



MØTEINNKALLING

Utval	Forvaltningskomiteen
Møtedato	15.03.2017
Møtestad	Formannskapsalen , Rådhuset
Møtetid	15:00 – Synfaringar (sjå info under) 17:00 – Møtestart

15:00 – Dispensasjon 241/7 – uteigehytte/rorbu – Sandvoll – Øyvind Ersland
16:15 – Dispensasjon 92/10 og 14 – lagerbygg – Seimsfoss – Torgeir Guddal

17:00 – Møtestart på rådhuset - behandling saker etter saklista.
Det kan verta sendt ut ekstrasaker.

Delegerete vedtak: Aksel Kloster(Ap) vel ut to saker for gjennomgang i møte.

Forfall skal meldast til telefon 53 48 31 00 eller e-post: post@kvinnherad.kommune.no
Vararepresentantane møter kun etter nærmere avtale.

SAKLISTE

Saksnr	Innhald
PS 2017/9	3. gongs behandling dispensasjon - 92/10 og 92/14 - lagerbygg - Seimsfoss - Torgeir Guddal
PS 2017/10	4. gongs behandling dispensasjon - 241/7 - utleigehytte/rorbu - Sandvoll - Øyvind Ersland
PS 2017/11	3. gongs behandling dispensasjon - 61/2 - molo - Mauranger - Oddbjørn Krok
PS 2017/12	2. gongs behandling dispensasjon - 123/120 - garasje / verkstad - Uskedalen - Johannes Hjønnevåg
PS 2017/13	Behandling dispensasjon - 199/7 - fritidsbustad - Sæbøvik - Irene Koløy Sjo
PS 2017/14	Dispensasjon - 153/428 - bølgebrytar - Sunde - Into Elektro og Invest AS
PS 2017/15	Behandling Løyve til tiltak - 183/41 - riving av reiskapshus - Valen - Handeland Gard AS
PS 2017/16	Utlegging til offentleg ettersyn av detaljreguleringsplanendring for del av 157/2mfl. - naust og hytte på Hammarhaug / Haavik - Ølve - Morten E. Fredriksen
PS 2017/17	Godkjenning av detaljreguleringsplan for deler av 73/1 - endring av avkjørsle til bustad - Løfallstrand - Arvid Storegjerde med flere
PS 2017/18	Mindre endring av reguleringsplan for del av gbr. 112/15 og 112/16 mfl. - omregulering av gangfelt i bustadfelt Fitjaheio - Dimmelsvik - Kvinnherad kommune
PS 2017/19	Dispensasjon frå reguleringsplan Børnes - Arealbytte av veg og parkbelte på 134/34 - Uskedalen - Kvinnherad kommune
PS 2017/20	Utlegging til off. ettersyn av detaljreguleringsplan for 258/4 - utleigehytter og adkomstveg i Mjelkevika - Ytre Matre - Marit Idland med flere
PS 2017/21	Oppstart av detaljreguleringsplan for deler av 145/6 - Konsentrert bustadbygging på Røssland - Smiehaugen - Husnes - Sunde Prosjektutvikling AS
PS 2017/22	Oppstart av detaljreguleringsplan for 177/2 - 3 stk. uleigehytter på fylling i sjø - Varaldsøy - Christer Svindland
PS 2017/23	Utlegging til offentleg ettersyn av detaljreguleringsplanendring for del av 16/1 - Hyttefelt Tuftaheio - Ølve - Hans G. Tufta
PS 2017/24	Utlegging til offentleg ettersyn av detaljreguleringsplan for del av 143/26, 150, 163 og 175 - Husnes gravplass - Husnes - Kvinnherad kommune
PS 2017/25	Mindre endring av reguleringsplan for 144/200 - utviding av parkeringsområde i bustadområde Borvika - Husnes - Borvika AS v/ Dag Handeland
PS 2017/26	Behandling dispensasjon - 189/66 - flytebrygger med landgang - Lykelsøyvågen - Oddvin Øvernes
PS 2017/27	Behandling -Søknad om deling - 278/5 og 272/1 - Åkra - Evy Brekke
PS 2017/28	Behandling -Konsesjon - 274/1, 274/3, 274/8, 274/9 - Åkra - Jens Jegteberg Lindskog
PS 2017/29	Behandling - Søknad om deling - 12/3 - Ølve - Arild Lyhammer
PS 2017/30	Behandling dispensasjon - 95/3 - arealoverføring - Dimmelsvik - Statens vegvesen
PS 2017/31	Delegerte vedtak - møte 15.3.2017 Refererte vedtak (delegert sak)
RV 2017/2	Vedtak i klagesak - 170/12 - avslag dispensasjon for tilkomstveg - Haktor A. Gjuvsland - Varaldsøy

Saksframlegg

Kvinnherad kommune

Saksmappe Saksbehandlar

2016/3200-8 Odd Ivar Øvregård

Saksgang		
Saksnr	Utval	Møtedato
2017/9	Forvaltningskomiteen	15.03.2017

3. gongs behandling dispensasjon - 92/10 og 92/14 - lagerbygg - Seimsfoss - Torgeir Guddal

Innstilling frå rådmannen:

Kvinnherad forvaltningskomite gjev ikkje dispensasjon frå arealføremålet LNF i arealdelen til kommuneplanen til oppføring av lagerbygg/verkstad. Planlagt tiltak kan difor ikkje omsøkjast og handsamast i samsvar med pbl kap 20 og tilhøyrande føresegner. Avslaget er heimla i pbl § 19-2 då omsyna bak reglane det vert dispenses frå, eller omsyna i føremåla til lova, vert vesentleg sett til side. I tillegg er ikkje fordelane ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Tiltaket ligg i eit område der landbruket og landbrukstilknytt næring må prioriterast, vidare er det vesentleg å ivareta bruken av landbruks- og turvegen. Ein lagerbygg her vil passa därleg inn i natur- og kulturlandskapet, og forringa dei kvalitetane planen skal ivareta.

Saksutgreiing:

Historikk:

- Saka vart behandla i forvaltningskomiteen første gong 16.11.2016. rådmannen hadde negativ innstilling, men forvaltningskomiteen gav tilsegn om dispensasjon med følgjande vedtak:
 - *Kvinnherad forvaltningskomite gjev tilsegn om dispensasjon frå arealføremålet LNF i arealdelen til kommuneplanen til oppføring av rubbhall som lagerbygg/verkstad. Vedtaket er gjort med heimel i pbl i pbl § 19-2 då omsyna bak reglane det vert dispenses frå, eller omsyna i føremåla til lova, ikkje vert vesentleg sett til side. Fordelane med å gje dispensasjon er større enn ulempene då dette tiltaket kan skapa arbeidsplasser og skatteinntekter til kommunen. Endeleg dispensasjonsvedtak og handsaming i samsvar med pbl kap 20 og tilhøyrande føresegner kan gjerast når saka har vore til uttale hos regionale og statlege instansar, og det ikkje er kome negative uttalar.*
- Saka vart sendt på høyring til Fylkesmannen og Fylkeskommunen med særutskrift dat.21.11.2016.

- Fylkesmannen i Hordaland har sendt negativ uttale til dispensasjon dat. 15.12.2016. I uttalen rår Fylkesmannen frå at vert gjeve dispensasjon for oppføring av lagerbygg/verkstad, og meiner tiltaket kjem i konflikt med dei tre omsyna i LNF-kategorien både landbruks, natur og friluftsinteressene. Det vert og vist til at kommunen ikkje bør gje dispensasjon når statleg myndigkeit har uttala seg negativt til søknaden.
- Tiltakshavar Torgeir Guddal har i e-post dat. 29.12.2016 kome med tilleggsopplysningar og endring av søknaden. I skissa føreslår han oppføring av eit bygg på 9 x 10 m dvs. 90 m² BYA, høgde 5,8 m. Bygget kan kledest med borkleding eller stålplater (mindre vedlikehald), reisverk i tre. Tiltakshavar meiner dette bygget vil passa godt inn i landskapet, og kan i tillegg nyttast av naboen (gardsbruk) til plassering av landbruksreiskap.
- Til andre gongs behandling i Forvaltningskomiteen 01.02.2017: Rådmannen meiner dei nye opplysningane frå tiltakshavar ikkje gjer det meir tilrådeleg å gje dispensasjon. Sjølv om ein endrar utsjånad på bygget vil interessene planen skal ivareta likevel bli vesentleg råka. Rådmannen tek og den negative uttalen frå fylkesmannen til følgje og legg fram saka i på nytt med negativ innstilling til dispensasjon som i første behandling.
- Saka vart behandla i forvaltningskomiteen 01.02.2017.

Forvaltningskomiteen gjorde følgjande vedtak:

Saka vart utsett til forvaltningskomiteen har vore på synfaring.

- Saka vert lagt fram på nytt, og sidan det ikkje har kome nye moment i saka legg rådmannen fram saka med same innstilling som til 2. gongs behandling.

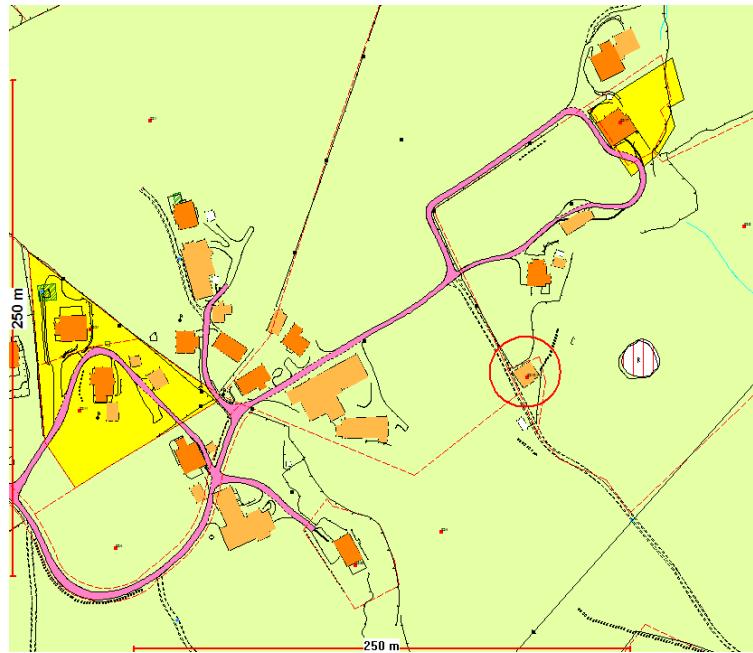
Søkjar: Torgeir Guddal, Seglemsvegen 100, 5472 Seimsfoss
Søknad mottatt: 05.09.2016

Om søknaden og eigedommen:

Det vert søkt om dispensasjon frå arealbruken LNF til oppføring av ein rubbhall 100 m², alternativt 150 m² ved evt. tilleggsareal. Mønehøgde inntil 6,7 m. Eigar søker om dispensasjon fordi han driv entreprenørfirma og vil nytta eigedommen til lagring av maskinar og utstyr. Vidare vert det drive med reparasjon av bilar og maskinar. I dag vert tomten nytta til parkeringsplass i samband med næringsdrifta. Eigedommen er ein frådelt tomt på om lag 500m². Tomten vart tidlegare nytta til greneskule, men skulebygget som stod her er no rive. Bygget var oppført i Rosendal i 1820 ifølgje SEFRAK-registeret, og flytta til Seglem i 1890-åra. Kommunen gav løkke til riving i 2010, og då hadde huset stått utan vedlikehald i mange år. Eigar tok over eigedommen i 2014, og



fekk overta på vilkår av at skulebygget vart rive. Dette vart utført i 2015.



Arealstatus

Arealet ligg i LNF-område i kommuneplanen for Rosendals-området, vedtatt 20.02.2003. I forslag til ny kommuneplan ligg tomta innanfor LNFS, men i føresegndene til planen er det ikkje opna for næringseiningar på frådelte tomter. (Denne planen er ikkje vedteken, og det kan evt. skje endringar).

Nabovarsel

Naboar/gjenbuarar er lovleg varsla, det ligg ikkje føre merknader.

Uttale frå regionale og statlege styresmakter

Saka har vore på høyring til følgjande:

Fylkesmannen i Hordaland

Merknad: Negativ uttale til dispensasjon.

Hordaland fylkeskommune

Ingen merknad.

Naturmangfaldlova

Ingen registreringar i området av spesielle naturtypar eller biotopar.

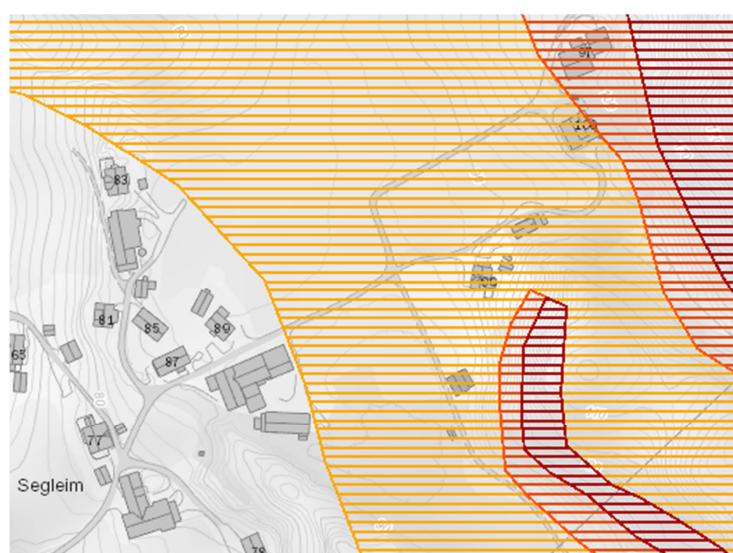
Kulturminne

Det er eit automatisk freda kulturminne «Gaukshaug» ca 40 m frå eigedommen.

<https://askeladden.ra.no/AskeladdenInnsyn/#lokalitetdetails/72970>

Støy

Ikkje relevant



Klimatilpassing

Tiltaket ligg innanfor faresonekart for ras utarbeidd av NVE i 2015. Faresona her er sett ut frå største nominelle årlege sannsyn for skred 1:5000, noko som inneber at ein kan føra opp lagerbygg med lite personopphold i tryggleiksklasse S1.

Veg, vatn og avløp

Det er ikkje søkt om vatn og avløp.

Tilkomstvegen går over LNF-område, og må omsøkjast etter PBL § 20-3 i samband med byggesaka for rubbhallen. (veg krev dispensasjon som tilkomstveg til næringsbygg).

Aktuelle lovheimlar

Det planlagde tiltaket krev dispensasjon etter pbl § 19-2 frå formålet LNF i kommuneplanen for Rosendals-området.

Dersom det skal gjevast dispensasjon må omsyna bak reglane det vert dispesert frå, eller omsyna i føremåla til lova, ikkje verta vesentleg sette til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Vurdering

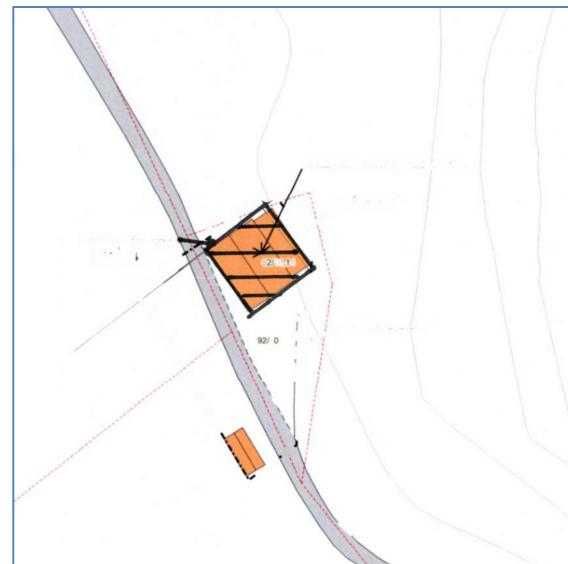
Det vert søkt om dispensasjon for oppføring av ein rubbhall 100 m² (alternativt 150 m²) , som skal nyttast til lagerbygg for maskinar og utstyr. Tomta er ubebygd og ca 500 m², eigedommen har ikkje oppmålte grenser. Dersom det vert tillete tiltak på eigedommen må grensene fastsetjast ved kartforretning. Søkar har bustadhus i nærleiken, og har kjøpt denne tomta for å ha ein plass til anleggsmaskinutstyr m.m. i einskild føretaket han driv. I gjeldane kommuneplan er tomta avsett til LNF-område, og dette føremålet er i strid med den omsøkte og skisserte bruken av tomta. Ein opparbeiding av parkeringsplass/oppstillingsplass vil og vera eit søknadspliktig tiltak som krev dispensasjon, då dette ikkje vil vera i tråd med arealbruken. I ny kommuneplan som er under utarbeidning ligg tomta innanfor LNFS-område, noko som inneber at det vert opna for ei viss utbygging, men føresagnene opnar ikkje for næringseiningar på frådelte tomtar i dette området. I tillegg til lagerfunksjon, nemner og søker at han kjøper og set i stand bilar og maskinar før han sel dei vidare, dette inneber at bygget kan få ein verkstadfunksjon, der bygget blir brukta som eit arbeidsbygg. Er dette tilfellet må tilhøve til faresone for ras vurderast på nytt.

Tiltaket ligg nær inntil dyrka mark, og tilkomstvegen som går over nabobruka er ein landbruksveg.

Bruk av vegen som tilkomst til næringsbygg krev dispensasjon.

Vegen er ein mykje nytta turveg, då vegen er del av ein merka tursti frå Rosendal til Guddal. Dette er eit kulturlandskap med velstelte hus og gardstun, og flotte naturomgjevnader. Her er fleire freda kulturminne på Seglem, det nærmeste ligg ca 40 m frå det omsøkte tiltaket. Dette gravminnet ligg på ein kolle bakom tomta.

Ingen av nabane har kome med merknader til tiltaket, og tiltakshavar er i dialog med nabo på 92/5 om å få utvida tomta med eit tillegg på ca 100 m². (Vert behandla i eigen søknad).



Det sto tidlegare eit skulebygg som vart rive i 2015 på tomten. Bygget har ikkje vore nytta sidan 1970-talet, så med ei næringsverksemeld på staden vert bruken auka og endra.

Sett i plansamanheng bør etablering av næringsverksemeld leggjast til område som i er avsett til dette. I denne planen er det sett av fleire næringsområde, m.a. i Dimmelsvik, Rosendal og Årsnes. I eit typisk landbruksområde som dette er bør gardstilknytta næringsverksemeld prioriterast, og det omsøkte tiltaket kjem ikkje under dette omgrepet.

Tiltakshavar har kjøpt ein tomt som ikkje kan nyttast til utbyggingsføremål. Det at tomten ligg nær hans bustadhus, og er praktisk p.g.a avstand, er eit argument av privat karakter, og ikkje ei vurdering ein kan leggja vekt på i dispensasjonssamanheng. Rådmannen meiner at det er positivt

at det vert satsa på næringsverksemd òg i liten skala, men at ein må finna betre eigna stader for slike næringsbygg.

Ut frå utgreiinga ovanfor finn rådmannen at ein ikkje kan gje dispensasjon til tiltaket då det kjem i strid med føremålet og intensjonen i planen. Fordelane med tiltaket er ikkje vesentleg større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Vedlegg:

1. Søknad om dispensasjon dat. 01.09.2016
2. Kart
3. Teikning
4. Uttale frå Fylkesmannen i Hordaland dat. 15.12.2016
5. Ny skisse av bygg mottatt 29.12.2016

Kopi av vedtak: Partane

For info: ephorte Web sak [2016/3200](#)

DISPENSASJON**SØKNAD OM DISPENSASJON****For tiltak på følgende eiendom:**Gnr: 92Bnr: 10,14

F.nr:

Y Kvinnherad kommune	
05 SEPT. 2016	
Saksnr.: <u>16/3200</u>	U.off.:
Saksbehandl. <u>ISL</u>	Kopi:
S.nr.	

Adresse: Seglem 5472 seimstoss**Søknaden innsendes av :**Tiltakshavers navn: TORGEIR GUDDALTiltakshavers adresse: Seglemsvegen 100, 5472 seimstossKontaktperson: Torgeir GuddalTelefon dagtid: 95784817 Epost-adresse: torgeirguddal@hotmail.com**Jeg / vi søker om dispensasjon fra:** (sett kryss for det riktige)

- Kommuneplanens arealdel
 Kommunedelplan for Rosendalsområdet
 Reguleringsplan (områdeplan, detaljplan, bebyggelsesplan)
 Planens navn:
- Plan- og bygningsloven (pbl)
 Byggeteknisk forskrift (TEK10)
 Annet
- Beskriv:

Jeg / vi søker om dispensasjon fra følgende bestemmelser i tilknytning til ovennevnte:LNF- område**For å kunne bygge / gjøre:** (beskriv hva du skal bygge / gjøre, som for eksempel *bygge garasje, bruksendre del av eksisterende bygg fra bolig til næring osv.*)Bygging av rubbhall**Jeg / vi søker om :**

- Dispensasjon etter pbl §19-1 (permanent)
 Dispensasjon etter pbl §19-3 (midlertidig) fram til følgende dato:

DISPENSASJON**Begrunnelse for dispensasjonssøknaden:** (bruk gjerne eget ark i tillegg om du trenger mer plass)

Sjå vedlegg.

Signatur(er):

01.09.16. Torgeir Guddal

Dato og underskrift
tiltakshaverDato og underskrift
eventuell ansvarlig søker**Vedlegg:**

Beskrivelse av vedlegg	Vedlagt	Ikke Relevant
Kvittering for nabovarsel (skal alltid være med)	X	
Tegninger	X	
Situasjonsplan	X	
Eventuelle uttalelser / vedtak fra andre myndigheter (se SAK10 §6-2)		
Andre vedlegg:		

Kvittering for nabovarsel skal sendast kommunen saman med søknaden

Nabovarsel kan anten sendast som rekommendert sending, overleverast personleg mot kvittering eller sendast på e-post mot kvittering
Med kvittering for at e-posten er motteken meinest e-post frå nabo/gjenbuuar som stadfeser at nabovarslet er motteke. Ved personleg overlevering vil signatur gjelde som stadfestning av at varslet er motteke. Det kan òg signerast på at ein gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjeld						
Eigedom/ byggjestad	Gnr. 92	Bnr. 10,14	Festenr. 2	Seksjonsnr. Namn på eigar/testar Karl Olav Guddal	Bygningsnr. Postnr. 5472	Bustadnr. Poststad Seimsfoss
	Adresse Seglem				Postnr. 5472	Poststad Seimsfoss

Følgjande naboor har motteke eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhøyrande vedlegg:

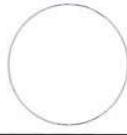
Nabo-/gjenbuareigedom				Eigar/testar av nabo-/gjenbuareigedom		
Gnr. 92	Bnr. 2	Festenr. 4	Seksjonsnr. Namn på eigar/testar Lars Ove Seglem			
Adresse Seglemsvegen 87			Adresse Seglemsvegen 87			
Postnr. 5472	Poststad Seimsfoss		Postnr. 5472	Poststad Seimsfoss		Poststaden sitt reg.nr.
Personleg kvittering for <input type="checkbox"/> motteke varsle	Dato	Sign.	Personleg kvittering for <input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	Dato 21/9 2016	Sign.	<i>K.O.Guddal</i>

Nabo-/gjenbuareigedom				Eigar/testar av nabo-/gjenbuareigedom		
Gnr. 92	Bnr. 4	Festenr. 5	Seksjonsnr. Namn på eigar/testar Tormod Fossheim			
Adresse Seglemsvegen 96			Adresse Seglemsvegen 96			
Postnr. 5472	Poststad Seimsfoss		Postnr. 5472	Poststad Seimsfoss		Poststaden sitt reg.nr.
Personleg kvittering for <input type="checkbox"/> motteke varsle	Dato	Sign.	Personleg kvittering for <input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	Dato 01.09.16	Sign.	<i>Tormod Fossheim</i>

Nabo-/gjenbuareigedom				Eigar/testar av nabo-/gjenbuareigedom		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Namn på eigar/testar		
Adresse				Adresse		
Postnr.	Poststad			Postnr.	Poststad	Poststaden sitt reg.nr.
Personleg kvittering for <input type="checkbox"/> motteke varsle	Dato	Sign.	Personleg kvittering for <input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	Dato	Sign.	

Nabo-/gjenbuareigedom				Eigar/testar av nabo-/gjenbuareigedom		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Namn på eigar/testar		
Adresse				Adresse		
Postnr.	Poststad			Postnr.	Poststad	Poststaden sitt reg.nr.
Personleg kvittering for <input type="checkbox"/> motteke varsle	Dato	Sign.	Personleg kvittering for <input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	Dato	Sign.	

Det er per dags dato innlevert rekommendert sending til ovannemnde adressatar.

Samla tal sendingar: _____ Sign. 

Opplysningsar gjeve i nabovarsel skal sendast kommunen saman med søknaden

(Gjenpart av nabovarsel)

Pbl § 21.3

Tiltak på eigedommen:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eigedomen si adresse	Postnr.	Poststad
92	10.14				5472	Seimsfoss
Eigar/festar Torgeir Guddal				Kommune Kvinnherad		

Det varslast med dette om

- | | | | |
|--|--|---|---------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nybygg | <input type="checkbox"/> Anlegg | <input type="checkbox"/> Endring av fasade | <input type="checkbox"/> Riving |
| <input type="checkbox"/> Påbygg/tilbygg | <input type="checkbox"/> Skilt/reklame | <input type="checkbox"/> Innhegning mot veg | <input type="checkbox"/> Bruksendring |
| <input type="checkbox"/> Mellombels bygning, konstruksjon eller anlegg | <input type="checkbox"/> Antennesystem | <input type="checkbox"/> Oppretting/endring av matrikleining (eigedomsdeling) eller bortfeste | <input type="checkbox"/> Anna |

Dispensasjon etter plan- og bygningslova kapittel 19

<input type="checkbox"/> Plan- og bygningslova med forskrifter	<input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter	<input checked="" type="checkbox"/> Arealplanar	<input type="checkbox"/> Veglova	Vedlegg nr. B –
---	--	---	----------------------------------	--------------------

Arealdisponering

- Set kryss for gjeldande plan
- | | | |
|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan | <input type="checkbox"/> Reguleringsplan | <input type="checkbox"/> Utbyggingsplan |
|--|--|---|

Namn på plan

Kommunedelplan for rosendalsområdet

Beskriv nærmere kva nabovarslet gjeld

Dispensasjon frå arealformålet LNF i gjeldande kommunedelplan slik at det kan setjast opp ein rubbhall på 10x10m på eigedommen.

Vedlegg nr.
Q –

Spørsmål som gjeld nabovarsel skal rettast til

Føretak/tiltakshavar Torgeir Guddal	E-post torgeirguddal@hotmail.com	Telefon	Mobil 95784817
Søknaden finst på heimeside: (ikke obligatorisk)			

Merknader skal sendast til

Eventuelle merknader skal vere mottekte innan 2 veker etter at dette varslet er sendt.

Ansvaretlig søker/tiltakshavar skal saman med søknad sende innkomne merknader og gjere greie for ev. endringar.

Namn Torgeir Guddal	Postadresse Seglemsvegen 100
Postnr. Poststad 5472 Seimsfoss	E-post torgeirguddal@hotmail.com

Vedlegg

Beskriving av vedlegg	Gruppe	Nr. frå – til	Ikkje relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B	1 — 2	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D	1 — 1	<input type="checkbox"/>
Teikningar snitt, fasade	E	1 — 2	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	—	<input checked="" type="checkbox"/>

Underskrift

Tilsvarande opplysningar med vedlegg er sendt i nabovarsel til naboar og gjenbuarar som er berørte.

Kvittring for nabovarsel viser mottakarar av nabovarslet.

Stad Seimsfoss	Dato 01.09.2016	Underskrift ansvarleg søker eller tiltakshavar <i>Torgeir Guddal</i>
Gjenta med blokkbokstavar Torgeir Guddal		

Vedlegg

Torgeir Guddal

Søknad om dispensasjon 92/10,14

Eg søker med dette om dispensasjon frå arealformålet LNF i gjeldande kommunedelplan til å setja opp ein rubbhall stor 10x10m på eigdommen min 92/10,14 på Seglem.

Eigdommen har tidlegare vore nytta til skulehus for Seglem krins, og fram til det vart rive i 2015, stod Kvinnherad sitt eldste skulehus her. Det vart flytta frå Rosendak til Seglem rundt 1890, og tomta vart oppretta ved utskifting av Seglem innmark i 1937.

På byrjinga av 50-talet vart det bygd nytt skulehus på Seim og det nyskipa Guddalsdalen ungdomslag overtok huset. Laget vart nedlagt på 70-talet, og huset vart meir og meir til nedfalls. Seimsfoss grendalag overtok heimelen og fekk rivingsløyve i 2010.

Då eg kjøpte eigdommen frå bygdalaget i 2014, var det eit vilkår at eg skulle riva skulehusbygninge. Den gamle utedoen skulle stå igjen.

I kommunedelplanen av 1985 var skulehustomta sett av til *offentleg formål*. Dette vart endra til *LNF* i kommunedelplanen av 2003. I den nye kommuneplanen (under arbeid), arealedelen, som no ligg ute på nettet, er området avsett til *LNF spreidd* der det kan etablerast næring, bustad eller fritidshus..

Eg driv eit lite entreprenør firma (einmannsforetak) og har etterkvart ein del maskinar og utstyr. Eg kjøper også inn og set i stand bilar og maskinar som eg seinare sel.

Eg eig bustadtomta 92/17 som har begrensa plass til parkering. Grunnen til at eg kjøpte skulehustomta, som berre ligg eit par hundre meter unna bustaden, var å få parkeringsplass i samband med næringsdrifta mi.

I dag nyttar eg også eigdommen til dette.

Eg ser eit klart behov for å setja opp ein bygning. Først og fremst for å ta vare på maskinar og utstyr, men også for å skjerma turistar og andre forbipasserande mot innsyn til anleggsmaskinparken.

Eigdommen ligg på innmark, men grensar til utmark. Det vil sei at natur og friluftsinteressene vil vera sekundære, det er landbruksinteressene som skal vektast. Landbruksinteressene vert ikkje råka av denne dispensasjonen. Dyrka mark vert ikkje berørt, og ein rubbhall vil heller ikkje medføra driftsulemper. (ikkje bustad- eller fritidshus). Eg meiner difor at dispensasjonen ikkje i vesentleg grad kjem i strid med arealformålet eller bestemmelsane i gjeldande plan.

Det er også eit vesentleg moment at tomta mi ligg i eit område som i forslaget til ny kommuneplan (arealdelen) kan byggjast på. Det er sett vilkår for å kunna byggja, men denne dispensasjonen kjem ikkje i strid med desse vilkåra.

Det kan hevdast at vegen gjennom tomta mi er ein mykje nytta turveg og at ein rubbhall ikkje har nødvendig estetisk kvalitet her ved innfallsporten til eit flott kultur og naturlandskap.

Som tilsvar vil eg visa til at tomta ligg på innmark og at det er fleire andre store driftsbygningar i området. Eg kan utan spesielt løyve parkera maskinane mine på tomta så lenge eg held ein viss orden og ikkje ureinar. Ein rubbhall vil kunna skjerma mot innsyn, og dessutan er "skjelettet" utforma og dimensjoner slik at det kan kleddast. Dette vil eg også gjera ved ein seinare anledning.
Den gamle utedoen har eg sett i stand slik avtalen med grendalaget var.

Eg kan etter dette ikkje sjå nokre vesentlege samfunnsmessige ulemper ved denne dispensasjonen.

Som fordel vil eg visa til at dispensasjon vil vera med på å leggja tilhøva tilrettes for småskala næringsutvikling, noko som er ein av berebjelkane i bygdesamfunnet.

Eg håpar på ei rask og positiv saksbehandling slik at eg kan få maskinar og utstyr i hus til vinteren!

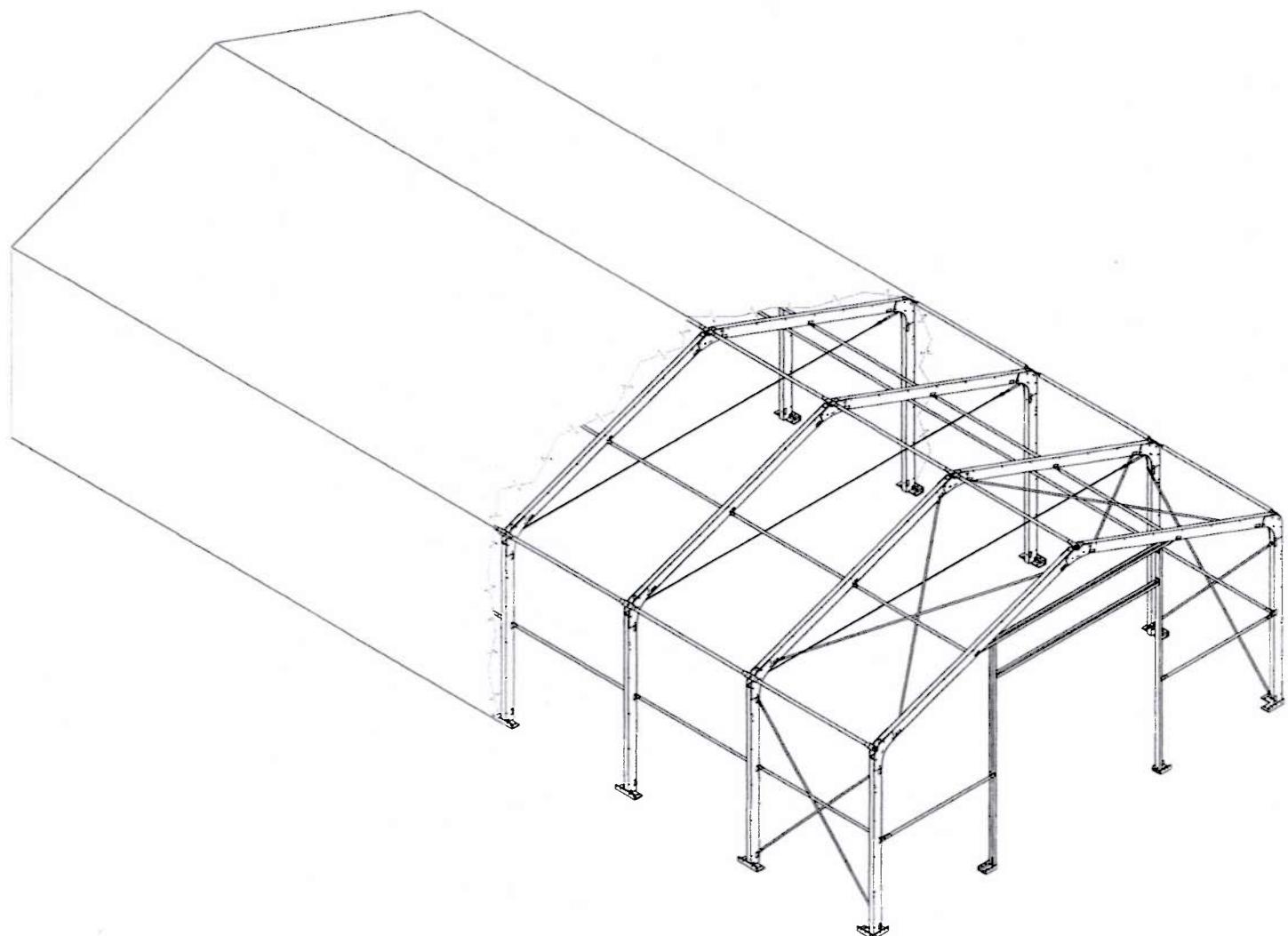
Seglem 01.09.2016

Torgeir Guddal

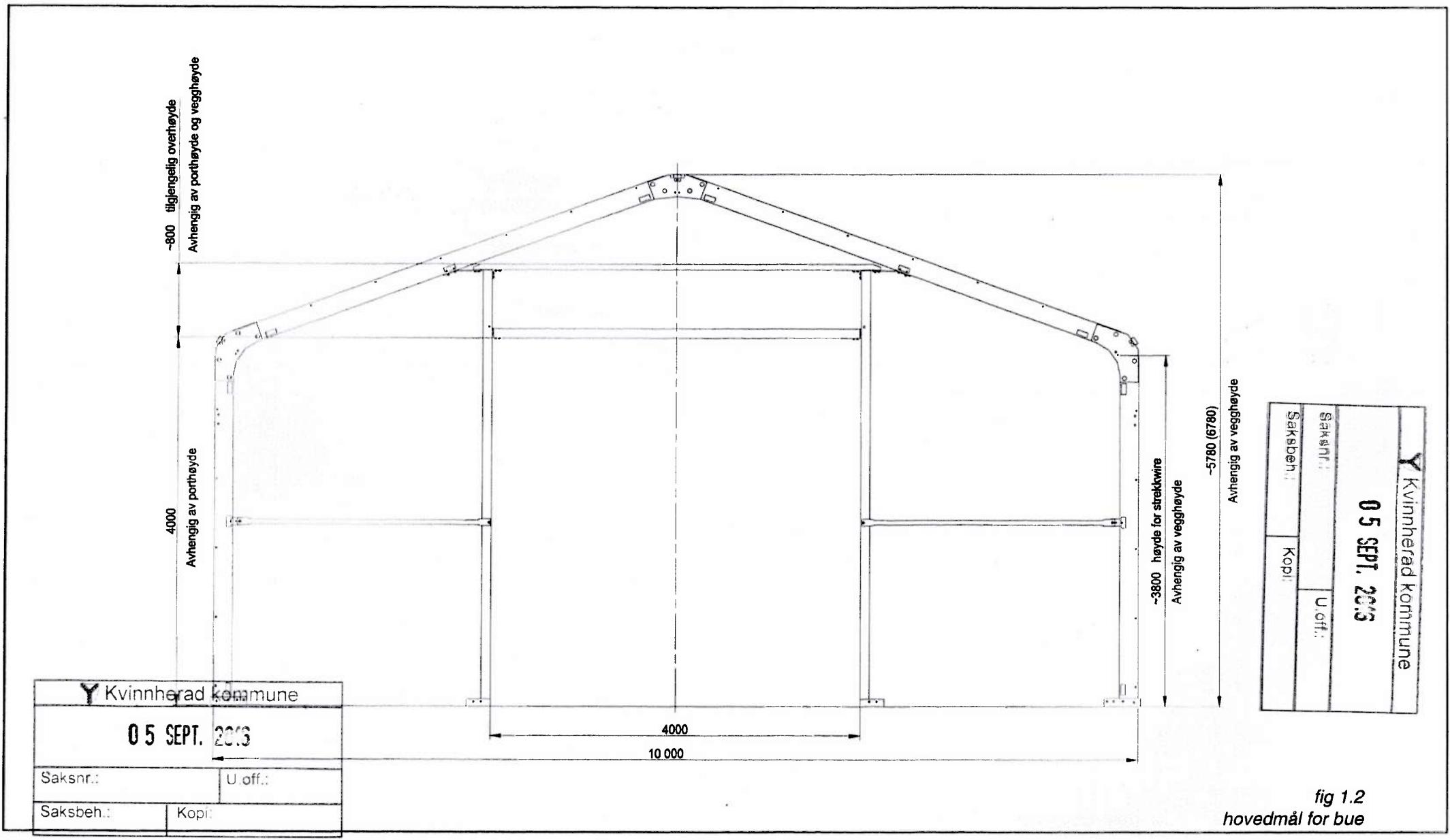


Montasjeveiledning
WiikHall
Concept 10 m bredde

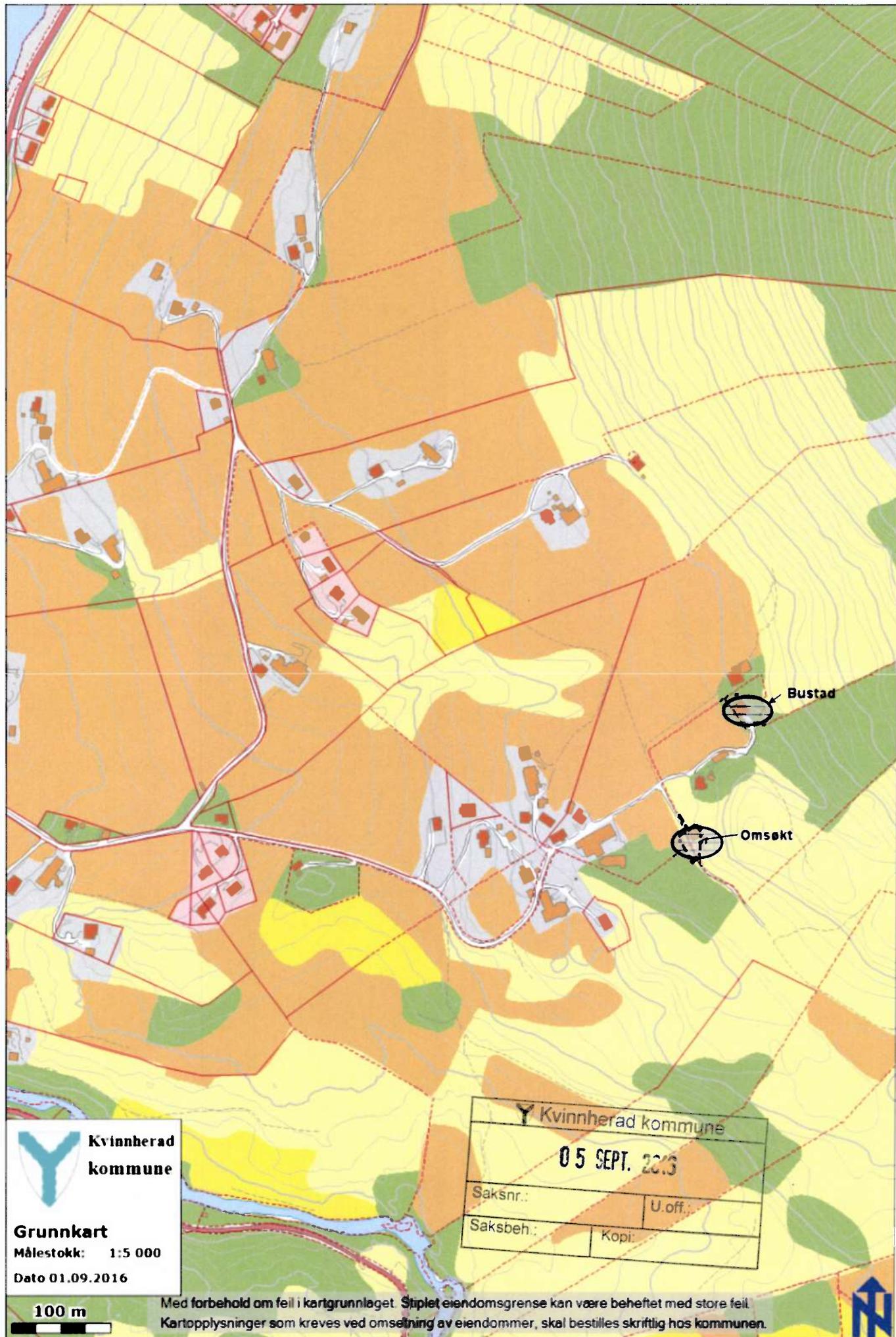
Dokument nr:	Utarbeidet av: Astrid Skovli		Godkjent av: Øystein Larsen	Dato: 27.01.2003	
MO-C10-01	Rev nr: 2	Revidert av: Astrid Skovli	Godkjent av: Øystein Larsen	Rev Dato: 27.04.2004	Side: 1 av 45

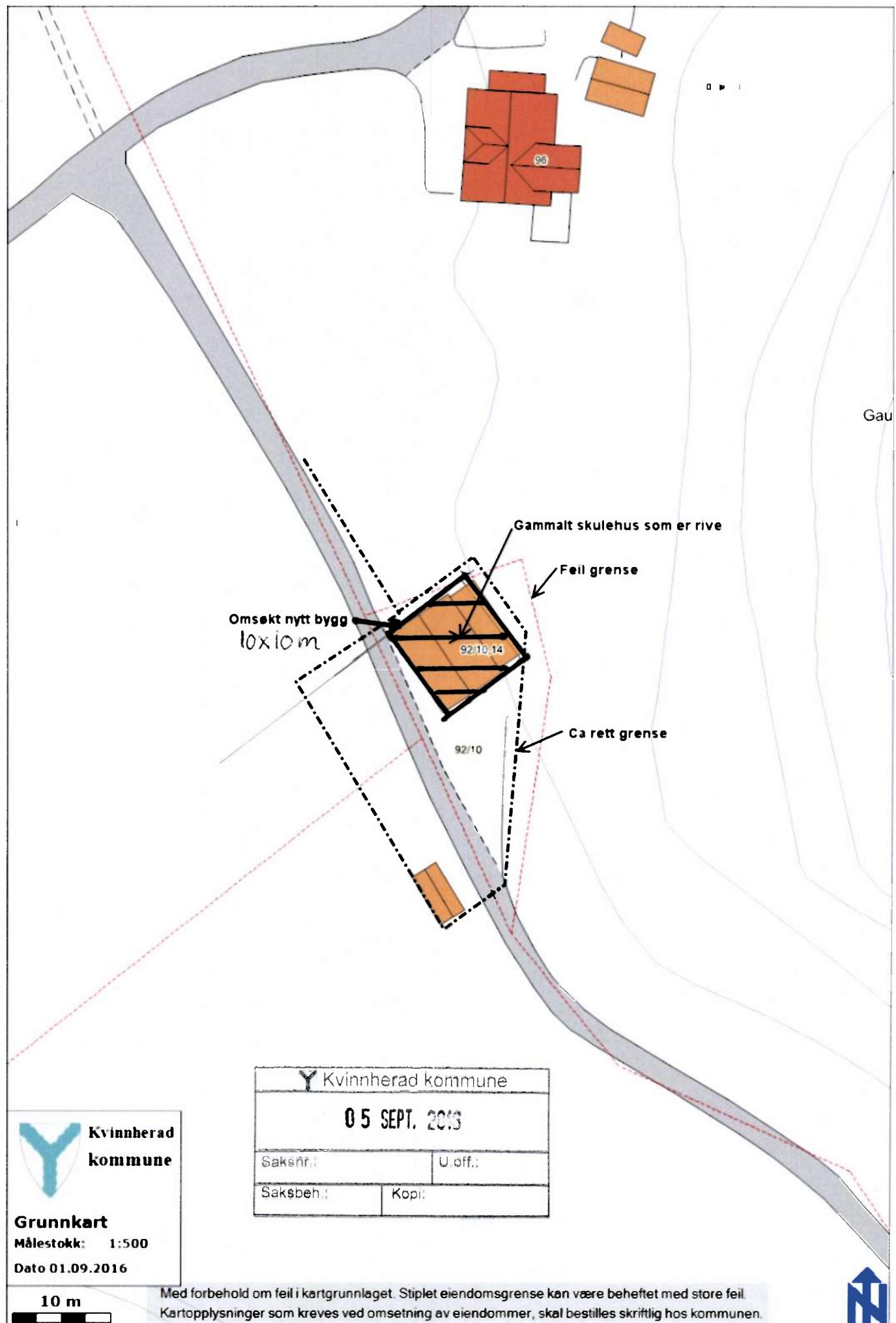


Y Kvinnherad kommune	
05 SEPT. 2016	
Saksnr.:	U.off.:
Saksbeh.:	Kopi:



Montasjeveiledning – WiikHall Concept 10 m







Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon
Christian Johan Alstad, 5557 2112

Vår dato
12.12.2016
Dykkar dato
21.11.2016

Vår referanse
2016/14932 421.3
Dykkar referanse
16/3200

Kvinnherad kommune
Rosendalsvegen 10
5470 Rosendal

Kvinnherad - Gnr 92 bnr 10 og 14 - Seimsfoss - Dispensasjon for oppføring av rubbhall

Vi viser til brev av 21.11.2016, dykkar ref. 2016/3200, med uttalefrist 19.12.2016. Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppføring av rubbhall som lagerbygg/verkstad.

Eigedomen er sett av til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) i kommunedelplan for Rosendal-området 2001-2010.

Vurdering

Kommunen kan ikkje gje dispensasjon dersom omsyna bak føremålet området er avsett til i gjeldande arealplan, eller omsyna i føremålsparagrafen pbl. § 1-1 vert sett vesentleg til side, jf. pbl. § 19-2. I tillegg må fordelane med å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Fylkesmannen er kritisk til plassering av bygg og anlegg i LNF-området som ikkje er naudsynt for landbruksdrifta. LNF er eit arealføremål som ikkje opnar for tiltak anna enn i tilknyting til garden, og skal i hovudsak ikkje byggjast på, jf. Ot. prp. nr.32 (2007-08) s. 215. I følgje kommunedelplanføreseggnene er det i LNF-områda forbod mot spreidd bygging av mellom anna «erverv», som er ein form for næringsverksemd, som vi meiner er kategorien dette tiltaket kjem inn under.

Etter det vi kan sjå, kjem tiltaket i konflikt med alle dei tre omsyna i LNF-kategorien; både landbruks-, natur- og friluftsinteressene. Kulturlandskapet og friluftsverdiane i området har høg verdi, og det må vere råd å etablere ein rubbhall på mindre konfliktfylte området. Lagring av maskiner og utstyr, og eventuell verkstadsaktivitet, vil ha negativ verknad for annan etablert næring knytt til turisme og reiseliv. Fylkesmannen er elles heilt samd med interesseavveginga og konklusjonen til rådmannen i denne saka.

Fylkesmannen rår i frå at det vert gjeve dispensasjon for etablering av rubbhall som lagerbygg/verkstad på gnr. 92 bnr. 10 og 14 slik det er søkt om.

Vi viser til at kommunen ikkje bør gje dispensasjon dersom regional eller statleg myndighet har uttala seg negativt til søknaden, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd. Dersom det likevel vert gjeve dispensasjon, ber vi kommunen sende vedtaket til Fylkesmannen for klagevurdering.

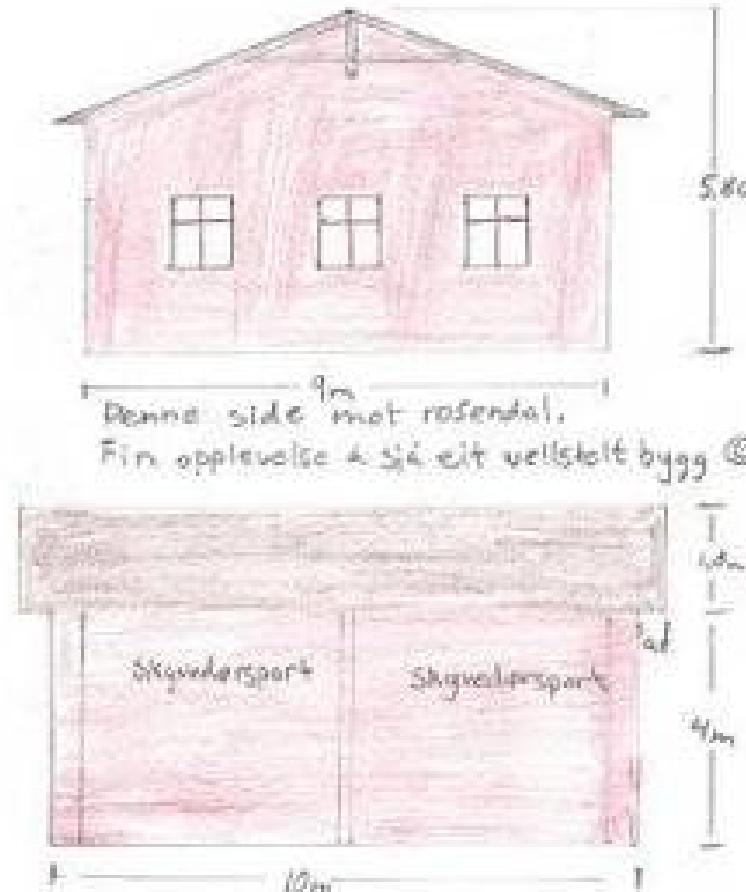
Med helsing

Arve Meidell
seksjonsleiar

Christian Johan Alstad
seniorrådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Kvinnered - Grn 92 bnr 10 og 14 ref. 2016/3200



Denne side mot veg.
Likt bygg som er på nabotomta (står i stil til resten av byggja i kulturlandskapet)

Her er ei my skisse av lagerbygg istadentor
rubghall. Hoper dette kan passe bedre inn
580m i Kvinnerads nye kulturlandskap.
Kan kle huset med bordvevelning om ønskelig.
Foretrekker helst å bruke stålplater, siden
det er mindre vedlikehald og held seg
fint lengre. På nabotomta står eit
lignande bygg med stålplater. Reisverk
blir ire. Huset blir og til god nytte
for nabo bonde, som kan plassere
landbruksredskaper her. Hoper
dette ver meir interessant ut.

Mvh. Torger i Gøddel

Saksframlegg

Kvinnherad kommune

Saksmappe Saksbehandlar

2016/406-12 Torill Slåke

Saksgang		
Saksnr	Utval	Møtedato
2017/10	Forvaltningskomiteen	15.03.2017

4. gongs behandling dispensasjon - 241/7 - utleigehytte/rorbu - Sandvoll - Øyvind Ersland

Innstilling frå rådmannen:

Kvinnherad forvaltningskomite gjev ikkje dispensasjon frå arealføremålet LNF og arealføremålet *bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone* i arealdelen til kommuneplanen til oppføring av utleigehytte/rorbu, fylling og kai på 241/7. Omsøkte tiltak kan difor ikkje handsamast i samsvar med pbl kap 20 og tilhøyrande føresegner. Avslaget er heimla i pbl § 19-2 då omsyna bak reglane det vert dispenseset frå, eller omsyna i føremåla til lova, vert vesentleg sette til side. I tillegg er ikkje fordelane ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Store deler av stranda her er nedbygd med fritidshus og naust, og denne opninga mot fjorden bør vera tilgjengeleg for allment friluftsliv som bading og fiske. Dette er eit område som ikkje er avsett til byggjeområde i kommuneplanen, ei utbygging må skje i samsvar med godkjent plan.

Saksutgreiing:

Historikk:

- Saka vart behandling i Forvaltningskomiteen 04.05.2016. Rådmannen hadde negativ innstilling til dispensasjon.
- Forvaltningskomiteen gjorde følgjande vedtak: «*Saka vert utsett til neste møte*»
- Tiltakshavar sende brev dat. 14.08.2016 der plassering av utleigehytta vart noko endra. Det vart og gjort ein reduksjon av kaistørrelsen. (Bygget vart trekt 1,5 m frå sjøen, og kaien vart redusert tilsvarende.) Tiltakshavar driv fruktgard, og ser på utleigehytte som ei verdfull tilleggsnæring i oppbyggingsfasen for fruktgarden.
- Saka vart behandla for andre gong i Forvaltningskomiteen 16.11.2016. Rådmannen hadde framleis negativ innstilling til dispensasjon, men forvaltningskomiteen sett fram nytt forslag til vedtak.
- Det vart gjort følgjande vedtak: «*Kvinnherad forvaltningskomite gjev tilsegn om dispensasjon frå arealføremålet LNF og arealføremålet «bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone» i arealdelen til kommuneplanen for oppføring av utleigehytte/rorbu, fylling og kai på 241/7, jf. innkomne teikningar/kart 22.08.2016. Omsøkte tiltak kan difor, når det ligg føre endeleg dispensasjonsvedtak, handsamast i*

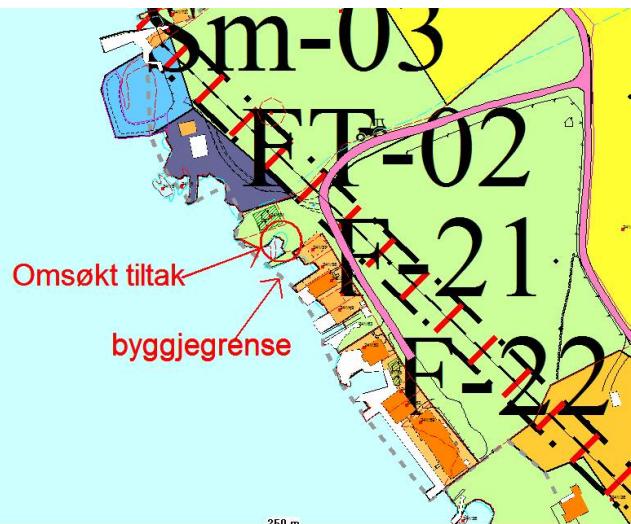
samsvar med pbl kap 20 og tilhøyrande føresegner. Tilsegna er heimla i pbl § 19-2. Forvaltningskomiteen meiner at tiltaket vil gje gardsbruket, som er i ein driftsmessig mellomperiode med nyplanting av fruktre, fleire bein å stå på. Forvaltningskomiteen viser også til tiltakshavar sine opplysningar om at Fylkesmannen si landbruksavdeling er positiv til denne typen tilleggsnæringer. Området er frå før sterkt utbygd med rorbuer og store naust, og vil ikkje bli ytterlegare privatisert med det omsøkte tiltaket. Tvert imot meiner forvaltningskomiteen at dette er ei fortetting som ikkje i vesentleg grad vil ha negative samfunnsmessige konsekvensar. Omsyna bak reglane det vert dispensert frå, eller omsyna i føremåla til lova, vil difor ikkje verta vesentleg sett til side. Dei samfunnsmessige fordelane med å styrkja primærnæringa i distriktet er etter dette betydelege i høve til ulempene. Før det kan gjerast endeleg vedtak i saka, må det liggja føre uttale frå regionale og statlege styresmakter.»

- Saka vart sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland Fylkeskommune med særutskrift dat. 21.11.2016.
- Fylkesmannen i Hordaland gav negativ uttale til dispensasjon dat. 13.12.2016:
«Fylkesmannen rår i få at det vert gjeve dispensasjon for etablering av utelegehütte/rorbu, fylling og kai på 241/7 på Sandvoll» - sjå vedlagt uttale.
 - Fylkesmannen er samd med interesseavveginga og konklusjonen til rådmannen i denne saka
 - Fylkesmannen er positiv til uteleigedel som tillegg til landbruket, men denne treng ikkje lokalisera i strandsona.
 - Kommunen bør ikkje gje dispensasjon dersom statleg instans har uttala seg negativt til søknaden
- Rådmannen har sett på saka igjen, og gått gjennom alle dokumenta på nytt. Vi har og vurdert om ei endra plassering av utelegehytta kan tilrådstast. Her vil rådmannen føreslå at ein nyttar areal som er avsett til byggjeføremål i kommuneplanen. Det er sett av areal til fritidsbustader på 241/6, men det er krav om reguleringsplan for området. Her kan det vera mogeleg å sökja om dispensasjon frå plankravet, og kommunen vil vurdera dette opp mot gjeldande regelverk. Ei anna løysing er å flytta plasseringa av utelegehytta oppom høgspentlinna i same området som omsøkt, ca 55 m frå sjøen. Rådmannen vil undersøkja mogleg endra plassering, og vil eventuelt legg fram endra innstilling i møtet.
Elles tek rådmannen uttalen frå Fylkesmannen til følgje og legg fram saka med negativ innstilling.
- **Saka vart behandla i Forvaltningskomiteen den 01.02.2017 og det vart gjort følgjande vedtak:**
Saka vart utsett til Forvaltningskomiteen har vore på synfaring.
- Rådmannen legg fram saka på nytt i forvaltningskomiteen 15.03.2017 med same innstilling som i 3. gongs behandling. Det er ikkje kome nye moment i saka.

Ansvarleg søker: Sandvoll Entreprenør AS, Sandvollveien 15, 5452 Sandvoll
Tiltakshavar: Øyvind Ersland, 5452 Sandvoll
Søknad dagsett: 03.02.2016

Om søkeren og eigedommen:

Det vert søkt om oppføring av ei utleigehytte/rorbu/sjøbu for utleige til turistar. I tillegg vert det vist fylling og kai (3 x 7 m). Søkjar opplyser at bygget skal nyttast utleige for å få inntekt i tillegg til gardsdrifta. Garden er under oppbygging til fruktgard, m.a. med planting av 2300 plommetre. Tomta er ei inneklemt resttomt i eit allereie utbygd område, og vil ikkje medføra ei belastning på urørt natur.



Arealstatus og strandsone

Det omsøkte arealet ligg i LNF-område kommuneplanen for Sandvoll-Åkra vedtatt 20.06.2013. Sjøarealet er avsett til *bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone*. Det er sett byggjegrense mot sjø i planen, jf. pbl § 1-8, og rorbua/fylling ligg utanfor byggeforbodsona, medan kaien ligg i forbodsona.

Nabovarsel



Naboar og gjenbuarar er lovleg varsla, det har ikkje kome merknader.

Uttale frå regionale og statlege styresmakter

Saka har ikkje vore sendt på høyring då saka vert lagt fram med negativ innstilling. Dersom dette vert endra må saka sendast til følgjande:

Fylkesmannen i Hordaland har kome med uttale i saka dat. 13.12.2016.
Hordaland fylkeskommune

Statens vegvesen

Naturmangfaldlova

Ingen registreringar i området om spesielle naturtypar eller biotopar

Kulturminne

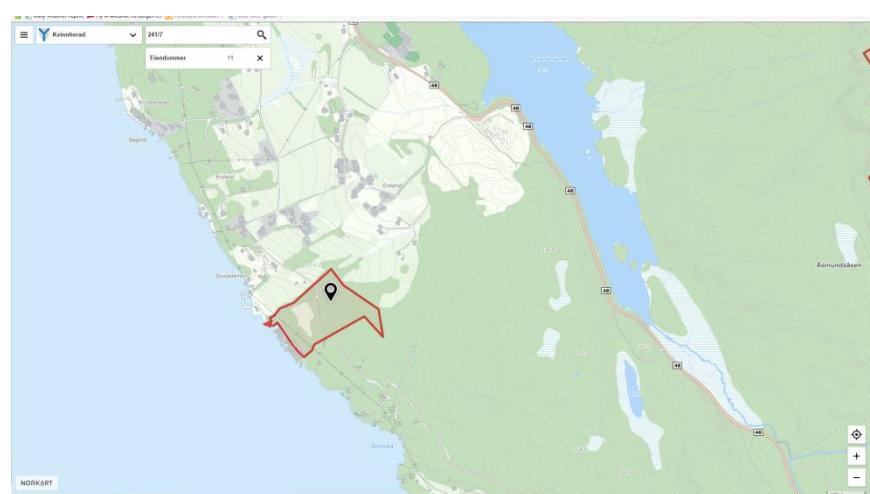
Ingen registreringar av automatisk freda kulturminne eller SEFRAK-bygg i området

Støy

Ikkje aktuelt.

Klimatilpassing

Ei eventuell utbygging må vera sikker i høve til stormflo, havnivåstigning og anna naturpåverknad.



Veg, vatn og avløp

Det er oppgjeve at tomta skal knytast til offentleg vatn og avløp. Dette er ikkje omsøkt og gjeve løyve til.



Aktuelle lovheimlar

Dei planlagde tiltaka krev dispensasjon etter pbl § 19-2 frå formålet LNF og i kommuneplanen og Pbl §1-8 om forbod mot tiltak langs sjø og vassdrag.

Dersom det skal gjevast dispensasjon må omsyna bak reglane det vert dispenseset frå, eller omsyna i føremåla til lova, ikkje verta vesentleg sette til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Vurdering

Det vert søkt om dispensasjon for oppføring av ei utleigehytte/rorbu på eit område som er avsett til LNF i kommuneplanen. Søknaden er grunngjeve med behov for tilleggsnæringsgardsbruket. Garden er under oppbygging til fruktgard, og ynskjer inntekter frå utleige til turistar.

På Sandvoll er det lagt ut fleire område i kommuneplanen som opnar for fritidsføremål og anna byggjeføremål, difor må desse områda prioriterast for ei vidare utbygging. Sidan tiltaka i stranden her delvis er gitt med dispensasjon, er det ingen automatikk i at utbygginga kan forsetja. Ei utbygging her er uheldig utan at det vert gjort gjennom ei planbehandling. Her er ingen signal i eksisterande plan, til at fritidshus i strandsona kan godkjennast som einskildtiltak gjennom dispensasjon. Dette gjeld og tiltak som vert nytta som næring/utleige. Ved ei slik utbygging vert strandsona privatisert, og dei kvalitetane planen og lova skal ivareta sett til side. Det er heller ingen samfunnsmessige grunnar til at tiltak i strandsona skal tillatast. Dette vil gjera strandsona mindre tilgjengeleg for all menn ferdsle, og tiltaket kan skapa presedens for likande saker i kommunen. Rådmannen ynskjer ikkje å gje signal om at det skal vera lettare å byggja ned strandsona bit for bit, enn gjennom ein gjennomarbeidd planprosess der alle omsyn er ivaretakne.

Grunngjeving

Ut frå grunngjevinga ovanfor finn rådmannen at dispensasjon i dette tilfelle er i strid med planen og dei verdiene den skal ivarta. Det vert ikkje gjev dispensasjon til dei omsøkt tiltaka då fordelane ikkje er større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Til behandlinga i Forvaltningskomiteen 16.11.2016:

Tiltakshavar skriv i sitt brev dat. 14.08.2016 at han har gjort endringar i plasseringa av bygget og korta ned kaien. Det er og fjerna eit vindauge på veggen mot sørvest. Endringa m.a. er gjort for at bygget skal eksponera seg mindre mot sjøen.

Vidare kjem tiltakshavar med sine argument for å kunna byggja utleigehytte på staden. Han har fått støtte frå Landbruksavdelinga hos Fylkesmannen som meiner at rorbu nytta til turisme er ei viktig tilleggsnæringsgardsbruket, og at dette kan gje eit bruk fleire bein å stå på.

Han meiner at det er av allmenn interesse at gardsdrifta vert ivaretaken, at fruktgarden vert bygd opp att, og at kulturhistorien i det vert ivaretaken.

Allmenn ferdslle i området vert ikkje hindra, tvert i mot vil dette føra til at fleire får nytta gledene ved fjorden som fiske og bading, ved å kunna leiga seg inn på ei sjøbu som dette. Utleigeinntektene er med å sikra moglegheit for vidare opparbeiding av garden.

Rådmannen har sett på dei nye teikningane og den nye plasseringa av bygget. Vi har og gått gjennom saka på nytt, og i tillegg tatt med argumenta i det siste brevet frå tiltakshavar. Det er positivt at det vert satsa på oppbygging av fruktgard, og satsa på tilleggsnærings for å kunna styrkja drifta. Rådmannen har ved fleire høve vore positiv til dette dersom tiltaka ikkje kjem vesentleg i strid med andre moment planen skal ivareta. Her er det er gjort nokre tilpassingar for om mogeleg å gjera bygget noko mindre eksponert mot sjøen, samt korta ned på kaien, men i det store og heile er ikkje prosjektet endra. Det vil beslagleggja like mykje av strandsona, og allmenn bruk av området vert like mykje råka. Rådmannen finn at det ikkje er kome vesentlege nye moment i saka som gjer at vi kan endra innstilling til dispensasjon. Saka vert difor lagt fram med negativ innstilling til dispensasjon for utleigehytte og kai slik det er beskrive i teikningar og situasjonskart kart mottatt 22.08.2016.

Vedlegg:

1. Søknad om dispensasjon dat 01.03.2016
2. Kart/teikningar
3. Brev med nye teikningar og situasjonsplan mottatt 22.08.2016
4. Uttale frå Fylkesmannen i Hordaland dat. 13.12.2016

Kopi: Partane

Ephorte websak [2016/406](#)



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon
Christian Johan Alstad, 5557 2112

Vår dato
13.12.2016
Dykkar dato
21.11.2016

Vår referanse
2016/14934 421.3
Dykkar referanse
16/406

Kvinnherad kommune
Rosendalsvegen 10
5470 Rosendal

Uttale - Kvinnherad - Gnr 247 bnr 7 - Sandvoll - Dispensasjon for oppføring av utleigehytte rorbu, fylling og kai

Vi viser til brev av 21.11.2016, dykkar ref. 2016/406, med uttalefrist 19.12.2016. Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppføring av utleigehytte/rorbu, fylling og kai.

Eigedomen er sett av til landbruks-, natur- og friluftsområde i kommunedelplan for Sandvoll, Holmedal, Matre og Åkra 2013-2023.

Vurdering

Kommunen kan ikkje gje dispensasjon dersom omsyna bak føremålet området er avsett til i gjeldande arealplan, eller omsyna i føremålsparagrafen pbl. § 1-1 vert sett vesentleg til side, jf. pbl. § 19-2. I tillegg må fordelane med å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Hovudregelen er å følgje plan- og bygningslova inklusive gjeldande arealplanar, medan dispensasjon er eit unnatak frå dette, og skal ikkje vere kurant. Det er ein klar regional og nasjonal interesse å ta vare på strandsoneverdiane i plan- og dispensasjonssaker. I 100-metersbeltet langs sjø skal det takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre ålmenne interesser, jf. pbl. § 1-8. Kommunane skal handheve ein streng dispensasjonspraksis i strandsona jf. arealpolitisk retningsline nr. 11 i) i Fylkesplan for Hordaland 2005-2008.

Fylkesmannen er samd med interesseavveginga og konklusjonen til rådmannen i denne saka:

«På Sandvoll er det lagt ut fleire område i kommuneplanen som opnar for fritidsføremål og anna byggføremål, difor må desse områda prioriterast for ei vidare utbygging. Sidan tiltaka i stranda her delvis er gitt med dispensasjon, er det ingen automatikk i at utbygginga kan forsetja. Ei utbygging her er uheldig utan at det vert gjort gjennom ei planbehandling. Her er ingen signal i eksisterande plan, til at fritidshus i strandsona kan godkjennast som einskildtiltak gjennom dispensasjon. Dette gjeld og tiltak som vert nytta som næring/utleige. Ved ei slik utbygging vert strandsona privatisert, og dei kvalitetane planen og lova skal ivaretættet til side. Det er heller ingen samfunnsmessige grunnar til at tiltak i strandsona skal tillatast. Dette vil gjera strandsona mindre tilgjengeleg for all menn ferdsl, og tiltaket kan skapa presedens for likande saker i kommunen. Rådmannen ynskjer ikkje å gje signal om at

det skal vera lettare å byggja ned strandsona bit for bit, enn gjennom ein gjennomarbeidd planprosess der alle omsyn er ivaretakne.»

I vedtaket vert det vist til at Fylkesmannen si landbruksavdeling er positive til denne type tilleggsnæringer som her vert søkt om. Vi vil difor presisere at Fylkesmannen er positiv til utleigedel som tillegg til landbruket, men denne treng ikkje å lokaliserast i strandsona. Strandsoneverdiane er like sterke også for utleigehytter. Det vil ikkje vere skilnad på om rorbua er i privat bruk eller til utleige.

I dette tilfellet meiner vi at bruket vil få ei betre næringsutnytting ved å plassere utleigedelen lengre unna strandsona. På denne måten vert det sikra tilgang til sjø både for ålmenta og for t.d. fleire, framtidige utleigeeiningar. Då det er press på tilgjenge til sjø i området, ser vi ingen grunn til å bryte korkje med arealføremålet eller strandsonevernet.

Planlagde inngrep med fylling, kaianlegg og hytte får så store negative verknader for strandsoneverdiane i området at Fylkesmannen meiner det vil vere uheldig å gje dispensasjon.

Fylkesmannen rår i frå at det vert gjeve dispensasjon for etablering av utleigehytte/rorbu, fylling og kai på gnr. 247 bnr. 7 på Sandvoll.

Vi viser til at kommunen ikkje bør gje dispensasjon dersom regional eller statleg myndigkeit har uttala seg negativt til søknaden, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd. Dersom det likevel vert gjeve dispensasjon, ber vi kommunen sende vedtaket til Fylkesmannen for klagevurdering.

Med helsing

Arve Meidell
seksjonsleiar

Christian Johan Alstad
seniorrådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Øyvind Ersland

5452 Sandvoll

Sandvoll 14.08.16

Kvinnherad Kommune

Plan og bygningsavdelingen

5470 Rosendal

Y Kvinnherad kommune	
22 AUG. 2016	
Saksnr.: <i>16/406</i>	U.off.:
Saksbehandl. <i>TSL</i>	Kopi:

Oppfølging angående sjøbu på Gnr./Bnr. 241/7

Viser til administrasjonens innstilling for forvaltningskomiteen sak 2016/406-3

Etter samtalar med Fossheim på telefon i juni, er det gjort endringar på plassering av naustet og reduksjon i kaistørrelsar. Underteikna er enig med han, og derfor er naustet er trekt attende mot land med vel halvanna meter.

Kaien/piren er korta inn tilsvارande. I tillegg er vinduet på sørvestre hjørne fjerna. Dette avdi det er lagt vekt på dette med privatisering i utalelsar frå administrasjonen, at kan ein sjå inn, vil ein ikkje gå forbi husveggen.

Det har også vert ytra frå administrasjonen at ein seinare kan enten ta i bruk sjøbua privat, eller søkja om frådeling. Og sei til slikt, er at om ein får eit løyve på vilkår at det er forretningsdrift, så skal det vera slik. Har ein ønskje om og endra bruken, seier det seg sjølv at ein då må søkja om bruksendring. Det same vil det jo vera for eit forretningsbygg som ønskes omgjort til leilegheiter.

Gardsdrift er eit foretak, og ikkje ei privat sak.

I samtalar med Landbruksavdelingen hos Fylkesmannen kjem det fram at rorbu og turisme er og rekna som ei viktig tilleggsnæring, og at det er og anbefala og satsa på det for at bedrifta skal ha fleire bein å stå på.

I ein dispensasjonssøknad for å ha ei sjøbu som tilleggsnæring, skal ein vektleggja natur- og kulturmiljø, biologisk mangfald, landbruk, friluftsliv, landskap og andre ålmenne interesser.

Ved forrige behandling var eit argument frå rådmannen si innstilling slik:

«Ved ei slik utbygging vert strandsona privatisert, og dei kvalitetane planen og lova skal ivareta sett til side. Det er heller ingen samfunnsmessige grunnar til at tiltak i strandsona skal tillatast. Dette vil gjera strandsona mindre tilgjengeleg for allmenn ferdslle, og tiltaket kan skapa presedens for likande saker i kommunen. Rådmannen ynskjer ikkje å gje signal om at det skal vera lettare å byggja ned strandsona bit for bit, enn gjennom ein gjennomarbeidd planprosess der alle omsyn er ivaretakne.»

Her meiner underteikna at det er av allmenn interesse at gardsdrift vert ivaretaken, og at det også er av allmenn interesse at ein fruktgard vert bygd opp at. Tross alt, var Sandvoll ei viktig fruktbygd før i tida, så dette er kulturhistorie som nå kan ivaretakast. Og til det treng ein fleire

sikre bein å stå på.

Denne inneklemta tomta som det er snakk om, vil ikkje minka allmenta si muligkeit til å ferdast i området. Heller tvert om, då mange som ikkje har mulighet til å tilbringa tid ved sjøen nå kan få ein mulighet til nettopp det, gjennom å komma som turist. Og ikkje bare få oppleva sjøen og fisket, men også få sjå ein skikkelig fruktgard. Og ved at det er ei sjøbu for utleige, er det mange fleire som kan nytt denne, enn om det skulle vera ein privat fritidsbolig, slik dei andre bygningane i området er. Der er det kun nær familie av eigarane som får muligheten til å oppleva landlivet og den helsebringande effekten det har å kunne ro ute på sjøen og henta seg fersk middag, eller slappa av med terno i sjøen og høyra på bølgeskulp.

Oppsummering.

Det er til nå planta 2500 plommetrær og 1800 epletrær, så det satses mykje kapital på å byggja opp gardsdrifta.

Difor er det særstakt viktig at ein har ei tilleggsinntekt som ei sjøbu kan gje i bunnen av denne store satsinga. Ein får då den fridommen ein treng for å kunna gå endå vidare med opparbeidinga av garden til eit mønsterbruk, og ikkje minst, gje eit levebrød til eigarane. Det igjen medfører jo at ein viktig del av kulturarven vert i avsetten for framtidige generasjonar.

Novasol ser på ei slik rorbu som ei sikker inntektskjelde i storleik 200.000 i året om nokre år. Det er ei tilleggsinntekt som er særstakt viktig for ei gardsdrift som i mange år framover vil ha store utgifter i forbindelse med opparbeidinga av garden med alle driftsredskaper det trengs for det.

Ein håpar derfor på positiv innstilling frå både administrasjon, rådmann og Forvaltningskomite


Øyvind Ersland

6

5

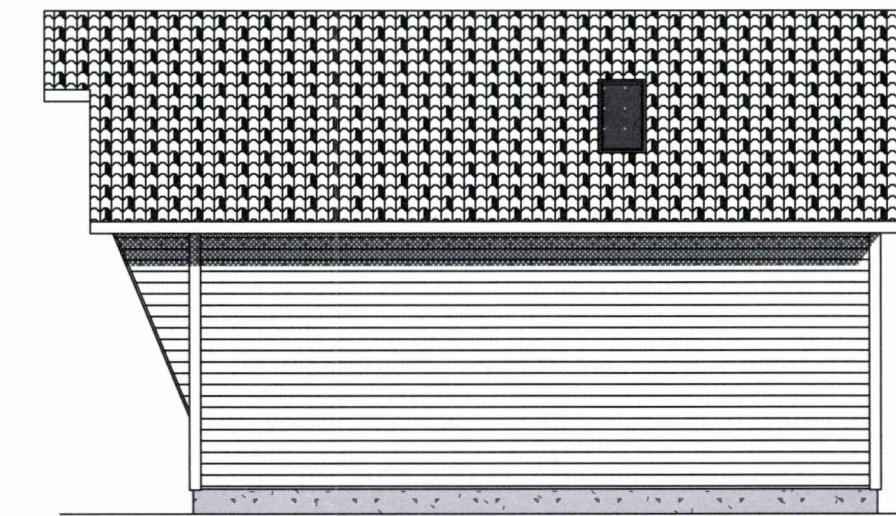
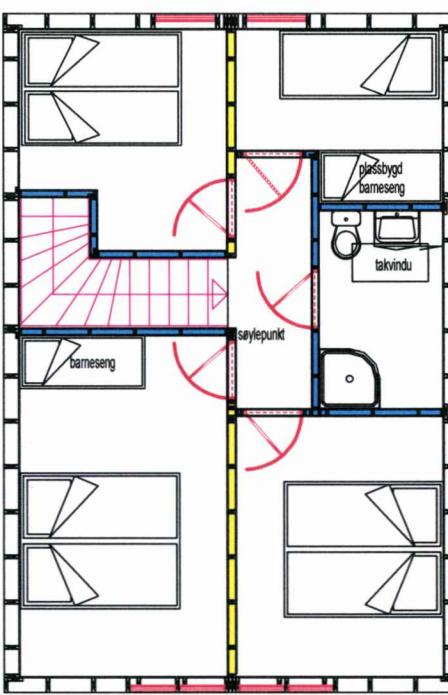
4

3

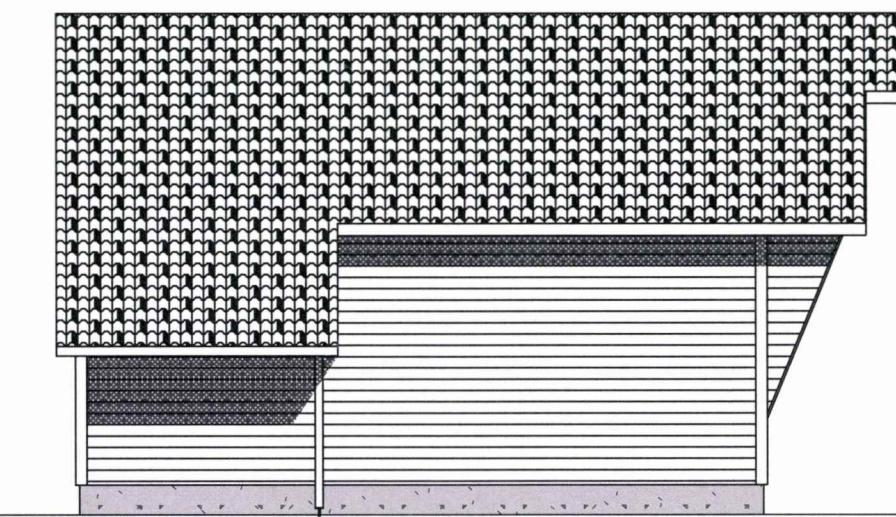
2

1

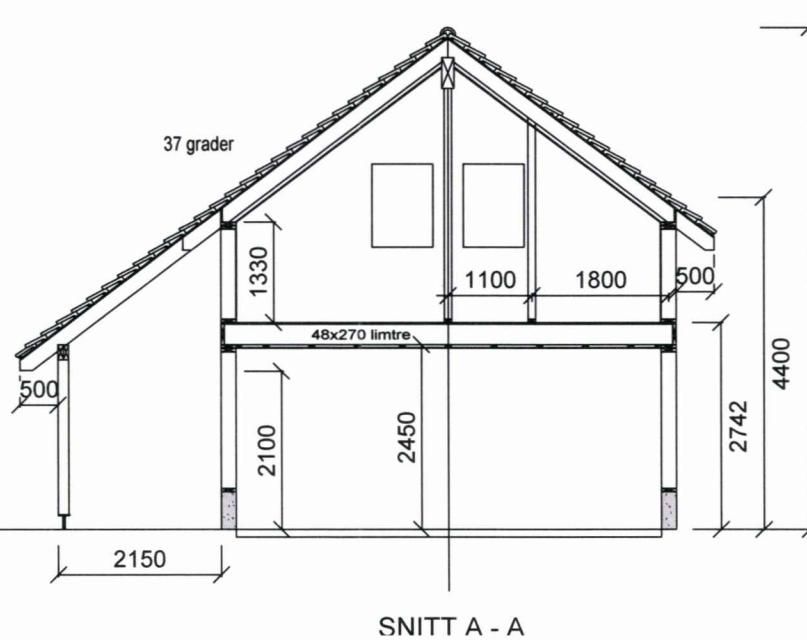
D



C



B



A

6
5
4
3
2
1

D
C
B

Kvinnherad kommune		
22 AUG. 2016		
Saksnr.:	U.off.:	
Saksbeh.:	Kopi:	
Fasader		
Dato 16.11.09 Data Revisjon 09.08.16	Konstr./Tegnet R.S.A. Godkjent	Målestokk 1:100
Byggherre		
Øyvind Ersland 5452 Sandvoll Gnr./Bnr. 241/6-7		
Tegning nummer 00-00	REV 0	
SIZE A3	Beregning	

6

5

4

3

2

1

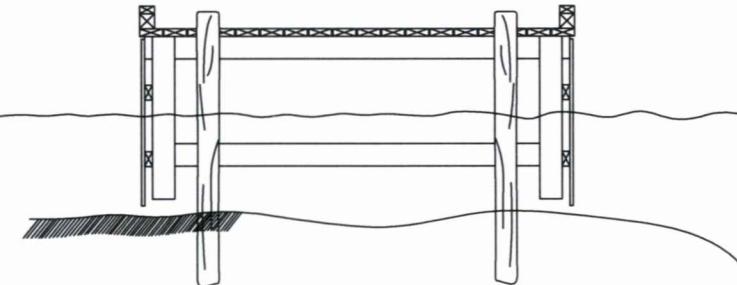
D

C

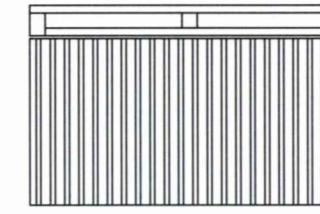
↗

B

A



Typisk snitt på
kai som restaureres.



Typisk front på
kai som restaureres.
Også på ny kaidel.

Kvinnherad kommune	
22 AUG. 2016	
Saksnr.:	U off.:
Saksbeh.:	Kopi:

SITUASJONSPLAN

Dato 16.11.09	Konstr./Tegnet R.S.A.		Målestokk 1:200
Dato Revisjon 09.08.16		Godkjent	
Byggherre			
Øyvind Ersland 5452 Sandvoll Gnr./Bnr. 241/6-7			
Tegning nummer 00-00	REV 0		
SIZE A3	Beregning		

6

5

4

3

2

1

Saksframlegg

Kvinnherad kommune

Saksmappe Saksbehandlar

2016/1898- Torill Slåke
10

Saksgang		
Saksnr	Utval	Møtedato
2017/11	Forvaltningskomiteen	15.03.2017

3. gongs behandling dispensasjon - 61/2 - molo - Mauranger - Oddbjørn Kroka

Innstilling frå rådmannen:

Kvinnherad forvaltningskomite gjev ikkje dispensasjon frå arealformål LNF og FFNF (vassareal for allmenn fleirbruk) i arealdelen til kommuneplanen, og pbl §1-8 om forbod mot tiltak langs sjø og vassdrag. Planlagt molo kan difor ikkje handsamast i samsvar med pbl kap 20 og tilhøyrande føresegner. Avslaget er heimla i pbl § 19-2 då omsyna bak reglane det vert dispensert frå, eller omsyna i føremåla til lova, vert vesentleg sette til side. I tillegg er ikkje fordelane ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Tiltaket er i strid med planføremålet i kommuneplanen og kan ikkje tilrådast slik det er omsøkt.

Saksutgreiing:

Historikk:

- Saka vart behandla i forvaltningskomiteen 05.10.2016. Rådmannen hadde negativ innstilling til dispensasjon. Forvaltningskomiteen var samd og gjorde følgjande vedtak med tillegg :
 - *Kvinnherad forvaltningskomite gjev ikkje dispensasjon frå arealformål LNF og FFNF (vassareal for allmenn fleirbruk) i arealdelen til kommuneplanen, og pbl §1-8 om forbod mot tiltak langs sjø og vassdrag. Planlagt molo kan difor ikkje handsamast i samsvar med pbl kap 20 og tilhøyrande føresegner. Avslaget er heimla i pbl § 19-2 då omsyna bak reglane det vert dispensert frå, eller omsyna i føremåla til lova, vert vesentleg sette til side. I tillegg er ikkje fordelane ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Tiltaket er i strid med planføremålet i kommuneplanen og kan ikkje tilrådast slik det er omsøkt. Tiltakshavar vert oppmoda om å senda ønskje om dette tiltaket som merknad til ny arealdel til kommuneplan som kjem til offentleg ettersyn.*
- Tiltakshavar klaga på vedtaket i brev dat. 30.10.2016

I klagebehandlinga hadde rådmannen innstilt på å ikkje ta klagan til følgje, men forvaltningskomiteen gav klagar med hald og gjorde følgjande vedtak:

- Kvinnherad forvaltningskomite tek klagen til følgje og gjer om sitt vedtak av 05.10.2016 til følgjande:

Kvinnherad forvaltningskomite gjev tilsegn om dispensasjon frå arealformål LNF og FFNF (vassareal for allmenn fleirbruk) i arealdelen til kommuneplanen, og pbl § 1-8 om forbod mot tiltak langs sjø og vassdrag slik at planlagt molo kan omsøkjast og handsamast i samsvar med pbl kap 20 og tilhøyrande føresegner. Tilsegna er heimla i pbl § 19-2. Kvinnherad forvaltningskomite viser til at søker har fått tilbod om å ta imot overskotsmasse frå eit planlagt veganlegg i nærleiken. Dette vil verta ein vinn/vinn situasjon med stor samfunnsnytte av kort transport for overskotsmassar, samt at verdiar som naust og båtar kan sikrast med ein god molo som vern. Tiltaket har elles ingen konsekvensar for natur- og kulturverdiar. Området grensar opp til eit naustområde på land der formålsgrensa er «tilfeldig» plasser. Forvaltningskomiteen meiner difor at korkje omsynet til kommuneplanen eller strandsonevernet vert sett vesentleg til side, og vil vektleggja dei samfunnsmessige fordelane med kort transport av overskotsmassar og vern av verdiar mot vind og bølgjer.

Tiltaket ligg innanfor NGI sitt aktsemeldskart for rasfare. I samband med søknad om tiltak må tryggleiksklasse vurderast av eit fagkunnig føretak.

Før det kan gjerast endeleg vedtak i saka, må det liggja føre uttale frå regionale og statlege styresmakter.
- Saka vart sendt til høyringsinstansane ved særutskrift dat. 03.01.2017
- Statens Vegvesen gav uttale i brev dat. 05.01.2017 – ingen merknad
- Fylkesmannen har gitt negativ uttale dat. 26.01.2017. I uttalen rår han frå at det vert gjeve dispensasjon til oppføring av molo. Ein molo her vil ha negativ verkand for strandsoneverdiar knytt til landskap og naturmangfold i sjø. Kommunen bør ikkje dispensera der regional myndigkeit har uttala seg negativt.
- Rådmannen tek den negative uttalen frå Fylkesmannen til følgje og legg fram saka med negativ innstilling som i første gons behandling.

Ansvarleg søker: Byggadministrasjon Harald Bjørndal AS

Tiltakshavar: Oddbjørn Kroka

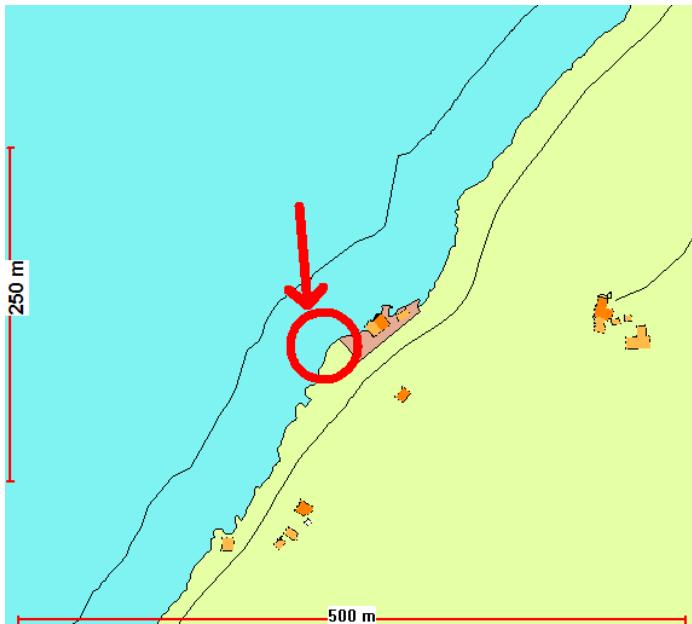
Søknad dagsett: 03.06.2016

Om søknaden og eigedommen:

Det vert søkt om dispensasjon for bygging av molo. Det er naust på eigedommen, men moloen vert plassert i grens mot LNF-område. Søknaden vert grunngjeve med at og området er svært værhardt. Dei siste tiåra har bølgjer gjort gjentakande skade på bygningar, kai og båtar. Ein molo ville minska risikoen for skade.

Moloen er 20 m lang, og har tversgående





L på 10 m.

Arealstatus og strandsone

Arealformålet i kommuneplan er LNF og naustområde. I sjø er området avsett til FFNF (vassareal for allmenn fleirbruk). Rådmannen vurderer den omsøkte eigedommen til å liggja innanfor funksjonell strandsone.

Nabovarsel

Naboar/gjenbuarar er varsle, det ligg ikkje føre merknader.

Uttale frå regionale og statlege

Styresmakter

Saka har i vore sendt på høyring til følgjande:

Fylkesmannen i Hordaland

- Negativ uttale

Hordaland fylkeskommune

- Ingen merknad

Statens vegvesen

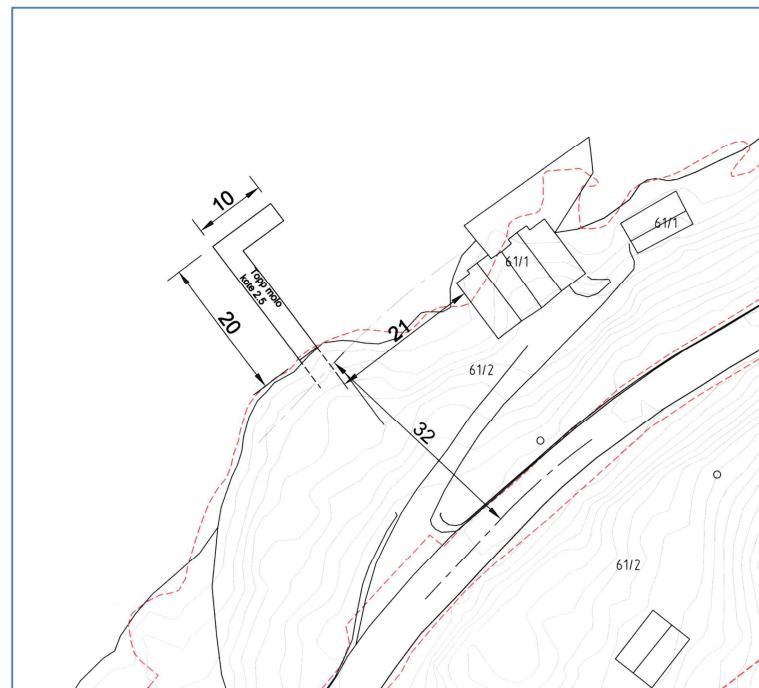
- Sendt uttale – ingen merknad.
Statens vegvesen har gitt dispensasjon frå byggjegrensa langs fylkesvegen.

Naturmangfaldlova

Ingen registreingar i området av spesielle naturtypar eller biotopar.

Kulturminne

Ingen registreringar.



Støy

Ikkje relevant.

Klimatilpassing

Konstruksjonar må vera tilstrekkeleg sikker for bølgjepåverknad og stormflo.

Tiltaket ligg innanfor NGI sitt aktsemndskart for rasfare. Dette inneber at eit. Eventuelt tiltak må få fastsett tryggleiksklasse av eit fagkunnig føretak, og klarerast for om det kan gjevast løyve til varig opphold, jf. Pbl § 28-1 og TEK10 § 7-3.

Veg, vatn og avløp

Eksisterande veg til naustområde, ikkje søkt om ny veg.

Aktuelle lovheimlar

Den planlagde tiltaket krev dispensasjon etter pbl § 19-2 frå formålet LNF og FFNF i kommuneplanen for Maurangerområdet, vedtatt 05.12.2005 og pbl §1-8 om forbod mot tiltak langs sjø og vassdrag.

Dersom det skal gjevast dispensasjon må omsyna bak reglane det vert dispenses frå, eller omsyna i føremåla til lova, ikkje verta vesentleg sette til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Vurdering/grunngjeving:

Det vert søkt om eit tiltak som delvis går ut frå LNF-området, delvis ligg i naustområde. I sjø er området avsett til allmenne brukar interesser. Tiltaket er stort og har verkand på omgjevnadane og dei føremåla kommuneplanen skal ivareta. Eit så omfattande tiltak bør vara i samsvar med overordna plan eller avklarast gjennom ein planprosess
Rådmannen kan ikkje rá til at det vert gjeve dispensasjon for molo av denne storleik, då den kjem i konflikt med føremåla i planen og omsyna lova skal ivareta.

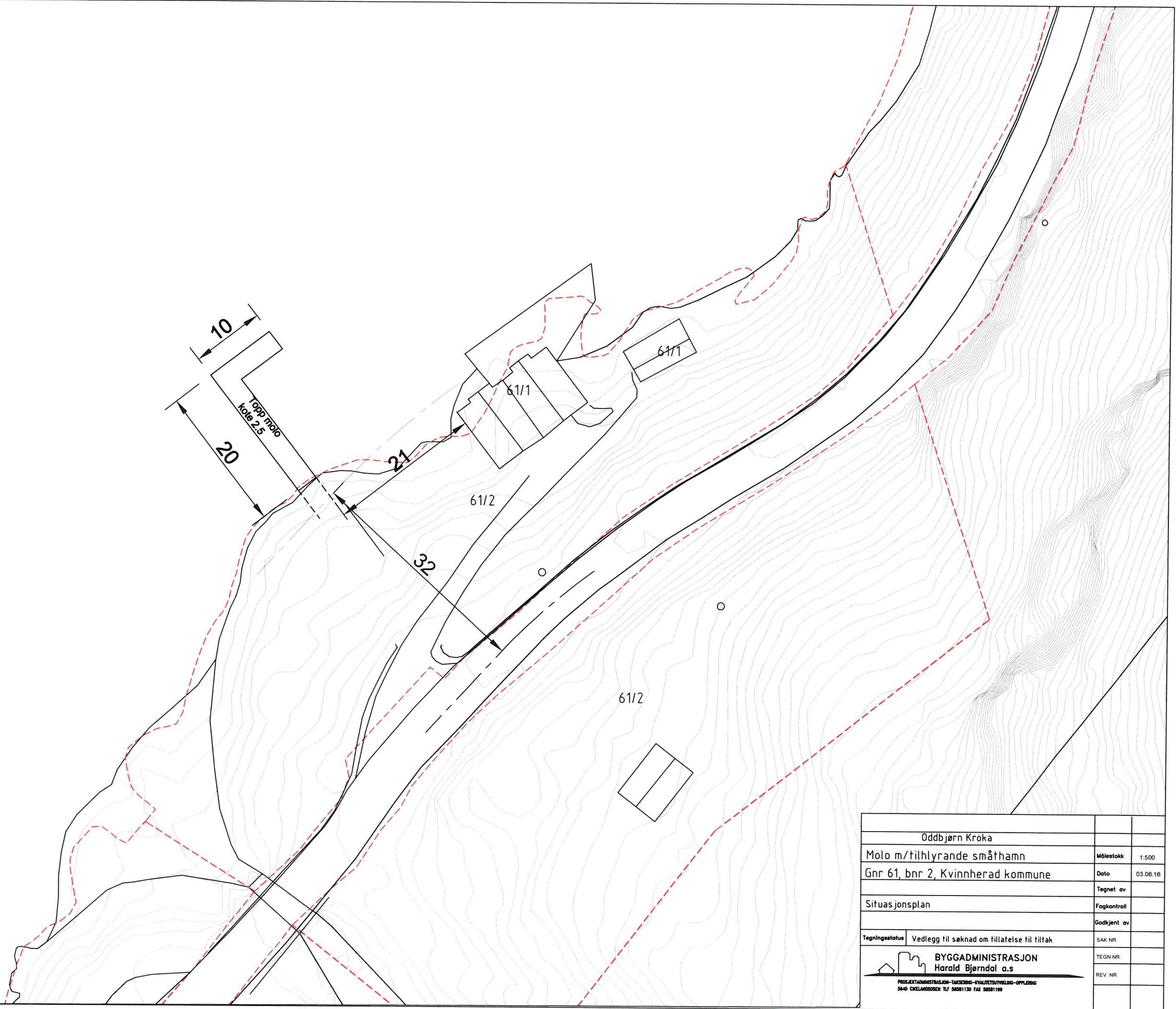
Dersom føresleggen arealbruk i kommande kommuneplan vert godkjent, vil vi tilrå at tiltaket vert tilpassa og søkt om i tråd med dette.

Vedlegg:

1. Søknad
2. Kart
3. Uttale frå Statens Vegvesen dat. 05.01.2017
4. Uttale frå Fylkesmannen i Hordaland dat. 26.01.2017.

Kopi: Partane

For info i saka: ePhorte WEB sak [2016/1898](#)





PROSJEKTADMINISTRASJON – REGULERING - KOMMUNALTEKNISK PLANLEGGING

Kvinnherad kommune
Samfunnsutvikling
5470 ROSENDAL

Postboks 103
5649 EIKELANDSOSEN
TLF: 56 58 11 30
Faks: 56 58 11 99
post@byggadmin.no

Dato: 03.06.2016

MOLO MAURANGER
Gnr. 61, bnr. 2

**SØKNAD OM DISPENSAJON FRÅ KOMMUNEPLANEN SIN
AREALDEL**

Tiltakshavar: Oddbjørn Kroka
Planstatus: Kommunedelplan for Mauranger-området, 2005-2014.
Molo/småbåthamn er meldt som innspel til arealdelen til kommuneplan 2014-2018.

På eideom 61/2 har tiltakshavar etablert naust med uteområde mot sjø. Område er svært værhardt. Dei siste tre tiåra har bølger gjort store og gjentagande skader på bygningar, kai og båtar. Ein molo vil minska risikoen for værrelaterte skader.

Tiltakshaver har fått forespørsel frå Staten Vegvesen ang deponering av steinmasser frå vegutvidinga frå Kroka til Sundal. Oppstart på denne vegutvidinga er hausten 2016.

Tomta ligg i eit område i kommunedelplanen for Mauranger område som i denne planen er eksisterande anna bygeområde og LNF-område. Molo med tilkomstveg er tenkt plassert med senter molo om lag i grense mellom dei to formåla. I tillegg er det ikkje satt av noko formål i sjø for sjølege moloen.

Det vert med dette søkt om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for plassering av molo med tilkomst som vist på vedlegg.

Med helsing

André Bjørndal

Privat:

Harald Bjørndal
Bjørndal, 5640 Eikelandsosen
tlf: 56585119 mob: 970 63 526

André Bjørndal
Bjørndal, 5640 Eikelandsosen
tlf: 56581008 mob: 950 42 104

Org. nr: 992238755



Statens vegvesen

Kvinnherad kommune

5470 ROSENDAL

Behandlande eining:	Sakshandsamar/telefon:	Vår referanse:	Dykkar referanse:	Vår dato:
Region vest	Guri Finne Sognnæs / 91576451	16/74851-4		05.01.2017

Vår uttale til særutskrift – dispensasjon – Gnr. 61 bnr. 2 – Molo – Mauranger – Kvinnherad kommune

Syner til dykker oversending som vart motteke 03.01.2017.

Syner også til vårt brev datert 18.05.2016 (vår ref.: 16/74851- 2). Statens vegvesen har gitt dispensasjon fra byggjegrensa langs fv. 551, og har difor ingen merknader til «*tilsegn om dispensasjon fra arealformål LNF og FFNF (vassareal for allmenn fleirbruk) i arealdelen til kommuneplanen, og pbl § 1-8 om forbod mot tiltak langs sjø og vassdrag slik at planlagt molo kan omsøkjast og håndsamast i samsvar med pbl kap 20 og tilhøyrande føresegner*».

Plan og forvaltning Voss og Hardanger
Med helsing

Carl-Erik Nielsen
Seksjonssjef

Guri Finne Sognnæs

Dokumentet er godkjent elektronisk og har difor ingen handskrivne signaturar.

Kopi
Fylkesmannen i Hordaland, Postboks 7310, 5020 BERGEN
Hordaland fylkeskommune – Regionalavdelinga, Postboks 7900, 5020 BERGEN

Postadresse
Statens vegvesen
Region vest
Askedalen 4
6863 LEIKANGER

Telefon: 02030
firmapost-vest@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Flyplassvegen
5705 VOSS

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Landsdekkende regnskap
9815 Vadsø



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon
Christian Johan Alstad, 5557 2112

Vår dato
26.01.2017
Dykkar dato
03.01.2017

Vår referanse
2017/73 421.3
Dykkar referanse
16/1898

Kvinnherad kommune
Rosendalsvegen 10
5470 Rosendal

Kvinnherad - Gnr 61 bnr 2 - Mauranger - Dispensasjon for oppføring av molo

Vi viser til brev av 03.01.2017, dykkar ref. 2016/1898, med uttalefrist 31.01.2017. Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppføring av molo.

Eigedomen er sett av til både landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) og naustområde på land, og vassareal for allmenn fleirbruk (FFNF) i sjø.

Vurdering

Kommunen kan ikkje gje dispensasjon dersom omsyna bak føremålet området er avsett til i gjeldande arealplan, eller omsyna i føremålsparagrafen pbl. § 1-1 vert sett vesentleg til side, jf. pbl. § 19-2. I tillegg må fordelane med å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Hovudregelen er å følge plan- og bygningslova inklusive gjeldande arealplanar, medan dispensasjon er eit unnatak frå dette, og skal ikkje vere kurant. Det er ei klar regional og nasjonal målsetting at det skal takast omsyn til strandsoneverdiane i plan- og dispensasjonssaker. I 100-metersbeltet langs sjø skal det takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. pbl. § 1-8. Kommunane skal handheve ei streng dispensasjonspraksis i strandsona, jf. arealpolitisk retningsline nr. 11 i) i Fylkesplan for Hordaland 2005-2008.

Arealføremåla LNF eller FFNF opnar ikkje for oppføring av molo. I framlegg til ny kommuneplan er ein del av arealbruken planlagd endra til næring på land og småbåthamn i sjø. LNF-området er planlagd å vidareføre. Kommuneplanen er framleis i prosess og utan rettsverknad. Det viser likevel at kommunen har vurdert framtidig utvikling av området, utan å ha inkludert det omsøkte arealet. Vert eit område bygd ut fragmentert gjennom dispensasjonar, kan kommunen kome i skade for å øydelegge ei optimal utnytting med omsyn til viktige samfunnsmessige element som infrastruktur, friluftsverdiar og landskap.

Ein dispensasjon i denne saka vil undergrave gjeldande arealplan som styringsverktøy for utvikling av kommunen. Dispensasjon for molo kan i tillegg skape presedens for dette og liknande område i framtida.

I Maurangerfjorden er det få moloar av denne storleiken som bryt med fjordretninga. Ein molo på 20 meter vil ha negative verknader for strandsoneverdiar knytt til landskap og

naturmangfald i sjø. Fylkesmannen rår til at vidare utvikling i området skjer i medhald av plan, og meiner det vil vere uheldig å gje dispensasjon no.

Fylkesmannen rår i frå at det vert gjeve dispensasjon for oppføring av molo på gnr. 61 bnr. 2 slik det er søkt om.

Vi viser til at kommunen ikkje bør gje dispensasjon dersom regional eller statleg myndighet har uttala seg negativt til søknaden, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd. Dersom det likevel vert gjeve dispensasjon, ber vi kommunen sende vedtaket til Fylkesmannen for klagevurdering.

Med helsing

Arve Meidell
seksjonsleiar

Christian Johan Alstad
seniorrådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Saksframlegg

Kvinnherad kommune

Saksmappe **Saksbehandlar**

2016/3283-7 Torill Slåke

Saksgang		
Saksnr	Utval	Møtedato
2017/12	Forvaltningskomiteen	15.03.2017

2. gongs behandling dispensasjon - 123/120 - garasje / verkstad - Uskedalen - Johannes Hjørnevatn

Innstilling frå rådmannen:

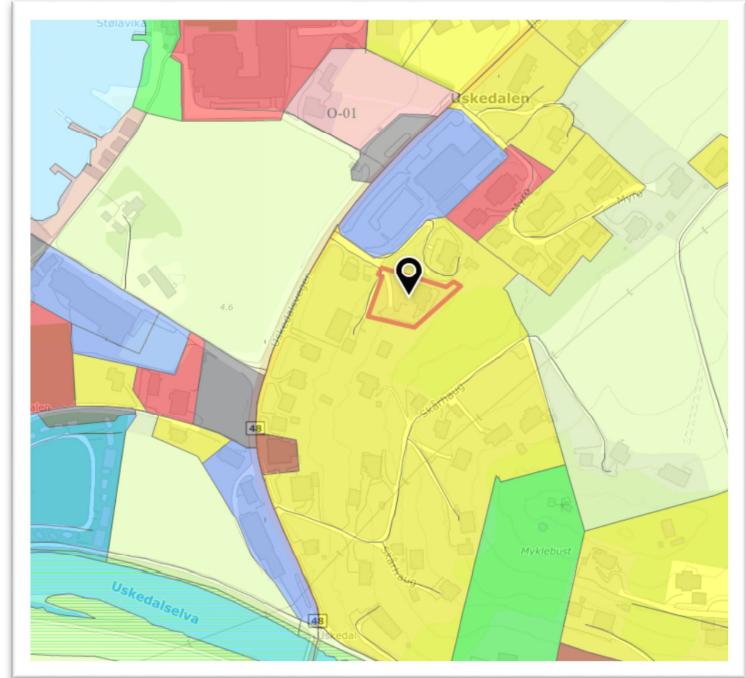
Kvinnherad forvaltningskomite gjev ikkje dispensasjon frå arealføremålet bustad i kommuneplanen til bruk av garasjebygg til verkstad/sal av dekk. Planlagt tiltak kan difor ikkje nyttast til den omsøkte føremålet, då dette er i strid med planen. Avslaget er heimla i pbl § 19-2 då omsyna bak reglane det vert dispenses frå, eller omsyna i føremåla til lova, vert vesentleg sette til side. I tillegg er ikkje fordelane ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Historikk:

- Saka vart behandla i forvaltningskomiteen 21.12.201, og rådmannen la fram saka med negativ innstilling. Forvaltningskomiteen sett fram nytt forslag og gjorde følgjande vedtak:
 - *Kvinnherad forvaltningskomite gjev tilsegn om dispensasjon frå arealformålet bustadområde i gjeldande kommunedelplan slik at det kan førast opp eit garasjebygg som kan nyttast til verkstad/sal av dekk som omsøkt. Tilsegna er heimla i pbl §19-2. Forvaltningskomiteen meiner at dette er ei stor tomt i utkanten av bustadområde med eit næringsareal som nabo og med kort avstand til fylkesvegen. Erfaringsmessig er ei slik verksamhet sesongbetont og medfører ikkje mykje støy. Forvaltningskomiteen meiner difor at verksamda vil koma lite i konflikt med bustadformålet, og nabane har heller ikkje merknad.*
Tiltaket kjem etter dette ikkje i vesentleg konflikt med planformålet og forvaltningskomiteen kan heller ikkje sjå andre ulempar.
Før det kan gjerast endeleg vedtak i saka, må det liggja føre uttale frå regionale og statlege styresmakter.
- Saka vart sendt på høyring til Fylkesmannen, Fylkeskommunen og Statens Vegvesen med særutskrift dat. 02.02.2017.
- Statens Vegvesen gav uttale dat. 06.01.2017. I uttalen vert det rådd til at kommunen gjer ei vurdering av om avkjørsla stettar gjeldane krav, og viser til at reguleringsplanen her er frå

1987, og at det kan vera avvik som gjer seg gjeldande med omsyn til trafikkmengde, fartsnivå, omsyn til mjuke trafikantar m.m.

- Fylkesmannen i Hordaland gav negativ uttale dat. 26.02.2017. I uttalen vert det rådd frå å gje dispensasjon til oppføring av garasjebrygg nytt til verkstad og sal av dekk. Det er generelt uheldig å opna for ny næringsverksemd i etablert bustadområde som genererer auka trafikk, ureining og støy. Kommunen bør ikkje gje dispensasjon dersom regional eller statleg myndighet har uttala seg negativt.
- Rådmannen tek den negative uttalen frå Fylkesmannen til følgje og legg fram saka på nytt med negativ innstilling til dispensasjon.



Søkjar: Johannes Hjønnevåg, Uskedalsvegen 555, 5463 Uskedalen

Søknad dagsett: 07.09.2016

Om søknaden og eigedommen:

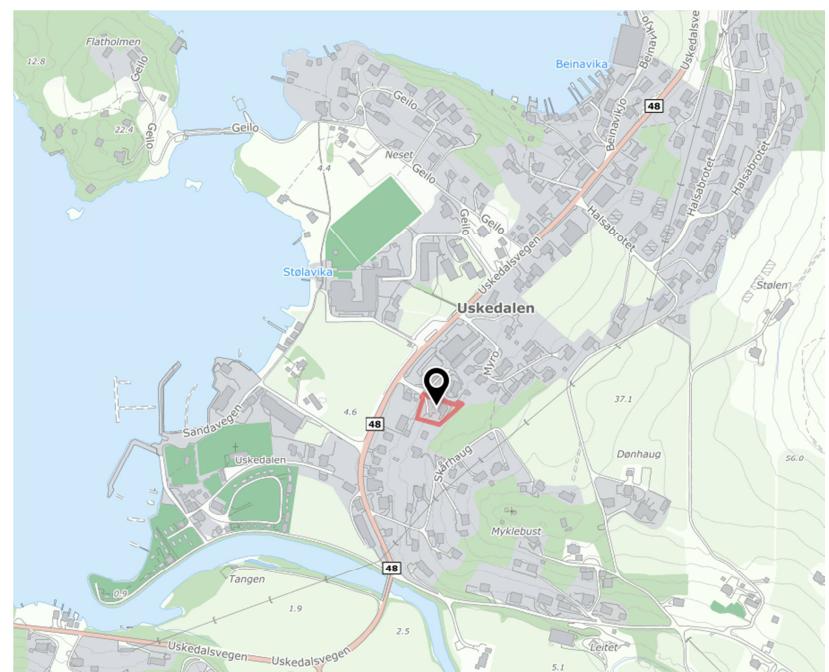
Det vert søkt om oppføring av garasjebrygg som skal nyttast til verkstad og sal av dekk/felgar.

Arealstatus

Område ligg i bustadområde i kommuneplanen for Rosendals-området. Nord for tomten er eit regulert næringsområde. Tomten grensar ikkje til dette, men har felles avkjørsle.

Nabovarsel

Naboar/gjenbuarar er varsla, det er ikkje kome merknader.



Uttale frå regionale og statlege styresmakter

Saka har vore sendt på til følgjande:

Fylkesmannen i Hordaland

- Har gitt negativ uttale

Statens vegvesen

- Har gitt uttale

Naturmangfaldlova

Ingen registreringar i området om spesielle naturtypar eller biotopar.

Kulturminne

Ingen registreringar.

Støy

Ikkje relevant.

Klimatilpassing

Ikkje relevant.

Veg, vatn og avløp

Det er ikkje naudsynt at veg, vatn og avløp er avklara i samband med dispensasjonsbehandlinga. Ved søknad om tiltak må det søkjast Statens Vegvesen om utvida bruk av avkjørsle.

Aktuelle lovheimlar

Det planlagde tiltaket krev dispensasjon etter pbl § 19-2 frå formålet bustad i kommuneplanen for Rosendals-området, vedtatt 20.02.2003. (I kommuneplan under arbeid er området vidareført som bustadområde.)

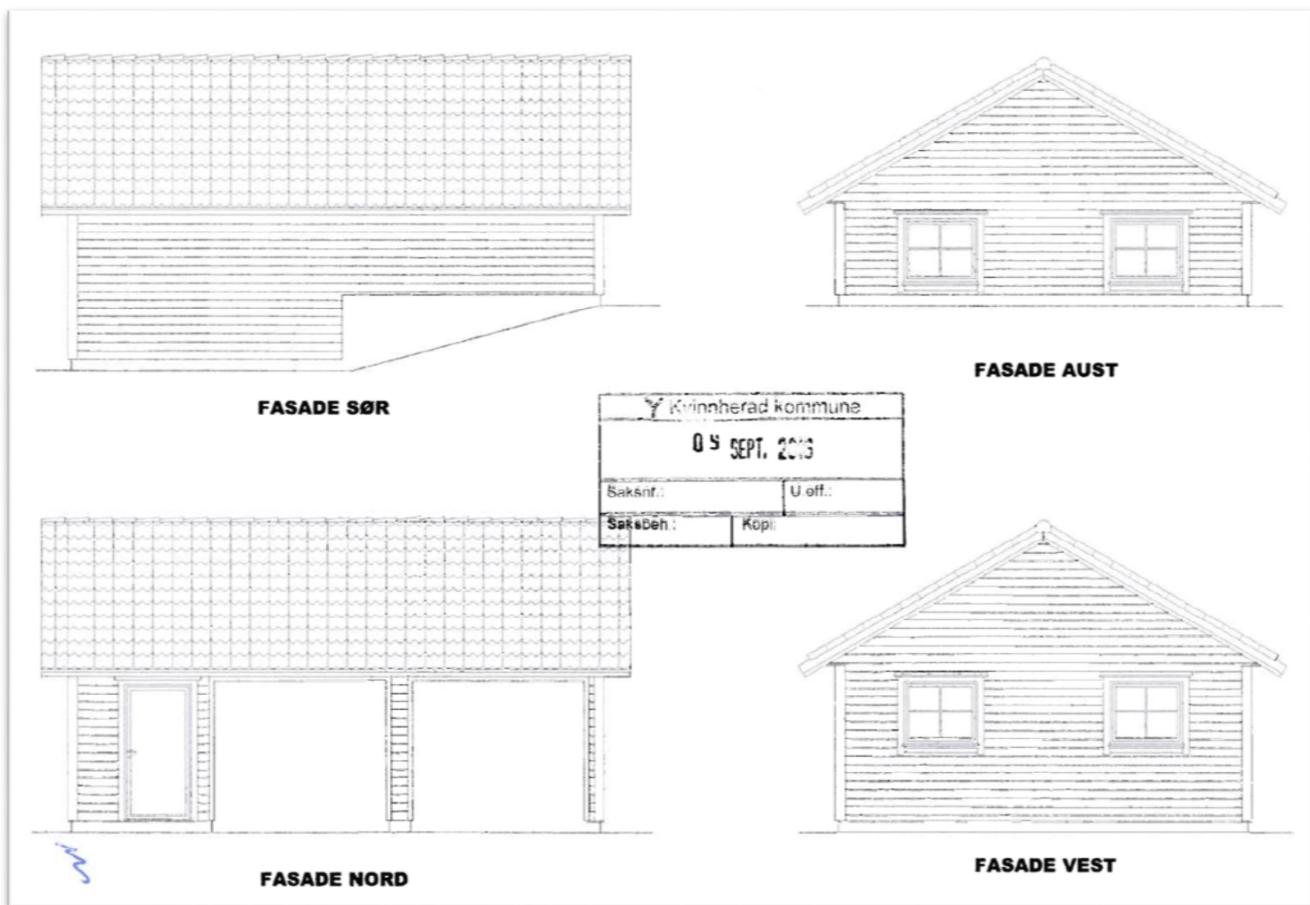
Dersom det skal gjevast dispensasjon må omsyna bak reglane det vert dispensert frå, eller omsyna i føremåla til lova, ikkje verta vesentleg sette til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Vurdering

Det vert søkt om oppføring av garasjebygg som skal nyttast til kombinert garasje og verkstad.

Tiltakshavar driv sal av dekk og felgar, og treng eit lokale for dette føretaket. Tiltakshavar meiner det er svært vanskelag å finna eigna lokale for dette, difor ynskjer han å bruka eit nytt garasjebygg på eigen tomt til dette føremålet. Tiltaket ligg nær annan næringsverksemd (Kvinnherad Vekstbedrift 123/369).

Rådmannen meiner at oppføring av eit garasjebygg er i tråd med planen, og kan gjennomførast etter søknad om tiltak, jf. Pbl. 20-3. Det er bruken av garasjen til anna føremål enn garasje og eller verksemd utover hobbybasis, som kjem i strid med planføremålet. Dersom bruken fører til auka trafikk, ureining og støy, er dette lite eigna aktivitet i eit bustadområde. Rådmannen meiner ein må vera tilbakehalden med å godkjenna anna bruk av garasjar i bustadområde til denne type



verksemd. Det kan føra til presedens i likande saker, og gje føringar/konsekvensar ut over denne einskilde saka.

Rådmannen meiner næringsverksemd må styrast inn mot område som er avsett til dette i overordna plan.

Grunngjeving

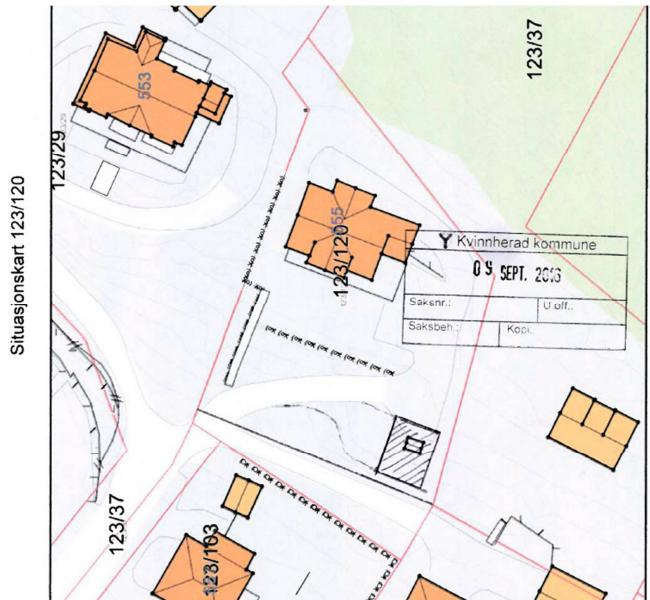
Ut frå utgreiinga ovanfor og etter ei samla vurdering finn rådmannen at ein ikkje kan gje dispensasjon til å bruka garasjebrygg i bustadområde til verkstad for sal av dekk og felg til personbilar. Tiltaket kjem i strid med intensjonane bak føremålet med planen, og fordelane er ikkje større enn ulempene ut frå eit samfunnsmessig synspunkt.

Vedlegg:

1. Søknad dat. 07.09.2016.
2. Uttale frå Statens Vegvesen dat. 02.01.2017
3. Uttale frå Fylkesmannen i Hordaland dat. 26.01.2017

Kopi: Søkjær

For info: ePhorte Web sak [2016/3283](#)



Ytreplanerad kommuné	
09 SEPT. 2016	
Saksnr.: 1613283	U.off.:
Saksbeh.: TSL	Kopi:

Søknad om dispensasjon

For tiltak på følgende eiendom:

Gnr:	123	Bnr:	120	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Uskedalsvegen 555 5463 Uskedalen						

Søknaden innsendes av :

Tiltakshavers navn:	Johannes Hjønnevåg
Tiltakshavers adresse:	Uskedalsvegen 555
Kontaktperson:	Johannes Hjønnevåg
Telefon dagtid:	90 55 39 80
Epost-adresse:	j.h@live.no

Jeg / vi søker om dispensasjon fra (sett kryss for det riktige):

- Kommuneplanens arealdel
 Kommunedelplan for: Rosendal-området
 Reguleringsplan (områdeplan, detaljplan, bebyggelsesplan)
 Planens navn:
 Plan- og bygningsloven (pbl)
 Byggeteknisk forskrift (TEK10)
 Annet, beskriv:

Jeg / vi søker om dispensasjon fra følgende bestemmelser i tilknytning til ovennevnte:

Tomt som er regulert til Bustadbygging

For å kunne bygge / gjøre: (beskriv hva du skal bygge / gjøre, som for eksempel bygge garasje, bruksendre del av eksisterende bygg fra bolig til næring osv.)

Bygge Garasje på 49,6 kvm som skal nyttast til lett verkstad

Jeg / vi søker om: (sett kryss for det riktige)

- Dispensasjon etter pbl §19-1 (permanent)
- Dispensasjon etter pbl §19-3 (midlertidig) fram til følgende dato: _____

Begrunnelse for dispensasjonssøknaden: (bruk gjerne eget ark i tillegg om du trenger mer plass)

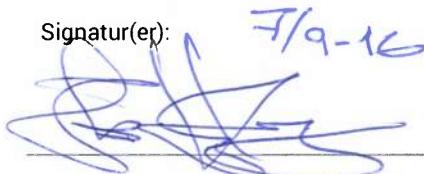
Undertegna driv med sal av dekk og felg til personbilar i svært liten skala. (Mest som ein hobby å rekna, undertegna er i fullt arbeid utanom) Det har vist seg svært vanskeleg å finna egna lokale til eit slikt foretak.

Eg ynskjer derfor å føra opp ein kombinert garasje / verkstad på maks 50 kvm på tomta der bustaden min er idag. Tomta er i "Kommuneplan for Rosendal-Området" avsett til bustad og eg ynskjer difor å søka om dispensasjon frå dette.

Å driva ein verkstad i eit bustadområde kan potensielt medføra ulemper for naboer. Det er imidlertid etablert næringsvirksomhet i umiddelbar nærliek til eigedommen min(Kvinnherad Vekstbedrift bnr 123, gnr 369)

Vi har og nyleg slått saman to innkjøringar frå fylkesvegen og denne er no felles for Kvh Vekstbedrift og Eigedommen min. I tillegg er alle naboar grundig informert om virksomheten min og alle har signert nabovarsel med samtykke til tiltaket. Undertegna meinar difor at føreseiingane for dispensasjon bør ligga til rette.

Signatur(er):



F/9-16

Dato og underskrift
tiltakshaver

Dato og underskrift
eventuell ansvarlig søker

Vedlegg:

Beskrivelse av vedlegg	Vedlagt	Ikke Relevant
Kvittering for nabovarsel (skal alltid være med)		
Tegninger		
Situasjonsplan		
Eventuelle uttalelser / vedtak fra andre myndigheter (se SAK10 §6-2)		
Andre vedlegg:		

Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

Nabovarsel kan enten sendes som rekommendert sending, overleveres personlig mot kvittering eller sendes på e-post mot kvittering.
 Med kvittering for mottatt e-post menes en e-post fra nabo/gjenboer som bekrefter å ha mottatt nabovarselen. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	123	120					1224 - Kvinnherad
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Uskedalsvegen 555				5463	Uskedalen	

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		Dato sendt e-post	
123	29			Tor Eik			
Adresse	Uskedalsvegen 553			Adresse	Boks 71		Kvittering vedlegges
Postnr.	5463	Poststed	Uskedalen	Postnr.	Poststed	5.9.16	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for <input checked="" type="checkbox"/> mottatt varsel	Dato 5.9.16	Sign. Tor Eik		Personlig kvittering for <input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	Dato 5.9.16	Sign. Tor Eik	

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		Dato sendt e-post	
123	37			Marit T Gundersen v/Leon G Gundersen			
Adresse	Uskedalsvegen 561			Adresse	Uskedalsvegen 561		Kvittering vedlegges
Postnr.	5463	Poststed	Uskedalen	Postnr.	Poststed	5463	Uskedalen
Personlig kvittering for <input checked="" type="checkbox"/> mottatt varsel	Dato 1/9-16	Sign. L. Gundersen		Personlig kvittering for <input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	Dato 1/9-16	Sign. X. Gundersen	

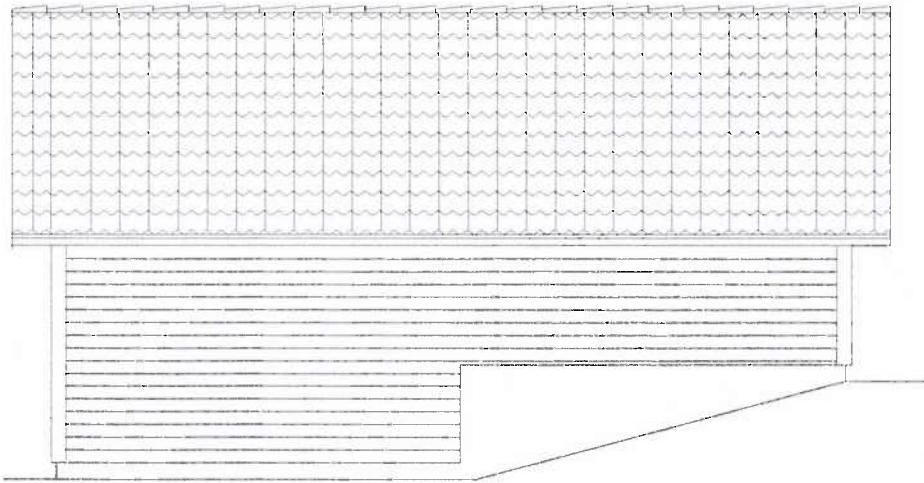
Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		Dato sendt e-post	
123	108			Leon G Gundersen			
Adresse	Uskedalsvegen 561			Adresse	Uskedalsvegen 561		Kvittering vedlegges
Postnr.	5461	Poststed	Uskedalen	Postnr.	Poststed	5463	Uskedalen
Personlig kvittering for <input checked="" type="checkbox"/> mottatt varsel	Dato 1/9-16	Sign. L. Gundersen		Personlig kvittering for <input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	Dato 1/9-16	Sign. X. Gundersen	

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		Dato sendt e-post	
123	103			Ashild Petra Sjøvall			
Adresse	Uskedalsvegen 557			Adresse	Skårhaug 24		Kvittering vedlegges
Postnr.	5463	Poststed	Uskedalen	Postnr.	Poststed	5463	Uskedalen
Personlig kvittering for <input checked="" type="checkbox"/> mottatt varsel	Dato 1/9-16	Sign. Ashild Sjøvall		Personlig kvittering for <input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	Dato 1/9-16	Sign. Ashild Sjøvall	

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		Dato sendt e-post	
				Adresse			Kvittering vedlegges
Postnr.		Poststed		Postnr.	Poststed		Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for <input checked="" type="checkbox"/> mottatt varsel	Dato	Sign.		Personlig kvittering for <input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	Dato	Sign.	

Det er per dags dato innlevert rekommendert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: _____ Sign.

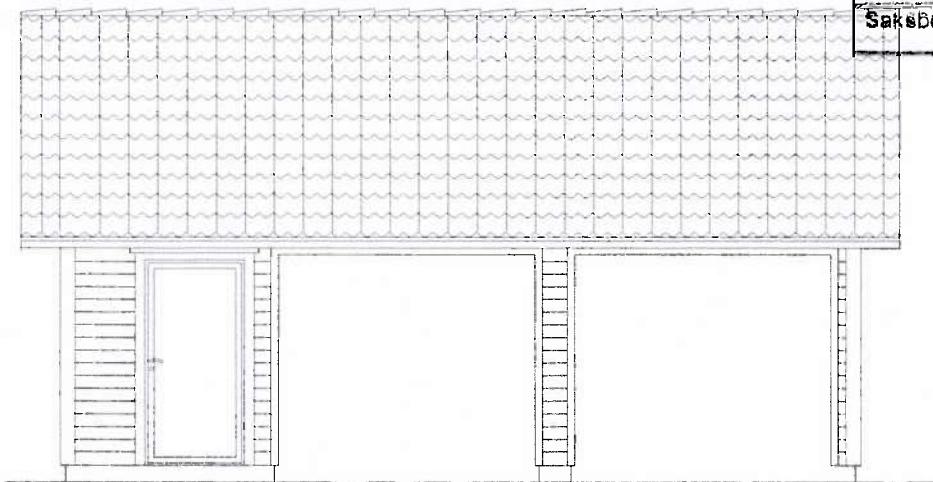


FASADE SØR

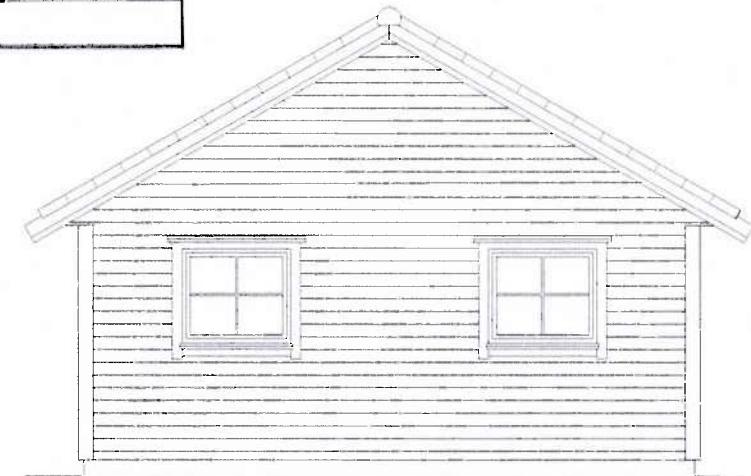


FASADE AUST

Kvinnherad kommune	
05 SEPT. 2013	
Saksnt:	U eff.:
Saksbeh.:	Køpl.

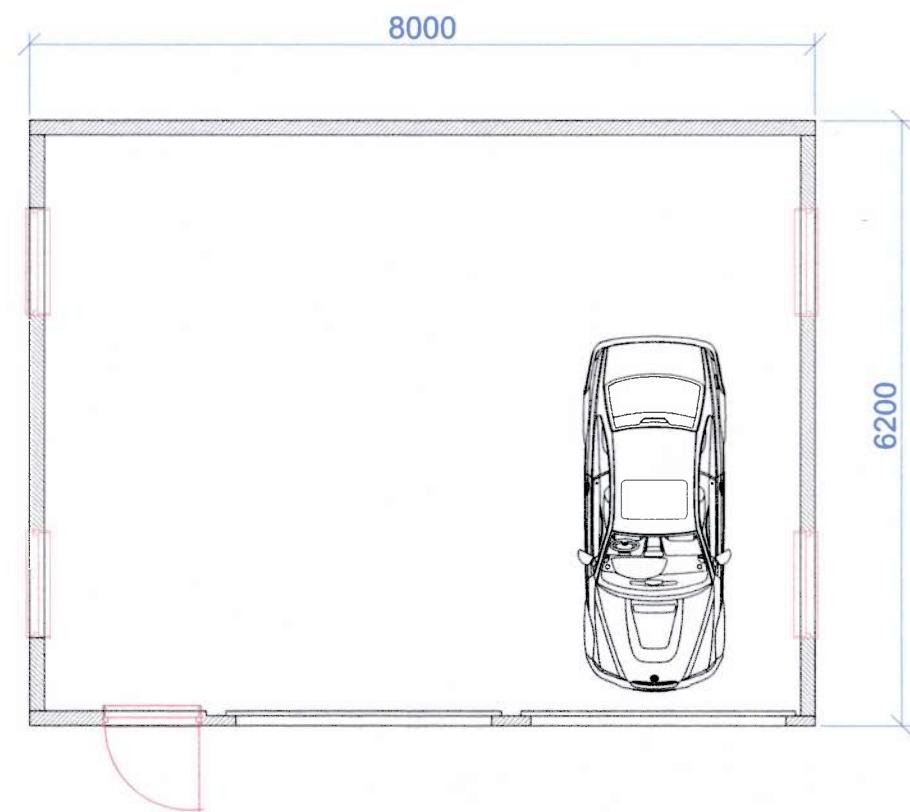
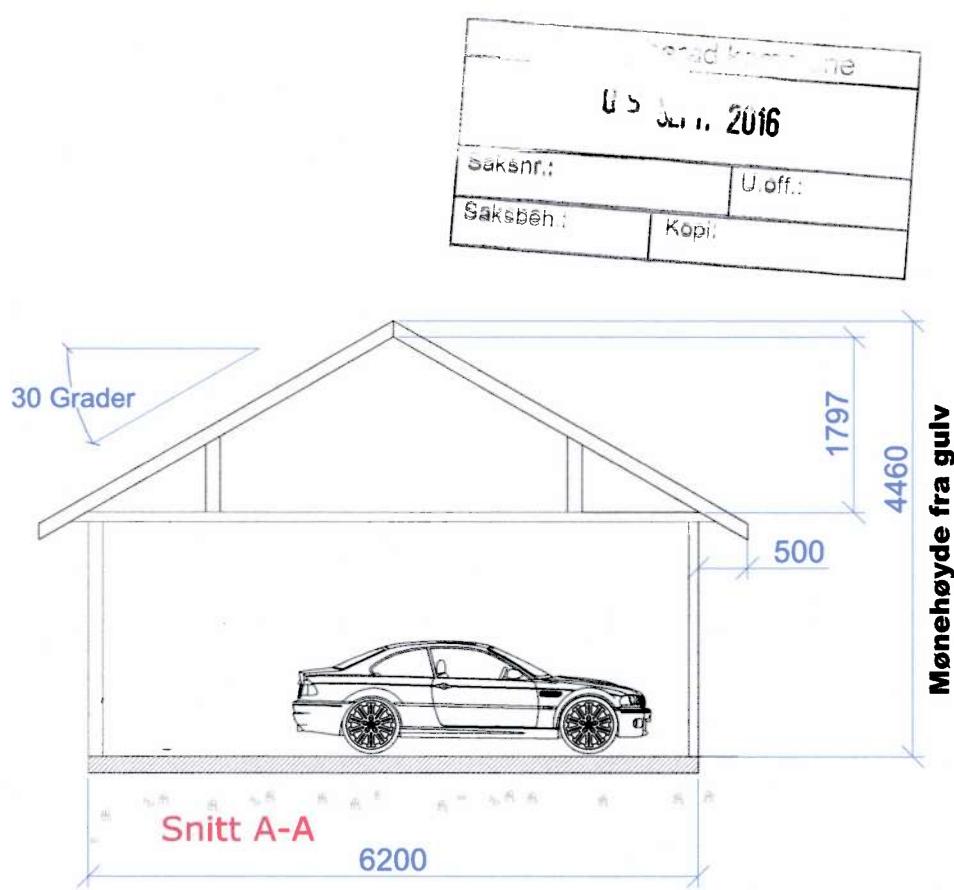


FASADE NORD



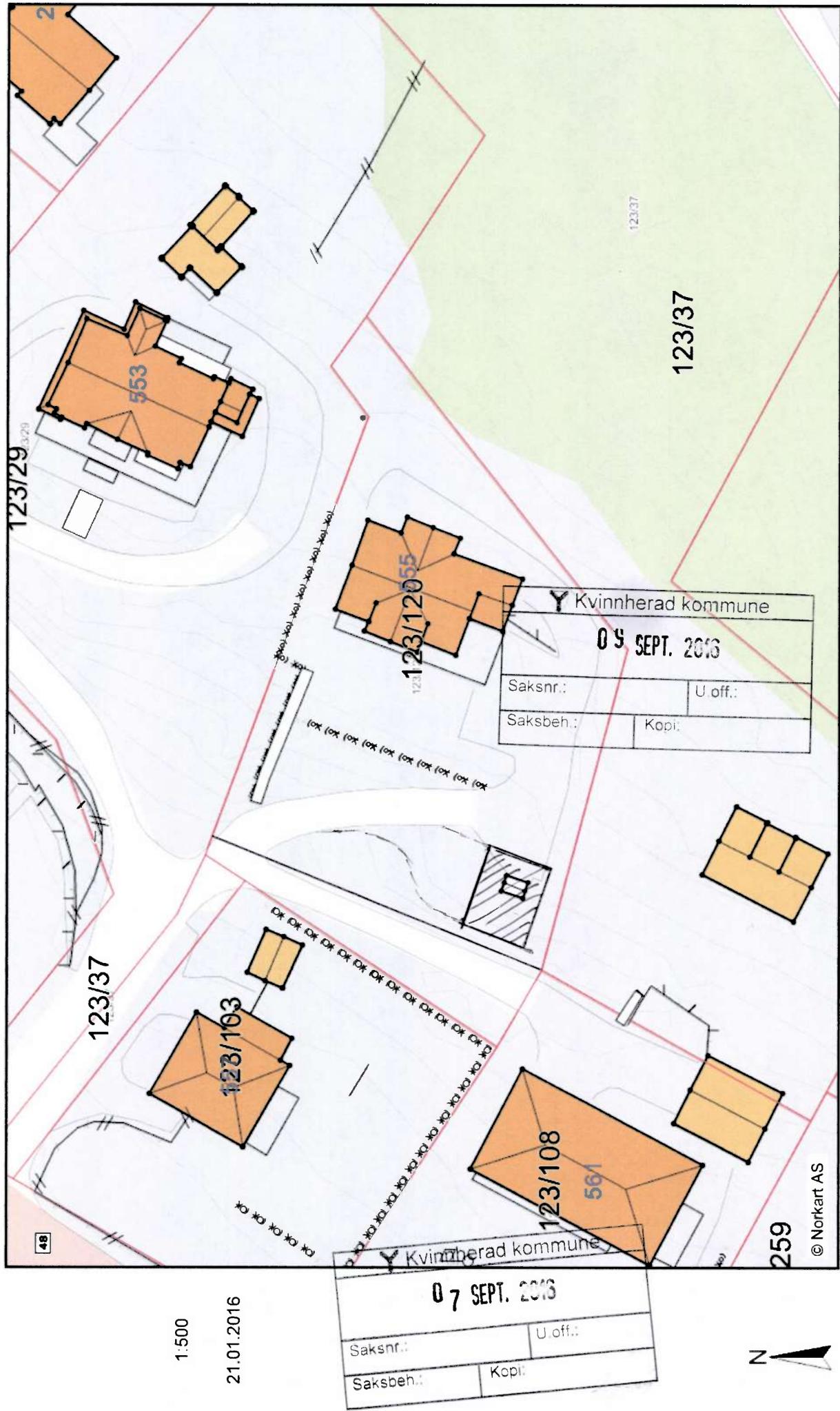
FASADE VEST

Uskedalen Eigedom	Approved by	Approved by
Uskedalen Sentrum Gnr 123, Bnr 120 Garasje - Solhaug	Reference	Comments
UE1019		



Approved by:	Date:	Name:	Projection:
Checked by:	Date:	Name:	Score:
Design sign:	Approved:	Reviewed:	Comments:
USKEDALEN EIGEDOM			
Uskedalen Sentrum Gnr 123, Bnr 120 Fasader Garasje - Solhaug			Replacement for: Reproduced by:
			UE1020
Reference:	Comments:		

Situasjonskart 123/120





Statens vegvesen

Kvinnherad kommune

5470 ROSENDAL

Bente Høyland

Behandlande eining:	Sakshandsamar/telefon:	Vår referanse:	Dykkar referanse:	Vår dato:
Region vest	Guri Finne Sognnæs / 91576451	17/1803-2	2016/3283-4	06.01.2017

Statens vegvesen sin uttale til dispensasjon fra byggegrense – gnr. 123 bnr. 120 – Uskedalen – Oppføring av garasje – verkstad Kvinnherad kommune

Syner til dykkar oversending som vart motteke 02.01.2017.

Kvinnherad forvaltningskomite har gjeve «*tilsegn om dispensasjon fra arealformålet bustadområde i gjeldande kommunedelplan slik at det kan førast opp eit garasjebrygg som kan nyttast til verkstad/sal av dekk som omsøkt*».

Avkørsla frå eigedommen til fv. 48 er regulert som felles avkørsle i reguleringsplanen «*Uskedalen sentrum deler av gnr. 123 og 131*» vedteken i 1987. Avkørsler skal vurderast med bakgrunn i tekniske krav til utforming omtala i veglova § 43. Den tekniske utforminga omfattar m.a. frisikt, svingradius, stigning/helling og drenering. Den tekniske utforminga skal også vurderast ut i frå mengde trafikk i avkørsla og type køyretøy.

I samband med eldre reguleringsplanar kan det vera store avvik mellom dei krava som gjorde seg gjeldande då området vart regulert, og dei som gjeld med dagens trafikkmengder, fartsnivå, omsyn til mjuke trafikantar m.m. Statens vegvesen rår kommunane til å gjere ei konkret vurdering av om avkørsler bør utbetraast/oppgraderast slik at dei oppfyller gjeldande krav til teknisk utforming.

Dersom det skal byggjast 50 m og nærmare midtlinia til fv. 48, må det søkjast om dispensasjon frå byggjegrensa.

Statens vegvesen har elles ingen fleire merknader.

Plan og forvaltning Voss og Hardanger
Med helsing

Carl-Erik Nielsen
Seksjonssjef

Guri Finne Sognnæs

Dokumentet er godkjent elektronisk og har difor ingen handskrivne signaturar.

Kopi
Fylkesmannen i Hordaland, Postboks 7310, 5020 BERGEN
Kvinnherad kommune, 5470 ROSENDAL



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon
Christian Johan Alstad, 5557 2112

Vår dato
26.01.2017
Dykkar dato
02.01.2017

Vår referanse
2017/60 421.3
Dykkar referanse
16/3283

Kvinnherad kommune
Rosendalsvegen 10
5470 Rosendal

Kvinnherad - Gnr 123 bnr 120 - Uskedalen - Dispensasjon for oppføring av garasje/verkstad

Vi viser til brev av 02.01.2017, dykkar ref. 2016/150, med uttalefrist 30.01.2017. Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppføring av garasjebygg til verkstad og sal av dekk m.m.

Eigedomen er sett av til bustadområde i kommunedelplan for Rosendal-området 2001-2010.

Vurdering

Kommunen kan ikkje gje dispensasjon dersom omsyna bak føremålet området er avsett til i gjeldande arealplan, eller omsyna i føremålsparagrafen pbl. § 1-1 vert sett vesentleg til side, jf. pbl. § 19-2. I tillegg må fordelane med å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Garasje er ikkje eit arealføremål som kan nyttast i kommuneplansamanheng, jf. rettleiaren til forskrift om kart, stadfesta informasjon, arealføremål og digitalt planregister. Garasje fell inn under bustadføremålet i kommuneplanen som tilhøyrande anlegg til bustad. Gjeldande kommunedelplan har ikkje eigne føresegner for garasje. Vi vil difor presisere at garasje er rom eller hus til å oppbevare køyretøy, inkludert tilhøyrande utstyr. Kommersiell verkstad, samt sal av dekk og felg, vil vere i strid med bustadføremålet i overordna plan.

Eigedomen grenser ikkje til næringsområde, men har felles avkørysle. Ny næringsverksemelding vil føre til auka bruk av avkøyrsla. Vi viser til uttale frå Statens vegvesen av 06.01.2017 som oppmodar kommunen til å gjere ei konkret vurdering av om avkøyrsla bør oppgraderast for å oppfylle gjeldande krav til teknisk utforming. Fylkesmannen kan heller ikkje sjå at det er dokumentert tilstrekkeleg med areal for kundeparkering eller manøvrering på eigedomen.

Det er generelt uheldig å opne for ny næringsverksemelding i etablert bustadområde som genererer auka trafikk, ureining og støy. Vi er elles samd med interesseavveginga og konklusjonen til rådmannen i denne saka.

Fylkesmannen rår i frå at det vert gjeve dispensasjon for oppføring av garasjebygg til verkstad og sal av dekk m.m. på gnr. 123 bnr. 120 slik det er søkt om.

Vi viser til at kommunen ikkje bør gje dispensasjon dersom regional eller statleg myndighet har uttala seg negativt til søknaden, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd. Dersom det likevel vert gjeve dispensasjon, ber vi kommunen sende vedtaket til Fylkesmannen for klagevurdering.

Med helsing

Arve Meidell
seksjonsleiar

Christian Johan Alstad
seniorrådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Saksframlegg

Kvinnherad kommune

Saksmappe Saksbehandlar

2014/1850- Torill Slåke
40

Saksgang		
Saksnr	Utval	Møtedato
2017/13	Forvaltningskomiteen	15.03.2017

Behandling dispensasjon - 199/7 - fritidsbustad - Sæbøvik - Irene Koløy Sjo

Innstilling frå rådmannen:

Kvinnherad forvaltningskomite gjev tilsegn om dispensasjon frå PBL § 1-8 om forbod mot tiltak langs sjø og vassdrag til oppføring av fritidsbustad som omsøkt. Det er ikkje sett byggegrense i kommuneplanen for Halsnøy-området vedtatt 28.09.2008. Vedtaket er heimla i pbl § 19-2 då omsyna bak reglane det vert dispenses frå, eller omsyna i føremåla til lova, ikkje vert vesentleg sette til side. I tillegg er fordelane ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Tiltaket ligg innanfor byggeområde i kommuneplanen, og er trekt så langt som mogeleg frå sjøen i høve til veg og høgspentline i bakkant.

Dersom det ikkje kjem vesentlege merknader kan rådmannen endeleg vedtak.

Naboar må varslast om ny plassering før det kan gjevast igangsetjingsløyve.

Ansvarleg søker: Teigen Bygg & Trelast AS, Opsangervegen 18, 5460 Husnes

Tiltakshavar: Irene Koløy og Geir Inge Sjo, Halsnøyvegen 8, 5454 Sæbøvik

Søknad dagsett: 10.03.2016

Om søknaden og eigedommen:

Historikk:

- 10.04.2015 – Fylkesmannen i Hordaland oppheva kommunen sitt vedtak av 12.11.2015, då tiltaket kjem i strid med pbl § 1-8 og det ikkje er gitt dispensasjon frå denne føresegna.
- Det vert send inn dispensasjonssøknad etter pbl § 1-8 dat. 10.03.2016. Søknaden vart motteken i kommunen, men ved eit misskav vart ikkje søknaden registret i sak/arkiv systemet. Den vart registrert inn 06.01.2017.
- Søknaden inneheld og tilsvar til merknad frå nabo Øybygg AS v/ Omega Areal AS
- Det kom merknad til søknaden frå Omega Areal AS dat. 18.02.2016.
- Statens Vegvesen har gitt utvida bruk av avkjørsle og dispensasjon frå byggegrense, jf. Brev dat. 30.01.2017, det vart opna for inntil 15 m byggegrense langs vegen.
- Søkjar sende inn ny situasjonsplan med endra plassering – 19 m frå midlinje veg, ei endring på 1 meter i høve til tidlegare plassering.
- Saka vert lagt fram på nytt med positiv innstilling til dispensasjon frå pbl § 1-8, sjå dispensasjonsbehandling til slutt i saka.

Saksutgreiing og tidlegare klage behandling :

Klagar: Omega Areal AS på vegne av nabo på 199/166, Øybygg AS, 5454 Sæbøvik

Klage datert: 08.12.2014 Klage motteke den:
09.12.2014.

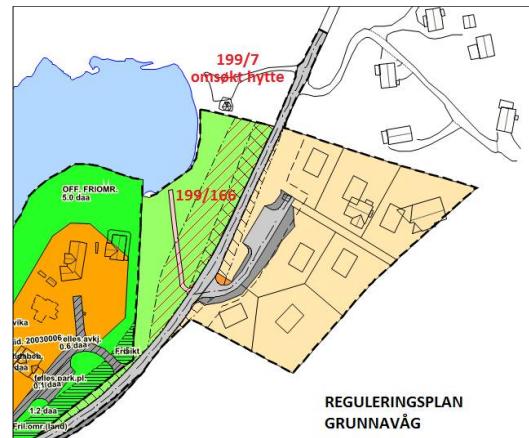
Påkla ga behandling og vedtak, forvaltningskomiteen 12.11.2014, sak 2014/156.

Røysting: Rådmannen si innstilling vart samrøystes vedteke

Vedtak frå forvaltningskomiteen 12.11.2014:

Kvinnherad forvaltningskomite gjev med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 løyve til oppføring av fritidsbustad på 199/7, teig 1 i Grunnavåg på Halsnøy. Nabomerknad vert ikkje teke til følgje og fritidsbustaden kan oppførast i samsvar med søknad og teikningar motteke 14.07.14 og revidert situasjonsplan motteke 23.07.2014.

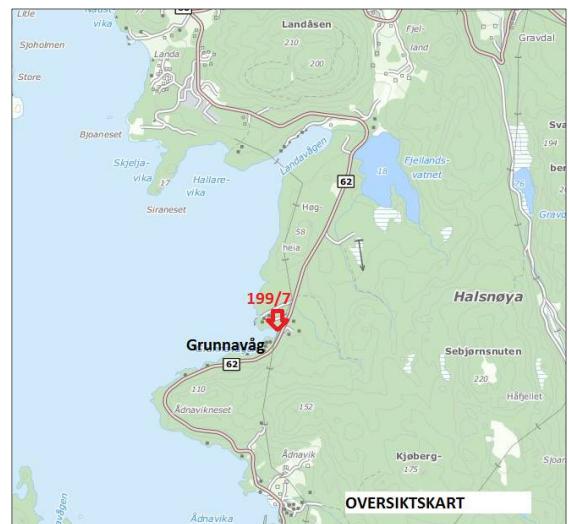
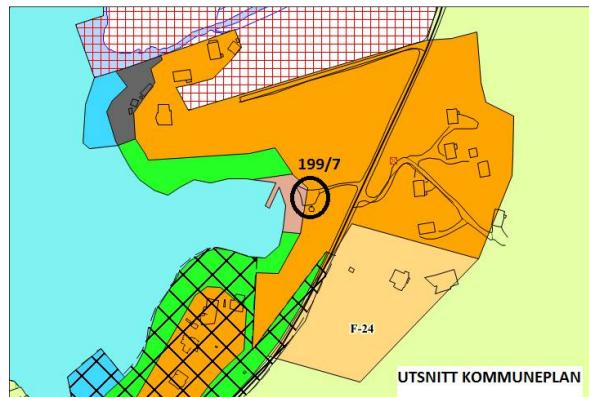
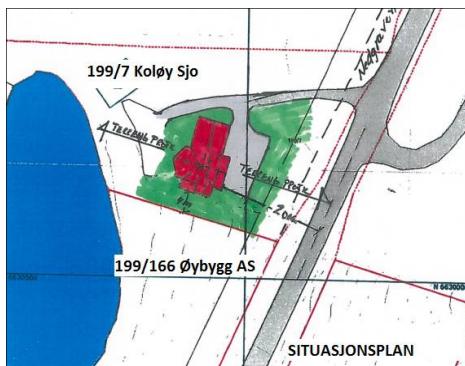
Rådmannen fremjar no klagen og innstiller på å oppretthalda vedtaket.



Behandling 12.11.2014.

Søknaden

Det vart den 14.07.2014 motteke søknad om å byggja fritidsbustad på ikkje utbygd tomt 199/7, teig 1, Grunnavåg på Halsnøy. Fritidsbustaden er i ein etasje med grunnflate på 104m² og har ei mønehøgd på 4,4m. Bygget er omsøkt plassert 20m frå fylkesvegen og 13m frå strandlinja.



Planstatus

Byggetomta har arealformål fritidsbustad i kommuneplan for Halsnøy. Føresegner etter (pbl) §20-4, første ledd nr 1 og 3. for byggeområde i kommuneplanen:

For tomter utan reguleringsplan, men vist som noverande byggeområde, og som grenser til sjø og/eller kan defineras til heilt eller delvis å liggja innanfor funksjonell strandsone (jmf. fylkesdelplan for kystsona) gjeld (jmf. Pbl § 20-4 2. ledd bokstav b):

- a) For utbygde tomter skal tilleten utnyttingsgrad vera lik noverande utbygging.
- b) På ikkje-utbygde tomter kan det byggjast ei eining. Plassering og utforming skal vera i samsvar med kommunen sine estetiske retningslinjer til pbl. § 17.2.

Uttale frå planavdelinga v/ Anbjørn Høivik: "Eg tolkar

kommunedelplanen sine føresegner slik at vi ser dette som bygging på ikke-utbygd tomt. Det vert ikkje sett krav om utarbeidning av reguleringsplan for dette avgrensa tiltaket, men det skal gjerast ei vurdering av estetikk i f.t. plassering og utforming. Konklusjon: Tiltaket vert vurdert til å vera i tråd med kommuneplanen, det vert ikkje stilt krav om reguleringsplan og byggesaka kan såleis handsamast vidare på vanleg måte”.



Uttale frå andre mynde og løyve etter anna lovverk

Statens vegvesen har gitt dispensasjon frå avstandskrav i veglova, min. 20m frå fylkesvegen og godkjent avkjørsle.
Utsleppsløyve er gitt etter forureiningsforskriften.

Nabovarsel

Alle naboar er varsla to gonger, 07.07.14 og 01.09.14, andre gong på grunn av at bygningen måtte flyttast ytterlegare 5m frå riksvegen. Det er kome merknadar frå nabo på 199/166, Øybygg AS, representert ved Omega Areal AS. Første merknad, datert 18.08.14 kom inn etter merknadsfrist 07.07.14, Øybygg AS ba om fristforlenging til 05.08.14 på grunn av ferieavvikling, men dette vart ikkje innvilga av ansvarleg sokjar. Andre merknad, datert 11.09.14 kom inn etter at det vart sendt ut ny nabovarsel på grunn av plasseringsendring av bygget. Nabo fekk då nytt høve til å koma med merknader.

Nabomerknad 1

Dagsett 18.08.2014, frå eigar av 199/166 Øybygg AS, representert ved Omega Areal AS.

Merknad kom etter merknadsfrist.

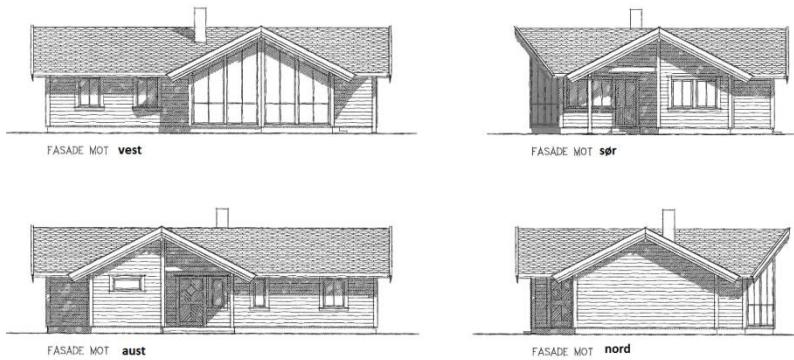
Tiltaket krev dispensasjon frå kommuneplan sine vedtekter. Kommuneplanen gjeld og på Øybygg AS sin eigedom slik at kommunen og må gje opning for utbygging også der.

Tilsvar dagsett 04.09.14 frå tiltakshavar v/advokatfirma Responsa

Omega areal AS i sitt brev prøver å ta vår klient sin søknad og kommunen si innstilling til byggesaka, til inntekt for at Øybygg AS «må få lov til det same»

Øybygg prøver å oppkonstruera ein problemstilling som er fullstendig uaktuell.

Styrande for arealbruken på Øybygg AS
sitt areal er reguleringsplan.



Vurdering og kommentar frå administrasjonen til merknad 1

Omsøkt fritidsbustad er i tråd med kommuneplanen sine vedtekter og arealformål og treng ikkje dispensasjon. Reguleringsplan er gjeldande for naboeigedom 199/166, sjå vurdering av dette i vedlagt svarbrev frå planavdelinga ved Anbjørn Høivik, datert 16.09.14.

Nabomerknad 2

Dagsett 11.09.14, frå eigar av 199/166 Øybygg AS, representert ved Omega Areal AS.

Merknad kom innan fristen.

Utbygging av strandsona framføre eit byggjeområde er uheldig. For tiltakshavar blir det no lagt til grunn ei nedbygging av den korte strandsona og dette vil i praksis føre til at bruk av strandsona frå tiltakshavars gjester i enda større grad vert flytta til Øybygg AS sin eigedom. Det er uheldig at kommersiell utnytting av ein eigedom føreset og byggjer på tilgang til naboeigedomen sine kvalitetar. Øybygg AS si strandlinje er betydeleg lengre. Dersom det vert opna for bygging i strandsona på 199/7 er det svært viktig for Øybygg AS at dette ikkje påverkar Øybygg AS sin moglegheit til å utnytta sin eigedom på same måte som tiltakshavar Koløy Sjo.

Kvinnherad kommune må sjå i sin faglege vurdering området i sin heilskap.

Dersom det vert gjeve byggeløyve for Koløy Sjo vil same konklusjon gjelda for Øybygg AS si strandlinje.

Tilsvar dagsett 06.10.14 frå tiltakshavar Koløy Sjo

Søknaden gjeld 1 stk fritidsbustad, den er plassert framom eige hyttefelt og vil ikkje vera til sjenanse for våre utleigehus.

Ei hytte i Øybygg sitt hyttefelt/område på andre sida av fylkesvegen vert kommersielt leidt ut til turistar. Desse turistane søker opphold på vårt strandområde trass i at Øybygg AS har ei lengre strandlinje. Koløys hytteutleige er ikkje avhengig av naboeigedomane som opphaldsplass. Me reagerer kraftig på at Øybygg prøver å framstilla situasjonen annaleis enn dei faktiske tilhøve. Me som oppheld oss der på strandområde omtrent dagleg har god oversikt over kven sine gjester det er og kvar dei oppheld seg. Øybygg sidestiller vårt område med deira område, noko som er feil. Øybygg AS sitt område til sjøen er avsett til friområde i ein godkjent reguleringsplan, frå juni 2008.

Vurdering og kommentar frå administrasjonen til merknad 2

Hovudtrekk i nabomerknad og tilsvarende går på allmennta sin tilgjenge på dei to eigedomane og ulemper dette medfører. Administrasjonen gjer vurderingar og saksbehandling etter kommuneplanen som gjeld for tiltakseigedom 199/7 og reguleringsplan som gjeld for naboeigedom 199/166.

Nabo meiner at bygging av fritidsbustad på 199/7 vil privatisera eigedomen og føre til at bruk av strandsona frå tiltakshavars gjester i enda større grad vert flytta til Øybygg AS sin eigedom 199/166. Øybygg AS sin eigedom er avsett til friområde i reguleringsplan og i vedtekt § 5.3.2 er eksplisitt oppført at: *området skal vera tilgjengeleg for allmenta*. Det betyr at Øybygg AS i sin eigen reguleringsplan har opna for at eigedomen ikkje skal byggjast på og at den skal vera tilgjengeleg for alle, då kan ikkje Øybygg AS framleggja at auka tilgjenge på sin eigedom er ei ulempe. Om Øybygg AS i framtida ynskjer bygging på eigedomen som no er avsett til friområde kan dette kun opnast for i ei eventuell reguleringsendring og ikkje fordi "Koløy Sjo får lov å byggja".

Dessutan er tiltakshavars tomt delvis open for allmenta, mellom fritidsbustaden og strandlinja er arealet i kommuneplanen avsett til naustområde. I føresegndene til kommuneplanen står oppført at: *det skal vera mogleg for allmenta å ferdast framfor naust/naustgrupper*. Det betyr at turistar og andre har full ferdslereett også i strandsona på tiltakseigedom og treng høvesvis ikkje flytta seg over på Øybygg AS sin eigedom.

Etter overordna gjeldande planar er det lagt til rette for at allmenta kan ferdast langs heile strandlinja i Grunnavåg.

Administrasjonen kan ikkje sjå at utbygginga av denne fritidsbustaden gjev auka bruk av, eller gjev andre ulemper på nabo Øybygg AS sin eigedom.

Konklusjon

Ut frå ovannemnde vurdering tilrår administrasjonen at det vert gjeve løyve til oppføring av fritidsbustad på 199/7 i Grunnavåg på Halsnøy, i samsvar med søknad, teikningar og revidert situasjonsplan.

Innstilling frå rådmannen møte 12.11.2014

Kvinnherad forvaltningskomite gjev med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 løyve til oppføring av fritidsbustad på 199/7, teig 1 i Grunnavåg på Halsnøy. Nabomerknad vert ikkje teke til følgje og fritidsbustaden kan oppførast i samsvar med søknad og teikningar motteke 14.07.14 og revidert situasjonsplan motteke 23.07.14.

KLAGEBEHANDLING 04.02.2015

Klage på vedtak i Forvaltningskomiteen 12.11.2014, frå Omega Areal AS på vegne av nabo Øybygg AS. Klagen kom innan fristen og vert med dette teke opp til behandling.

Samandrag frå klage frå Omega Areal AS på vegne av nabo Øybygg AS

Dagsett 08.12.2014

1. Klagar påpeikar vedtekt i kommuneplan: *For tomter utan reguleringsplan, men vist som neverande byggeområde, og som grenser til sjø og/eller kan definerast til heilt eller delvis å liggja innanfor funksjonell strandsone (jmfd. fylkesdelplan for kystsona) gjeld (jmfd. Pbl § 20-4 andre ledd bokstav b): a) For utbygde tomter skal tilleten utnyttingsgrad vera lik neverande.* Klagar meinar tiltaket ligg innanfor funksjonell strandsone og er ein del av 199/7 som frå før er utbygd. Det er ut frå dette openbart at tiltaket burde vore behandla som ein dispensasjon og oversendt fylkesmann og fylkeskommune før vedtak.
2. Det er uheldig at kommersiell utnytting av en eigedom forutset- og byggjer på tilgang til naboeigedomens sine kvalitetar.
3. Klagar viser til tidlegare merknad at dersom det blir opna for dette tiltaket må ein også opna for tilsvarende tiltak på Øybygg AS sin eigedom.

4. Det er vanskeleg å følgje kommunen sin faglege vurdering når ein er svært opptatt av å kunne gje ein godkjenning på den eine sida av grensa samstundes som ein er tilsvarende opptatt av at det blir stengt for dette på den andre sida.

5. Området i denne planen er heller ikkje avsett til friområde slik det er framsett i saka, men til friluftsområde.

Kommentar frå administrasjonen

1. Administrasjonen tolkar kommunedelplanen sine føresegner slik at vi ser dette som bygging på ikkje-utbygd tomt". (199/7 er delt i to parsellar der omsøkt hytte ligg på den ubebygde parsellen).

Tiltaket vert vurdert til å vera i tråd med kommuneplanen, det vert ikkje stilt krav om reguleringsplan og byggesaka kan såleis handsamast vidare på vanleg måte". Jf. epostuttale frå planavdelinga v/ Anbjørn Høivik, datert 08.08.14.

2. Administrasjonen kan ikkje sjå at bygging av denne fritidsbustaden gjev auka bruk av, eller gjev andre ulemper på nabo Øybygg AS sin eigedom.

3. Øybygg AS sin eigedom er regulert til friluftsområde i reguleringsplan og gjev dermed ikkje opning for bygging.

4. Strandsonevern og arealformål for området er på førehand avgjort og lagt føringar for i vedtekne planar og administrasjonen følgjer desse. Det er reguleringsplan som utesettengjer for bygging på Øybygg AS si tomt og ikkje administrasjonen sine eigne vurderingar.

5. At området til Øybygg AS er avsett til friområde slik det er framsett i første saksframlegg var feilskrive, det korrekte er friluftsområde. Feilskrivninga utløyser ingen endring i saka.

Samandrag frå tilsvart på klage frå tiltakshavar v/advokatfirma Responsa

Dagsett 17.12.2014

Etter gjennomgang av klagen er konklusjon at den ikkje inneholder opplysningar om faktiske eller rettslege tilhøve som ikkje blei påpeika i Øybygg As sin nabomerknad, og såleis er det ikkje noko som tilseier at klagen skal takast til følgje av Kvinnherad kommune.

1. Det kan sjå ut som Øybygg As i klagen blandar si rolle som nabo til eit omsøkt tiltak og grunnleggjande offentlege omsyn. Strandlinjevern og privatiseringseffektar for strandlinjesona er offentlege omsyn som kommune og fylkesmann etter lovverket ivaretak. Generell argumentasjon knytta til dette er lite treffande for ein privat nabo å «påberope» seg, til støtte for sin nabointeresse i saka.

2. Det er vidare hevd at søknaden burde vore underlagt dispensasjonskrav. Dette er allereie vurdert av kommunen som ikkje naudsynt.

3. Øybygg AS meiner at tiltakshavar sitt tiltak vil medføra meirbelastning av Øybygg As sitt tilstøytande areal. Synspunktet er ikkje grunngjevne, og ein kan ikkje sjå at det føreligg faktiske tilhøve som tilseier dette.

4. Øybygg AS gjev vidare uttrykk for at kommunen ved sitt vedtak «opnar opp for» utbygging også på Øybygg AS sin grunn. Med andre ord at vedtaket er ugyldig fordi at det kan skapa presedens. Det er opp til Kvinnherad kommune å vurdera om eit tiltak skal nektast fordi det kan gje presedens. Det er eit typisk offentleg omsyn som ikkje fell inn under det rettslege klageretten til private naboar.

Kommentar frå administrasjonen

Administrasjonen har ingen kommentar til tilsvaret frå tiltakshavar.

Konklusjon

Administrasjonen meiner at det i denne klagen ikkje er komne fram fleire argument for å endra syn i saka og tilrår at klage ikkje vert teke til følgje.

Vedtaket sendast til:

Til behandlinga i Forvaltningskomiteen 15.03.2017:

Det vert søkt om dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona, jf. pbl 1-8 til oppføring av fritidsbustad på eigedom 199/7, teig 1. Søknaden er grunngjeven med at arealet er avsett til fritidsbustad i kommuneplanen, og sidan det ikkje er sett byggjegrense, vert det nå søkt om dispensasjon.

Arealstatus og strandsone

Tiltaket ligg i område avsett til fritidsbustad i kommuneplanen for Halsnøy-området vedtatt 28.09.2008. Rådmannen har vurdert tiltaket til å vera i tråd med arealbruken i kommuneplanen, sjå utgreiinga i tidlegare behandling.

Tiltaket ligg innanfor 100 m beltet langs stranda, og sidan det ikkje er sett byggjegrense i denne planen må tiltaket vurderast etter og gjevast dispensasjon etter pbl § 1-8. Det vert vist til praksis etter Sivilombodsmannen sin uttale av 27.02.2015 sak 2014/2809.

Rådmannen vurderer det omsøkte tiltaket til å liggja innanfor funksjonell strandsone.

Nabovarsel

Dispensasjonssøknaden vart nabovarsla, og det har kome merknad frå Omega Areal AS som representerer nabo Øybygg AS på 199/166.

Kort samandrag av merknaden (Heile merknaden ligg vedlagt i saka.)

- Ein er ikkje samd med Kvinnherad kommune si tolking av kva kommuneplanen tillet i dette området.
- Bygget vil i praksis privatisera heile strandlinia
- Bygget framstår som frittståande hytte, ikkje som del av eit reiselivsanlegg.
- Det er uheldig at kommersiell utnytting av eigedommen føreset at ein skal nytta tilgangen til kvalitetane på naboeigedommen
- Det er ikkje grunnlag for å gje dispensasjon bla. På grunnlag av at søknaden ikkje er grunngjeven, og vil vera i strid med nasjonale og regionale rammer og mål om strandsonevern.

Tilsvar frå tiltakshavar:

- Verksemda er bassert på fisketurisme, og har vore drive sidan tidleg på 1970-talet.
- Aktiviteten i stranda har vore knytta til dette, bl.a sløyebu/plass.
- Tidlegare hatt ei campingvogn på staden for å følgja opp turistane
- Ynskjer å oppgradera til fritidsbustad som vil passa betre inn i området
- Koløys hytteutleige er ikkje avhengig av naboeigedommene som opphaldsplass.

Rådmannen vurderer at tiltaket er i samsvar med vedteken plan på staden med omsyn til arealføremål og føresegner, og tilrår at det vert gjeve dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona. Merknad frå nabo vert ikkje teken til følgje.

Uttale frå regionale og statlege styresmakter

Saka har vore sendt på høyring til følgjande, og sidan uttalefristen ikkje er gått ut vert det gjeve tilsegn om dispensasjon.

Fylkesmannen i Hordaland

Hordaland fylkeskommune

Statens vegvesen

- Har gitt dispensasjon frå byggegrense og utvida bruk av avkjørsle.

Naturmangfaldlova

Ingen registreringar i området om spesielle naturtypar eller biotopar.

Kartlagt friluftsområde Klosterfjorden:

<http://faktaark.naturbase.no/KartlagtFriluftsliv?id=FK00006665>

Kulturminne

Ingen registreringar

Støy

Ingen registreingar

Klimatilpassing

Ingen registreingar.

Veg, vatn og avløp

Som i tidlegar søknad.

Aktuelle lovheimlar

Det omsøkte tiltaket krev dispensasjon etter § 1-8 om forbod mot tiltak langs sjø og vassdrag.

Dersom det skal gjevast dispensasjon, jf. Pbl § 19-2, må omsyna bak reglane det vert dispensert frå, eller omsyna i føremåla til lova, ikkje verta vesentleg sette til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.



Vurdering

I kommuneplanen for Halsnøy-området er arealformål her *fritidsbustad*, dvs.

byggjeområde. Framom området for fritidsbustader er det avsett område for *naust*.

Det er søkt om og godkjent eitt naust her.

Sidan det vert søkt om fritidsbustad på eit

område som er avsett til dette føremålet i kommuneplanen vurderer rådmannen at dette bygget i tråd med arealføremålet. På tidspunktet planen vart vedtek var føremåls grensa mot sjø og byggjegrensa i byggjeområde. For at planane skal vera føreseielege, og ut frå at dei er blitt til gjennom ein demokratisk og omfattande prosess, vil ein vanskeleg kunna vera negativ til bygging på staden.

Tiltakshavar si forventning til at her er byggjeområde, legg sterke føringer for kva som kan gjevast dispensasjon. Strandsoneverdiane vert noko råka med dette tiltaket, men bruken her har lenge vore privatiserande, og nytta av firmaet Koløy Hytteutleige sine turistar. Ut frå dette vert ikkje endringa vesentleg, og nabo sine argument om at ein vil nytta naboeigedommen sitt friområde er ikkje noko ein kan setja opp mot denne saka.

Sidan tiltaket ikkje kan trekkest lenger frå standa pga høgspentline og veg i bakkant, vert plasseringa låst dert det er omsøkt.

Grunngjeving

Etter ei samla vurdering finn rådmannen at det kan gjevast dispensasjon frå pbl § 1-8, då tiltaket ikkje kjem vesentleg i strid med dei omsyna lova skal ivareta, og at fordelane er større enn ulempene ved dispensasjon i dette tilfellet.

Vedlegg:

1. Vedtak frå Fylkesmannen i Hordaland dat. 15.04.2015
2. Søknad om dispensasjon dat. 10.03.2016
3. Merknad frå Omega Areal 25.02.2016
4. Utvida bruk av avkjørsle dat 30.01.2017
5. Korrigert situasjonsplan frå Teigen Bygg & Trelast AS dat. 01.02.2017

Kopi: Partane



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon
Andreas Lussand Mordt, 55 57 23 68

Vår dato
10.04.2015
Dykkar dato
10.02.2015

Vår referanse
2015/2303 423.1
Dykkar referanse
14/1850

Kvinnherad kommune
Rosendalsvegen 10
5470 Rosendal

Bygesak - Kvinnherad – gnr. 199 bnr. 7 - Sæbøvik - fritidsbustad

Fylkesmannen viser til oversending datert 10.02.2015 og motteken her same dag.

Vedtak

Fylkesmannen opphevar Kvinnherad kommune sitt vedtak av 12.11.2014, sak 2014/156, som gir løyve til oppføring av fritidsbustad på gnr. 199 bnr. 7.

Bakgrunn

Etter søknad ga Kvinnherad forvaltningskomité i møte 12.11.2014, sak 2014/156, løyve til oppføring av fritidsbustad på gnr. 199 bnr. 7 teig 1, i samsvar med søknad og teikningar motteke 14.07.2014 og revidert situasjonsplan motteke 23.07.2014.

Vedtaket vart klaga på av Omega Areal AS på vegner av eigar av naboeigedom gnr. 199 bnr. 166 Øybygg AS i brev av 08.12.2014.

Klagen vart handsama av forvaltningskomitéen i møte 04.02.2015, sak 2015/9. Klagen vart ikke teken til følgje. Saka vart så sendt over til Fylkesmannen for endeleg avgjerd.

Vi legg til grunn at partane er kjende med saksdokumenta og sakshistorikken elles.

Fylkesmannen finn at saka er tilstrekkeleg opplyst.

Fylkesmannen si vurdering

Tomta er avsett til arealføremål fritidsbustad i kommunedelplanen for Halsnøyområdet. Oppføring av fritidsbustad er såleis i samsvar med arealføremålet i kommunedelplanen. Tomta er ikke omfatta av reguleringsplan.

Tiltaket er likevel i strid med plan- og bygningslova (pbl) § 1-8 andre ledd. Etter denne føresigna er det forbode å føre opp fritidsbustad innafor 100-metersbeltet mot sjø. Etter § 1-8 tredje ledd gjeld dette forbodet «*så langt ikke annen byggjegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan...*». Verken plankartet eller føresegnene til kommunedelplanen for Halsnøyområdet inneheld byggjegrense mot sjø.

Sidan plan- og bygningslova av 2008 vart vedteken, har det vore uklårt om byggjeforbodet i pbl. § 1-8 andre ledd gjaldt for byggjeområde avsett i planar vedtekne etter plan- og bygningslova av 1985. Kommunal- og moderniseringsdepartementet har lagt til grunn at

byggjeforbodet ikkje gjeld i slike område. Sivilombodsmannen har i ei uttale av 27.02.2015, sak 2014/2809, komme til det motsette resultat, dvs. at forbodet gjeld overfor planer vedtekne etter både gamal og ny plan- og bygningslov med mindre gjeldande plan fastset annan byggjegrense.

Etter Fylkesmannen si vurdering må Sivilombodsmannen sitt standpunkt i dette spørsmålet leggjast til grunn som gjeldande rett. Når det gjeld ombodsmannen si rettslege vurdering, viser vi til den nemnde uttalen, som Fylkesmannen er samd i.

Kommunen har etter dette gitt løyve til oppføring av fritidsbustad i strid med byggjeforbodet i § 1-8 andre ledd. Då tiltakshavar ikkje har fått høve til å søkje om dispensasjon frå byggjeforbodet, vel Fylkesmannen å oppheve kommunen sitt vedtak. I den fornya handsaminga av søknaden må kommunen rettleie tiltakshavar om dette høvet.

Det vert etter dette ikkje naudsynt å ta stilling til om oppføringa av fritidsbustaden også er i strid med kommunedelplanen sine føresegner om tomteutnytting slik klagar har hevdta.

Vi vil presisere at vi med opphevinga ikkje har meint å leggje føringer for resultatet ved den fornya handsaminga av saka i kommunen.

Klagen har etter dette ført fram. Fylkesmannen sitt vedtak er endeleg og kan ikkje klagast på vidare.

Fylkesmannen gjer merksam på moglegheita til å krevje dekka sakskostnadar etter forvaltningslova § 36.

Med helsing

Rune Fjeld
assisterande fylkesmann

Anne Kjersti Sande
seksjonsleiar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Kopi til:
Omega Areal AS Kvassen 5582 Ølensvåg
Irene Koløy Sjo Halsnøyvegen 8 5454 Sæbøvik

Teigen bygg
Kjell.magne.haugland@teigen/byggern.no

Dato: 18.02.2016
Deres ref.:
Vår ref.: B53790

Vedrørende søknad om byggeløyve for gnr 199 bnr 7, Koløy/Sjo - Halsnøy

Viser til nabovarsling for hytte på overnevnte eiendom. Omega areal as er engasjert av Øybygg as for å ivareta deres interesser i saken. Øybygg er nabo til 199/7 på begge sider av fylkesvegen.

Det er tidligere sendt nabovarsel på samme tiltak. Dette ble påklaget av oss og fylkesmannen opphevet vedtaket til Kvinnherad kommune med begrunnelse i manglende søknad om dispensasjon for bygging i 100m belte, Fylkesmannen har bare vurdert deler av vår tidligere merknad.

Kommunen har etter dette gitt løyve til oppføring av fritidsbustad i strid med byggjeforbodet i § 1-8 andre ledd. Då tiltakshavar ikkje har fått høve til å søkje om dispensasjon frå byggjeforbodet, vel Fylkesmannen å oppheve kommunen sitt vedtak. I den fornya handsaminga av søknaden må kommunen rettleie tiltakshavar om dette høvet.

Fylkesmannen har bare vurdert deler av vår tidligere merknad og har selv presisert dette i sin behandling.

Vi vil presisere at vi med opphevinga ikkje har meint å leggje føringar for resultatet ved den fornya handsaminga av saka i kommunen.

Etter forrige nabovarsling hadde vi ved flere tilfeller dialog med Kvinnherad kommune der vi pekte på at tiltaket var i strid med kommuneplanen. Etter en tid med interne avklaringer fikk vi tilbake at kommunen selv vurderer tiltaket til å være i samsvar med kommuneplanen. Vi er fortsatt uenig med Kvinnherad kommune sin tolkning på dette området og registrerer at fylkesmannen så langt ikke har belyst dette.

Tiltakshaver driver i dag med hytteutleie av 6 hytter på den aktuelle eiendommen like overfor det området der en nå ønsker å bygge ut privat hytte. Det er i området som nå ønskes utbygd tilrettelagt med plattning og oppholdsareal ved sjøen hvor det også i lengre tid har stått plassert en campingvogn.

Området som ønskes bebygd er ikke regulert men inngår i kommuneplanen som del av byggeområde for hytter.

Det er på situasjonsplan ikke målsett avstand til sjø, men etter det vi ser vil denne vær under 15 meter. Terrasser og annet som naturlig følger med på uteområde medfører at bygget i praksis vil privatisere hele strandlinjen. Vi vil her også fremheve at bygget så langt vi ser er omsøkt som frittstående hytte og ikke del av et reiselivsanlegg. En byggetillatelse på slike vilkår gir ingen binding mot senere fradeling av eiendommen som en selvstendig enhet i etterkant.

Av bestemmelser til kommuneplanen fremgår:

For tomter utan reguleringsplan, men vist som neverande byggeområde, og som grenser til sjø og/eller kan definerast til heilt eller delvis å liggja innanfor funksjonell strandsone (jmf. fylkesdelplan for kystsona) gjeld (jmf. Pbl § 20-4 2. ledd bokstav b);

a) For utbygde tomter skal tilleten utnyttingsgrad vera lik neverande utbygging. (vår understrekning)

b) På ikkje-utbygde tomter kan det byggjast ei eining. Plassering og utforming skal vera i samsvar med kommunen sine estetiske retningsliner til pbl. § 17.2.

Bestemmelsene i kommuneplanen er blitt til gjennom en omfattende prosess med vektning av tiltak og konsekvens. I denne prosessen er strandsonevern vanligvis ett av de viktigste tema i dialog mellom kommune og fylkesmann. Bestemmelsene er et resultat av en enighet mellom overordnede myndigheter og kommunen om hvilket handlingsrom kommunen har å opprette innenfor. Det aktuelle tiltaket ligger innenfor funksjonell strandsone og er en del av 199/7 som fra før er utbygd med 6 hytter. Det er ut fra dette åpenbart at tiltaket må behandles som dispensasjon også fra kommuneplanens bestemmelser.

Byggetiltaket søkes om som del av en utbygd eiendom med flere påstående bygg på samme bruksenhets. Det at den omsøkte delen av eiendommen ligger på motsatt side av en vei i forhold til de andre byggene, kan ikke tolkes som at den er en egen tomt jmf.pkt b over. Den må da i tilfelle søkes fradelt først. En tolkning av ordlyden på annen måte, enn at det må være tale om en fra før fradelt tomt, vil i andre saker gi en svært krevende praktisering av bestemmelsen for Kvinnherad kommune. Det er ut fra dette interessant å få belyst hvordan en delingssøknad for denne tomta ville blitt behandlet. Vi vil her gjøre oppmerksom på at det etter det vi kjenner til ikke er noen begrensninger i plan eller lovverket som vil kunne hindre en slik fradeling til uendret bruk i etterkant.

Det at eiendommen ligger på den sjønære siden av vegen er etter vår vurdering en særlig grunn til at den ikke bør bygges ut eller deles fra. Slik område fremstår er det åpenbart at den funksjonelle strandsonen dekker dette området opp til fylkesvegen

Vi vil med dette hevde at det omsøkte tiltaket er i strid med kommuneplanen på flere områder enn det som nå søkes dispensasjon i fra.

Den type utleievirksomhet som er etablert på eiendommen har sin verdi knyttet til den sjønære beliggenheten. Strandlinjen som nå søkes om å bygges ned er en idyllisk sandstrand med høye natur og friluftskvaliteter. Når tiltakshaver nå bygger ut og privatiserer hele sin strandlinje vil dette åpenbart medføre en merbelastning av strandlinjen til naboeiendommen. Det er uheldig at kommersiell utnytting av en eiendom forutsetter – og bygger på – tilgang til naboeiendommens kvaliteter. En slik utbygging bryter også med alle planfaglige prinsipper om utbygging av hytteområder.

Området på naboeiendommen har samme status i kommuneplanen. Ved utarbeidelse av reguleringsplan for denne eiendommen ble det likevel krevd av Kvinnherad kommune at dette området skulle avsettet til friluftsformål. Kommunen viser ved gjennomgang av plansaken her til:

Dokumenta i reguleringsplansaka viser at funksjon, plassering og arrondering av friluftsområdet var eit viktig og gjennomtenkt element i planen.

Vi kan ikke se at det er åpenbare forskjeller på strandlinjekvalitet eller begrunnelsen for å holde strandlinjen fri for hytter på de tilgrensende eiendommene inne i viken. Ettersom begge eiendommene er bygd ut med hytter på øvre siden av fylkesvegen bør det og være et tilsvarende ansvar for begge eiendommer å holde sin del av strandlinjen åpen.

Vi vil også kommentere at ettersom en av kommunens egne politikere er involvert i utbygging og drift av den ene eiendommen, påhviler det forvaltningen et særlig ansvar for at lovverket og dets intensjoner blir ivaretatt.

Søknad og grunnlag for dispensasjon

Søknad om dispensasjon skal begrunnes, noe vi ikke kan se er gjort i dette nabovarsel. Vi vil her og vise til at det er kun når de hensynene som ligger bak byggeforbuddet i strandsonen eller en plan ikke blir vesentlig tilsidesatt, at det skal kunne gis dispensasjon. Deretter skal det vurderes om fordelene ved å tillate tiltaket blir klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Av PBL § 19–2 *Dispensasjonsvedtaket fremkommer*

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

I lovkommentar er videre omtalt

Som angitt i paragrafkommentarene i ny lov vil vurderingen av omsøkte tiltak i forhold til lovens kriterier være rettanvendelse. Det gjelder:

- om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt,
- om fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering
- om det legges (tilstrekkelig) vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø sikkerhet og tilgjengelighet
- om det legges forutsatt vekt på foreliggende nasjonale eller regionale rammer og mål
- om negativ uttalelse fra statlig eller regional fagmyndighet tillegges tilstrekkelig vekt.
- om det dispenseres fra saksbehandlingsregler

Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandlingen av dispensasjoner i 100–metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1–8 mot bygging i 100–metersbeltet langs sjøen veier tungt.

Når det gjelder vurderinger som skal vektlegges ved vurderinger om det kan åpnes for dispensasjon skal planens alder vektlegges. Det følger av dette at en vurdering må ta opp i seg om tiltaket i dag i større grad tilsvarer en ønsket og normal utvikling for området enn det som var lagt til grunn når planen ble utarbeidet. Om dette er tilfelle vil hovedregelen likevel være å endre eksisterende plan til i større grad gjenspeile samfunnsutviklingen fremfor en dispensasjon. Vi kan vanskelig se at en endring av kommuneplanen på generelt grunnlag vil legge til rette for en utbygging som her er omsøkt.

Området er ikke regulert men inngår i en kommuneplan som er vedtatt i 2008. Den er utarbeidet og vedtatt før ny planlov trådte i kraft. På dette området, ved bygging i strandsonen, er både lovverk og praksis betydelig innstrammet senere tid. Vi vurderer det som svært sannsynlig at en revisjon av kommuneplanen på dette området ikke ville åpnet for utbygging av private hytter.

Fra lovkommentaren heter det

Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt.

Med dette som bakgrunn er det åpenbart at planens alder også taler mot å kunne gi dispensasjon.

Dersom utbygger og Kvinnherad kommune, til tross for vår merknad, vil prøve saken, forutsetter vi at regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, får mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra forbudet i § 1-8, slik det fremkommer av lovverket..

Vi vil her og legge til at dersom saken skal prøves bør dette skje gjennom en reguleringsplan slik det ble gjort på tilgrensende eiendom. Dette for å sikre bredere involvering fra berørte, før en eventuelt bygger ned en attraktiv strandlinje.

Med bakgrunn i dette vil vi hevde at søknad om byggeløyve må avises pga. følgende

- Tiltaket er ikke i samsvar med kommuneplanens bestemmelser
- Tiltaket er ikke i samsvar med kommuneplanens kartdel jmf. manglende byggegrense
- Det foreligger ikke begrunnelse for søknad om dispensasjon
- Det er ikke vurdert hvordan en dispensasjon vil gi klart større fordeler enn ulemper
- En dispensasjon vil være i strid med *nasjonale og regionale rammer og mål om strandsonevern.*

Vi vil avslutningsvis kommentere at det på vedlagte situasjonsplan for søknaden fremkommer et annet bygg i strandlinjen på eiendommen som ikke er oppført. Det er i senere tid fortatt sprengingsarbeid på dette stedet. Vi gjør oppmerksom på at Øybygg as som nabo ikke er varslet om dette tiltaket. Vi er heller ikke kjent med at det foreligger tillatelse på utsprengning eller oppføring av nytt bygg i strandlinjen her.

Omega areal


Gisle Heggebø
Daglig leder

Søknad om ~~oppføring av fritidshus~~

etter plan- og bygningsloven

DISPENSASJON



Søknaden gjelder

Eiendom/Byggested

Kommunens saksnummer 2014/1850	Kommune Kvinnherad	Gnr. 199	Bnr. 7	Festenr. 1	Adresse Grunnavågen, 5454 Sæbøvik
-----------------------------------	-----------------------	-------------	-----------	---------------	--------------------------------------

Arbeidstilsynet

Endringen av tiltaket berører ikke eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser.

Følgebrev

Tomta her er avsett til arealføremål fritidsbustad i kommuneplanen for Halsnøyområdet. Men hverken plankartet eller føresegnehene til kommunedelplanen for Halsnøyområdet inneholder byggegrenser mot sjø. Det er såleis i strid med PBL § 1-8 andre ledd. Søkjer difor om dispensasjon for oppføring av fritidshus innafor 100 m belte mot sjø.

Beskrivelse av endring(er)

Endring av tiltak som krever dispensasjon

Varsling

Tiltaket krever nabovarsling

Det foreligger ingen merknader fra naboer eller gjenboere



Dispensasjonsøknad

Plan-og bygningsloven Kapittel 19

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: Plan- og bygningsloven med forskrifter, Arealplaner

Begrunnelse for dispensasjon:

Tomta er avsett til arealføremål fritidsbustad i kommuneplanen for Halsnøyområdet. Men hverken plankartet eller føresegnehene til kommunedelplanen for Halsnøyområdet inneholder byggegrenser mot sjø.

Det er såleis i strid med PBL § 1-8 andre ledd, byggeforbud i 100 m belte mot sjø.

For å få oppføra eit fritidshus her på denne delen som i kommuneplanen er avsett til fritidshus, må ein difor søkja om dispensasjon frå byggeforbudet i 100 m belte mot sjø.

Tiltakshavar søker med dette om dispensasjon for oppføring av fritidshus her på denne plassen.

NB! Sjå vedlegg: Innspel til merknad av 18.02.2016 frå Øybygg.

Arealdisponering

Planstatus mv.

Type plan Kommuneplanens arealdel	Navn på plan Kommuneplan for Halsnøy området 2008-Plan id.: 2008 0001
--------------------------------------	--

Reguleringsformål

Nåverende fritidsbebyggelse

Beregningregel angitt i gjeldende plan Annet	Grad av utnytting iht. gjeldende plan 20
---	---

Søknad om endring av gitt tillatelse

etter plan- og bygningsloven



Vedlegg

Vedleggstype	Gruppe	Beskrivelse av vedlegget	Hvordan oversendes vedlegget?
Kvittering for nabovarsel	C	Kvitert gjenpart av nabovarsling	vedlegges som papir

Signering

(tiltakshaver signere for tiltak uten ansvarlig søker)

Ansvarlig søker

Dato 10/3 - 2016

Signatur Eine Lærum Teigen

Gjentas med blokkbokstaver

BYGGERN

TEIGEN

Teigen Bygg & Trelast AS
Opsangervegen 18 - 5460 Husnes
Tlf.: 53 47 59 10 Fax: 53 47 11 18

Vedlegg: Kvittert gjenpart nabovarsling

⊗ Fra Omega areal / Øybygg
Marknad til dusp søker.

⊗ Fra Irene Koløy Sjø & Geir Inge Sjø
Innspel til marknad av 18.02.2016
fra Øybygg / Omega Areal.

BYGGERN

TEIGEN

Teigen Bygg & Trelast AS
Opsangervegen 18 - 5460 Husnes
Tlf.: 53 47 59 10 Fax: 53 47 11 18



Statens vegvesen

Koløy`s Hytteutleige

Irene Koløy Sjo

Behandlande eining: Region vest	Sakshandsamar /telefon: Guri Finne Sognnæs / 56520232	Vår referanse: 17/13226-1	Dykkar referanse:	Vår dato: 30.01.2017
------------------------------------	---	------------------------------	-------------------	-------------------------

Utvila bruk av eksisterende avkøyrsle og dispensasjon frå byggjegrense – gnr. 199 bnr. 7 – Grunnavåg – Halsnøy i Kvinnherad – Utvida frist for løyve og endring av byggjegrense

Syner til telefonsamtalar med Geir Inge Sjo, som seinast var 30.01.2017. Syner også til saksdokumentet 2014/088990-002.

Statens vegvesen endrar hermed dispensasjonen frå byggjegrensa ved fv.62 hp 1km 3,490. Ny byggjegrense er sett til ein avstand på 15 meter frå vegmidte til nærmeste bygningsdel (fritidsbustad) på gnr. 199 bnr. 7 i Kvinnherad kommune.

Elles gjelder dei same vilkåra som er sett i dokumentet 2014/088990-002 (19.07.2014).

Statens vegvesen utvidar også gyldigheita for løyvet datert 18.07.2014, som i utgangspunkt skal gjelde fram til 18.07.2017. Dispensasjonen fell bort dersom omsøkte byggjearbeid ikkje er starta innan 17.07.2018.

Plan og forvaltning Voss og Hardanger
Med helsing

Carl-Erik Nielsen
Seksjonssjef

Guri Finne Sognnæs

Postadresse
Statens vegvesen
Region vest
Askedalen 4
6863 LEIKANGER

Telefon: 02030
firmapost-vest@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Flyplassvegen
5705 VOSS

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Landsdekkende regnskap
9815 Vadsø

Dokumentet er godkjent elektronisk og har difor ingen handskrivne signaturar.

Kopi

Kvinnherad kommune, 5470 ROSENDAL



Dato: 31.01.2017 Maletstokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N

Utskrift fra Nordkart AS kartklient



REVIDERT AUSTAND TIL VEG - 19M
 SITVASTONSKART FOR 199/7 TRAIL NYBYGG HØTTE FOSSEKALLEN
 IRÈNE KØLØY 570
 M: 1:500, 01.02.2017

BYGGEN

Teigen Bygg & Trelast AS
 Opsangervegen 18 - 5460 Husnes
 Tel.: 53 47 50 10 Fax: 53 47 11 12

1

Innspel til merknad av 18.02. 2016 frå Øybygg AS, presentert av Omega Areal ved Gisle Heggebø.

Vårt område nede ved sjøen har vert ein samlingsstad for Koløy familien sidan 1969. Jan Koløy oppførte den første hytta i 1971 og i 1974 var det oppført totalt 4 utleigehytter. Utleige virksomheten har heile tida vore retta mot utanlandske turistar med fiske som attraksjon. Det vart laga ein kai inne i badevika og alle båtane knytta til utleiga låg fortøydd her. På land på stranda stod det eit sløyebord turistane gjorde opp fisken sin på.

På slutten av 1980 talet vart det sprengd ut og laga 2 båthavner ved sjøen på 199/2 . Det vart også sett opp ei sløyebu og ein sløyepllass ute på dette området.

Sitjebenkar er også sett opp, og vert nytta av våre gjester.

Havneområdet er såleis blitt ein møteplass/ oppholdstad for våre gjester.

I løpet av 1990`åra vart det bygd ytterlige 3 utleigehytter.

Utleievirksomheten ved Koløy`s Hytteutleige er basert på fisketurisme.

Dette er inntektskjelda på garden me overtok etter foreldra mine (Irene), Kirsten og Jan Koløy.

Då me overtok i 2002 ynskte me å oppgradere dette området nedanfor vegen mot sjøen. Området vart rydda for villnis, og det vart sett opp murar som er attraktive å sitja på, og det vart etablert ein plen som skulle vera ein stad som var forbeholdt våre gjester dersom dei skulle ynskja og slappe av nede ved sjøen. Det vart og sett opp ein sitjebenk på kaien.

Etter at me overtok drifta av Koløy`s Hytteutleige har me innsett at me ikkje kan reisa på ferie i utleigesesongen. Utleige drifta av 7 feriehus og 19 stk. båtar krev at me er tilgjengelege 24 timer i døgeret. Gjestene kjem til alle døgnets tider og me må vera tilgjengelege. Det var grunnen til at me søkte kommunen om lov til å stå permanent med ei stor campingvogn på eit område nedanfor vegen, noko me fekk løyve til. Område der vart opp gradert med brostein/murar, og det vart tatt i bruk til dette føremålet. Me har no drifta anlegget på denne måten nokre år, men er komen til den konklusjon at det vert for kummerlege forhold å bu som ein familie ein heil sesong i ei campingvogn

utan vatn tilførsle og sanitæranlegg. Campingvogna er difor selt, og me ynskjer å setja opp ein fritidsbustad som kan tena dette føremålet.

Me vil hevda at av estetiske omsyn vil ein fritidsbustad passa betre inn i område vårt enn ei campingvogn, evt husvogn.

Det vil også gli fint inn i det miljøet som allereie er etablert langs sjøen innover mot Arnavik. Her ligg det fritidsbustader tett ved sjøen, og desse er oppført i seinare år. Akkurat nå vert det oppført eit påbygg på ein av desse fritidsbustadane som ligg heilt i sjøkanten. Påbygget går over 2 etg., og er omtrent like stort som den eksisterande fritidsbustaden.

Avslutningsvis kommenterer Øybygg at det på vedlagte situasjonsplan for søknaden fremkommer et annet bygg i strandlinjen som ikkje er oppført. Øybygg hevdar at dei ikkje er kjent med at det føreligg tillatelse til oppføring av dette bygget. Det framgår her tydeleg at Øybygg ikkje er oppdatert om gjeldande plan for vårt område, og heller ikkje om at det er gitt byggjeløyve til oppføring av 1 stk naust på 35 kvadrat for fleire år sidan. Grunnarbeidet er påbegynt, det er meldt oppstart av dette til kommunen. Øybygg sine uttalelser angående dette bekrefter deira manglande oversikt og historikk for området. Minner om at Øybygg har kjøpt naboeigedommen for nokre få år sidan, med ein **godkjent reguleringplan** for sin eigedom. Vår eigedom ,199/7 vart kjøpt av Jan Koløy i 1969 og har vore nytta av oss i nærmere 50 år.

Koløy`s Hytteutleige er ikkje avhengig av naboeigedommene som opphaltslass, slik Øybygg hevdar.

Tiltaket me søker om er også i trå med gjeldande kommunedelplan sine vedtekter ref. uttale frå Anbjørn Høivik datert 08.08. 2014.

Me vil også referere til brev frå Omega Areal på vegne av Øybygg AS datert 18.08. 2014, og merknad datert 11.09. 2014.

Sjå då særleg, svar frå Anbjørn Høivik datert 16.09. 2014 vedr. breva frå Omega Areal.

Mvh

Irene Koløy Sjo og Geir Inge Sjo

Landa, 10.03. 2016

Saksframlegg

Kvinnherad kommune

Saksmappe

2016/3050-6

Saksbehandlar

Jon Harald Kjærland

Saksgang		
Saksnr	Utval	Møtedato
2017/14	Forvaltningskomiteen	15.03.2017

Dispensasjon - 153/428 - bølggebrytar - Sunde - Into Elektro og Invest AS

Innstilling frå rådmannen:

Kvinnherad forvaltningskomite gjev dispensasjon frå arealføremålet FFNF (fiske, ferdsel, natur og friluftsområde) i gjeldande kommunedelplan og pbl § 1-8 om forbod mot bygging i strandsona. Det kan difor, gjevast løyve til bølggebrytar på 24 meter lengde og 2,4 meter bredde på 153/428 på Sunde som omsøkt. Dispensasjonen* er heimla i pb§19-2.

Forvaltningskomiteen meiner at verksemda ligg utsett til for bølgjer frå vær og vind og båttrafikk i sundet. Ein bølgjedempar er nødvendig og vil redusera faren for øydeleggingar.

Bølgjedemparen må plasserast slik at den får størst mogeleg effekt og er minst mogeleg til ulykke for omgjevnadane. Omsyna bak reglane det vert dispesert frå, eller omsyna i føremåla til lova, vil med dette ikkje verta vesentleg sette til side og fordelane vert klart større enn ulympene.

Rådmannen skriv ut igongsetjingsløyve når klagefrist på 3 veker er ute, og det ikkje er kome klage på dispensasjons-vedtaket.

Saksutgreiing

Tiltakshavar: Into Eigedom & Invest AS, Sundsvn. 75, 5450 Sunde.

Søkjær: Prosjekt Konsult Kvinnherad AS, Stabbursvn. 5, 5460 Husnes.

Innstilling frå rådmannen til forvalningsstyre, møte 16.11.2016:

Kvinnherad forvaltningskomite gjev ikkje dispensasjon frå arealføremålet FFNF (fiske, ferdsel, natur og friluftsområde) i gjeldande kommunedelplan for Husnes-området, godkjent 20.02.2003, eller frå pbl § 1-8 om forbod mot bygging i strandsona.

Det kan difor gjevast løyve til bølggebrytar på 24 meter lengde og 2,4 meter bredde på 153/428 på Sunde som omsøkt, jf pbl §93. Avslaget er heimla i pbl §19-2 då omsyna bak gjeldande kommuneplan ikkje i tilstrekkeleg grad vert utgreidd gjennom høyring og konsekvensutgreiing,

og vil bli vesentleg sett til side ved å gje dispensasjon, og vilkåra i plan- og bygningsloven §19-2 er ikkje oppfylte.

Behandling i Forvaltningskomiteen den 16.11.2016

NYTT FRAMSETT FORSLAG FRÅ FORVALTNINGSKOMITEEN:

Kvinnherad forvaltningskomite gjev tilsegn om dispensasjon frå arealføremålet FFNF (fiske,

ferdsel, natur og friluftsområde) i gjeldande kommunedelplan og pbl § 1-8 om forbod mot bygging i strandsona.

Det kan difor, når det er gjortendeleg dispensasjonsvedtak, gjevest løyve til bølgebrytar på 24 meter lengde og 2,4 meter bredde på 153/428 på Sunde som omsøkt. Tilseigna er heimla i pbl §19-2. Forvaltningskomiteen meiner at verksemda ligg utsett til for bølgjer frå vær og vind og Båt-trafikk i sundet. Ein bølgjedempar er nødvendig og vil redusera faren for øydeleggingar. Bølgjedemparen må plasserast slik at den får størst mogeleg effekt og er minst mogeleg til ulempe for omgjevnadane. Omsyna bak reglane det vert dispensesert frå, eller omsyna i føremåla til lova, vil med dette ikkje verta vesentleg sette til side og fordelane vert klart større enn ulempene. Før det kan gjerast endeleg vedtak i saka, må det liggja føre uttale frå regionale og statlege styresmakter.

Røysting:

Forvaltningskomiteen sitt forslag vart samråystes vedteke.

Vedtak frå Forvaltningskomiteen den 16.11.2016

Kvinnherad forvaltningskomite gjev tilsegn om dispensasjon frå arealføremålet FFNF (fiske, ferdsel, natur og friluftsområde) i gjeldande kommunedelplan og pbl § 1-8 om forbod mot bygging i strandsona.

Det kan difor, når det er gjortendeleg dispensasjonsvedtak, gjevest løyve til bølgebrytar på 24 meter lengde og 2,4 meter bredde på 153/428 på Sunde som omsøkt. Tilseigna er heimla i pbl §19-2. Forvaltningskomiteen meiner at verksemda ligg utsett til for bølgjer frå vær og vind og Båt-trafikk i sundet. Ein bølgjedempar er nødvendig og vil redusera faren for øydeleggingar.

Bølgjedemparen må plasserast slik at den får størst mogeleg effekt og er minst mogeleg til ulempe for omgjevnadane. Omsyna bak reglane det vert dispensesert frå, eller omsyna i føremåla til lova, vil med dette ikkje verta vesentleg sette til side og fordelane vert klart større enn ulempene.

Før det kan gjerast endeleg vedtak i saka, må det liggja føre uttale frå regionale og statlege styresmakter.

Saksutgreiing

Tiltakshavar: Into Eigedom & Invest AS, Sundsvn. 75, 5450 Sunde.

Søkjær: Prosjekt Konsult Kvinnherad AS, Stabburbsvn. 5, 5460 Husnes.

Søknad motteken 22.08.2016 og tilleggsdokumentasjon motteken 02.09.2016.

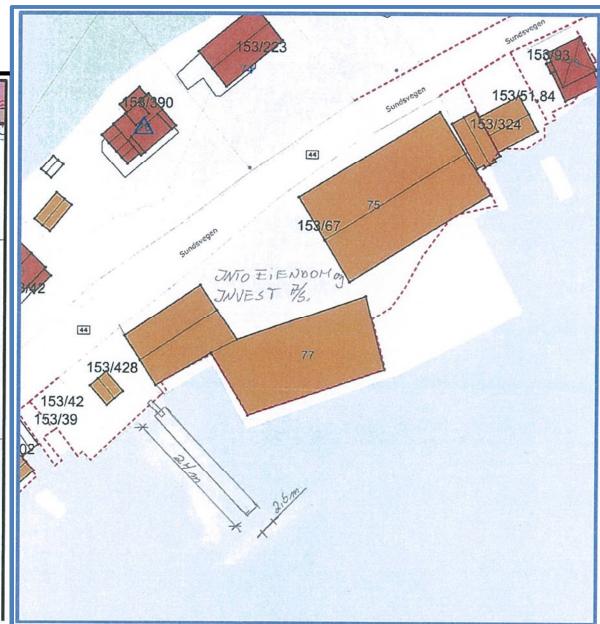
Om søknaden og eigedommen:

Det vert søkt om dispensasjon og ettrinns-søknad om betongbølgebrytar med lengde 24 meter og 2,4 meter lengde med utlegging frå nausteigedom 153/428 på Sunde.

Søknaden er grunngjeven med at utlegging av bølgebrytar vil sikra næringseigedom 153/67 som ligg heilt i sjøkanten. Søkjær skriv at under stormen «Nina» i jan. 2015 var det høg sjø og store bylgjer som medførte vasskader i kontor og lagerbygg og dette vil ein unngå med ein bylgjebrytar. Dispensasjonssøknaden er grunngjeve med at dei ikkje kan sjå at bølgebrytar vil hindre båtferdsel ut og inn i Opsangervågen. Det vil bli montert markeringslys i ytre enden av bølgebrytaren.

Arealstatus og strandsone

Det omsøkte arealet er i gjeldande kommunedelplan Husnes-området vedteken 20.02.2003 avsett til fiske, ferdsel, natur og friluftsområde (FFNF). Heile tiltaket ligg innanfor 100m - beltet frå sjøen. Administrasjonen anslår at omlag 100 % ligg innanfor funksjonell strandsone.



Nabomerknad:

Aktuelle naboor er varsla, og det er den 18.07.2016 motteke merknad frå nabo, Sunde Eigedom As, eigar av 153/42. Dei skriv at omsøkt bølgebrytar er svært lang og har ugjinstig vinkel i høve til deira eigedom med omsyn til havstraumar og bylgjer. Dei ber ansvarleg søker om dokumentasjon.

om at tiltaket ikkje vil medføra ulempar eller skade på deira eigedom. Videre forutset nabo at bølgedemparen ikkje skal nyttast som flytebryggje.

Ansvarleg søker skriv i tilsvare til merknader dagsett 16.08.2016 at flytebryggja er justert lenger nord (6-7 meter frå nabogrensa) og dreidd til 90 grader på eigedomen. Bylgjene vil slå over eller ut sundet. Bølgebrytar/flytekai vil bli nytta til båtar innimellom.

Andre mynde:

Saka har ikkje vore på høyring sidan rådmannen er negativ til dispensasjon og meinar at tiltaket må vurderast gjennom ein planprosess.

Regelverk:

Det går fram av plan- og bygningsloven (pbl) §§ 11-6 og 12-4 at kommuneplanen er bindande for nye eller utviding av eksisterande tiltak. Det er eit generelt forbod mot tiltak innanfor 100-meters beltet langs sjø, j.fr pbl § 1-8. forbodet gjeld så langt det ikkje er fastsett ei anna byggjegrense i plan etter pbl.

Kommuneplanen har ikkje eigne føresegner som regulerer bruken av FFNF- områda. Av retningslinene går det fram at; «Området vert sikra for å ivareta allmenne interesser. Tiltak og installasjonar som kan vera til hinder for desse, er i strid med planen».

Vurdering:

Bølgebrytaren er eit relativt stort tiltak i sjø med 24 meter lengde og 2,4 meter bredde. Den vil imidlertid fylge flo og fjære slik at den ikkje skjemmer landskapet. Bølgebrytaren er reversibel slik at den kan slepast vekk om den skulle bli ei ulempa.

Næringsbygningar og kai for Into Eigedom på 153/67 ligg svært lågt i høve til sjøflata.

Oppmålingskontoret har opplysningar om at vesthyrna til kaien ligg på kote +1,58 meter o.h.

Stormflo i Kvinnherad er målt til +1,40 meter o.h. Eksisterande kai og bygningar ligg såleis berre 18 cm over maks flomål. Administrasjonen trur ein bylgjebrytar vil vera til hjelp, men ikkje tilstrekkeleg tiltak for å hindre sjø om å nå kai og bygningar på 153/67.

Omfanget og storleiken på tiltaket krev ei grundig vurdering av verdiar med omsyn til sjø, landskap og tilknyting til strandsona.

Bylgjebrytaren her fell ikkje innanfor arealformålet i kommuneplanen, og vil kunna setja til sides viktige omsyn bak arealformåla. Dette tilseier at bølgebrytar må vurderast gjennom overordna planarbeid sjølv om det gjeld ein flyttbar konstruksjon. Det kan gje uheldig presedensverknader i

seinare, liknande saker om naudsynte føresetnader for planområdet vert sikra gjennom dispensasjonsvedtak. Det er ikkje sett ei mindre byggjegrense i kommunedelplan for Husnesområdet enn 100-meter frå sjø.

Omsynet til planen som informasjons- og styringsdokument tilseier at det ikkje bør dispenserast frå plan. Nabo har merknad om at bylgjebrytar på 24 meter vil nyttast til båtlending/-hamn og såleis medføra ulemper for hans eigedom og tilflat.

Rådmannen finn at omsyna bak kommuneplanen vil bli sett vesentleg til side ved å gje dispensasjon, og vilkåra i plan- og bygningsloven §19-2 om dispensasjon er ikkje oppfylte.

Møte Forvaltningskomiteen 15.03.2017

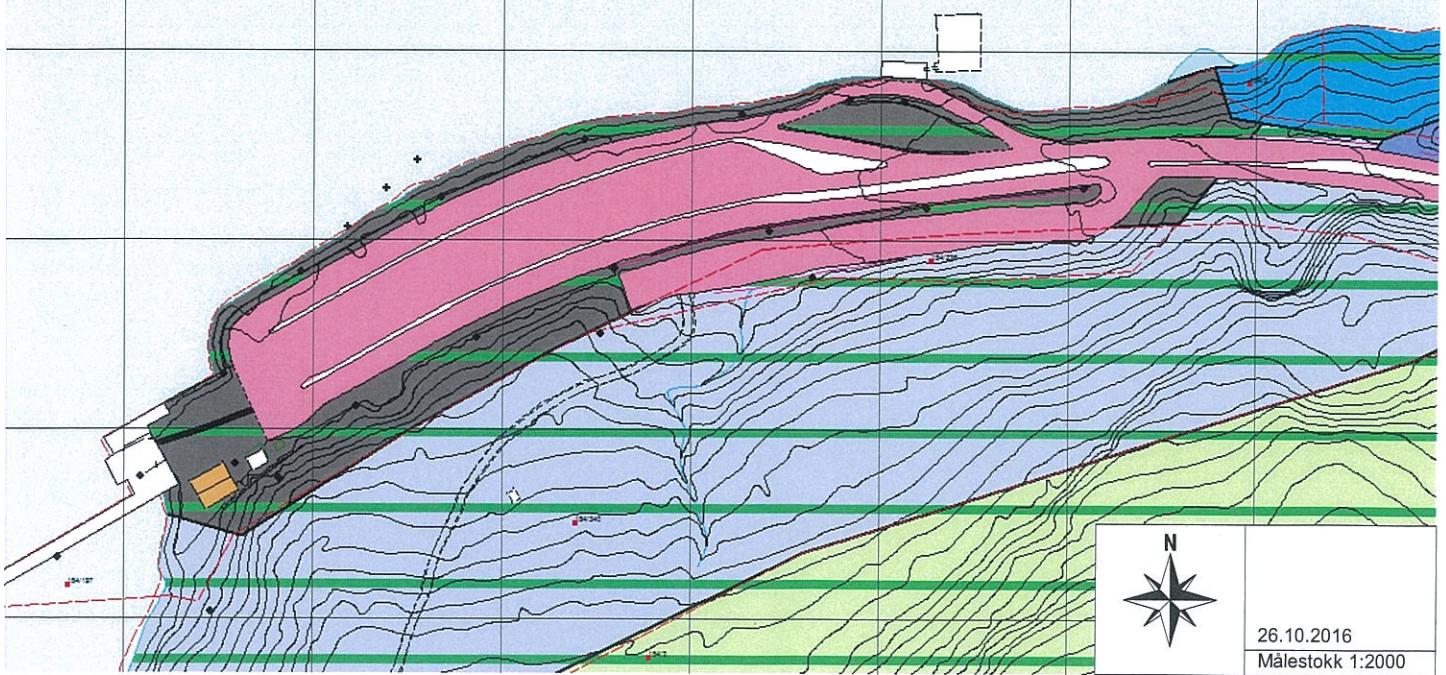
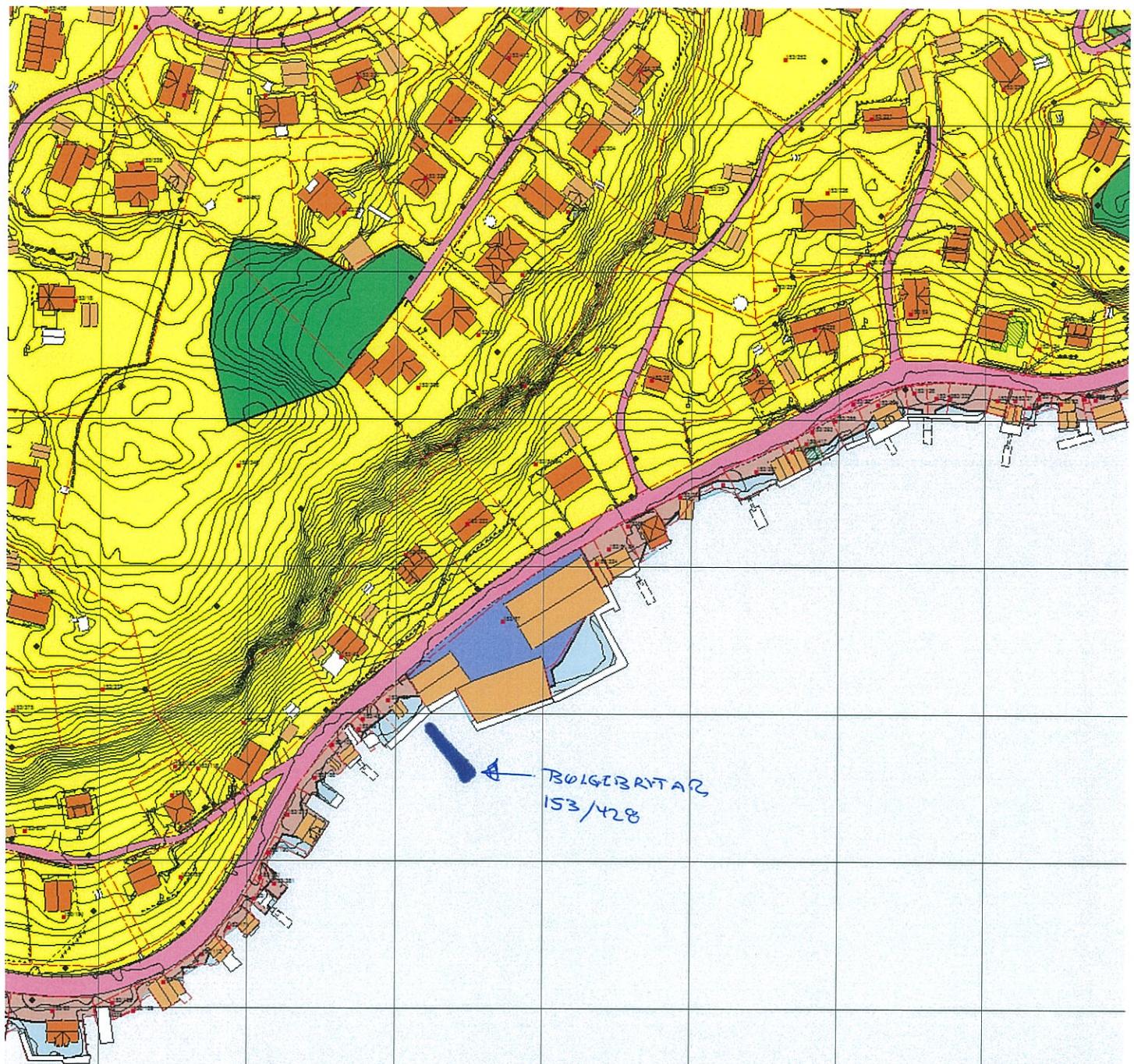
Samrøystes vedtak i forvaltningskomiteen den 16.11.2016 med tilsegn om dispensasjon til tiltak bølgebrytar på 24 meter lengde og 2,4 meter bredde på eigedom 153/428 på Sunde vart sendt overordna mynde; Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland Fylkeskommune til uttale den 21.11.2016. Det er ikkje kome uttale eller meknad til tilsegn om dispensasjon.

Saka vert fremja som dispensasjon som omsøkt, og forvaltningskomiteen sitt vedtak om dispensasjon vert videreført.

Vedlegg:

1. Oversiktsplan
2. Situasjonsplan
3. Søknadsorientering dagsett 22.08.2016 og 01.09.2016.
4. Nabumerknad og tilsvar.

Vedtak sendast til partar i saka til orientering og klagevurdering



26.10.2016

Målestokk 1:2000

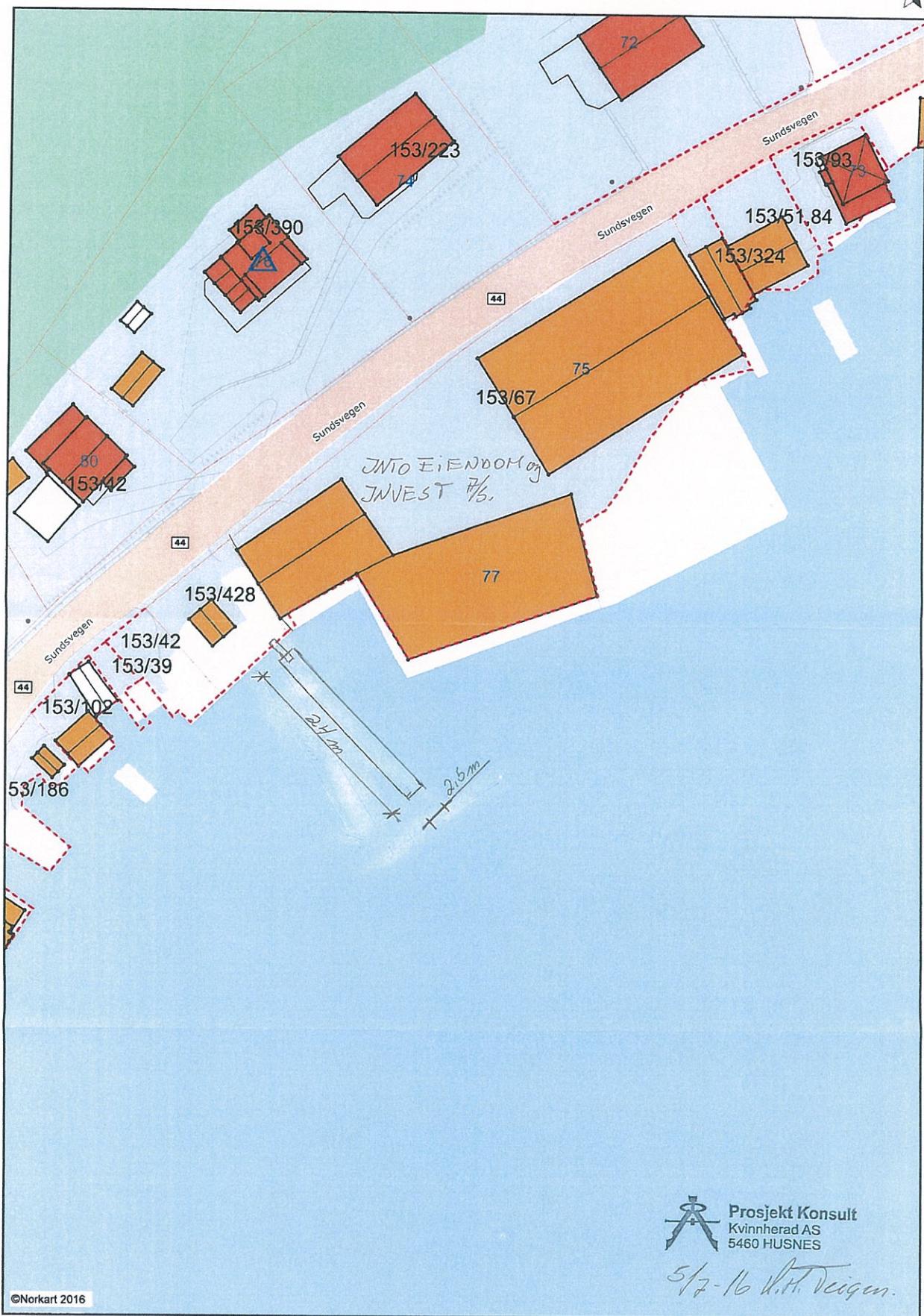
D - F - 1

Utskrift fra Norkart AS kartklient

INTO EIENDOM og INVEST AS

Dato: 05.07.2016

Målestokk: 1:500



Prosjekt Konsult
Kvinnherad AS
5460 HUSNES

5/7-16 K.H. Teigen.

Rasidat 16/8-16 K.H. Teigen.



Prosjekt Konsult Kvinnherad AS
Rådgivende ing. Byggeteknikk.
Byggeledelse

Deres ref.:

Vår ref.: K. M. Teigen

Deres dato:

Vår dato: 22.08.2016

Kvinnherad Kommune
Rosendalsvegen 10
Byggesak
5470 ROSENDAL

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK. Gnr. 153, Bnr. 428.

På vegne av Into Eiendom & Invest AS søkes det herved om løyve til tiltak for utlegging av Bølgebryter på Gnr. 153, Bnr. 428 i Opsangervågen på Sunde i Kvinnherad Kommune.

Into Eiendom og Invest AS ønsker å legge ut Bølgebryter som vist på vedlagt kart for å sikre Næringseiendom og bygninger som ligger helt i sjøkanten.

Under stormen «NINA» i januar 2015 var de høg sjø og store bølger som gjorde at de ble oversvømmelse og en god del skader på eiendommen.

Det er tenkt lagt ut en bølgebryter på 2,4m x 24m som blir oppankra med betongelementer som vil bli prosjektert og dokumentert fra leverandør Marinegruppen AS

Tiltaket ble nabovarsla til tilgrensa nabover 05.07.2016 og det er ikke kommet inn 1. merknader til omsøkt tiltak. Vi har svara på merknad 16.08.2016 og det ikke kommet noen kommentar på dette.

Vedlegg:

- Søknad om tillatelse til tiltak
- Opplysninger om tiltakets ytre rammer.
- Gjenpart av nabovarsel og nabolist
- Plan, Snitt og Fasadetegninger (Foto)
- Situasjonsplan
- Gjennomføringsplan.
- Dispensasjonssøknad datert 07.07.2016.
- Kommentar til nabovarsel.

Håper på en rask og positiv behandling av vår søknad.

Med vennlig hilsen

Prosjekt Konsult Kvinnherad AS

Prosjekt Konsult Kvinnherad AS Organisasjonsnr.: 982 939 151	Postadresse: Stabburshaugen 5 5460 HUSNES	Kontor: Stabburshaugen 5 HUSNES	Telefon: 53 48 05 05	Telefaks: 53 48 09 83	E-mail: Kmt@pkonsult.no
---	---	---------------------------------------	-------------------------	--------------------------	----------------------------



Prosjekt Konsult Kvinnherad AS
Rådgivende ing. Byggeteknikk.
Byggeledelse

Q - 1

Deres ref.:

Vår ref.: K. M. Teigen

Deres dato:

Vår dato: 07.07.2016

Kvinnherad Kommune
Rosendalsvegen 10
Byggesak
5470 ROSENDAL

~ ~

SØKNAD OM DISPENSASJO TIL TILTAK. Gnr. 153, Bnr. 428.

På vegne av Into Eiendom & Invest AS søkes det herved om dispensasjon til tiltak for utlegging av Bølgebryter på Gnr. 153, Bnr. 428 i Opsangervågen på Sunde i Kvinnherad Kommune. Dette ønskes utført for å sikre flere stormskader på Deres næringseiendom.

I ny kommunedelplan er deler av området som Bølgebryter blir monter i ferdsel - område i sjø. Vi kan ikke sjå at bølgebryter vil hindre båtferdsel ut og inn i Opsangervågen. Det vil bli montert markeringslys i ytre ende av Bølgebryter.

Into Eiendom og Invest AS ønsker å legge ut Bølgebryter som vist på vedlagt kart for å sikre Næringseiendom og bygninger som ligger helt i sjøkanten.

Under stormen «NINA» i januar 2015 var de høg sjø og store bølger som gjorde at de ble oversvømmelse og en god del skader på eiendommen.

Det er tenkt lagt ut en bølgebryter på 2,4m x 24m som blir oppankra med betonelementer som vil bli prosjektert og dokumentert fra leverandør Marinegruppen AS

Tiltaket ble nabovarsla til tilgrensa naboen 05.07.2016 og det er ikke kommet inn noen merknader til omsøkt tiltak.

Vedlegg:

- Sjå vedlegg byggesøknad.

Håper på en rask og positiv behandling av vår søknad.

Med vennlig hilsen

Prosjekt Konsult Kvinnherad AS

Prosjekt Konsult
Kvinnherad AS
Organisasjonsnr.:
982 939 151

Postadresse:
Stabburshaugen 5
5460 HUSNES

Kontor:
Stabburshaugen 5
HUSNES

Telefon:
53 48 05 05

Telefaks:
53 48 09 83

E-mail:
Kmt@pkonsult.no



Kvinnherad Kommune
Rosendalsvegen 10
Byggesak
5470 ROSENDAL

**VISER TIL VÅR SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK og
DISPENSASJON Gnr. 153, Bnr. 428 OG DERES SVAR DATERT 29.08.16.**

Viser til vår søknad på vegne av Into Eiendom & Invest AS der vi har søkt om dispensasjon og løyve til tiltak for utlegging av Bølgebryter på Gnr. 153, Bnr. 428 i Opsangervågen på Sunde i Kvinnherad Kommune.

Into Eiendom og Invest AS leier i dag ut kontor og lagerplass til Into Elektro AS og Into Røyr AS og det er over 20. mann som er ansatt i det 2. firmaene.

Hensikt med utlegging av bølgebryter som vist på vedlagt kart er for å sikre Næringseiendom og bygninger som ligger helt i sjøkanten.

Under stormen «NINA» i januar 2015 var de høg sjø og store bølger som gjorde at de ble oversvømmelse og en god del skader på eiendommen. Bølger slo oppetter veggene på bygningene og kom så inn og en fikk vannskader både på kontor og lager. Dette vil en kunne unngå ved å legge ut en bølgebryter som omsøkt.

Into Eiendom og Invest ønsker å oppgradere og bygge nye kontor i eksisterende bygningsmasse men kan ikke begynne på dette arbeidet før de har fått sikret eiendommen fra sjøsida.

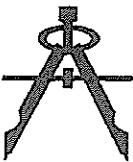
Bølgebryter er ikke tenkt som utleie for båter, den er i all hovedsak tenkt for å sikre eiendommen. Men en må regne med at det sporadisk kan legges båter inntil brygga.

Det er her ikke snakk om salg av båtplasser og vi kan da ikke se at dette tiltaket skal omsøkes til Statens Vegvesen om utvida bruk av avkjørsel.

Når det gjelder oppankring av brygge er brygge plasser helt nord på eiendommen for at oppankring ikke skal komme over nabogrensa. Kjetting som blir nytta til oppankring vil bli nedskjært med lodd for ikke å komme i konflikt med båttrafikk rundt brygga. Se vedlagt tegning.

Omsøkt tiltak er tenkt for å sikre eiendommen på stedet samt sikre alle arbeidsplasser som har tilknytning her og vi ber herved Kvinnherad Kommune vurdere vår søknad på nytt og håper på en snarlig og positiv tilbakemelding slik at vi kan få sikret eiendommen og arbeidsplasser før eventuelt nye hauststormer. Samt at en ønsker en snarlig opprusting av eksisterende kontor.

Prosjekt Konsult Kvinnherad AS Organisasjonsnr.: 982 939 151	Postadresse: Stabburshaugen 5 5460 HUSNES	Kontor: Stabburshaugen 5 HUSNES	Telefon: 53 48 05 05	Telefaks: 53 48 09 83	E-mail: Kmt@pkonsult.no
---	---	---------------------------------------	-------------------------	--------------------------	----------------------------



Prosjekt Konsult Kvinnherad AS
Rådgivende ing. Byggeteknikk.
Byggeledelse

Deres ref.:

Vår ref.: K. M. Teigen

Deres dato:

Vår dato: 01.09.2016

Vedlegg:

- Revidert Situasjonsplan med inntegna oppankring.

Håper på en rask og positiv behandling av vår søknad.

Med vennlig hilsen

Prosjekt Konsult Kvinnherad AS

Prosjekt Konsult Kvinnherad AS Organisasjonsnr.: 982 939 151	Postadresse: Stabburshaugen 5 5460 HUSNES	Kontor: Stabburshaugen 5 HUSNES	Telefon: 53 48 05 05	Telefaks: 53 48 09 83	E-mail: Kmt@pkonsult.no
---	---	---------------------------------------	-------------------------	--------------------------	----------------------------

Knut Magnar Teigen

Fra: Knut Magnar Teigen
Sendt: 16. august 2016 09:19
Til: 'SE Sunde'
Kopi: Reidar Sæbø; Harald Fritzvold; 'Tore Voster'
Emne: SV: Nabovarsel Gnr. 153 Bnr. 428
Vedlegg: Situasjonsplan Bølgebryter. 05.07.2016.pdf; Brygger foto.docx

Hallo.

Viser til kommentar til utsendt nabovarsel datert 05.07.2016 vedr. byggesøknad om Bølgebryter – Flytebrygge i betong.

Vi har justert flytebrygge mer mot nord i ytre ende og den ligger nå 90grader på eiendommen.

Dette er en flytebrygge og vi kan ikke se at denne skal gjøre noen endringer på strømforholda.

Ved at en nå har dreid bølgebryter vil bølger som treffer denne slå over flytebrygge og eventuelt slå bølger tilbake ut sundet.

Bølgebryter – flyte-kai vil bli benytta til båter innimellom.

Bølgebryter – Flyte-kai vil ligge ca. 6 – 7 m fra Deres nabogrense og vi kan ikke se at dette skal hindre Deres bruk av eiendommen Deres.

Håper med dette at Dere ser positivt på dette tiltaket.

Vedlegg.

- Revidert situasjonsplan.
- Foto av Bølgebryter – Flyt-kai

MVH

Knut M. Teigen

PROSJEKT KONSULT KVINNHERAD AS
 Stabburshaugen 5
5460 HUSNES
 Tlf +47 53 48 05 05
 Mob: +47 99 37 69 76
 kmt@pkonsult.no

Fra: SE Sunde [mailto:sunde.eigedom@gmail.com]

Sendt: 18. juli 2016 09:10

Til: Knut Magnar Teigen <kteigen@pkonsult.no>

Kopi: Reidar Sæbø <reidar.sabo@sio-as.no>; Harald Fritzvold <hfritzvo@gmail.com>

Emne: Nabovarsel Gnr. 153 Bnr. 428

✉:✉

Hei.

Sunde Eigedom er eier av 153/42.

Bølgedemperen som er planlagt er veldig lang. Vinkelen den er lagt i er ugunstig for vår eiendom. Både i forhold til bruk og endring av strøm og bølger på utsiden av bølgedemperen. Vi ber om dokumentasjon på at slike endringer ikke vil påføre vår eiendom fremtidige ulemper og skade.

Vi forutsetter også, dersom bølgedemperen blir realisert, at den ikke benyttes som flytebrygge.

Q -3

Hilsen
Sunde Egedom AS

Harald Fritzvold
Daglig leder
Tlf. 45411310

Kopi: styreleder Reidar Sæbø

Saksframlegg

Kvinnherad kommune

Saksmappe Saksbehandlar

2016/3550-7 Hildegunn Furdal

Saksgang		
Saksnr	Utval	Møtedato
2017/15	Forvaltningskomiteen	15.03.2017

Behandling løyve til tiltak - 183/41 - riving av reiskapshus - Valen - Handeland Gard AS

Innstilling frå rådmannen:

Kvinnherad forvaltningskomite gjev med heimel i plan- og bygningslova (PBL) § 20-3 løyve til riving av reiskapshus (bygningsnr. 174399603), jamfør søknad og tilhøyrande planar og teikningar journalført 03.10.2016.

Reiskapshuset som ein del av bygningsmiljøet har ein bevaringsverdi, men Kvinnherad kommune vurderer denne bevaringsverdien til ikkje å vera høg nok til å hindre riving av bygningen (SAK10 § 19-1), og då det ikkje er aktuelt for kommunen å lage ein detaljplan for området, vil det ikkje bli lagt ned forbod mot riving, jamfør PBL § 13-1.

Godkjenninga omfattar og tiltaksklassar, gjennomføringsplan og ansvarsrettar for funksjonane SØK, PRO og UTF: Prosjekt Konsult Kvinnherad AS, Sandvoll Entreprenør AS.

Vilkår:

1. Tiltakshavar/ansvarleg søker er ansvarleg for at riving av bygg vert utført på ein trygg og forsvarleg måte. Bygningsavfallet skal takast hand om til gjenbruk eller leverast til renovasjonsselskap. Spesialavfall skal leverast til godkjent deponi.
2. Sluttrapport for avfallsplan skal sendast Kvinnherad kommune når bygningen er riven.

Tiltaket kan igangsetjast straks.

Løyvet er gyldig i 3 år frå vedtaksdato, etter denne tid fell løyvet vekk. Om føresetnadane vert endra i høre til dette løyvet, må det søkjast om endring av løyvet.

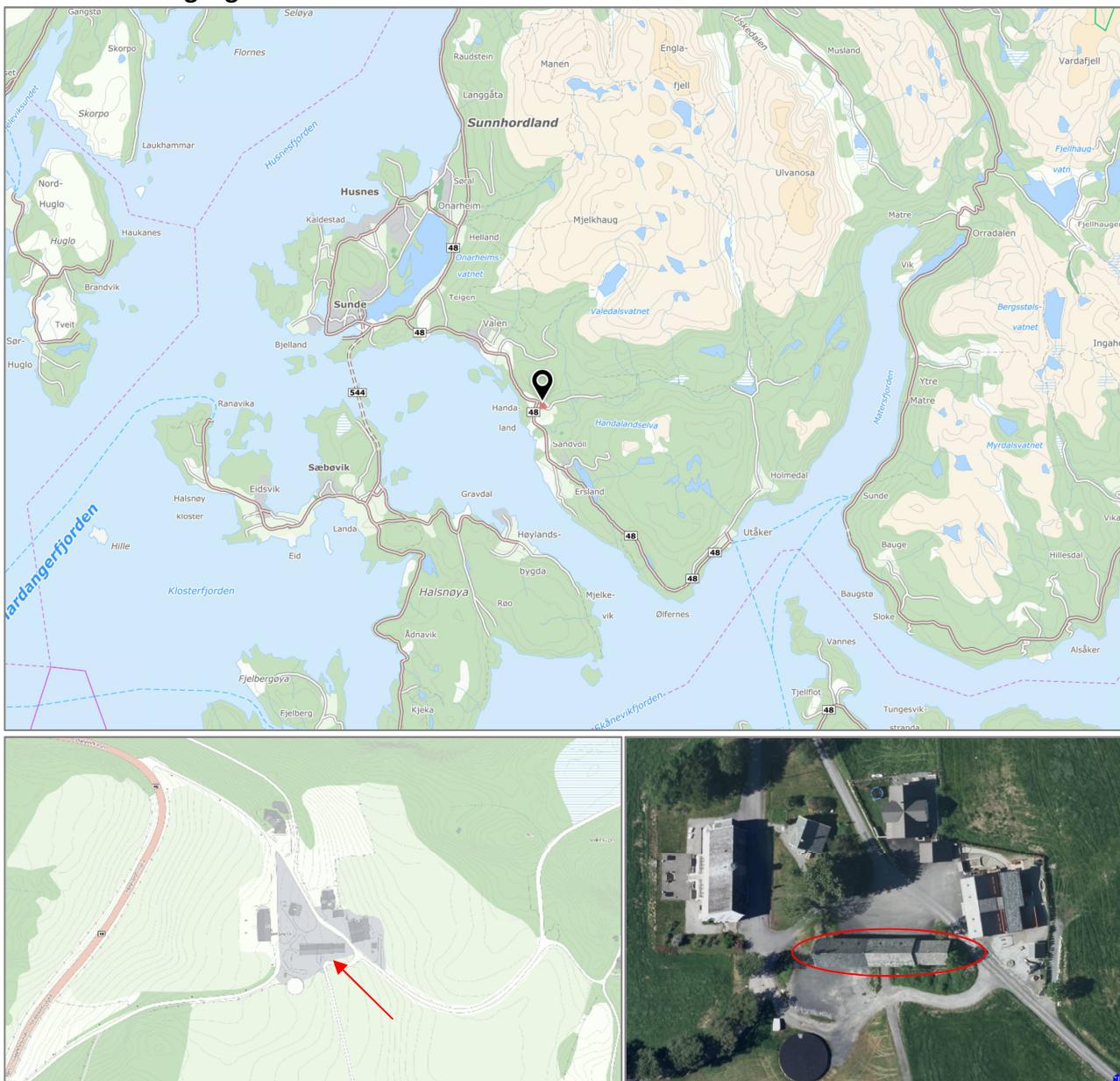
Dette løyvet er eit enkeltvedtak som ein kan klaga på etter vilkår i forvaltningslova § 28 og PBL § 1-9. Klagefristen er 3 veker frå løyvet vert motteke.

Søkjar: Handeland Gard AS, Handelandsvegen 75, 5451 VALEN

Ansvarleg søker: Prosjekt Konsult Kvinnherad AS, Stabburshaugen 5, 5460 HUSNES

Søknad dagsett: 03.10.2016

Om søknaden og eigedommen:



Det er søkt om å rive reiskapshuset på gnr. 183 bnr. 41, òg kjent som Handeland Gard (vedlegg 1). Eigedomen ligg mellom Valen og Sandvoll i Kvinnherad kommune, og ligg ved inngangen til Handelandsdalen. Reiskapshuset har dei siste tiåra forfalle. I dag ligg det ein barnehage nordaust for bygningen, og området i nord blir nytta som parkeringsareal og det ferdast til tider personar/born i området.

Det har løsna takheller som fell ned, og tiltakshavar ser seg nøydd til å gjere tiltak for å hindre personskadar og andre materielle skadar. Tiltakshavar har i fleire år tenkt på kva bygningen kan nyttast til (sjå sak [2010/172](#)), men meiner i dag at riving er den beste løysinga. Ei riving av reiskapshus frigjer areal. Deler av dette arealet ynskjer tiltakshavar å dele frå til Handeland friluftsbarnehage slik at barnehagen får parkering på eigen grunn og moglegheit til å utvide. Vedlagt søknaden ligg ein miljøsaneringsrapport, datert 30.09.2016 (vedlegg 2)

HISTORIE OG EIGEDOM

Handeland gard har frå gammalt av hørt til Halsnøy kloster. Klosteret hadde avlsgarden sin på denne garden og her var i ei sag som tidleg vart teken i bruk. I 1906 vart garden sold til Hordaland fylke og i mange år var det koloni under Valen sjukhus her. Reiskapshuset vart truleg bygd tidleg

på 1900-talet. Det er funnet aviser får 1925 i veggane. I 1997 stengde Valen sjukehus si verksemد her, og i 2004 vart garden kjøpt opp av lokale interessentar. Hovudbygningen, den gamle drengestova («Kvitahuset»/«Handelandsstova») og den gamle løa, i dag friluftsbarnehagen, er pussa opp og godt vedlikehalde.

KULTUR

Bygget er ikkje SEFRAK-registrert. Men då reiskapshuset er ein del av bygningsmiljøet kring Handeland gard, vart søknaden sendt til uttale både til Kulturkontoret i Kvinnherad kommune (12.10.2016) og Hordaland fylkeskommune v/fylkeskonservatorene (sendt 19.10.2016).

Uttalen til kulturkontoret i kommunen v/ Linda Øen, 19.10.2016:

«...Kvinnherad kommune er no i gang med å laga kulturminneplan. Ein del av arbeidet som skal gjerast er å samla kunnskap om kva innbyggjarane i dei ulike bygdene våre er opptekne av å ta vare på. Dette arbeidet har ikkje starta ennå, men det er naturleg å anta at Handeland gard vil vera ein del av dette.

Bygningen er ikkje sefrakregisterert, samstundes framstår den som eit del av miljøet rundt Handeland gard, og har vore ein viktig del av drifta dei siste 100 åra og det er eit spørsmål om ein øydelegg eit viktig kulturmiljø ved å tillata riving. I og med at Kvinnherad kommune ikkje har klar ein kulturminneplan ynskjer eg at denne saka vert sendt vidare til Hordaland fylkeskommune til uttale.»

Uttale frå Hordaland fylkeskommune, fylkeskonservator v/ Gunnbjørg Austrheim, 27.01.2017:

«Etter Hordaland fylkeskommune sitt syn er det uheldig at søknaden legg opp til riving av reiskaphus på gnr 183 bnr 41 Handeland Gard AS.

Vi kan ikkje sjå at det ligg føre dokumentasjon i plansaka som konkluderer med at denne bygningen må rivast av di dei er i for dårleg stand eller at dei ikkje kan leggjast til rette for ny bruk. Vi ber om at Bjørn Arve Lunde ved Sunnhordland folkemuseum vert kontakta for å ta ein synfaring på staden.

Som del av det nasjonale målet om å sikre ei bærekraftig forvalting av kulturminne, meiner vi at denne bygningane burde vore sett i eit «vern gjennom bruk» perspektiv. Ivaretaking og vern av viktige lokale kulturminne, jf. pbl § 3-1, bokstav a.

Vi minner om at kommunen sjølv har ansvar for ivaretaking av lokale kulturminne, jf. pbl § 3-3, og pliktar å ta omsyn til overordna statlege og regionale interesser i si planlegging jf. pbl § 11-1 andre ledd. Hordaland fylkeskommune rår difor i frå tiltaket på reiskapshuset på Hadeland Gard på gnr 183 bnr 41 i Kvinnherad kommune.»

På bakgrunn uttalen frå fylkeskonservatorene, vart saka sendt til bygningsvernkonsulenten til Kvinnherad kommune. Det var avtala ei synfaring 07.02.2017 på Handeland gard, men denne vart seinare avlyst grunna langvarig sjukdom.

Bygningsvernkonsulenten kom med ein munnleg uttale til kulturkontoret der han sa seg einig i fylkeskonservatorens sin uttale, og rådde i frå riving av reiskapshus.



Difor vart det gjort avtale som ei synfaring onsdag 08.02.2017 der representantar for tiltakshavar (tiltakshavar, advokat og selskap) og kommunen (plan, byggesak og kultur) deltok.

Reiskapshuset og bygningsmiljøet vart studert under synfaringa, og det vart gjort klart frå kommunen si side at det ikkje er reiskapshuset i seg sjølv som kan vera/er eit viktig kulturminne, men bygningsmiljøet det er ein del av.

Postvegen (den Stavangerske posttour) har to trasé-val i området, der den eine delen går igjennom reiskapshuset, medan den andre går vest for FV 48. Mange startar turen langs Postvegen frå Handeland Gard, og i nyare tid nyttar mange traseen gjennom tunet og reiskapshuset.

Arealstatus og strandsone

Gjeldande plan for området er kommunedelplan for Husnes-området (vedteke 20.02.2003) og arealføremålet for eigedomen er LNF. Reiskapshuset ligg over 600 meter fra strandlinia og rådmannen vurderer reiskapshuset til å liggja utanfor funksjonell strandsone.



Nabovarsel

Søknaden om riving av reiskapshuset er nabovarsla, og det er ikkje kome merknader til tiltaket.

Naturmangfaldlova

Ingen registreringar.

Kulturminne



Reiskapshuset er ikkje SEFRAK-registrert. Det ligg 2 SEFRAK-bygningar i nærleiken (174399042 og 174399069) og det er registrert automatisk freda dyrkingsspor nordvest for garden.

Støy

Ikkje relevant.

Klimatilpassing

Tiltaket kjem ikkje innanfor faresone eller aktsomheitsone for ras, skred eller flaum.

Veg, vatn og avløp

Ikkje relevant.

Vurdering

Handeland Gard er ein del av kulturhistoria til Kvinnherad kommune. Reiskapshuset er med på å laga ramma til bygningsmiljøet i lag med hovudhuset, barnehagen og drengestova, og dette bygningsmiljøet ser kommunen på som viktig. Bygget er ikkje SEFRAK-registrert, men det hadde vore ynskjeleg om bygningen hadde vorte ivaretake og verna gjennom bruk, jamfør PBL § 3-1, bokstav a. Ivaretaking av bygninga blir støtta av uttalen frå Fylkeskommunen og bygningsvernkonsernten.

29.09.2010 vart det gjeve løyve til ombygging av reiskapshuset til overnattingsbygg. Karakteren til bygget var planlagt endra, og fasadane ville blitt annleis enn slik bygningen står fram i dag. I 2010

vart ikkje bygningen vurdert som verneverdig. Ombygginga vart ikkje gjennomført innan 3 år, og IG-løyvet er gått ut.

Moglegheita for kommunen til å hindre riving av reiskapshus er å leggje ned mellombels forbod mot riving, jamfør PBL § 13-1. Det krev at området blir regulert gjennom reguleringsplan eller områdeplan innan 4 år, elles fell det mellombelse forbodet vekk. Administrasjonen ser ikkje at kommunen kjem til å lage ein detaljplan for dette området, og eit mellombels forbod er difor ikkje ei aktuell løysing. Ein ferdig kulturminneplan der Handeland Gard blir teke med som eit viktig bygningsmiljø, vil ikkje vera nok til å stoppe ei riving; det må lagast ein detaljplan (PBL § kap. 13).

Slik reiskapshuset er plassert i dag, rammar reiskapshuset i lag med dei andre bygningane inn tunet. Om reiskapshuset blir fjerna, vil «veggen» mot sør opnast og innramminga forsvinn, men ein vil til gjengjeld få ei flott utsikt mot jordbruks- og kulturlandskapet i sør.

Tiltakshavar har tidlegare vist ei stor interesse for å ta vare på eldre bygningar; hovudhuset på Handeland Grad, Kvithusset/Handelandsstova og i seinare tid Ekely (gnr. bnr. 185/186).

Tiltakshavar ser i dag ingen nytte av bruk og vern av bygningen.

Reiskapshuset som ein del av bygningsmiljøet har ein bevaringsverdi, men administrasjonen vurderer denne bevaringsverdien til ikkje å vera høg nok til å hindre riving av bygningen (SAK10 § 19-1), og då det ikkje er aktuelt for kommunen å lage ein detaljplan for området, vil det ikkje bli lagt ned forbod mot riving, jamfør PBL § 13-1. Administrasjonen gjer difor igangsetjingsløyve til tiltak med ansvarsrett til riving av eksisterande reiskapshus på gnr. bnr. 183/41, jamfør PBL § 20-3.

Vedlegg:

Søknad om riving

Miljøsaneringsrapport

Uttale Fylkeskonservatoren

Til:

Tiltakshavar

Ansvarleg søker

Til orientering:

Kulturkontoret Kvinnherad kommune, Linda Øen

Hordaland Fylkeskommune v/fylkeskonservatoren, Gunnbjørg Austrheim

Bygningsvernkonsulenten v/Sunnhordland Museum, Bjørn Arve Lunde



Miljøkartleggingsrapport for

Handelandvegen 65



Kvinnherad

2016-09-30

Handelandvegen 65, Kvinnherad

Miljøkartleggingsrapport
Oppdragsnr.: 2016-38

Oppdragsgiver: Prosjekt Konsult AS
Oppdragsgivers repr.: Reidar Koløy

Kartleggingsleder: Stian Ersland

Medarbeider:

Rev.	0
Dato	2016-09-30
Utarb.	Stian Ersland
Kontroll	
Godkjent	_____

Denne rapport er gyldig i 3 år, og skal miljøsanering utføres senere enn 3 år så må det gjøres en kvalifisert vurdering av behovet for supplerende kartlegging og/eller revurdering av konklusjoner. I de tilfellene er det ofte tilstrekkelig med tilleggsnotater. Dvs. det er nok ikke nødvendig å revidere hele rapporten. Ansvaret for at dette blir gjort ligger hos ansvarlig søker og den som er prosjekterende for miljøsanering.

SAMMENDRAG

Ved Handelandsvegen 65 i Kvinnherad kommune er det planlagt rivningsarbeid, og i den forbindelse er det gjort en miljøkartlegging av bygget.

Noen aktuelle lover/forskrifter:

- Forurensningsloven § 7 – forbud mot forurensning
- Miljødirektoratet Faktaark M14-2013 Disponering av betongavfall
- Avfallsforskriften kap 9 om deponering av avfall
- Avfallsforskriften kap 10 om forbrenning av avfall
- Avfallsforskriften kap 11 om farlig avfall
- TEK 10 kap 9 om ytre miljø
- SAK 10 kap12 Ansvar
- SAK 10 § 3-1. Mindre tiltak på bebygd eiendom.
- Forskrift om organisering og dimensjonering av brannvesen: § 7-1.

Denne rapporten er utarbeidet etter prosedyre for miljøkartlegging av bygninger og presenterer kartleggingens fase 1 og 2. Fase 1 er "Grunnlagsgjennomgang" og fase 2 er "miljøkartlegging; undersøkelser". Vedlegget inneholder opplysninger om PCB, PAH, og miljøskadelige stoffer, analyseresultater, fotodokumentasjon.

Ved bygget ble det påvist forekomster av:

- EE-avfall: Diverse elektriske og elektroniske komponenter.
- PAH: Pah i pipeløp
- PCB: Betongpuss utv vegg

Innhold

1. INNLEDNING	4
1.1 Bakgrunn og formål for utarbeidelse av rapporten	4
1.2 Befaring, tid og sted	4
1.3 Oppdragsgiver og involverte parter.....	4
1.4 Underlagsdokumenter	4
1.5 Registreringsomfang og nivå	4
1.6 Eksisterende bygningsmasse og bygningsmessige tiltak	5
1.7 Vurderinger	5
2. REGISTRERTE FOREKOMSTER.....	5
2.1 ASBEST	6
2.1.1. Konklusjon og anbefalt saneringsmetode	6
2.2 PCB	6
2.2.1. Konklusjon og anbefalt saneringsmetode	6
2.3 ELEKTRISK OG ELEKTRONISK AVFALL (EE-avfall)	7
2.3.1. Konklusjon og anbefalt saneringsmetode	7
2.4 BROMERTE FLAMMEHEMMERE	7
2.4.1. Konklusjon og anbefalt saneringsmetode	7
2.5 FTALATER	8
2.5.1. Konklusjon og anbefalt saneringsmetode	8
2.6 PAH.....	8
2.6.1. Konklusjon og anbefalt saneringsmetode	8
2.7 PENTAKLORFENOL (PCP)	8
2.7.1. Konklusjon og anbefalt saneringsmetode	8
2.8 KLORPARAFINER.....	9
2.8.1. Konklusjon og anbefalt saneringsmetode	9
2.9 BLY	9
2.9.1. Konklusjon og anbefalt saneringsmetode	9
3. KONKLUSJON	9
4. SAMMENDRAG OG TABELLER.....	10
Generelt for vinduer	10
Diverse fraksjoner:	10

Vedlegg

VEDLEGG 1: Bilder

VEDLEGG 2: Analysesvar

1. INNLEDNING

1.1 Bakgrunn og formål for utarbeidelse av rapporten

Krav til miljøkartlegging og sanering er etter 1. juli 2010 fastlagt i ny plan og bygningslov, Byggeteknisk forskrift (TEK 10), kapittel 9, og Byggesakformskriften (SAK 10), kapittel 8, 12, 13 og 15.

Formålet med miljøkartlegging er å registrere og dokumentere farlig avfall i bygget / konstruksjonen, slik at dette kan tas ut og håndteres i henhold til gjeldende regelverk (avfallsforskriften).

Miljøkartleggingsrapporten er et verktøy for alle som er involvert i rive og saneringsarbeidet. Rapporten skal gjøres kjent for alle involverte parter. Et det avdekkes farlig avfall, skal dette gjøres kjent – og farlig avfall skal kun håndteres av personer med tilfredsstillende kompetanse på fag området – som er tilsett i firma med godkjenninger for denne type arbeid.

1.2 Befaring, tid og sted

Miljøkartleggingen ble foretatt ved befaring i bygget den **21.09.2016**.

Befaringen ble utført av Sandvoll Entreprenør AS, Stian Ersland.

1.3 Oppdragsgiver og involverte parter

Oppdragsgiver er Prosjekt Konsult AS

Rapporten er utført av Sandvoll Entreprenør AS.

Firma	Postadresse	Telefon / fax / E-post
Sandvoll Entreprenør AS v/Stian Ersland	Sandvollvegen 15, 5452 Sandvoll	Tlf: 46 77 60 60 Fax: E-post: stian@sandvoll.as
ALS Scandinavia (PCB, PAH)	Pb 643 Skøyen 0214 Oslo	Tlf: 22 13 18 00 Fax: 22 52 51 77 E-post: info.on@alsglobal.com

1.4 Underlagsdokumenter

-

1.5 Registreringsomfang og nivå

Denne rapporten er utarbeidet etter prosedyre for miljøkartlegging av bygninger og presenterer kartleggingens fase 1 og 2.

I fase 1 "Grunnlagsgjennomgang" gjennomgås tegninger og opplysninger om bygget og sannsynlige prøvepunkter vurderes. I fase 2 "Miljøkartlegging: undersøkelser" gjennomføres en befaring med visuell kontroll inkludert stikkprøver på utvalgte steder. Disse er tatt med små destruktive inngrep med kniv, hammer, skrujern etc. Er det ikke mulig å ta materialprøver på denne måten (f.eks. er materialet for hardt eller er utilgjengelig) er videre kartlegging/prøvetaking anbefalt.

Kartleggingen setter fokus på:

- Asbest
- PAH
- PCB f.eks. i betong, maling og fugemasser
- Elektrisk og elektronisk avfall
- Andre skadelige stoffer som olje, KFK-gasser, ftalater, PCP, brommerte flammehemmere, bly, etc.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at evt. funn av asbest, PCB og andre helse- og miljøskadelige stoffer er basert på stikkprøvekontroller. Det tas forbehold om at asbest, PCB og andre helse- og miljøskadelige kan forekomme skjult i konstruksjonene.

Hvis analyseresultatene eller andre hendelser gjør videre kartlegging nødvendig, vil vi anbefale at det gjennomføres en fase 3 «Miljøkartlegging; Utvidede materialprøver av spesielle forekomster».

Videre utredning/kartlegging kan være anbefalt hvis:

- Materialet var utilgjengelig (f. eks. for høyt)
- Materialet tilstand ikke gjorde prøvetaking mulig (f. eks. for hardt)
- Analyseresultatene krever videre utredning
- Saneringsmetode krever videre utredning

Ved eventuelle funn av helse- og miljøfarlig materiale under rivningen, skal dette behandles etter retningslinjer i denne beskrivelsen og relevante forskrifter. Utførende entreprenør er ansvarlig for korrekt sanering og håndtering av riveavfallet samt helse- og miljøfarlige stoffer.

1.6 Eksisterende bygningsmasse og bygningsmessige tiltak

Byggets opprinnelse er fra tidlig 1900 tallet. Det ble funnet aviser som er datert 1925 i veggene..
Det er bygget opp som følger:

Grunnmur er delvis teglstein som er pusset utv og inv. Resten av bygget er satt opp av trevirke, uisolert og med liggende kledning. Denne er malt. Taket er tekket med undertak av trebord samt skiferstein på tak.

Bygget er ca 210m² grunnflate.

1.7 Vurderinger

Under befaringen ble det gjort en vurdering av hvilke materialer som skulle prøvetas.
Registrerte og prøvetatte komponenter er beskrevet i kap. 2.

2. REGISTRERTE FOREKOMSTER

I dette kapittelet omtales materialer og komponenter som er påvist eller prøvetatt.
Tabell i kapittel 4 viser detaljer & oversikt over funn av miljøskadelige stoffer, type, mengde og plassering.

2.1 ASBEST

Ikke påvist.

2.1.1. Konklusjon og anbefalt saneringsmetode

Ikke påvist.

2.2 PCB

Polyklorerte bifenyler (PCB) har mange alvorlige effekter på helse- og miljø. Ny bruk av PCB ble forbudt i 1980, men PCB finnes fortsatt i en del gamle produkter og materialer, og kan derfor havne i miljøet. Utlekkning kan også skje fra forurensset grunn og sedimenter. Norge tilføres i tillegg PCB gjennom hav- og luftstrømmer.

PCB kan medføre svekket immunforsvar, noe som øker mottakelighet for infeksjoner og sykdommer. Ulike PCB-forbindelser kan skade nervesystemet, gi leverkreft og skade forplantningsevnen. Fostre og spedbarn er mest følsomme for påvirkningen. PCB har negativ innvirkning på menneskets læringsevne og utvikling.

Følgende steder ble prøvetatt:

PRØVE NR.	HVOR	RESULTAT
Prøve P1	Betongpuss vegg utvendig	Påvist 0,0193 mg/kg
Prøve P2	Betongpuss innvendig kjeller	Ikke påvist

Påvist

2.2.1. Konklusjon og anbefalt saneringsmetode

Prøve P2 inneholder PCB og defineres som lavforurensset, dvs. at innhold av PCB i prøven ligger under grensen for farlig avfall (50 mg/kg), men over grensen for gjenbruk av massene ved mest følsom arealbruk.¹

For avfall som betong med PCB-forurensset maling/puss etc., vil det være den fraksjonen med høyest PCB-konsentrasjon som bestemmer videre håndtering. Avfallsbesitter må selv vurdere om PCB-forurensset betong skal leveres som en helhet som farlig avfall eller om puss eller maling skal fjernes og leveres separat på deponier for inert avfall, deponikategori 3. Avfall og bygningsdeler med PCB over grenseverdiene for farlig avfall deklarereres og leveres til godkjent mottak.

¹ Forurensningsforskriftens kap. 2, vedlegg1 "Normer for mest følsom arealbruk" angir en nedre grense for PCB7 på 0,01 mg/kg.

2.3 ELEKTRISK OG ELEKTRONISK AVFALL (EE-avfall)

Det ble påvist forskjellige typer EE-avfall i bygget:

- Lysarmaturer, lysrør - El-skap/tavler - panelovner
- Div. elektronisk avfall som f.eks. kabler, lyspunkter, brytere, kontakter etc.

Tabell i kapittel 4 viser detaljert oversikt over funn av EE-avfall, type, mengde og plassering.

EE-avfall inneholder en lang rekke miljøfarlige stoffer som PCB, kvikksølv, arsen, bly, tinn, bromerte flammehemmere, KFK-gasser etc. og skal behandles forskriftsmessig.

2.3.1. Konklusjon og anbefalt saneringsmetode

Det ble påvist ee-avfall.

Alt elektrisk og elektronisk avfall demonteres og leveres inn til godkjent mottak.

Lysarmaturer og lysrør/lyspærer legges separat i hver sin kasse. Lysstoffer inneholder kvikksølv og skal ikke knuses. Kvikksølvinnholdet i lysstoffer er mellom 3 og 25 mg.

Renas (returselskapet for næringselektro) har definert 5 grupper for innlevering av EE-avfall:

Gruppe 1: Lysrør- Alle lengder og tykkelser av rette lysrør.

Gruppe 2: Andre lyskilder - Sparepærer, damplamper, infrarøde, ultrafiolette lamper og lysrør som ikke er rette.

Gruppe 3: Kabler og ledninger- Alle typer kabler og ledninger. Større mengder ensartet kabel bør leveres separat til behandlingsanlegg.

Gruppe 4: Små enheter Handverktøy, armaturer, installasjonsmateriell, røykvarslere, alarmanlegg, lamper, panelovner etc.; avfall som ut fra størrelse og/eller materiale må håndteres skånsomt.

Gruppe 5: Store enheter- Elektromotorer, pumper, isolatorer, transformatorer, varmtvannsberedere, etc.

2.4 BROMERTE FLAMMEHEMMERE

Bromerte flammehemmere er betegnelsen på en gruppe organiske stoffer. Alle de omkring 75 ulike stoffene inneholder brom som er brannhemmende. Bromerte flammehemmere kan ha alvorlige effekter både for helse- og miljø.

Ikke påvist

2.4.1. Konklusjon og anbefalt saneringsmetode

Ikke påvist

2.5 FTALATER

Ftalater er en stoffgruppe som består av mange forskjellige stoffer som hovedsakelig brukes som mykgjørende i plast, særlig PVC (også kalt vinyl).
Ftalater er klassifisert som reproduksjonskadelig. Deklareres som farlig avfall.
Grenseverdien for farlig avfall av Di-n-butylftalat (DBP) og Butylbensyftalat (BBP) er konsentrasjoner over 0,25 vekt%, mens for Di-(2-etylheksyl)ftalat (DEHP) er grenseverdien 0,5 vekt%.

Ikke påvist

2.5.1. Konklusjon og anbefalt saneringsmetode

Ikke påvist

2.6 PAH

PAH (Poly Aromatiske Hydrokarboner) er tungt nedbrytbare, kreftfremkallende og lagres i kroppen. Skader arveanlegg i kroppen.
PAH er egentlig ikke et produkt, men en forurensning i andre produkter fks. asfaltbasert takbelegg (shingel), kreosot imp trevirke, skorsteiner, pipe, sot, ufullstendig forbrent organisk materiale.

Påvist i pipeløp

2.6.1. Konklusjon og anbefalt saneringsmetode

Pipen rives selektivt uten å spre støv og sot til omgivelsene. Pipen leveres til godkjent mottak for farlig avfall. Alternativ kan det under riving tas prøve av pipens innside. Dersom prøveresultater av sot og pipe viser konsentrasjoner av PAH under grenseverdi for farlig avfall, kan pipen behandles som ordinært avfall.

2.7 PENTAKLORFENOL (PCP)

Pentaklorfenol er klassifisert som meget giftig ved innånding, giftig ved hudkontakt og svelging og mulig fare for kreft. Stoffet er også klassifisert som irriterende for øynene, luftveiene og huden. Stoffet er i tillegg vist å gi alvorlige skader på lever, nervesystem og immunsystem. Pentaklorfenol er tungt nedbrytbart i miljøet og bioakkumuleres i organismer. Stoffet er klassifisert som meget giftig for vannlevende organismer og kan forårsake uønskede langtidsvirkninger i vannmiljøet. Pentaklorfenol brukt til behandling og impregnering av trevirke

Ikke påvist

2.7.1. Konklusjon og anbefalt saneringsmetode

Ikke påvist

2.8 KLORPARAFINER

Klorparafiner har potensial for bioakkumulering og brytes sakte ned i naturen. Akkumuleringen er størst ved lav kjedelengde og høy kloreringsgrad. Kortkjedete klorparafiner er svært bioakkumulerende og tungt nedbrytbare, og kan forårsake uønskede langtidsvirkninger i miljøet. Kortkjedete klorparafiner er klassifisert som miljøskadelige og meget giftige for vannlevende organismer. De er også klassifisert som kreftfremkallende i kategori 3, "mulig fare for kreft". Mellomkjedete klorparafiner er bioakkumulerende og tungt nedbrytbare, og kan forårsake uønskede langtidseffekter i miljøet. De er klassifisert som miljøskadelige og meget giftige for vannlevende organismer. De er også klassifisert med risikosetningen "Kan skade barn som får morsmelk."

Ikke påvist

2.8.1. Konklusjon og anbefalt saneringsmetode

Ikke påvist

2.9 BLY

Ikke påvist

2.9.1. Konklusjon og anbefalt saneringsmetode

Ikke påvist

3. KONKLUSJON

EE AVFALL:

Det ble påvist ee-avfall.

Alt elektrisk og elektronisk avfall demonteres og leveres inn til godkjent mottak.

Lysarmaturer og lysrør/lyspærer legges separat i hver sin kasse. Lysstofrør inneholder kvikksølv og skal ikke knuses. Kvikkølvinnholdet i lysstofrør er mellom 3 og 25 mg.

Renas (returselskapet for næringselektro) har definert 5 grupper for innlevering av EE-avfall:

Gruppe 1: Lysrør- Alle lengder og tykkeler av rette lysrør.

Gruppe 2: Andre lyskilder - Sparepærer, damplamper, infrarøde, ultrafiolette lamper og lysrør som ikke er rette.

Gruppe 3: Kabler og ledninger- Alle typer kabler og ledninger. Større mengder ensartet kabel bør leveres separat til behandlingsanlegg.

Gruppe 4: Små enheter Handverktøy, armaturer, installasjonsmateriell, røykvarslere, alarmanlegg, lamper, panelovner etc.; avfall som ut fra størrelse og/eller materiale må håndteres skånsomt.

Gruppe 5: Store enheter- Elektromotorer, pumper, isolatorer, transformatorer, varmtvannsberedere, etc.

PAH:

Pipen rives selektivt uten å spre støv og sot til omgivelsene. Pipen leveres til godkjent mottak for farlig avfall. Alternativ kan det under riving tas prøve av pipens innside. Dersom prøveresultater av sot og pipe viser koncentrasjoner av PAH under grenseverdi for farlig avfall, kan pipen behandles som ordinært avfall.

PCB:

Betongpuss på utvendig teglstein inneholder PCB som defineres som lavforenset, dvs. at innhold av PCB i prøven ligger under grensen for farlig avfall (50 mg/kg), men over grensen for gjenbruk av massene ved mest følsom arealbruk.

For avfall som betong med PCB-forurenset maling/puss etc., vil det være den fraksjonen med høyest PCB-konsentrasjon som bestemmer videre håndtering. Avfallsbesitter må selv vurdere om PCB-forurenset betong skal leveres som en helhet som farlig avfall eller om puss eller maling skal fjernes og leveres separat på deponier for inert avfall, deponikategori 3.

4. SAMMENDRAG OG TABELLER

Generelt for vinduer

Et isolerglassvindu inneholder farlige stoffer, og skal leveres som farlig avfall.

- Vinduer med **asbest og bly**: Thermopane-vinduer har ofte asbestholdig fugemasse mellom glasset og ramma, og spacer av bly. Vinduene er stemplet med "Glaverbel" eller "Vitrage isolant".
- Vinduer med **PCB**: Norskproduserte vinduer fra 1965 til 1975, utenlands produserte fram til 1980, og alle vinduer uten stempel i avstandslisten. For disse eksisterer det et retursystem (Ruteretur).
- Vinduer med **klorparafiner**: Alle vinduer produsert fra 1976 til ca.1990, muligens også senere.
- Vinduer med **ftalater**: Vinduer produsert fra 1991 til 2003. Kan muligens også inneholde klorparafiner.
- Vinduer med **polysiloksaner**: Dagens vinduer. Vi vet imidlertid lite om innhold av polysiloksanene som regnes som miljøfarlige.
- De aller fleste vindusrammer i tre er innsatt med **tinnorganiske treimpregneringsmidler**.
- Alle vinduer med treramme er **malt eller beiset**, men vi vet lite om innhold av evt. farlige stoffer i malingen.
- PVC-vinduer kan inneholde **kadmium eller blystabilisatorer**, som gjør disse til farlig avfall

Diverse fraksjoner:

EE AVFALL	FARLIG AVFALL
- Lyskilder	
- Kabler/kabelgjennomføringer	
- Strømmuttakspunkt	
- Div annet	
ORDINÆRT AVFALL	
- Trevirke, behandlet/malt	
- Stål, beslag	
- Ikke brennbart avfall (plast, inventar o.l.)	
- Brennbart avfall	

Denne tabellen viser alle funn av helse- og miljøskadelige stoffer som ble gjort under visuell befaringsundersøkelse i bygget. Sanering av forekomstene skal gjøres iht. gjeldende lover og forskrifter. Det gjøres oppmerksom på at det kan finnes skjulte forekomster av asbest og miljøskadelige stoffer. Eventuelle nye funn skal behandles forskriftsmessig og som tilsvarende funn som beskrevet i denne planen.

MATERIALE	PLASSERING / FUNNSTED	ANTATT MENGE	ANALYSERESULTAT	SANERINGSMETODE	KOMMENTAR
ASBEST					
PAH					
Pipeløp	Pipeløp		PÅVIST	Pipen rives selektivt uten å spre støv og sot til omgivelsene. Pipen leveres til godkjent mottak for farlig avfall. Alternativt kan det under riving tas prøve av pipens innside. Dersom prøveresultater av sot og pipe viser konsentrasjoner av PAH under grenseverdi for farlig avfall, kan pipen behandles som ordinært avfall.	
PCB					
			PÅVIST Påvist 0,0193 mg/kg		Avfallsbesitter må selv vurdere om PCB-forurensset betong skal leveres som en helhet som farlig avfall eller om puss eller maling skal fjernes og leveres separat på deponier for inert avfall, deponikategori 3.
PENTAKLORFENOL (PCP)					
FTALATER					
BLY					
KLORPARAFINER					
EE-AVFALL					
Lysarmatur	Hele bygget	Lite	PÅVIST	Hvis ikke lysarmaturene skal ombrukes, skal de sorteres og leveres EE-avfallsmottak iht. Grupper for innlevering av EE-avfall. (se kap 2.3.1) Gruppe 1 og 4	Lysrør og armaturer leveres i separate kasser. Lysrør / pærer må ikke knuse.
Div. EE-avfall	Hele bygget	Lite	PÅVIST	Saneres og leveres EE-avfallsmottak, gruppe 3	Alt mindre elektrisk og elektronisk avfall. Lyspunkter, nødlys, brytere, kabler, kontakter, div. mindre el-enheter etc.



Fasade



Enkelglass vinduer



EE avfall



EE avfall



Maling – propangass



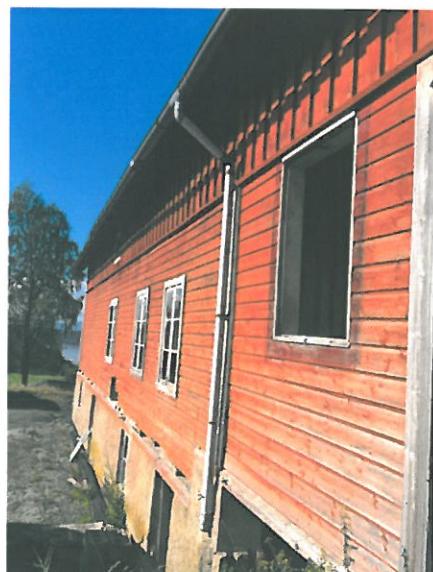
EE avfall



Pipeløp med PAH



Div. inventar



Grunnmur og vegg



Skiferstein på tak

Avfallsplan og sluttrapport					Velledning: www.klif.no	Kommunens saksnr.:	
Gjelder tiltak som overskriver 300 m ² brugsareal (nybygg/påbygg), 100 m ² (rehab./riving) eller 10 tonn avfall (fra bygging/riving av konstruksjoner og anlegg) - også tiltak som ikke krever søknad og tilatelse etter plan- og bygningsloven					Kommunens navn: Kvinnherad		
Planen gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Byggeår	Eventuelt tidligere rehabiliteringsår	
	181	43			1925		
Adresse				Postnr.	Poststed		
Handelandsvegen 65				5451	Valen		
Tiltaket gjelder:	<input type="checkbox"/> Nybygg, påbygg mv.		<input type="checkbox"/> Rehabilitering		<input checked="" type="checkbox"/> Riving		
210	m ² berørt BRA	24 Fiskeri- og landbruksbygning	Bygningstype (GAB)	Tre	Konstruksjonstype		
Kort beskrivelse av prosjektet og avfallshåndteringen:	Riving av bygget på Handelandsvegen 65. Dette er et gammelt bygg brukt som lager/silo/dyrehold. Denne avfallsplanen må sjåast sammen med miljøkartleggingsrapporten for Handelandsvegen 65.						
Detaljert avfallsplan							
Planen omfatter ikke disponering av gravemasser fra byggevirksomhet. Forurenset masse må håndteres i henhold til forurensningsforskriftens kapittel 2.							
<input type="checkbox"/> Tiltaksplan for opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider er laget							
Ordinært avfall	PLAN	SLUTTRAPPORT (Dokumentasjon skal vedlegges)					
Type avfall	Beregnet mengde (tonn)	Faktisk mengde (tonn)	Avvik (tonn)	Disponeringsmåte (Angi mengde og leveringssted)			
Avfallstyper som forventes å oppstå i tiltaket.	Fraksjoner som skal kildesorteres	Fraksjoner som er kildesortert	Redegjør for vesentlige avvik på eget ark.	Mengde levert til godkjent avfallsanlegg	Mengde til ombruk eller direkte til gjenvinning	Leveringssted	
Trevirke, ikke kreosot- og CCA-impregnert	15,000		-15,000				
Papir, papp og kartong	0,000		0,000				
Glass	0,100		-0,100				
Jern og andre metaller	1,500		-1,500				
Gipsbaserte materialer	0,000		0,000				
Plast	0,000		0,000				
Betong, tegl, Leca og andre tunge bygningsmaterialer	40,000		-40,000				
Forurenset betong og tegl (under grensen for farlig avfall)	15,000		-15,000			Godkjent mottak. Deponi for inert avfall klasse 3. Lavforurenset PCB beløngpuss.	
Annet ordinært avfall							
Porselenutstyr/WC/Vask	0,040		-0,040				
			0,000				
EE-avfall	0,200		-0,200				
Sum sortert ordinært avfall	71,840	0,000	-71,840	0,000	0,000		
Blandet avfall/ restavfall	1,000	0,000	-1,000				
Sum ordinært avfall	72,840	0,000	-72,840	0,000	0,000		
Asfalt (ingår ikke i totalmengde)			0,000				

Farlig avfall	PLAN	SLUTTRAPPORT (Dokumentasjon skal vedlegges)				
		Beregnet mengde (tonn)	Faktisk mengde (tonn)	Avvik (tonn)	Disponeringsmåte	
Kodeinndeling etter NS9431*					Mengde levert til godkjent avfallsanlegg	Mengde til ombruk eller direkte til gjenvinning
Type avfall						Leveringssted
7021-23 Oljeholdig avfall		0,000		0,000		
7041-42 Organiske løsemidler		0,000		0,000		
7051-55 Maling, trevirke, lim, lakk, fugemasser, spraybokser m.m. (også "tomme" sprøytepatroner!)		0,050		-0,050		Godkjent mottak
7081 Kvikksølv-holdig avfall		0,000		0,000		
7086 Lysstoffer		0,000		0,000		
7092 Blyakkumulatorer		0,000		0,000		
7098 Trykkipregnert trevirke (CCA)		0,000		0,000		
7121-23 Polymeriserende stoff, isocyanater og herdere		0,000		0,000		
7157 Isolasjon med miljøskadelige blåsemidler som KFK og HKFK		0,000		0,000		
7152 Organisk avfall uten halogen		0,000		0,000		
7154 Kreosot-impregnert trevirke		0,000		0,000		
7155 Avfall med bromerte flammehemmere (vesentlig skumplast)		0,000		0,000		
7156 Avfall med ftalater		0,000		0,000		
7210 PCB og PCT-holdig avfall (fugemasser)		0,000		0,000		
7211 PCB-holdige isolerglassruter		0,000		0,000		
7240 KFK/HKFK/HFK og fluorkarboner (fra kjøleanlegg etc)		0,000		0,000		
7250 Asbest		0,000		0,000		
Annet farlig avfall				0,000		
				0,000		
Sum farlig avfall		0,050	0,000	-0,050	0,000	0,000
Sum avfall i alt (tonn)	Beregnet mengde	Faktisk mengde	Avvik	Levert godkjent avfallsanlegg	Levert til ombruk / gjenvining	
	72,9	0,0	-72,9	0,0	0,0	
Sum sortert	71,9	0,0				
Sorteringsgrad	99 %	#DIV/0!				
avfall/areal (kg/kvadratmeter)	347	0				

*) Gruppene over gir ikke en fullstendig oversikt over alle aktuelle miljøfarlige stoffer, men inkluderer de mest vanlige.

Vedlegg for rehabiliterings- og rivearbeider.

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Merknader
Miljøsaneringsbeskrivelse for bolig- og fritidsbebyggelse med BRA < 400 m ²	M		Skjema finnes på Internett: www.klif.no.. eller det kan fås hos kommunen. Kartlegging skal utføres av personell med relevant utdanning og praksis. Før inn mengde-verdier fra miljøsaneringen i sluttrapporten på side 2!
Miljøsaneringsbeskrivelse for bolig- og fritidsbebyggelse >400 m ² eller for andre bygninger > 100 m ² , konstruksjoner og anlegg	M		Det skal skrives en frittstående miljøsanerings-beskrivelse. Ferdig skjema finnes derfor ikke. Kartlegging skal utføres av personell med relevant utdanning og praksis. Før inn mengde-verdier fra miljøsaneringen i sluttrapporten på side 2!

Erklæring og underskrift - tiltakshaver

Alt bygg- og anleggsavfall som oppstår i forbindelse med tiltaket vil bli levert til anlegg som har nødvendig godkjenning fra myndighetene, eller vil bli disponert på annen lovlig måte, i samsvar med denne planen. Alt helse- og miljøfarlig avfall vil bli sortert ut og levert til godkjent mottak for farlig avfall.

Enkeltperson

Føretak / lag / sameie

Navn/foretak	Telefon	E-postadresse	Evt. Organisasjonsnummer
Adresse	Postnr.	Poststed	
Dato	Underskrift	Gjentas med blokkbokstaver	

Erklæring og underskrift - ansvarlig utførende

Alt bygg- og anleggsavfall som oppstår i forbindelse med tiltaket vil bli levert til anlegg som har nødvendig godkjenning fra myndighetene, eller vil bli disponert på annen lovlig måte, i samsvar med denne planen. Alt helse- og miljøfarlig avfall vil bli sortert ut og levert til godkjent mottak for farlig avfall.

Foretak	Telefon	Organisasjonsnummer	Kontaktperson
E-postadresse	Evt. Telefaks	Mobiltelefon til kontaktperson	
Adresse	Postnummer	Poststed	
Dato	Underskrift	Gjentas med blokkbokstaver	

Hovedentreprenør, hvis ikke ansvarlig utførende

Navn på virksomhet	
Kontaktperson	
Telefon	E-postadresse

Rapport

N1614306

Side 1 (2)

21ZS4Z1CTVI



Mottatt dato 2016-09-23
Utstedt 2016-09-29

Sandvoll Entreprenør AS
Stian Ersland

5452 Sandvoll
5452 Sandvoll
Norge

Prosjekt Handeland Gård
Bestnr 12

Analyse av material

Deres prøvenavn	P1 PCB Utv.vinduskarm Bygn.material					
Labnummer	N00454635					
Analyse	Resultater	Usikkerhet (\pm)	Enhet	Metode	Utført	Sign
PCB 28	<0.0020		mg/kg	1	1	MAMU
PCB 52	0.0032	0.0055	mg/kg	1	1	MAMU
PCB 101	0.0032	0.0055	mg/kg	1	1	MAMU
PCB 118	<0.0020		mg/kg	1	1	MAMU
PCB 138	0.0065	0.0055	mg/kg	1	1	MAMU
PCB 153	0.0032	0.0055	mg/kg	1	1	MAMU
PCB 180	0.0032	0.0055	mg/kg	1	1	MAMU
Sum PCB-7*	0.0193		mg/kg	1	1	MAMU

Deres prøvenavn	P2 PCB Inv.kjeller Bygn.material					
Labnummer	N00454636					
Analyse	Resultater	Enhet	Metode	Utført	Sign	
PCB 28	<0.0020	mg/kg	1	1	MAMU	
PCB 52	<0.0020	mg/kg	1	1	MAMU	
PCB 101	<0.0020	mg/kg	1	1	MAMU	
PCB 118	<0.0020	mg/kg	1	1	MAMU	
PCB 138	<0.0020	mg/kg	1	1	MAMU	
PCB 153	<0.0020	mg/kg	1	1	MAMU	
PCB 180	<0.0020	mg/kg	1	1	MAMU	
Sum PCB-7*	n.d.	mg/kg	1	1	MAMU	

Rapport

N1614306

Side 2 (2)

21ZS4Z1CTVI



* etter parameternavn indikerer uakkreditert analyse.

n.d. betyr ikke påvist.

n/a betyr ikke analyserbart.

< betyr mindre enn.

> betyr større enn.

Metodespesifikasjon	
1	«OG-2»
	Bestemmelse av PCB-7 i materialer
	Metode: ISO 15308, EPA 3550C
	Måleprinsipp: GC/MS/SIM
	Rapporteringsgrenser: LOD 0.002 mg/kg (for de enkelte forbindelsene) LOD 0.004 mg/kg (sum PCB-7)

	Godkjenner
MAMU	Marte Muri

Underleverandør ¹	
1	Ansvarlig laboratorium: ALS Denmark A/S, Bakkegårdsvej 406A, 3050 Humlebæk, Danmark
	Akkreditering: DANAK, registreringsnr. 361

Måleusikkerheten angis som en utvidet måleusikkerhet (etter definisjon i "Evaluation of measurement data – Guide to the expression of uncertainty in measurement", JCGM 100:2008 Corrected version 2010) beregnet med en dekningsfaktor på 2 noe som gir et konfidensintervall på om lag 95%.

Måleusikkerhet fra underleverandører angis ofte som en utvidet usikkerhet beregnet med dekningsfaktor 2. For ytterligere informasjon, kontakt laboratoriet.

Måleusikkerhet skal være tilgjengelig for akkrediterte metoder. For visse analyser der dette ikke oppgis i rapporten, vil dette oppgis ved henvendelse til laboratoriet.

Denne rapporten får kun gjengis i sin helhet, om ikke utførende laboratorium på forhånd har skriftlig godkjent annet.

Angående laboratoriets ansvar i forbindelse med oppdrag, se aktuell produktkatalog eller vår website www.alsglobal.no

Den digitalt signert PDF-fil representerer den opprinnelige rapporten. Eventuelle utskrifter er å anse som kopier.

¹ Utførende teknisk enhet (innen ALS Laboratory Group) eller eksternt laboratorium (underleverandør).



**Prosjekt Konsult Kvinnherad AS
Rådgivende ing. Byggeteknikk.
Byggeledelse**

Kvinnherad Kommune,
Rosendalsvegen 10,
5470 ROSENDAL

Deres ref.:

Vår ref.: Reidar Koløy

Deres dato:

Vår dato: 03.10.2016.

Søknad om rivings-tillatelse.

På vegne av Handeland Gard AS, søker vi herved om tillatelse til riving av redskapshus.
Huset er plassert på G.nr: 183, B.nr: 41.
Bygget har ikke vært i bruk på flere år.
Rapport vedr. miljøkartlegging følger vedlagt.

Deres tillatelse imøteses.

Med vennlig hilsen
Prosjekt Konsult Kvinnherad AS

Reidar Koløy

Prosjekt Konsult Kvinnherad AS Organisasjonsnr.: 982 939 151	Postadresse: Stabburshaugen 5 5460 HUSNES	Kontor: Stabburshaugen 5 HUSNES	Telefon: 53 48 05 05	Telefaks: 53 48 09 83	E-mail:
---	---	---------------------------------------	-------------------------	--------------------------	---------

Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1

Rammetillatelse

Ett-trinns søknadsbehandling

Oppfylles vilkårene for 3 ukers
saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd? Ja Nei

Erklæring om ansvarsrett for ansvarlig søker

foreligger sentral godkjenning? Ja Nei



DIREKTORATET
FOR BYGGKVALITET

Berører tiltaket eksisterende eller
fremtidige arbeidsplasser?

Ja Nei

Hvis ja, skal samtykke innhentes fra Arbeidstilsynet før
igangsetting av tiltaket. Byggbankett 5177 med vedlegg.

Berører tiltaket byggverk oppført før 1850, jf.
Kulturminneloven § 25, andre ledd?

Ja Nei

Hvis ja, skal uttalelse fra fylkeskommunen foreligge før
igangsetting av tiltaket.

Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i
matrikkelen.

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 183	Bnr. 41	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune KVINNHERAD
Adresse	Handelandsvegen 75			Postnr. 5451	Poststed VALEN		
Planlagt bruk/formål	<input type="checkbox"/> Bolig <input type="checkbox"/> Fritidsbolig <input type="checkbox"/> Garasje <input type="checkbox"/> Annet: Redskapshus.					Beskriv	Bygn.typekode (jf. s. 2) 249
Tiltakets art pbl § 20-1 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg	<input type="checkbox"/> Nytt bygg *)	<input type="checkbox"/> Parkeringsplass *)	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Veg	<input type="checkbox"/> Vesentlig terregninggrep	
	Endring av bygg og anlegg	<input type="checkbox"/> Tilbygg, påbygg, underbygg *)		<input type="checkbox"/> Fasade			
	Endring av bruk	<input type="checkbox"/> Konstruksjon	<input type="checkbox"/> Reparasjon	<input type="checkbox"/> Ombygging	<input type="checkbox"/> Anlegg		
	Riving	<input type="checkbox"/> Bruksendring	Vesentlig endring av tidligere drift				
	Bygn.tekn. installasj.**)	<input checked="" type="checkbox"/> Hele bygg *)	<input type="checkbox"/> Deler av bygg *)	Anlegg			
	Endring av bruks- enhet i bolig	<input type="checkbox"/> Nyanlegg *)	<input type="checkbox"/> Endring	Reparasjon			
	Innhegning, skilt	<input type="checkbox"/> Oppdeling	Sammenføyning				
	*) Byggbankett 5175 fylles ut og vedlegges. (Vedlegg gruppe A)		**) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak.				

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Opplysninger om ytre rammer og bygningsspesifikasjon for tiltaket (Byggbankett 5175)	A	1 – 2	<input type="checkbox"/>
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B	–	<input checked="" type="checkbox"/>
Nabovarsling (Kvittring for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	1 – 2	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan, avkjørselsplan bygning/eiendom	D	1 – 1	<input type="checkbox"/>
Tegninger	E	–	<input checked="" type="checkbox"/>
Redegjørelser/kart	F	–	<input checked="" type="checkbox"/>
Erklæring om ansvarsrett/gjennomføringsplan	G	1 – 3	<input type="checkbox"/>
Boligspesifikasjon i Matrikkelen	H	–	<input checked="" type="checkbox"/>
Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	I	–	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	1 – 19	<input type="checkbox"/>

Erklæring og underskrift

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold av plan- og bygningsloven.

En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom detgis uriktige opplysninger.
Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. SAK10 kap. 10 og 11.

Ansvarlig søker for tiltaket	Tiltakshaver		
Foretak Prosjekt Konsult Kvinnherad AS	Org.nr. 982939151	Navn Handeland Gard AS	
Adresse Stabburshaugen 5		Adresse Handelandsvegen 75	
Postnr. 5460	Poststed HUSNES	Postnr. 5451	Poststed VALEN
Kontaktperson Reidar Koløy	Telefon 53480505	Mobiltelefon 40403765	Eventuelt organisasjonsnummer
E-post reidar@pkonsult.no	E-post rune@skarveland.no		Telefon (dagtid)
Dato 03.10.2016	Dato		Underskrift
Gjentas med blokkbokstaver REIDAR KOLØY	Gjentas med blokkbokstaver		

Bygningstypekoder		
BOLIG		
Dersom bruksarealet til bolig er større enn bruksarealet til annet enn bolig, velges bygningstype kodet innen hovedgruppen "Bolig" (111–199). Ved valg av bygningstype velges den med størst andel av arealet innen hovedgruppen.		
Enebolig	Store boligbygg	Fritidsbolig
111 Enebolig	141 Stort frittliggende boligbygg på 2 et.	161 Hytter, sommerhus ol. fritidsbygg
112 Enebolig med hybel/sokkelleilighet	142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 et.	162 Helårsbolig som benyttes som fritidsbolig
113 Våningshus	143 Stort frittliggende boligbygg på 5 et. eller mer	163 Våningshus som benyttes som fritidsbolig
Tomannsbolig	144 Store sammenbygde boligbygg på 2 et.	
121 Tomannsbolig, vertikaldelt	145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 et.	Kole, seterhus og lignende
122 Tomannsbolig, horisontaldelt	146 Store sammenbygde boligbygg på 5 et. eller mer	171 Seterhus, sel, rorbu og lignende
123 Våningshus, tomannsbolig, vertikaldelt		172 Skogs- og utmarkskoie, gammel
124 Våningshus tomannsbolig, horisontaldelt		
Rekkehus, kjedehus, andre småhus	Bygning for bofelleskap	Garasje og uthus til bolig
131 Rekkehus	151 Bo- og servicesenter	181 Garasje, uthus, annekts til bolig
133 Kjede-/atriumhus	152 Studenthjem/studentboliger	182 Garasje, uthus, annekts til fritidsbolig
135 Terrassehus	159 Annen bygning for bofelleskap*	
136 Andre småhus med 3- boliger eller flere		Annen boligbygning
		193 Boligbrakker
		199 Annen boligbygning (sekundærbolig reindrift)
ANNET		
Dersom bruksarealet ikke omfatter bolig eller bruksarealet til bolig er mindre enn til annet, velges bygningstype kodet innen "Annet" (211–840) ut fra hovedgruppen som samlet utgjør det største arealet. Ved valg av bygningstype velges den med størst andel av arealet innen hovedgruppen.		
INDUSTRI OG LAGER	Garasje- og hangarbygning	Idrettsbygning
Industribygning	431 Parkeringshus	651 Idrettshall
211 Fabrikkbygning	439 Annen garasje-/hangarbygning *	652 Ishall
212 Verkstedbygning		653 Svømmehall
214 Bygning for renseanlegg		654 Tribune og idrettsgarderobe
216 Bygning for vannforsyning	Veg- og trafikktilsynsbygning	655 Helsestudio
219 Annen industribygning *	441 Trafikktilsynsbygning *	659 Annen idrettsbygning *
	449 Annen veg- og biltillsynsbygning *	
Energiforsyningsbygning	HOTELL OG RESTAURANT	Kulturhus
221 Kraftstasjon (> 15 000 kVA)	Hotellbygning	661 Kino-/teater-/opera-/konserthus
223 Transformatorstasjon (> 10 000 kVA)	511 Hotellbygning	662 Samfunnshus, grendehus
229 Annen energiforsyning *	512 Motellbygning	663 Diskotek
	519 Annen hotellbygning *	669 Annet kulturhus *
Lagerbygning	Bygning for overnatting	Bygning for religiøse aktiviteter
231 Lagerhall	521 Hospits, pensjonat	671 Kirke, kapell
232 Kjøle- og fryselsager	522 Vandrer-/feriehjem	672 Bedehus, menighetshus
233 Silobygning	523 Appartement	673 Krematorium/gravkapell/bårehus
239 Annen lagerbygning *	524 Camping/utleiehytte	674 Synagoge, moske
	529 Annen bygning for overnatting *	675 Kloster
Fiskeri- og landbruksbygning	Restaurantbygning	679 Annen bygning for religiøse aktiviteter *
241 Hus for dyr/landbruk, lager/silo	531 Restaurantbygning, kafébygning	
243 Veksthus	532 Sentralkjøkken, kantinebygning	HELSE
244 Driftsbygning fiske/fangst/oppdrett	533 Gatekjøkken, kioskbrygning	Sykehus
245 Naust/redskapshus for fiske	539 Annen restaurantbygning *	719 Sykehus *
248 Annen fiskeri- og fangstbygning		
249 Annen landbruksbygning *		Sykehjem
KONTOR OG FORRETNING	KULTUR OG UNDERVISNING	721 Sykehjem
Kontorbygning	Skolebygning	722 Bo- og behandlingssenter
311 Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus	611 Lekepark	723 Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad
312 Bankbygning, posthus	612 Barnehage	729 Annet sykehjem *
313 Mediabygning	613 Barneskole	
319 Annen kontorbygning *	614 Ungdomsskole	Primærhelsebygning
	615 Kombinert barne- ungdomsskole	731 Klinikk, legekontor/-senter/-vakt
Forretningsbygning	616 Videregående skole	732 Helse-/sosialsentre, helsestasjon
321 Kjøpesenter, varehus	619 Annen skolebygning *	739 Annen primærhelsebygning *
322 Butikk/forretningsbygning		FENGSEL, BEREDSKAP O.A.
323 Bensinstasjon	Universitets-, høgskole og forskningsbygning	Fengselsbygning
329 Annen forretningsbygning *	621 Universitet/høgskole m/auditatorium, lesesal mv.	819 Fengselsbygning *
330 Messe- og kongressbygning	623 Laboratoriebygning	
	629 Annen universitets-, høgskole og	Beredskapsbygning
SAMFERDEL OG KOMMUNIKASJON	forskningsbygning *	821 Politistasjon
Ekspedisjonsbygning, terminal	Museums- og biblioteksbygning	822 Brannstasjon, ambulansestasjon
411 Ekspedisjonsbygning, flyterminal, kontrolltårn	641 Museum, kunstgalleri	823 Fyrstasjon, losstasjon
412 Jernbane- og T-banestasjon	642 Bibliotek/mediatek	824 Stasjon for radarovervåk. av fly-skipstrafikk
415 Godsterminal	643 Zoologisk-/botanisk hage (bygning)	825 Tilfluktstrom/bunker
416 Postterminal	649 Annen museums-/biblioteksbygning *	829 Annen beredskapsbygning *
419 Annen ekspedisjon- og terminalbygning *		830 Monument
Telekommunikasjonsbygning		840 Offentlig toalett
429 Telekommunikasjonsbygning		
	*) eller bygning som har nær tilknytning til/tjener slike bygninger	

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Vedlegg til Byggbankett 5174

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelserne, planbestemmelserne og planvedtak etter plan- og bygningsloven (pbl) innenfor angitte områder

Opplysningsene gjelder						
Eiendom/ byggested	Gnr. 183	Bnr. 41	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
					KVINNHERAD	

Adresse Handelandsvegen 75 Postnr. 5451 Poststed VALEN

Forhåndskonferanse						
Pbl § 21-1	Forhåndskonferanse er avholdt og referat foreligger			<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	

Dispensasjonssøknad og fravik fra TEK10						
Pbl Kap. 19	Det søkes dispensasjon fra bestemmelserne i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)					Vedlegg nr. B –
Pbl § 31-2	Plan- og bygningsloven med forskrifter Kommunale vedtekter/ forskrifter til pbl Arealplaner Vegloven					Vedlegg nr. B –
	Det søkes om fravik fra TEK for eksisterende byggverk (pbl § 31-2)					Redegjørelse i eget vedlegg

Arealdisponering						
Planstatus mv.		Velg aktuell kolonne iht. beregningsregel angitt i gjeldende plan*				
		%-BYA	BYA	%-BRA / %TU	BRA	U-grad
	a. Grad av utnytting iht. gjeldende plan	30,00 %	m ²	%	m ²	
	b. Byggeområde/grunneiendom**	5240,00 m ²		m ²		m ²
Tomtearealet	c. Ev. areal som trekkes fra iht. beregn. regler	– m ²		– m ²		
	d. Ev. areal som legges til iht. beregn. regler					+ m ²
	e. Beregnet tomtareal (b – c) eller (b + d)	= 5240,00 m ²		= 0,00 m ²		= 0,00 m ²
	Arealbenevnelser	BYA	BYA	BRA	BRA	BTA
Grad av utnytting	f. Beregnet maks. byggeareal iht. plan (jf. a. og e.)	1572,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
	g. Areal eksisterende bebyggelse	661,00 m ²	661,00 m ²	m ²	m ²	m ²
	h. Areal som skal rives	– 290,00 m ²	– 290,00 m ²	– m ²	– m ²	– m ²
	i. Areal ny bebyggelse	+ m ²	+ m ²	+ m ²	+ m ²	+ m ²
	j. Parkeringsareal på terreng	+ m ²	+ m ²	+ m ²	+ m ²	
	k. Areal byggesak	= 371,00 m ²	= 371,00 m ²	= 0,00 m ²	= 0,00 m ²	= 0,00 m ²
	Beregnet grad av utnytting (jf. e. og k.)***	7,08 %	371,00 m ²	0,00 %	0,00 m ²	0,00
	l. Åpne arealer som inngår i k		– m ²		– m ²	
	j. Parkeringsareal på terreng		– 0,00 m ²		– m ²	
	m. Areal matrikkelen = k – l – j		= 371,00 m ²		= 0,00 m ²	= 0,00 m ²
Bygnings- opplysninger som føres i Matrikkelen	Antall etasjer	Antall bruksenheter bolig	Boliger m ²	Boliger m ²	Boliger m ²	
		Antall bruksenheter annet	Annet m ²	Annet m ²	Annet m ²	
Redegjøringer	* Skal beregning av utnyttingsgrad skje etter annen regel, beskriv nærmere ** Dersom areal i rad b ikke er fremkommet av målebrev, beskriv nærmere *** Vis ev. underlag for beregningen av grad av utnytting i vedlegg					Vedlegg nr. D –
						Vedlegg nr. D –
						Vedlegg nr. D –

Bygningsopplysninger som føres i matrikkelen

Næringsgruppekode N	Oppgi kode for hvilken næring brukeren av bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skal kodes etter den næringen som opptar størst del av arealet. Unntak: Næringsgruppekode «X» skal kun brukes når bygget bare har areal til boligformål.		
Næringsgrupper – gyldige koder			
A Jordbruk, skogbruk og fiske	H Transport og lagring	P Undervisning	
B Bergverksdrift og utvinning	I Overnattings- og serveringsvirksomhet	Q Helse- og sosialtjenester	
C Industri	J Informasjon og kommunikasjon	R Kulturell virksomhet, underholdning og fritidsaktiviteter	
D Elektrisitets-, gass-, damp- og varmtvannsforsyning	K Finansierings- og forsikringsvirksomhet	S Annen tjenesteyting	
E Vannforsyning, avløps- og renovasjonsvirksomhet	L Omsetning og drift av fast eiendom	T Lønnet arbeid i private husholdninger	
F Bygge- og anleggsvirksomhet	M Faglig, vitenskapelig og teknisk tjenesteyting	U Internasjonale organisasjoner og organer	
G Varehandel, reparasjon av motorvogner	N Forretningsmessig tjenesteyting	X Bolig	
	O Offentlig administrasjon og forsvar, trygdeordninger underlagt offentlig forvaltning	Y Annet som ikke er næring.	

Plassering av tiltaket

Kan høyspent kraftlinje være i konflikt med tiltaket?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	Vedlegg nr. Q –
Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert			
Kan vann og avløpssledninger være i konflikt med tiltaket?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	Vedlegg nr. Q –
Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert			

Krav til byggegrunn (tbl § 28-1)

Skal byggverket plasseres i område med fare for:			
Flom (TEK10 § 7-2)	Skal byggverket plasseres i flomsutsatt område?	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja Hvis ja, angi sikkerhetsklasse:	F1 (liten konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/20 år) F2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/200 år) F3 (stor konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/1000 år)
			Vedlegg nr. F –
Skred (TEK10 § 7-3)	Skal byggverket plasseres i skredutsatt område?	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja Hvis ja, angi sikkerhetsklasse:	S1 (liten konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/100 år) S2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/1000 år) S3 (stor konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/5000 år)
			Vedlegg nr. F –
Andre natur- og miljøforhold (tbl § 28-1)	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Dersom ja, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr. F –

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven §§ 40-43 tbl § 27-4	Gir tiltaket ny/endret adkomst?	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:		
	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
		<input type="checkbox"/> Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
		<input type="checkbox"/> Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Vann-forsyning tbl § 27-1	Tilknytning i forhold til tomta			
	<input type="checkbox"/> Offentlig vannverk <input type="checkbox"/> Privat vannverk			
	<input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, innlagt vann			
	<input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann	Beskriv	Vedlegg nr. Q –	
	Dersom vanntilførsel forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?		<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
Avløp tbl § 27-2	Tilknytning i forhold til tomta			
	<input type="checkbox"/> Offentlig avløpsanlegg <input type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
		Foreligger utslippstillatelse?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
	Dersom avløpsanlegg forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?		<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
			Vedlegg nr. Q –	
Overvann	Takvann/overvann føres til:	<input type="checkbox"/> Avløpssystem <input type="checkbox"/> Terrell	Vedlegg nr. Q –	

Løfteinnretninger

Er det i bygningen løfteinnretninger som omfattes av TEK10?:	Søkes det om slik innretning installert?:			Hvis ja, sett X
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Heis	<input type="checkbox"/> Trappeheis	
		<input type="checkbox"/> Løfteplattform	<input type="checkbox"/> Rulletrapp eller rullende fortau	

Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

Nabovarsel kan enten sendes som rekommendert sending, overleveres personlig mot kvittering eller sendes på e-post mot kvittering. Med kvittering for mottatt e-post menes en e-post fra nabo/gjenboer som bekrefter å ha mottatt nabovarselen. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 183	Bnr. 41	Festenr. Adresse Handelandsvegen 75	Seksjonsnr. Postnr. 5451	Bygningsnr. Postnr. 5451	Bolignr. Poststed VALEN	Kommune KVINNHERAD

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		Dato sendt e-post	
183	1			Kjetil Emmerhoff			
Adresse				Adresse			Kvittering vedlegges
Handelandsvegen 73				Klostervegen 252			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		
5451	VALEN			5455	HALSNØY KLOSTER		
Personlig kvittering for <input type="checkbox"/> mottatt varsel	Dato	Sign.		Personlig kvittering for <input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	Dato	Sign.	

Denne del klisteres på kvittering
RR 0985 4980 6 NO

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		Dato sendt e-post	
183	42			Linn Stene Hellås,Kristian Jansen			
Adresse				Adresse			Kvittering vedlegges
Handelandsvegen 65				Handelandsvegen 65			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		
5451	VALEN			5451	VALEN		
Personlig kvittering for <input type="checkbox"/> mottatt varsel	Dato	Sign.		Personlig kvittering for <input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	Dato	Sign.	

Denne del klisteres på kvittering
RR 0985 4981 0 NO

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		Dato sendt e-post	
183	43			Handeland Friluftsbarnehage AS			
Adresse				Adresse			Kvittering vedlegges
Handelandsvegen 67				Handelandsvegen 67			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		
5451	VALEN			5451	VALEN		
Personlig kvittering for <input type="checkbox"/> mottatt varsel	Dato	Sign.		Personlig kvittering for <input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	Dato	Sign.	

Denne del klisteres på kvittering
RR 0985 4982 3 NO

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		Dato sendt e-post	
183	46,47			Elin Stene, Geir Olav Rusten			
Adresse				Adresse			Kvittering vedlegges
Handelandsvegen 61				Handelandsvegen 61			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		
5451	VALEN			5451	VALEN		
Personlig kvittering for <input type="checkbox"/> mottatt varsel	Dato	Sign.		Personlig kvittering for <input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	Dato	Sign.	

Denne del klisteres på kvittering
RR 0985 4983 7 NO

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		Dato sendt e-post	
Adresse				Adresse			Kvittering vedlegges
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for <input type="checkbox"/> mottatt varsel	Dato	Sign.		Personlig kvittering for <input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	Dato	Sign.	

Det er per dags dato innlevert rekommendert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 4 Sign.

124834 Dato:
19.6.16 SFS

Opplysninger gitt i nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

(Gjenpart av nabovarsel)

Pbl § 21-3

Tiltak på eiendommen:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiendommens adresse	Postnr.	Poststed
183	41			Handelandsvegen 75	5451	VALEN
Eier/fester				Kommune		
Handeland Gard AS				KVINNHERAD		

Det varsles herved om

<input type="checkbox"/> Nybygg	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Endring av fasade	<input checked="" type="checkbox"/> Riving
<input type="checkbox"/> Påbygg/tilbygg	<input type="checkbox"/> Skilt/reklame	<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input type="checkbox"/> Bruksendring
<input type="checkbox"/> Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg		<input type="checkbox"/> Antennesystem	<input type="checkbox"/> Opprettning/endring av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste <input type="checkbox"/> Annet

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19

<input type="checkbox"/> Plan- og bygningsloven med forskrifter	<input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter	<input type="checkbox"/> Arealplaner	<input type="checkbox"/> Vegloven	Vedlegg nr. B -
---	--	--------------------------------------	-----------------------------------	--------------------

Arealdisponering

Sett kryss for gjeldende plan	<input checked="" type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan	<input type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan
Navn på plan Del av kommunedel-plan.			

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder

Riving av redskapshus.	Vedlegg nr. Q -
------------------------	--------------------

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til

Foretak/tiltakshaver Handeland Gard AS	E-post Rune@skarveland.no	Telefon	Mobil 90084040
Kontaktperson, navn Rune Skarveland	Søknaden kan ses på hjemmeside: (ikke-obligatorisk) WWW.		

Merknader sendes til

Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.	Navn Prosjekt Konsult Kvinnherad AS	Postadresse Stabburshaugen 5
Postnr. Poststed 5460 HUSNES	E-post Reidar@pkonsult.no	

Følgende vedlegg er sendt med nabovarslet

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D	1 – 1	<input type="checkbox"/>
Tegninger snitt, fasade	E	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	1 – 2	<input type="checkbox"/>

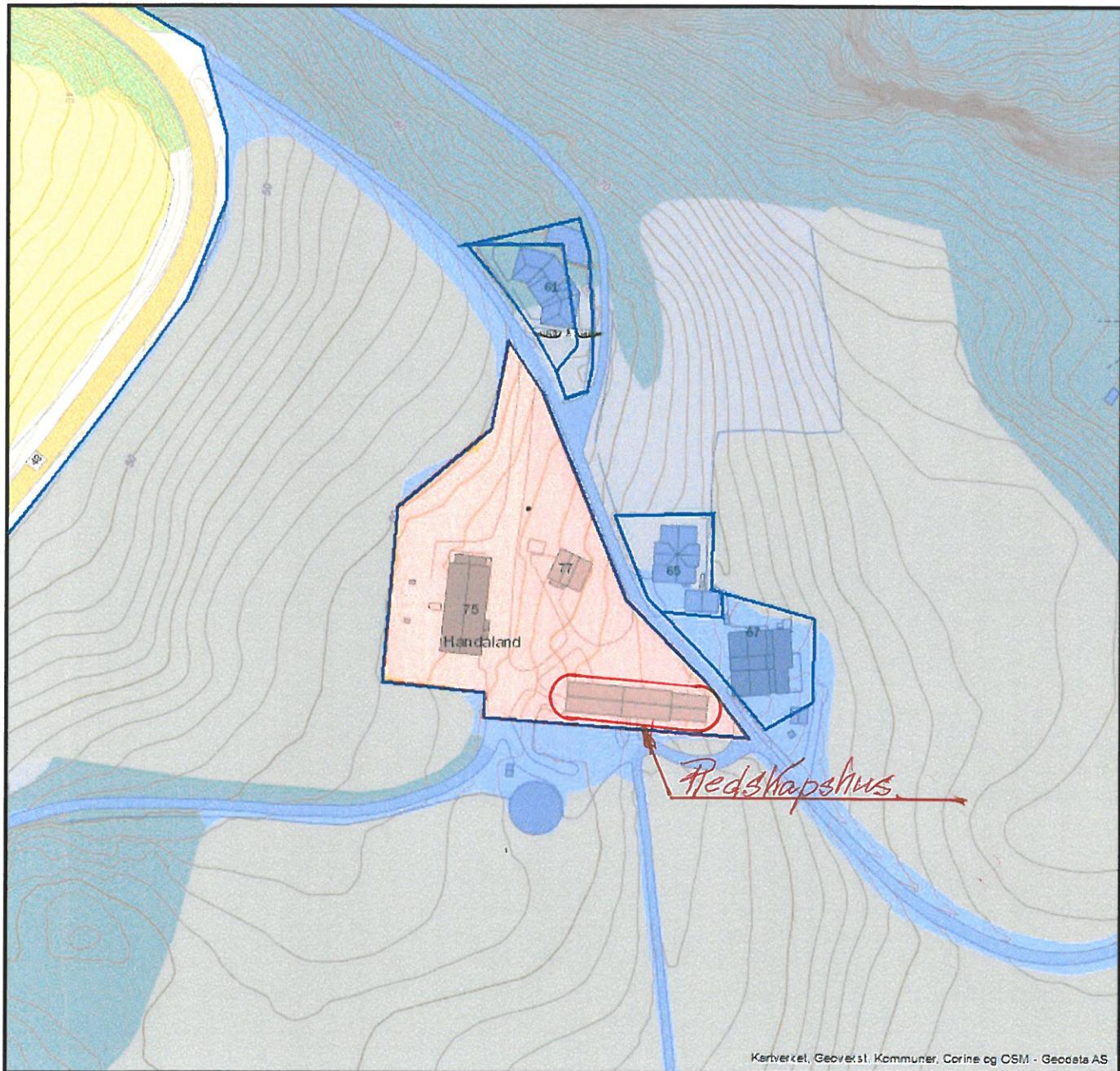
Underskrift

Tilsvarende opplysninger med vedlegg er sendt i nabovarsel til berørte naboer og gjenboere. Mottagere av nabovarsel fremgår av kvittering for nabovarsel.	Sted 19.09.2016	Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver
		Gjentas med blokkbokstaver REIDAR KOLØY

Dato: 16.09.2016

KART - NABOLISTE

Vedlagte liste (csv-fil) angir hjemmelshavere for den enkelte eiendom. I h.h.t. plan- og bygningsloven er deteiere og festere av nabo- og gjenboereiendommer som skal varsles. Eier er ikke alltid ensbetydende med hjemmelshaver. Det er ansvarlig søker/melder som er ansvarlig for å gjøre de nødvendige undersøkelser og sørge for at korrekt eier og fester varsles.

Gnr: 183 **Bnr:** 41**Fnr:** 0 **Snr:** 0**Kommune:** KVINNHERAD* (Hordaland)**Adresse:** Handelandsvegen 75, 5451 Valen

Erklæring om ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 23-3

Erklæringen skal sendes til *ansvarlig søker*.

Alternativt kan erklæringen sendes direkte til kommunen, men da må ansvarlig søker få tilsendt en kopi.

Erklæringen gjelder						
Eiendom/ byggested	Gnr. 183	Bnr. 41	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
						Kommune KVINNHERAD
	Adresse Handelandsvegen 75			Postnr. 5451	Poststed VALEN	

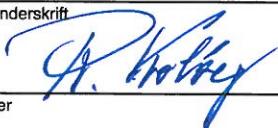
Foretak						
Foretakets navn Prosjekt Konsult Kvinnherad AS				Organisasjonsnr. 982939151		
Adresse Stabburshaugen 5			Postnr. 5460	Poststed HUSNES		
Kontaktperson Reidar Koløy			Telefon		Mobiltelefon 40403765	
E-post Reidar@pkonsult.no						
Foreligger sentral godkjenning ? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei						
Hvis ja, dekkes ansvarsområdene av sentral godkjenning? <input checked="" type="checkbox"/> Helt <input type="checkbox"/> Delvis <input type="checkbox"/> Nei						

Ansvarsområde						
Funksjon (SØK, PRO, UTF, kontroll)	Beskriv arbeidet foretaket skal ha ansvar for	Tiltaks- klasse	Våre samsvarserklæringer/kontrollererklæringer vil foreliggende ved: (sett X)			
			Søknad om ramme- tillatelse	Søknad om igangsettings- tillatelse/ ett-trinns søknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest
SØK	Søknad om rivings-tillatelse.	1		X		

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom detgis uriktige opplysninger.
Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket jf. SAK10 kap. 10 og 11

- Ansvarlig prosjekterende erklærer at prosjektering skal være planlagt, gjennomført og kvalitetssikret i henhold til pbl jf. SAK10 §12-3
- Ansvarlig utførende erklærer at arbeidet ikke skal starte før det foreligger kvalitetssikret produksjonsunderlag for respektive del av utførelsen jf SAK10 § 12-4
- Ansvarlig kontrollerende erklærer uavhengighet, jf. SAK10 § 14-1, og vil redegjøre for endringer som kan påvirke uavhengigheten jf. SAK10 §12-5

Dato	Underskrift
03.10.2016	
Gjentas med blokkbokstaver	
REIDAR KOLØY	

**Erklæring om ansvarsrett**

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 23-3

Erklæringen skal sendes til *ansvarlig søker*.

Alternativt kan erklæringen sendes direkte til kommunen, men da må ansvarlig søker få tilsendt en kopi.

Erklæringen gjelder

Elendom/ byggested	Gnr. 183	Bnr. 41	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune KVINNHERAD
	Adresse Handelandsvegen 75				Postnr. 5451	Poststed VALEN	

Foretak

Foretakets navn Sandvoll Entreprenør AS	Organisasjonsnr. 997986652	
Adresse	Postnr. 5452 Poststed SANDVOLL	
Kontaktperson Stig Rusten	Telefon 53479500	Mobiltelefon 90768177
E-post Stig@sandvoll.as		
Foreligger sentral godkjenning ? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Hvis ja, dekkes ansvarsområdene av sentral godkjenning? <input checked="" type="checkbox"/> Heit <input type="checkbox"/> Delvis <input type="checkbox"/> Nei		

Ansvarsområde

Funksjon (SØK, PRO, UTF, kontroll)	Beskriv arbeidet foretaket skal ha ansvar for	Tiltaks- klasse	Våre samsvarsbeklæringer/kontrollerklaeringer vil foreløgge ved: (sett X)			
			Søknad om ramme- tillatelse	Søknad om igangsettings- tillatelse/ ett-trinns søknad	Søknad om mildertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest
UTF	Rivings- og saneringsarbeider.	1		X		

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.
Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket jf. SAK10 kap. 10 og 11

Ansvarlig prosjekterende erklærer at prosjekteringen skal være planlagt,
gjennomført og kvalitetssikret i henhold til pbl jf. SAK10 §12-3

Ansvarlig utførende erklærer at arbeidet ikke skal starte før det foreligger kvalitetssikret
produksjonsunderlag for respektive del av utførelsen jf SAK10 § 12-4

Ansvarlig kontrollerende erklærer uavhengighet, jf. SAK10 § 14-1,
og vil redegjøre for endringer som kan påvirke uavhengigheten jf. SAK10 §12-5

Dato Underskrift

03.10.2016

Gjentas med blokkbokstaver

STIG RUSTEN

Gjennomføringsplan

Eiendom/ byggested	Gnr. 183	Bnr. 41	Festnr.	Seksj.nr.	Bygn.nr.	Kommune	KV/INNHERRAD
Beskrivelse av fagområde, ansvarsområde, tiltaksklasse (i hhv. prosjektering, utførelse og kontroll)							
Alle fagområder i tiltaket	Beskrivelse av ansvarsområdet hentet fra erklæring om ansvarsrett						
(1)	(2)	(3)	Tiltaksklasse	Foretakets navn og org.nr.			
SØK	Ansvarlig søker.	1	Prosjekt Konsult Kvinnherad AS	(4)	(5)	Søknad om rammetillatelse	Søknad om midertidig bruksstillselte
UTF	Ansvarlig utførende.	1	Sandvoll Entreprenør AS			Søknad om ett-trinnsøknad	Søknad om ferdigattest

Versjonsnr.

5451

Postnr.

5451

Poststed

VALEN

Dato

03.10.2016

Signatur, ansv.søker

C. Holm

Krysset for planlagt samsvarserklæring / kontrollerklæring erstattes med dato når denne foreligger							
				Satt kryss når arbeidet innen ansvarsområdet er avsluttet			
				Krysset for planlagt samsvarserklæring / kontrollerklæring erstattes med dato når denne foreligger			
				Krysset for planlagt samsvarserklæring / kontrollerklæring erstattes med dato når denne foreligger			
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
SØK	Ansvarlig søker.	1	Prosjekt Konsult Kvinnherad AS		03.10.16		(9)
UTF	Ansvarlig utførende.	1	Sandvoll Entreprenør AS		03.10.16		

Fra: Linda Øen
Sendt: fredag 27. januar 2017 14.17
Til: Hildegunn Furdal
Emne: VS: Uttale kulturminnelova - 183/41 - riving av reiskapshus - Valen - Handeland Gard AS

Fra: Gunnbjørg Austrheim [mailto:Gunnbjorg.Austrheim@hfk.no]

Sendt: 27. januar 2017 13:36

Til: Linda Øen <linda.oen@kvinnherad.kommune.no>

Emne: SV: Uttale kulturminnelova - 183/41 - riving av reiskapshus - Valen - Handeland Gard AS

**Kulturminnefråsegn - 183/41 - riving av reiskapshus - Valen - Handeland Gard AS, Kvinnherad kommune
Vurdering av omsøkte tiltak**

Etter Hordaland fylkeskommune sitt syn er det uheldig at søknaden legg opp til riving av reiskaphus på gnr 183 bnr 41 Handeland Gard AS.

Vi kan ikke sjå at det ligg føre dokumentasjon i plansaka som konkluderer med at denne bygningen må rivast av di dei er i for dårlig stand eller at dei ikke kan leggjast til rette for ny bruk. Vi ber om at Bjørn Arve Lunde ved Sunnhordland folkemuseum vert kontakta for å ta ein synfaring på staden.

Som del av det nasjonale målet om å sikre ei bærekraftig forvalting av kulturminne, meiner vi at denne bygningane burde vore sett i eit «vern gjennom bruk» perspektiv. Ivaretaking og vern av viktige lokale kulturminne, jf. pbl § 3-1, bokstav a.

Vi minner om at kommunen sjølv har ansvar for ivaretaking av lokale kulturminne, jf. pbl § 3-3, og pliktar å ta omsyn til overordna statlege og regionale interesser i si planlegging jf. pbl § 11-1 andre ledd. Hordaland fylkeskommune rår difor i frå tiltaket på reiskapshuset på Hadeland Gard på gnr 183 bnr 41 i Kvinnherad kommune.

Vh
Gunnbjørg Austrheim

Fra: Linda Øen [<mailto:linda.oen@kvinnherad.kommune.no>]

Sendt: 27. januar 2017 12:49

Til: Gunnbjørg Austrheim <Gunnbjorg.Austrheim@hfk.no>

Emne: VS: Uttale kulturminnelova - 183/41 - riving av reiskapshus - Valen - Handeland Gard AS

Fra: hildegunn.furdal@kvinnherad.kommune.no [<mailto:hildegunn.furdal@kvinnherad.kommune.no>]

Sendt: 19. oktober 2016 08:14

Til: fmhopostmottak@fylkesmannen.no

Kopi: Linda Øen <linda.oen@kvinnherad.kommune.no>; Hildegunn Furdal

<hildegunn.furdal@kvinnherad.kommune.no>

Emne: Uttale kulturminnelova - 183/41 - riving av reiskapshus - Valen - Handeland Gard AS

Kvinnherad kommune har motteke søknad om riving av reiskapshus på gnr. bnr. 183/41, Handeland gard. Bygningen er ikkje Sefrakregisterert. Det ligg biletet i Miljøsaneringsrapporten. Den gamle Postvegen mellom Herøysundet og Utåker er rehabilitert og går igjennom reiskapshuset. Her er link til [Fonnakart](#).

Eg har vore i kontakt med kulturkontoret i Kvinnherad kommune i høve til denne bygningen.
Deira uttale er som følgjer:

"Handeland gard har frå gammalt av høyrt til Halsnøy kloster. Klosteret hadde avslarden sin her. Her var og sag som vart tidleg teken i bruk. I 1906 vart garden sold til Hordaland fylke og i mange år var det koloni under Valen sjukehus her. I 1997 vart dørene på garden stengde og lokale interessentar kjøpte bygningane.

Kvinnherad kommune er no i gang med å laga kulturminneplan. Ein del av arbeidet som skal gjera er å samla kunnskap om kva innbyggjarane i dei ulike bygdene våre er opptekne av å ta vare på. Dette arbeidet har ikkje starta ennå, men det er naturleg å anta at Handeland gard vil vera ein del av dette. Bygningen er ikkje sefrakregisterert, samstundes framstår den som eit del av miljøet rundt Handeland gard, og har vore ein viktig del av drifta dei siste 100 åra og det er eit spørsmål om ein øydelegg eit viktig kulturmiljø ved å tillata riving.

I og med at Kvinnherad kommune ikkje har klar ein kulturminneplan ynskjer eg at denne saka vert sendt vidare til Hordaland fylkeskommune til uttale".

Vi ber difor om dykkar uttale i denne saka. Ta kontakt om det manglar noko. Har de spørsmål til kulturkontoret, ta kontakt med Linda Øen, tlf. 970 67 136.

Mvh
Hildegunn Furdal
Sakshandsamar
Kvinnherad kommune
906 78 429

Saksframlegg

Kvinnherad kommune

Saksmappe

Saksbehandlar

2016/513-13

Ingo Bewer

Saksgang		
Saksnr	Utval	Møtedato
2017/16	Forvaltningskomiteen	15.03.2017

Utlegging til offentleg ettersyn av detaljreguleringsplanendring for del av 157/2mfl. - naust og hytte på Hammarhaug / Haavik - Ølse - 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 - Ølse, sist revidert den 17.01.17, vert i samsvar med lova lagt ut til off. ettersyn og offentleg høyring, etter at ein har gjort følgjande forandring:

1. På kartet skal ein innteikna byggjegrense for 157/ 13, 27 og 36. Ein skal tilpassa byggjegrense på BFF2 til «fotavtrykk» av eksisterande bygninga. Byggjegrense 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.

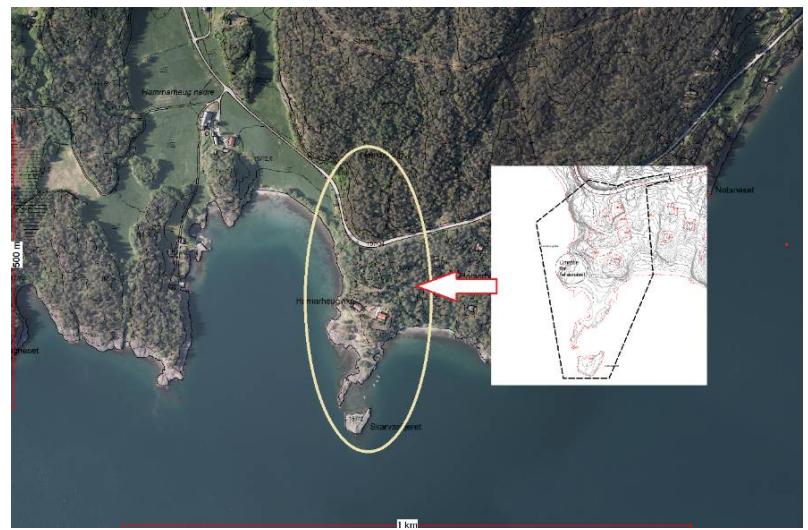
FAKTAOPPLYSNINGAR

Henvendelse frå:

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

Oppstartskunngjering

Det vart ikkje sett krav om planprogram. Oppstartsmøte 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 varsle med ovannemte frist for innspel. Innan oppstartsfristen har ein motteke 4



innspele frå myndigheiter og ingen frå private grunneigar. Ingen av dei innkomne brev hadde varsel om motsegn til saken men ein del føringar.

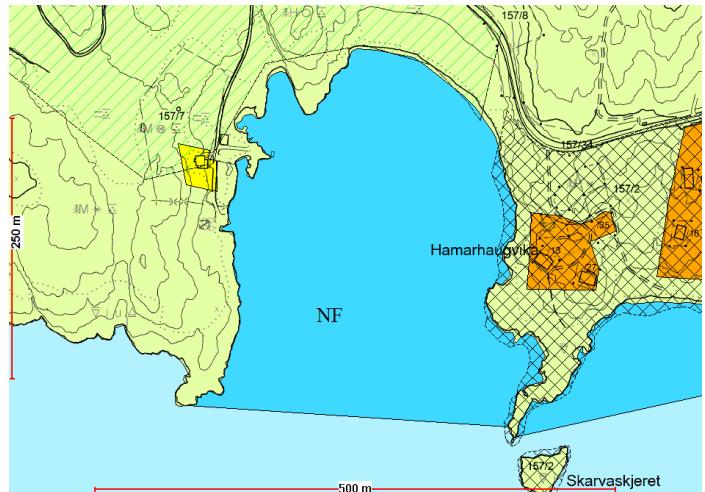
Planen er ein erstatning til ein eksisterande reguleringsplan (reg. planen for Hyttefelt Hammarhaug / Haavik; planid.: 20120002), som vart godkjent den 25.01.12 som er ein omregulering av ein plan som er endå eldre «reguleringsplan Hamarhaug/Haavik» frå 1977 (planid. 19770002).

Ein har vurdert detaljplanforslag m.a. gjennom oppstartsmøte, men vil nytte høvet til å arbeide med nokon nye merknader etter utlegging til offentleg 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/badehus 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 føremålsmessig ikkje i samsvar med kommunedelplanen. Men eit allereie regulert område med supplering 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.

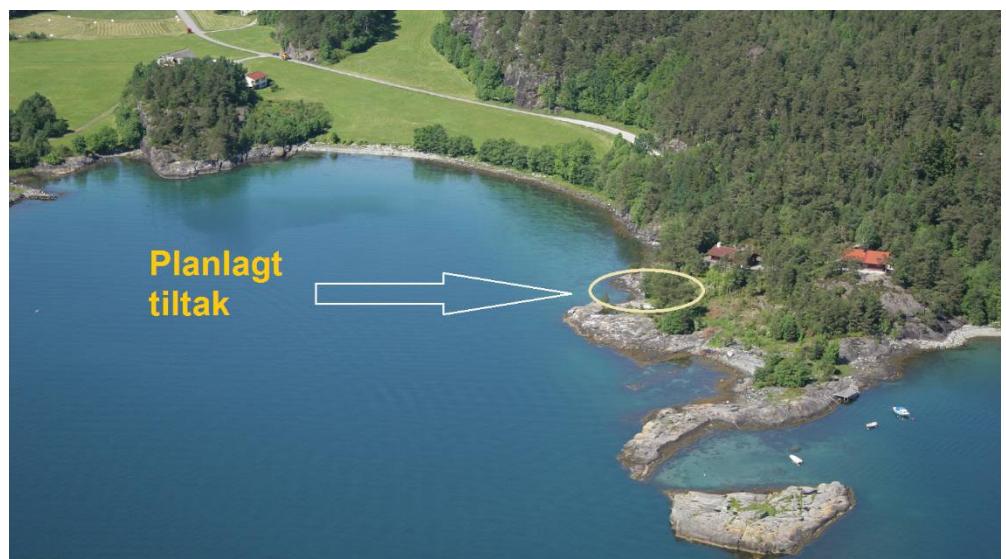
Bakgrunn til ynskje om realisering Utgangspunktet for reguleringsplanen var at tiltakshaver ynskjer å utvikle området.

Tiltakshaver sin hovudutfordring vil bli å formidle eit fellesnaust-bygning med eit estetisk tiltalande ytre som føyer seg inn i landskapet.

VURDERING

Samsvar med overordna plan

Omfanget er med sitt føremål bare delvis i tråd 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 terrenge 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 byggjegrense for 157/ 13, 27 og 36. Ein skal tilpassa byggjegrense på BFF2 til «fotavtrykk» av eksisterande bygninga. Byggjegrense 157/35, 37 og 38 bør vurderast på nyt.

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:

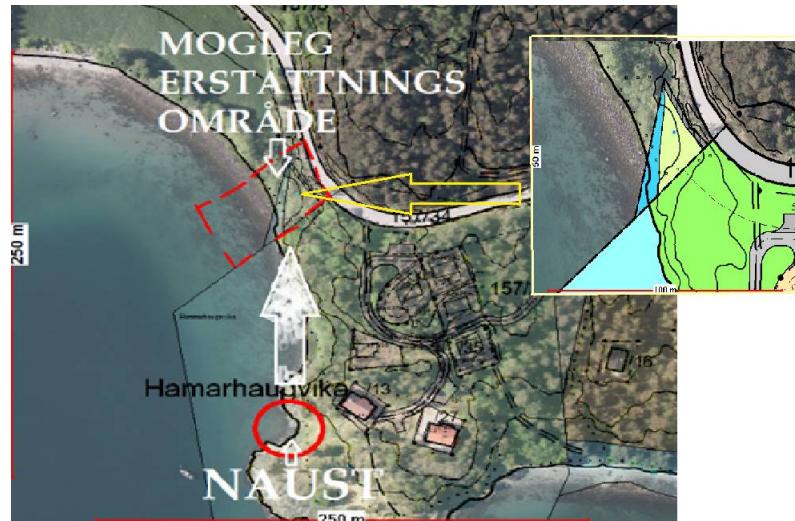
Planforslaget er utarbeidd i samsvar med bestemmelsane i plan- og bygningslova.

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 relikt frå den gamle reguleringsplan Hamarhaug/Haavik frå 1977 (planid. 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 :

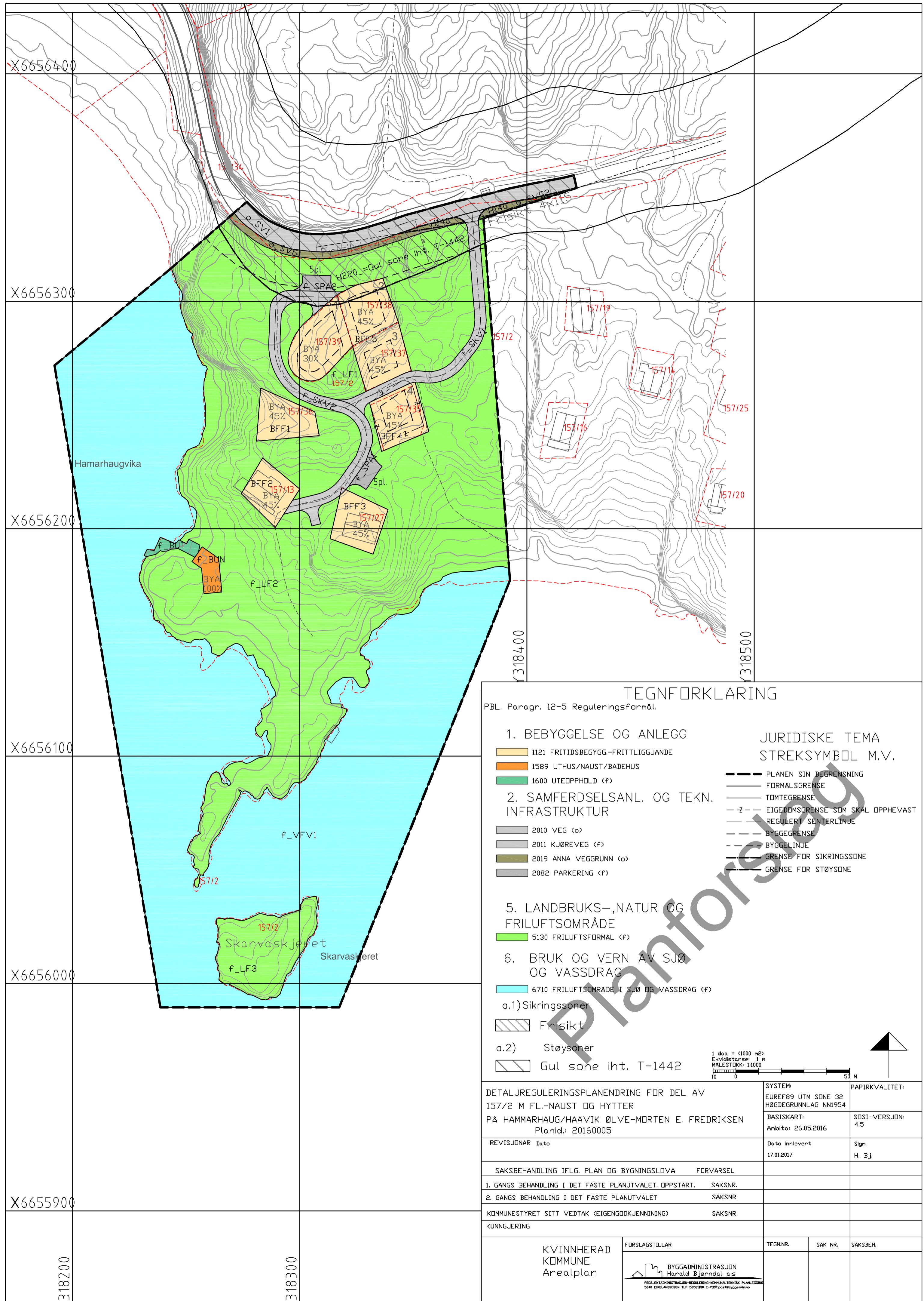
Lenke til: <http://innsyn.kvinnherad.kommune.no>; dokument: 2016/513

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

Vedtaket sendast til:

Byggadministrasjon Harald Bjørndal AS; post@byggadmin.no

Morten E. Frederiksen; morten.fredriksen@angarde.no



FØRESEGNER

ENDRING DETALJREGULERINGSPLAN FOR DEL AV 157/2 MFL.

NAUST OG HYTTER PÅ HAMMARHAUG / HAAVIK-ØLVE-
MORTEN E. FREDRIKSEN
KVINNHERAD KOMMUNE

PLANID: 20160005
Dateret: 17.01.17

Plankart etter PBL §12-5
Vedtekter etter PBL §12-7

1. FELLESFØRESEGNER (pbl § 12-7)

1.1. Byggjegrense (pbl § 12-7 nr 2)

- 1.1.1 Byggjegrense gjeld ikkje for mindre tiltak som garasje og uthus. Mindre tiltak kan plasserast inntil 1 meter frå nabogrensa.
- 1.1.2 Byggjegrense gjeld ikkje for planeringstiltak, markterrasse, parkeringsplass og støttemur. Støttemur inntil 1 m høgde kan setjast opp med fot i nabogrense.
- 1.1.3 Med unntak av terregendring inntil 0,5 meter høgde, kan det ikkje etablerast tiltak nærmere privat, felles vegføremål enn 1 meter.
- 1.1.4 Med unntak av terregendring inn til 0,5 meter høgde kan det ikkje etablerast tiltak nærmere offentleg vegføremål enn 3 meter.

1.2. Handsaming av massar (pbl § 12-7 nr 3)

- 1.2.1 Det skal etablerast plan for handsaming av massar i planområdet. Planen skal vise både disponering av stadeigne massar, deponering av overskotsmassar, gjenbruk av matjord og trong for tilkøyrd massar. Planen skal ligge ved søknad om løyve til tiltak.
- 1.2.2 Mellombels deponering av massar, inntil to månader, kan berre skje i område med arealformål busettnad og anlegg, og samferdsel og teknisk infrastruktur. Mellombels deponering av massar kan likevel ikkje skje i strandsone eller i område for utomhusareal der eksisterande vegetasjon skal takast vare på.

1.3. Rekkefølgjekrav (pbl § 12-7 nr 10)

- 1.3.1 Ny avkjøring frå Fv 49 skal vera ferdigstilt før det vert gitt bruksløyve / ferdigattest for fritidsbustadar og for fellesnaust.
- 1.3.2 Anlegg for vatn, avløp og overvatn skal vera ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest / bruksløyve for fritidsbustad.
- 1.3.3 Grønstruktur knytt til privat, felles køyreveg 2011 skal vera ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest.
- 1.3.4 2 stk parkeringsplassar på eigedomen skal vera ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest / bruksløyve.

2. BYGG OG ANLEGG (pbl § 12-7 nr 1)

2.1 Fritidsbustader

2.1.1 Fritidsbustad kan oppførast med 2 etasjer utan kjellar.

Takvinkel 5-42 grader (fri form). Dersom ein vel takvinkel som gjev høve til bustadrom i takverket, eventuelt med ark, skal gesimshøgda senkast. Bygningen skal berre ha 2 etasjer på terreng. Bygningane skal strengt tilpassast terrenget. Murar over 1 m skal byggemeldast. Maks mønehøgde 7,5 m fra eksisterande terrenge.

2.1.2 BYA / BRA-TABELL

TOMT	% BYA / % BRA
1	30
2	45
3	45
4	45
Bnr. 13	45
Bnr. 27	45
Bnr. 36	45
Naust	100

2.1.3 Det skal prioriterast tilgjenge for rørslehemma.
Fritidsbustadane skal sterkt tilpassast terrenget

2.2 Fellesnaust

2.2.1 For fellesnaust skal det ikkje sprengjast fjell.

2.2.2 BYA fellesnaust 100% BYA.

Maks mønehøgde 5 m.

2.2.3 Fellesnaustet skal sterkt tilpassast tegningar datert 24.11.2016.

3. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5 nr 2)

3.1 Køyreveg

3.1.1 Arealformål 2010 er offentleg køyreveg.

3.1.2 Offentleg køyreveg er regulert med 6 meter vegbreidde.

3.1.3 Arealformål 2011 er privat, felles køyreveg.

3.1.4 Privat, felles køyreveg er regulert med 5 meter vegbreidde.

3.2 Anna veggrunn – grøntareal (pbl §12-7 nr 1)

3.2.1 Arealformål 2019 anna veggrunn – grøntareal, er område for fyllingar, skjeringar og beplanting langs køyreveg.

3.2.2 Anna veggrunn – grøntareal skal ha ei breidde av minimum 3 meter langs offentleg veg.

3.2.3 Anna veggrunn – grøntareal skal plantast til med stadeigen vegetasjon.

3.3 Parkering (pbl §12-7 nr 7)

3.3.1 Kvar fritidsbustadeining skal ha 2 parkeringsplassar på eigedomen.

4. LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE (pbl 12-5, nr 3)

4.1 Friluftsformål sosikode 5130

4.1.1 I den søre, opne delen kan kratt og buskar ryddast. Sti til naust og kai kan haldast i hevd.

- 4.1.2 I den nordre delen med skog kan enkelttre om nødvendig ryddast.
- 4.1.3 Det er ikkje tillate med bygge- og planeringstiltak.

5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl § 12-5 nr 6)

5.1 Naturområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandzone.

- 5.1.1 Arealformål 6620 er naturområde i sjø.
- 5.1.2 I naturområdet er tiltak ikkje tillatt.

6. OMSYNSSONER (pbl § 12-6, JF. §11-8)

6.1 Sikringssone – Frisiktssone veg

- 6.1.1 I området for frisiktssone veg (H140) skal det vera fri sikt i ei høgde av 0,5 meter over tilgrensande veg sitt plan.

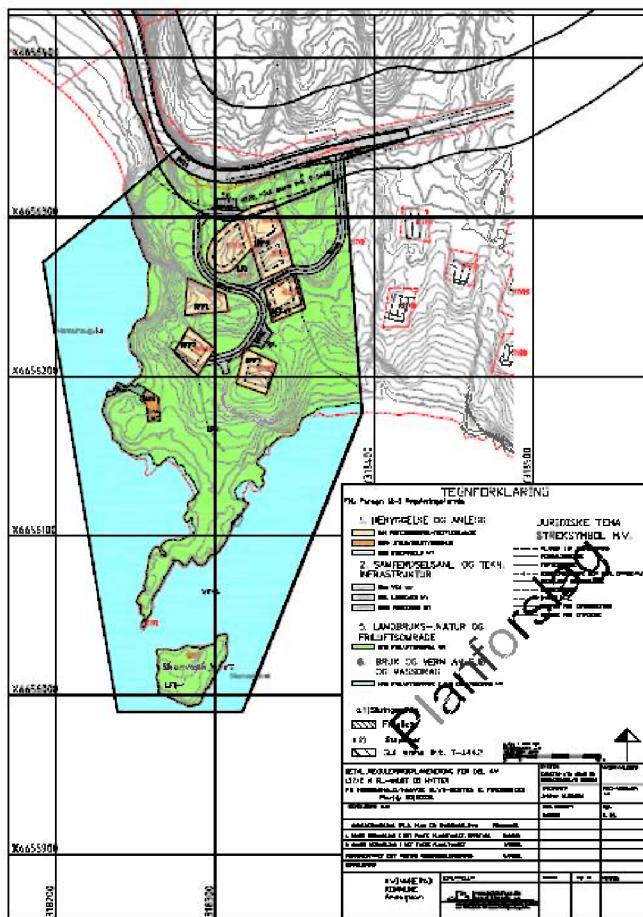
Eikelandsosen 17.01.2017

Harald Bjørndal



**FORSLAGSSTILLAR SIN
PLANOMTALE**
Datert:17.01.17

**ENDRING DETALJREGULERINGSPLAN FOR DEL AV
157/2MFL. – NAUST OG HYTTER PÅ HAMMARHAUG /
HAAVIK-ØLVE-MORTEN E.FREDRIKSEN, KVINNHERAD
KOMMUNE**



KVINNHERAD
KOMMUNE
Samfunnsutvikling

Gnr./bnr: 157/2 mfl.

Plannamn: Detaljreguleringsplanendring
for del av 157/2mfl.-naust og
hytter på
Hammarhaug/Haavik-Ølve-
Morten E. Fredriksen

ArealplanID: 20160005

Innheld

1	SAMANDRAG. PLANID.: 20160005.....	4
2	NØKKELOPPLYSNINGAR	5
3	BAKGRUNN FOR PLANARBEID	5
	3.1 BAKGRUNN FOR PLANARBEID	5
	3.2 INTENSJONEN MED PLANFORSLAGET.....	5
	3.3 PLANPROSESSEN	5
4	PLANSTATUS OG OVERORDNA FØRINGAR	5
	4.1 NASJONALE FORVENTNINGAR.....	5
	4.2 RIKSPOLITISKE RETNINGSLINJER FOR SAMORDNA AREAL- OG TRANSPORTPLANLEGGING	6
	4.3 FYLKESPLAN	6
5	PLASSERING	7
	5.1 LOKALISERING	7
	5.2 AVGRENSEND.....	7
	5.3 TILGRENSANDE AREALBRUK.....	7
	5.4 EKSISTERANDE BYGG	8
	5.5 TOPOGRAFI/LANDSKAPSTREKK	8
	5.6 SOLTILHØVE	8
	5.7 VEGETASJON OG DYRELIV	8
	5.8 NATURMANGFALD. GRØNE INTERESSER.	8
	5.9 KULTURMINNEVERDIAR.....	8
	5.10 VEG- OG TRAFIKKTELHØVE.....	8
	5.11 STØY.....	8
	5.12 OFFENTLEG OG PRIVAT TENESTEYTING	8
	5.13 VATN OG AVLAUP.....	8
	5.14 PRIVAT OG OFFENTLEG SERVICETILBOD.....	8
	5.15 RISIKO OG SÅRBARHEIT	9
	5.16 PRIVATSRETTSLEGE BINDINGAR.....	13
6	UTGREIINGAR IHHT. FORSKRIFT OM KONSEKVENSUTGREIINGAR	13
7	OMTALE AV PLANFORSLAGET	13
	7.1 INNLÆRING	13
	7.2 REGULERINGSFØREMÅL	13
	7.3 BYGGEFORMÅL	13
	7.4 LEIK/ UTEOPPHALDSAREAL	13
	7.5 PARKERING.....	13
	7.6 TRAFIKKAREAL	14
	7.7 STØYTILTAK	14
	7.8 AVFALLSHANDTERING	14
	7.9 RISIKO OG SÅRBARHEIT	14
	7.10 ANNA.....	14
8	KONSEKVENSAR AV PLANFORSLAGET	14
	8.1 OVERORDNA PLANAR OG VEDTAK	14
	8.2 EKSISTERANDE REGULERINGSPLANAR	14
	8.3 ESTETIKK.....	14
	8.4 KONSEKVENSAR FOR NABOAR	14
	8.5 TRAFIKK- OG PARKERINGSFORHOLD	14
	8.6 KULTURMINNE.....	15
	8.7 FRILUFTSAKTIVITET, NATUROMRÅDE, BORN OG UNGES INTERESSER... 15	15
	8.8 RISIKO OG SÅRBARHEIT	15
	8.9 INFRASTRUKTUR.....	15
	8.10 KONSEKVENSAR FOR NÄRINGSINTERESSER.....	15
	8.11 JURIDISKE/ ØKONOMISKE KONSEKVENSAR FOR KOMMUNEN.....	15
9	MERKNADAR	15

9.1	15
10 FORSLAGSSTILLARS AVSLUTTANDE KOMMENTAR.....	19

1 Samandrag. Planid.: 20160005

Godkjent reguleringsplan inneholder 7 stk fritidsbustadtomtar litt spreidd i forhold til kvarandre. På 2 av tomtane er det bygt nye hytter, og ei har fått byggeløyve, men er ikkje påbegynt.

Området rundt fritidsbustadane og heile det unike neset er friluftsformål. For brukarar av hytter i slike område er sjøen og bruk av denne hovedrekreasjonen. Det er ynskjeleg at ein for slike område samlar sjøaktivitetar i felles anlegg. Tiltakshavar har på dispensasjonar fått byggja kai og opptrekk. Tiltakshavar ynskjer no å få setja opp eit fellesnaust i tilknyting til kai og opptrekk, med plass til 7 båtar. Dette vil samla båtane og setja vinterlagring i system.



Figur 1 Planlagt tiltak

2 Nøkkellopplysningar

Kommune	Kvinnherad
Gardsnr./bruksnr.	157/2 m.fl.
Gjeldande planstatus (regulerings-/kommune(del)pl.)	Reguleringsplan
Forslagsstillar	Morten E. Fredriksen
Grunneigar	Hans G. Håvik
Plankonsulent	Byggadministrasjon Harald Bjørndal AS
Ny plan sitt hovudformål	Felles naust
Planområdets areal i daa	53 da
Grad av utnytting	
Ant. nye bueiningar	Felles naust for 7 fritidsbustadar
Aktuelle problemstillingar (støy, byggehøgder, o. l.)	
Ligg det føre varsel om motsegn (j/n)	Nei
Konsekvensutgreiingsplikt (j/n)	Nei
Kunngjering oppstart, dato	27.06.2016
Fullstendig planforslag motteke, dato	
Informasjonsmøte halden.(j/n)	Nei

3 Bakgrunn for planarbeid

3.1 Bakgrunn for planarbeid

Bakgrunnen for detaljreguleringa er tiltakshavar sitt ynskje og behov for felles naust for dei 7 fritidsbustadane i feltet.

3.2 Intensjonen med planforslaget

Intensjonen med planforslaget er å få på plass fellesnaust med plass til 7 båtar.

3.3 Planprosessen

Det vart halde oppstartmøte 11.03.16. Oppstartløyve vart gitt av Kvinnherad forvaltningskomité 15.06.16 sak 2016/96. Oppstart vart utlyst frå oss 27.06.16 til naboar og offentlege instansar. Svarfrist vart sett til 15.08.16.

4 Planstatus og overordna føringar

4.1 Nasjonale forventningar

Forventningane tek for seg utvalde tema som er avgrensa til planlegging etter plan- og bygningslova. Det er forventningar om at det i planlegging vert lagt vekt på prioriterte tema som klima og energi, by- og tettstadutvikling, samferdsel og infrastruktur, verdiskapning og næringsutvikling, natur-kulturmiljø og landskap, helse-livskvalitet og oppvekstmiljø.

4.2 Rikspolitiske retningslinjer for samordna areal- og transportplanlegging

Målsetjing med retningslinja er at arealbruk og transportsystem skal utviklast slik at dei fremjer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnytting med miljømessige gode løysingar, trygge lokalsamfunn og bumiljø, god trafikksikkerheit og effektiv trafikkavvikling.

4.3 Fylkesplan

I fylkesplan for Hordaland i perioden 2005-2008 er følgjande målsetjingar under punkt 8.2. areal og miljø aktuelle:

- «Lokalisering av bustader, næringsverksemد og tenesteyting skal skje med omsyn til effektiv arealutnytting og energibruk og lågast mogleg transportbehov, særleg i Bergensregionen.
- Lokalsamfunn skal ha gode miljøkvalitetar, universell utforming, samanhengande grønstruktur og tilgang til friluftsareal og møteplassar for fysisk aktivitet og sosialt fellesskap.
- Kulturminne og kulturmiljø skal forvaltast som dokumentasjon av fortida og ressurs for framtida. Nytteverdi/eigenverdi må dokumenterast før vern.
- Redusera årleg avgang av dyrka og dyrkbar mark.
- Auka bruk av fornybare energikjelder.»
- Strandsone
Strandsona er eit prioritert tema i plan- og bygningslova seier at det skal takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i 100-metersbeltet langs sjøen.

Det er eit regionalt areal- og miljømål at Hordaland skal verna om biologisk mangfald og verdifulle areal- og naturressursar på land og i sjø, som strandsona, friluftsområde med regional verdi, større inngrepsfrie område og kulturmiljø. Strandsona skal haldast open tilgjengeleg for ålmenta slik at ikkje verdifulle område vert nedbygde. Allmenne friluftsinteresser skal prioriterast før utviklinga av private fritidseigedomar i strandsona.

Dei statlege planretningslinjene for differensiert forvalting av strandsona langs sjøen legg opp til geografisk differensiering der vernet vert gjort strengare i sentrale område med stort press på areal.

Framtidig arealbruk i strandsona skal avklarast heilsakleg og langsiktig i kommuneplanen. Her m ein vurdera behovet for utvikling av eksisterande arealbruk og behovet for tilpassing av eventuell ny utbygging. Kommunane må vurdera om tidlegare vedtekne, ikkje utbygde område for utbygging i strandsona skal oppretthaldast eller takast ut av planen.

Utbygging i strandsona bør skje i tilknyting til område som er utbygt frå før og mest mogleg koncentrert. Det må leggjast vekt på ferdsleomsyn og landskapstilpassing i planlegginga.

- Retningslinje for handsaming av støy i arealplanlegging (T-1442) anbefalar støygrenser ved etablering av nye bustader og anna bustadform med støykjensleg bruk. Gul sone er vurderingssone der det kan etablerast nye bustader dersom det kan

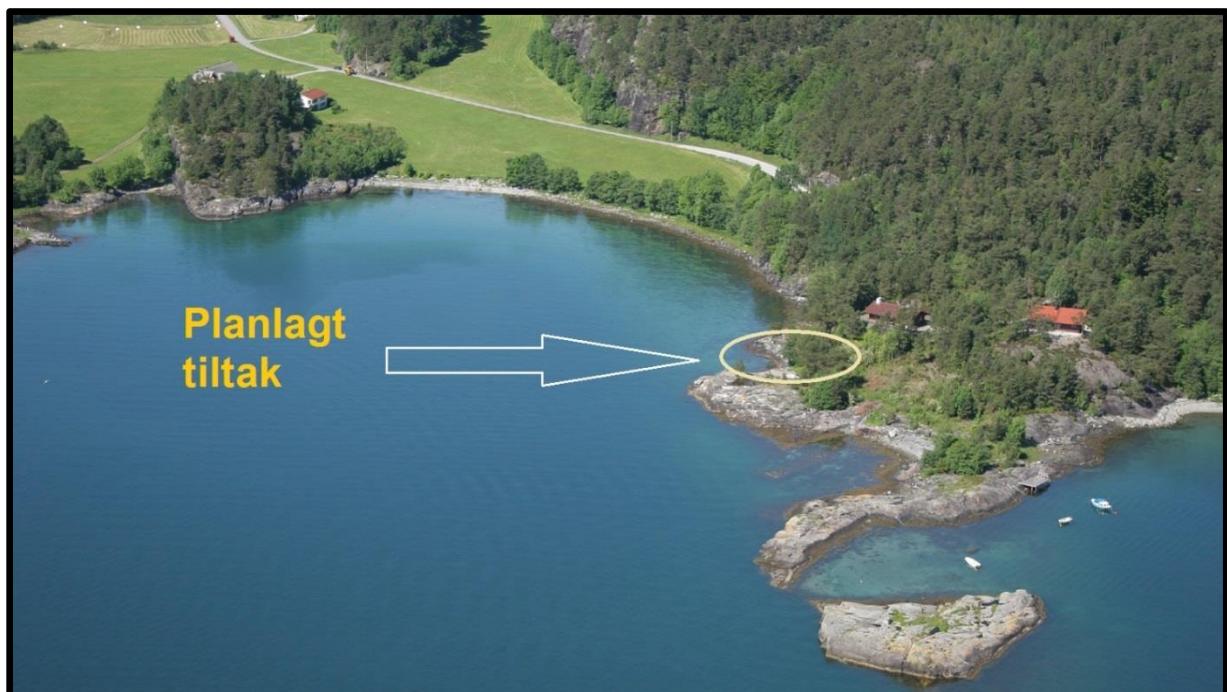
dokumenterast at avbøtande tiltak gjev tilfredstilande støytilhøve. I raud sone bør ein unngå bustader med støykjensleg bruksføremål.

- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unge sine interesser i planlegginga (Rundskriv T2/08 krev at det skal vere areal der born kan utfalte seg og skape sitt eige leikemiljø. Areala må vere store nok og eigna for leik og opphold heile året og kunna nyttast av ulike aldersgrupper og sikre samhandling mellom barn, unge og vaksne, og vera sikra mot støy, forureining, trafikkfare og anna helsefare.
- Rundskriv T-5/99 B Tilgjenge for alle.
Prinsippet om universell utforming inneber at dei fysiske omgjevnadane, dvs. bygningar, uteområde og andre anlegg vert utforma slik at dei kan nyttast av alle menneske på ein likestilt måte. I så stor utstrekning som mogeleg bør ein søkje å oppnå tilgjenge gjennom hovudløysingar utan at ein treng tilpassing, særløysingar eller tilleggsøysingar.

5 Plassering

5.1 Lokalisering

I Hammarhaugområdet i Ølve, Kvinnherad kommune



Figur 2 Planlagt tiltak

5.2 Avgrensing

Avgrensing for planen er godkjent reguleringsplan.

5.3 Tilgrensande arealbruk

I sør og vest grensar arealet til sjø, i nord til Fv 49
I aust til område med frittliggjande fritidsbustadar.

5.4 Eksisterande bygg

Godkjent plan inneholder 7 hyttetomtar. På 2 av tomtene er det bygget nye hytter, ei har fått byggeløyve, men er ikkje påbegynt.

5.5 Topografi/landskapstrekk

Øvre del (nordre del) er mykje skogkledd område med 7 stk fritidsbustadtomtar. Nedre del (søre del) mot sjøen er ope, grønt område med mykje svaberg ut i sjøen.

5.6 Soltihøve

Området er ope mot søraust, sør og vest og har særskilt gode solforhold.

5.7 Vegetasjon og dyreliv

Søre delen er open mot sjøen. Den nordre delen har noko stor furuskog og litt mindre innslag av lauvskog. Hjort ferdast i heile Hammarhaugområdet og naturleg også her.

5.8 Naturmangfold. Grøne interesser.

Gjeldande reguleringsplan vart godkjent i 2011. Området har ikkje endra seg.

5.9 Kulturminneverdiar

Hordaland fylkeskommune har ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne i det aktuelle området.

5.10 Veg- og trafikktihøve

Området har godkjent avkjøring frå Fv 49. Den godkjente avkjøringa er foreløpig ikkje opparbeidd. Dette krev Statens vegvesen med i rekkefølgjekravet.

Byggegrense til Fv 49 er lagt inn med 20 m.

5.11 Støy

Området har ingen faste støykjelder.

Støy frå Fv 49. Støysone er lagt inn. Gul sone berører ikkje planlagte bygg.

5.12 Offentleg og privat tenesteyting

Ligg til Fv 49 med dårleg busstilbod.

Brannstasjon i Ølve sentrum.

5.13 Vatn og avlaup

Alle tomtar skal tilknytast offentleg vatn og privat, felles avløp med utslepp i sjø.

5.14 Privat og offentleg servicetilbod

Butikk i Ølve sentrum.

5.15 Risiko og sårbarheit

SAMFUNSSIKKERHEIT ROS

ENDRING DETALJREGULERINGSPLAN FOR DEL AV 157/2MFL NAUST OG HYTTER PÅ HAMMARHAUG,/HAAVIK, ØLVE, MORTEN E. FREDRIKSEN

ROS-ANALYSE

Kvinnherad kommune sine akseptkriterium og metode for ROS-analysar er lagt til grunn for denne ROS-analsesen. Akseptkriterium og metode for kommunen er vedteken i kommunestyret 24.03.2011.

ROS-analysen skal leggjast til grunn for kommunen sitt arbeid med samfunnstryggleik og beredskap. Kommunen er plikt til å kartlegga kva uønska hendingar som kan inntraffa i kommunen, vurdera sannsynet for at desse hendingane inntraff og korleis dei i så fall kan påverke kommunen.

Denne ROS-analysen er i tråd med kommunen sin vedtekte metode og akseptkriterium slik dette er vist i vedlegg der og døme på farekategoriar er vist. Metodikk for vurdering av risiko og sannsynet er vist i vedlegget. Det same gjeld metodikk for vurdering av konsekvens, akseptkriterium og vurdering av risikoreduserande tiltak.

Grenseverdiar for sannsynlegheit

Sannsyn	Vekting	Definisjon
Høg eller kontinuerleg	5	Ei eller fleire hendingar pr. år
Moderat sannsynlegheit	4	Ei hending pr. 1-5 år
Sannsynleg	3	Ei hending pr. 5-10 år
Lite sannsynleg	2	Ei hending pr. 10-100 år
Usannsynleg	1	Mindre enn ei hending pr. 100 år

Definisjon av konsekvens

Konsekvens	Vekting	Menneske	Ytre miljø	Materielle verdiar
Katastrofalt	5	Meir enn 5 døde, eller 15 alvorleg skadde/ sjuke.	Varig skade på miljø	Skadar for meir enn kr. 50 000 000
Kritisk	4	Inntil 5 døde, eller fare for inntil 15 alvorleg skadde personar.	Omfattande og langvarige miljøskadar som krev større tiltak.	Skadar mellom kr. 5 000 000 – 50 000 000
Alvorleg	3	Inntil 1 død, eller fare for alvorlege personskadar, fleire mindre personskadar.	Moderate skadar på miljø, eller skadar som krev mindre tiltak.	Skadar mellom kr. 500 000 – 5 000 000
Ein viss fare	2	Mindre skadar som treng medisinsk handsaming.	Mindre skadar på miljø, men som naturen sjølv utbetrar på kort tid.	Skadar mellom kr. 50 000 – 500 000
Ufarleg	1	Ingen eller små personskadar.	Ingen eller ubetydeleg skade på miljø.	Skadar for inntil kr. 50 000

Risikomatrise der første tal angir konsekvens og andre tal angir sannsynlighet

Risikomatrise						
Sannsyn	5	1.5	2.5	3.5	4.5	5.5
	4	1.4	2.4	3.4	4.4	5.4
	3	1.3	2.3	3.3	4.3	5.3
	2	1.2	2.2	3.2	4.2	5.2
	1	1.1	2.1	3.1	4.1	5.1
		1	2	3	4	5
Konsekvens						

I det vidare arbeidet med ROS-analysen nyttar ein dei matrisene som er vist på vedlegg. I risikomatrisesene nedanfor er konsekvens oppgitt før sannsyn. Dvs at verdien 3.2. betyr ein konsekvens lik 3 og ein sannsyn lik 2.

ROS-analyse for endring detaljreguleringsplan for del av 157/2mfl-naust og hytte Hammarhaug/Haavik, Ølve, Morten E. Fredriksen

Naturbasert sårbarheit			
Uønska hending	Potensiell risiko for:		Merknad
	Liv og Helse	Miljø og materielle verdiar	
Ekstremvêr			
Sterk vind	2.1	2.1	Området ligg ope, men ikkje særleg eksponert
Store nedbørsmengder	2.2	2.2	Vert ikkje vurdert som risiko for området.
Store snømengder			Vert ikkje vurdert som risiko for området
Anna			
Flaumfare			
Flaum i elvar/ bekkar	1.1	1.3	Der er ingen elvar eller synlege bekkar i området.
Flaum i vassdrag/ innsjøar			Ikkje aktuelt
Overvasshandtering			I felles drenssystem.
Springflo/ stormflo			Oppmålingsavdelinga Kvinnherad kommune har gjort eit godt arbeid med registrering av springflo. Historisk flomnivå 1991 er målt til kote 1,48. Normal springflo er målt til kote 1,35. Faremeldingar om issmelting og stigande havnivå er det i det siste blitt nedgradert. Det er viktig for bruk av gjestebrygga at nærområdet til sjø er god. Me vel difor: Gjestebryggje kote 1,25 Naust kote 1,75
Historisk flomnivå		Målt 1,48	Målt kote 1,48

			Målt 1991
Anna			
Skredfare www.skrednett.no			
Kvikkleirskred			Stort sett fjell i dagen
Lausmasseskred			Ikkje aktuelt emne.
Is – og snøskred	1.1	1.1	Ikkje aktuelt emne.
Steinras, steinsprang			Ikkje aktuelt problem.
Anna			

Byggegrunn

Setningar			Fjell i dagen
Utglidigar			Ikkje sannsynleg
Radon			Radon vert ikkje sett på som eit problem i området.
Anna/Forureining			

Plante- og dyreliv www.dirnat.no

Planter			Ingen rødlisterartar eller andre trua artar er registrert i området
Dyr			Ingen rødlisterartar eller andre trua artar er registrert i området
Fuglar			Ingen rødlisterartar eller andre trua artar er registrert i området.
Anna			

Andre uønska hendingar

Skog- og vegetasjonsbrann			Må takast omsyn til
Jordskjelv			

Verksemdbasert sårbarheit

Uønska hending	Potensiell risiko for:		Merknad
	Liv og Helse	Miljø og materielle verdiar	

Brann/ eksplosjon

Brannfare			Ikkje spesielt emne
Ekspljosjonsfare			Ikkje aktuell konflikt.
Anna			

Energitransport

Høgspent			Ikkje over området
Lågspent			Ikkje aktuell konflikt
Gass			Ikkje aktuell konflikt
Anna			

Forureina vatn

Drikkevasskjelde			Heile området vert tilknytt offentleg vassverk.
Badevatn, fiskevatn, vassdrag og liknande			Området gjev gode muligheter for bading i sjø. Området ligg ope til sjøen med god gjennomstrøyming. Spesielle badeområde er aust for området og lenger nordvest.

Forureining – grunn www.sft.no

Kjemikalieutslepp			
Anna			Det er ikkje grunn til å tru at grunnen er forureina.

Forureining – luft

Støv/ partiklar/ røyk			
Støy			Der er ingen faste støykjelder i området. Støy frå bilar gjev ikkje gul sone inn over eigedomen som vil berøra fritidseigedomane.
Anna			

Friluftsliv og tilgjenge til sjø www.hordaland.no

Fri ferdsel langs sjø			Open tilgang til sjø.
Friluftsliv			Ope område for alle.
Anna			

Sårbarheit knytt til infrastruktur

Uønska hending	Potensiell risiko for:		Merknad
	Liv og Helse	Miljø og materielle verdiar	

Trafikkfare inne i planområde

Forhold for mjuke trafikantar	1.1	1.1	Enkel, felles veg inn til tomtane.
Forhold for køyrande			Fram til eigne parkeringsplassar på eigen eigedom.

Forureining www.sft.no

Støv/ partiklar			
Støy			Der er ingen faste støykjelder i området.
Lukt			
Utslepp/ kjemikaliar			
Anna			

Trafikkfare på nærliggjande vegar/ transportårer utanfor planområde

www.vegvesen.no

Veg	3.2	3.2	Trafikk på Fv 49: 320 ÅDT
Sjø			Trafikk på sjøen er privat turtrafikk. Denne er ikkje sett på som noko problem.
Luft			
Anna			

5.16 Privatsrettslege bindingar

Bruksrett med vedlikehaldsplikt på privat, felles veg inne i området.

6 Utgreiingar ihht. forskrift om konsekvensutgreiingar

KU-forskrifta § 3d tek opp at detaljregulering som inneber endringar av kommuneplanen etter områderegulering, skal vurderast med behov for KU.

§ 4. Kriterier for vurdering av vesentleg virkninger for miljø og samfunn.

Me ser ikkje at eit felles naust tilknytt godkjent kai med opptrekk, og godt tilpassa terrenget utan sprenging, har vesentleg verknad på miljø og samfunn.

7 Omtale av planforslaget

7.1 Innleiing

Gjeldande plan inneheld 7 stk fritidsbustadtomtar lett spreidde med resten av arealet som friluftsformål. Friluftsformål gjeld arealet mellom tomtane og heile det unike neset i sør. Brukarane av eit hyttefelt som dette må ha muligheter for bruk av båt. Dette gjev behov for kai, opptrekk og naust.

Kai og opptrekk er bygt på dispensasjon.

Denne planen inneheld i tillegg eit felles naust.

7.2 Reguleringsføremål

- Eksisterande 7 hyttetomtar
- Formalisere eksisterande kai med opptrekk.
- Nytt fellesnaust.
- Privat veg.
- Friluftsføremål.

7.3 Byggeformål

- Eksisterande 7 hyttetomtar
- Nytt fellesnaust. Fellesnaust skal plasserast på eksisterande terrenget utan sprenging. Plassering dempa i terrenget rundt eksisterande, lav haug.

7.4 Leik/ uteoppahaldsareal

Heile det unike området til friluftsføremål og sjøen er open og tilgjengeleg for alle. I aust er det badestrand med rullestein. Nordvest for området er det god badestrand. Heile neset mot sør har mange svaberg og fine muligheter for fiske og bading.

7.5 Parkering

Alle hyttene har parkering på eigen eigedom. Fellesnaustet er berre for eksisterande hytteeigedomar, og treng difor ingen eigen parkering.

7.6 Trafikkareal

Vegen fram til hytteeigedomen frå Fv 49 er privat, felles veg regulert med 5 m reguleringsbreidde.

7.7 Støytiltak

Der er ingen faste støykjelder i området. Trafikkstøy frå Fv 49 er ikkje sett på som noko problem. 320 ÅDT Gul sone.

7.8 Avfallshandtering

I området er det hytterenovasjon. Hyttekontainer står ved Fv 49 på motsett sida av godkjent avkjøring.

7.9 Risiko og sårbarheit.

Sjå 5.15.

Eit nytt fellesnaust treng oppmerksomheit i forhold til maks flo og kotehøgde. Kotehøgde golv bør ikkje setjast lavare enn kote 2,0.

7.10 Anna

8 Konsekvensar av planforslaget

8.1 Overordna planar og vedtak

Fellesnaust er ikkje vist i gjeldande reguleringsplan eller i kommuneplan.

I fylkesplanar under strandsone står m.a.:

«Utbygging i strandsona bør skje i tilknyting til område som er utbygt frå før, og mest mogleg konsentrert. Det må leggjast vekt på ferdselsomsyn og landskapstilpassing i planlegginga».

Dette meiner me er gjort.

8.2 Eksisterande reguleringsplanar

Emne for endring omhandlar 1 stk fellesnaust. Denne er ikkje vist i eksisterande reguleringsplan. Kai og opptrekk er bygt med dispensasjon. Fellesnaustet vert ein del av området med kai og opptrekk.

8.3 Estetikk

Fellesnaustet vert bygt i forlenging av eksisterande kai, sterkt tilpassa terrenget utan sprenging, og rundt, inntil ein lav haug i sør.

8.4 Konsekvensar for naboor

Fellesnaustet er felles for dei 7 hytteeigedomane i feltet. Andre har ikkje innsyn.

8.5 Trafikk- og parkeringsforhold

Fellesnaustet har ingen påverknad på trafikk- og parkeringsforhold.

8.6 Kulturminne

Endring i reguleringsplanen har ingen kjend påverknad.

8.7 Friluftsaktivitet, naturområde, born og unges interesser

Fellesnaustet vil gje muligheter for auka aktivitet og trivsel for hyttebrukarane. Me ser at fellesnaustet plassert saman med kai og opptrekk har liten negativ betydning for dei som brukar området til turområde og fiske frå land.

8.8 Risiko og sårbarheit

Sjå 5.15.

Høgdepllassering av fellesnaustet i forhold til registrert maks flo på kote 1,48 m̄ ha oppmerksomheit.

8.9 Infrastruktur

Planendringa har ingen betydning.

8.10 Konsekvensar for næringsinteresser

Eit nytt fellesnaust har små konsekvensar for næringsinteresser. Bygging gjev litt aktivitet.

8.11 Juridiske/ økonomiske konsekvensar for kommunen

Planendringa har ingen konsekvensar for kommunen.

9 Merknadar

9.1

Etter utlysing har me fått inn desse merknadane:

A Fylkesmannen

Vurdering

For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjeld dei same lovkrav som for utarbeiding av ny plan, jf. pbl. § 12-14.

Naust og strandsone

Etablering av naust er i strid med regulert arealføremål for friluftsliv. Når ikkje anna byggegrense er fastsett i reguleringsplan, gjeld det generelle forbodet mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen, jf. pbl. § 1-8 andre ledd.

I samsvar med nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging av 2015, vil Fylkesmannen tidleg i planprosessen varsle at vern av strandsona er ei nasjonalt viktig interesse som må ivaretakast i planarbeid. I 100-metersbeltet langs sjø skal det takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre ålmenne interesser, jf. pbl. § 1-8. På bakgrunn av dei opplysningsane som ligg føre ved melding om oppstart av planarbeidet kan vi ikkje sjå at omsyn til strandsoneinteressene er ivareteke, og vi er kritisk til planlagt utbygging av naust.

I følgje statlege planretningslinjer om differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen er det likevel lettare å vedta planar som opnar for utbygging i strandsona i område med mindre

arealpress. Kvinnherad kommune vert rekna som ein kommune med mindre press på strandsona.

Fylkesmannen legg likevel til grunn at lokalisering av naust skal ta utgangspunkt i ei funksjonell strandsonevurdering. Vi rår til å bruke føresetnadene i dei statlege planretningslinene aktivt i ei interesseavveging. For dette området vil det vere tenleg å avklare om naustutbygginga vil medføre auka press, og skape presedens for ytterlegare naustutbygging, for fritidsbustadene aust for plangrensa. Skal ein først opne for utbygging i strandsona bør ein konsentrere utbygginga til område som er utbygd frå før av, slik at ein unngår bygging i urørde område med spesielle kvalitetar. Hammarhaug har ei relativt ubrott strandline utan naust i overgangen sjø og land, til tross for fleire fritidsbustader i området.

Fylkesmannen har forståing for at det er ønskjeleg for eigarane av fritidsbustadane å få tilgang til eit naust. Ein måte å løyse dette behovet, samstundes som ein opprettheld strandsoneverdiane i området, har i fleire andre reguleringsplanar i fylket vore å legge til rette for såkalla fellesnaust. I følgje referatet frå oppstartmøtet skald et regulerast sju naust, dvs. eitt naust til kvar fritidsbustad. Dette er samsvarer ikkje med Fylkesmannen si forståing av omgrepet fellesnaust. Eit fellesnaust er ei brukseining som framstår som eitt naust, og som vert nytta av fleire eigedomar i fellesskap. Strandsona er avgrensa og det er difor ikkje mogeleg at alle som ynskjer det kan ha eige naust.

I den grad strandsonevurderinga i planarbeidet kjem fram til at fellesnaust kan aksepterast, må tiltaket ikkje utløyse større terrengrøgn, og omsynet til ålmenn rekreasjon og ferdsel må sikrast i planen. Vi ser ikkje trong for å regulere køyreveg fram til nausta. Vi legg til grunn at føresegner for naust i kommunedelplan for Ølve, Hatlestrand og Varaldsøy 2006-2015 § 2.1.14 vert lagt til grunn for planarbeidet når det gjeld storlek og bruksområde for eventuelle naust.

Gjeldande reguleringsplan opnar ikkje for tiltak i sjø. Vi legg til grunn at dette vert følgt opp i vidare planarbeid. Oppstartmeldinga har ikkje opplysningar om eventuelle nye tiltak i sjø.

Fylkesmannen rår til å ta i bruk rettleiaren «Råd om planlegging og forvaltning av strandsona i Hordland» frå 2007 i det vidare planarbeidet. Denne rettleiaren inneheld m.a. gode døme på utforming av reguleringsføresegner for naust.

Naturmangfold

Vi minner om at dei konsekvensane reguleringsplanen ha for endra arealbruk skal vurderast i høve til naturmangfaldet, og at dette må komme tydeleg fram i planarbeidet, jf. naturmangfaldlova §§ 7-12.

Ros-analyse

Kommunen skal fremje samfunnstryggleik i planlegginga si, jf. pbl. § 3-1 bokstav h. Pbl. § 4-3 set difor krav om utarbeiding av ROS-analyse i alle plansaker, samt krav til handtering av risiko i plan. ROS-analysen skal viser risiko og sårbarheit som har verknad for spørsmålet om arealet er eigna til utbygging, og eventuelle endringar i slike forhold som følgje av planlagt utbygging.

Teknisk forskrift (TEK 10) definerer kva som er akseptabel risiko for flaum og skred. Akseptkriteria for anna type risiko må definerast av kommunen. Fylkesmannen legg til grunn at akseptkriteria må vera minst like strenge som for flaum og skred. Alle risikohøve skal merkast på plankartet med omsynssone. Krav til risikoreduserande tiltak skal gå fram av planføresegnene.

Tiltakshavar:



Figur 3 Område naust

Situasjonsplan naust.

Som me tar opp i planomtalen her vil eksisterande kai med opptrekk saman med fellesnaust bli ei samla eining som ikkje tar meir strandlinje og ikkje privatiserer resten av det unike neset ut i sjøen. Naustet vil bli godt plassert i terrenget utan sprenging, og dempa mot det lave høgdedraget mot sør .

B Statens vegvesen

Vegvesenet føreset at gjeldande rekkefølgjekrav i føresegnehene § 5.4 også skal gjelda for naust.

Tiltakshavar:

Dette vil bli vidareført.

C NVE

NVE har ingen innspel til planarbeidet.

Tiltakshavar:

Ok.

D Fylkeskommunen

Vurdering og innspel.

Planen legg opp til regulering av naustområde i strid med kommuneplan. Hordaland fylkeskommune er generelt kritisk til at det vert lagt opp til utbygging i strid med

komuneplan. Vi miner om at endring av arealføremål som hovudregel skal gjerast i ein kommuneplanprosess, der ein kan sjå behovet for nye naustområde i samanheng med behovet i kommunen.

I det vidare planarbeidet vil vi leggje særleg vekt på:

- Ros
- Strandsone
- Arkitektur og estetikk
- Friluftsliv
- Landskap
- Kulturminne og kulturmiljø

Meir om strandsone og friluftsliv

Hordaland fylkeskommune minner om at strandsona er ein avgrensa ressurs der det er viktig at omsynet til ålmenn tilgjenge vektleggast sterkt. Dette kjem fram av både plan og bygningslova § 1-8, dei nasjonale retningslinjene for forvaltning av strandsona og dei arealpolitiske retningslinjene i fylkesplan for Hordaland.

Vi minner om at Regional kystsoneplan for Sunnhordland og ytre Hardanger låg på høyring i 2015. Planen har mål som gjev at strandsona skal ivaretakast i eit langsiktig perspektiv som ressurs for lokalmiljøet med fokus på natur -og landskapsopplevelingar, biologisk mangfald, friluftsliv og kulturminne. I strandsona er det viktig å ivareta allmenne interesser og hindre uheldig utbygging.

Gjennom oppstartmeldinga og referat frå oppstartmøtet vert det varsle utbygging av sju naust i strandsona. Planområdet ligg innafor det regionale friluftsområde Ølse som er registrert med regionale strandsoneverdiar. Vi minner at om at utbygging i strandsona skal ta utgangspunkt i kartlegging av den funksjonelle strandsona. Vi minner om at ein bør sjå på mogelegheitene for å fortette i område som allereie er utbygd før ein legg til rette for nye naustområde.

Planområdet på Hammerhaug, ligg i eit område der det er lite inngrep i strandsona frå før. Vi ber om at det vert ein grundig vurdering av strandsoneverdiane i det vidare planarbeidet. Dersom det skal leggjast til rette for utbygging av naust ber vi om at utbygging av fellesnaust vert vurdert.

Meir om landskap

Vi minner om at planområdet ligg innafor det regionale landskapsområdet Husnesfjorden-Kvinnheradsfjorden. Landskapet er registrert med middels regional verdi. Planområdet ligg tett inntil eksisterande hyttefelt som er godt plassert i terrenget utan inngrep i form av utsprenging og planering. Vi ber om at god landskap og terrengtilpassing vert veklagt i planarbeidet.

Meir om kulturminne og kulturmiljø

Hordaland fylkeskommune, Kultur- og idrettsavdelinga, har vurdert saka som regional sektorstyresmakt innan kulturminnevern. Vi har ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne i det aktuelle planområdet, og har difor ingen merknader på noverande stadium planprosessen.

Meir informasjon

Meir informasjon om plantema, rettleiarar og statistikk/kart kan ein finne på nettsidene våre www.hordaland.no/plan/startpakke.

Oppsummering

Hordland fylkeskommune ber om at planarbeidet legg særleg vekt på ros, strandsone, arkitektur og estetikk, friluftsliv, landskap, kulturminne og kulturmiljø.

Tiltakshavar:

Dei moment fylkeskommunen tar opp er behandla i denne planomtale. Eit fellesnaust for 7 hytteeigedomar godt integrert med eksisterande kai og opptrekk, og utan terrengbearbeiding som sprenging, bør vera ei god løysing òg for strandsona. Fellesnaustet er slik plassert at det ikkje legg beslag på meir strandlinje enn det som er bygt av kai og opptrekk.

10 Forslagsstillars avsluttande kommentar

7 stk fritidsbustadtomtar ligg i godkjent reguleringsplan.

Kai og opptrekk er godkjent på dispensasjon. Ei sjøtilknyting gjennom fellesnaust integrert med kai og opptrekk, og sterkt tilpassa terrenget utan masseflytting og sprenging, vil ikkje skada strandsonevern og friluftsliv nemneverdig.

Eikelandsosen, 17.01.2017

Harald Bjørndal



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon
Christian Johan Alstad, 5557 2112

Vår dato
11.08.2016
Dykkar dato
21.06.2016

Vår referanse
2016/8863 421.3
Dykkar referanse

A

Byggadministrasjon Harald Bjørndal AS
Postboks 103
5649 EIKELANDSOSEN

Kvinnherad - gnr 157 bnr 2 mfl - detaljreguleringsplan for naust og hytter - Hammarhaug - uttale til oppstart av planarbeid

Vi viser til brev av 21.06.2016 med uttalefrist 15.08.2016.

Saka gjeld melding om oppstart av detaljreguleringsplan for naust og hytter på Hammarhaug, Kvinnherad.

Gjeldande plangrunnlag er reguleringsendring for Hammarhaug hyttefelt fra 2012. Hyttestrukturen i denne planen vert ikkje endra. Det nye er at det skal regulerast «fellesnaust» til fritidsbustadene i område som er regulert til friluftsføremål.

Kvinnherad kommune har vurdert at planframlegget ikkje utløyser krav om planprogram og konsekvensutgreiing, jf. plan- og bygningslova (tbl.) §§ 4-1 og 4-2 andre ledd.

Vurdering

For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjeld dei same lovkrav som for utarbeiding av ny plan, jf. tbl. § 12-14.

Naust og strandsone

Etablering av naust er i strid med regulert arealføremål for friluftsliv. Når ikkje anna byggegrense er fastsett i reguleringsplan, gjeld det generelle forbodet mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen, jf.tbl. § 1-8 andre ledd.

I samsvar med nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging av 2015, vil Fylkesmannen tidleg i planprosessen varsle at vern av strandsona er ei nasjonalt viktig interesse som må ivaretakast i planarbeidet. I 100-metersbeltet langs sjø skal det takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre ålmenne interesser, jf.tbl. § 1-8. På bakgrunn av dei opplysningsane som ligg føre ved melding om oppstart av planarbeidet kan vi ikkje sjå at omsyn til strandsoneinteressene er ivareteke, og vi er kritisk til planlagt utbygging av naust.

I følgje statlege planretningslinjer om differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen er det likevel lettare å vedta planar som opnar for utbygging i strandsona i område med mindre arealpress. Kvinnherad kommune vert reka som ein kommune med mindre press på strandsona.

Fylkesmannen legg likevel til grunn at lokalisering av naust skal ta utgangspunkt i ei funksjonell strandsonevurdering. Vi rår til å bruke føresetnadene i dei statlege planretningslinene aktivt i ei interesseavvegning. For dette området vil det vere tenleg å avklare om naustutbygginga vil medføre auka press, og skape presedens for ytterlegare naustutbygging, for fritidsbustadene aust for plangrensa. Skal ein først opne for utbygging i strandsona bør ein konsentrere utbygginga til område som er utbygd frå før av, slik at ein unngår bygging i urørde område med spesielle kvalitetar. Hammarhaug har ei relativt ubrutt strandline utan naust i overgangen sjø og land, til tross for fleire fritidsbustader i området.

Fylkesmannen har forståing for at det er ønskjeleg for eigarane av fritidsbustadene å få tilgang til eit naust. Ein måte å løyse dette behovet, samstundes som ein opprettheld strandsoneverdiane i området, har i fleire andre reguleringsplanar i fylket vore å legge til rette for såkalla fellesnaust. I følgje referatet frå oppstartsmøtet skal det regulerast sju naust, dvs. eitt naust til kvar fritidsbustad. Dette er samsvarer ikkje med Fylkesmannen si forståing av omgrepet fellesnaust. Eit fellesnaust er ei brukseining som framstår som eitt naust, og som vert nytta av fleire eigedomar i fellesskap. Strandsona er avgrensa og det er difor ikkje mogeleg at alle som ynskjer det kan ha eige naust.

I den grad strandsonevurderinga i planarbeidet kjem fram til at fellesnaust kan aksepteras, må tiltaket ikkje utløyse større terrenginngrep, og omsynet til ålmenn rekreasjon og ferdsel må sikrast i planen. Vi ser ikkje trong for å regulere køyreveg fram til nausta. Vi legg til grunn at føresegner for naust i kommunedelplan for Ølve, Hatlestrand og Varaldsøy 2006-2015 § 2.1.14 vert lagt til grunn for planarbeidet når det gjeld storlek og bruksområde for eventuelle naust.

Gjeldande reguleringsplan opnar ikkje for tiltak i sjø. Vi legg til grunn at dette vert følgt opp i vidare planarbeid. Oppstartsmeldinga har ikkje opplysningar om eventuelle nye tiltak i sjø.

Fylkesmannen rår til å ta i bruk rettleiaren «Råd om planlegging og forvaltning av strandsona i Hordaland» frå 2007 i det vidare planarbeidet. Denne rettleiaren inneheld m.a. gode døme på utforming av reguleringsføresegner for naust.

Naturmangfold

Vi minner om at dei konsekvensane reguleringsplanen har for endra arealbruk skal vurderast i høve til naturmangfaldet, og at dette må komme tydeleg fram i planarbeidet, jf. naturmangfaldlova §§ 7-12.

Ros-analyse

Kommunane skal fremje samfunnstryggleik i planlegginga si, jf. pbl. § 3-1 bokstav h. Pbl. § 4-3 set difor krav om utarbeiding av ROS-analyse i alle plansaker, samt krav til handtering av risiko i plan. ROS-analysen skal vise risiko og sårbarheit som har verknad for spørsmålet om arealet er eigna til utbygging, og eventuelle endringar i slike forhold som følgje av planlagt utbygging.

Teknisk forskrift (TEK10) definerer kva som er akseptabel risiko for flaum og skred. Akseptkriteria for anna type risiko må definerast av kommunen. Fylkesmannen legg til grunn at akseptkriteria må vera minst like strenge som for flaum og skred. Alle risikohøve skal merkast på plankartet med omsynssone. Krav til risikoreduserande tiltak skal gå fram av planføresegnene.

På nettsida www.miljokommune.no kan ein hente nyttige tips til planlegging.

Med helsing

Laila Pedersen Kaland
seniorrådgjevar

Christian Johan Alstad
seniorrådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Kopi til:

Hordaland fylkeskommune
Statens Vegvesen, Region Vest
Kvinnherad kommune

Postboks 7900	5020	Bergen
Askedalen 4	6863	Leikanger
Rosendalsvegen 10	5470	Rosendal

B



Statens vegvesen

Byggadministrasjon Harald Bjørndal a.s
Postboks 103
5649 EIKELANDSOSEN

Behandlende eining: Sakshandsamar/telefon: Vår referanse: Dykkar referanse: Vår dato:
Region vest Per Steinar Nedkvitne / 16/102844-2 05.07.2016
90882572

Vår uttale til oppstart av reguleringsarbeid – Naust og hytte – Gnr. 157 bnr. 2 m.fl. – Hammerhaug – Ølve – Kvinnherad kommune –

Viser til oversending motteke 30.06.2016.

Statens vegvesen har ansvar for planlegging, bygging, drift og vedlikehald av riks- og fylkesvegane og tilhøyrande ferjesamband. Vi har også ansvar for tilsyn med trafikantar og kjøretøy. Trafikksikring og miljø er viktige satsingsområde i arbeidet vårt.

Dette vert fornying av gjeldande reguleringsplan for området.

Statens vegvesen føreset at gjeldande rekkeføljekrav i føresegnehene §5.4 også skal gjelde for nausta.

Elles har vi ikkje anna merknader i denne omgang.

Når reguleringsplanen vert lagt ut til offentleg ettersyn og det ligg føre eit konkret planframlegg, vil vi vurdere om våre interesser er tilstrekkeleg sikra i planen.

Plan og forvaltning Voss og Hardanger
Med helsing

Carl Erik Nielsen
seksjonssjef

Per Steinar Nedkvitne

Dokumentet er godkjent elektronisk og har difor ingen handskrivne signaturar.

Postadresse
Statens vegvesen
Region vest
Askedalen 4
6863 LEIKANGER

Telefon: 02030
firmapost-vest@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Flyplassvegen
5705 VOSS

Fakturnaadresse
Statens vegvesen
Landsdekkende regnskap
9815 Vadsø

Kopi

Fylkesmannen i Hordaland Samordningsprosjektet Egil Hauge,
Hordaland fylkeskommune – Regionalavdelinga, Postboks 7900, 5020 BERGEN
Kvinnherad kommune, 5470 ROSENDAL

Harald Bjørndal

Fra: Otnes Toralf <toot@nve.no>
Sendt: 3. august 2016 08:34
Til: Byggadministrasjon Harald Bjørndal AS
Emne: Gjeld varsel om oppstart av arbeid med detaljreguleringssplan for naust og hytte på Hammerhaug - GBnr 157/2 mfl - Kvinnherad kommune

Syner til brev datert 21.06.2016.

På NVE sine sider om arealplanlegging, <https://www.nve.no/flaum-og-skred/arealplanlegging/> ligg mellom anna ei sjekkliste for vurdering av tema innanfor NVE sine forvaltningsområde. NVE har elles ingen innspeil til planarbeidet.

Med helsing

Toralf Otnes

Senioringeniør

Avdeling: Skred- og vassdragsavdelinga

Seksjon: Region vest

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Telefon: 22 95 95 27/95 87 50 35

E-post: toot@nve.no

Web: www.nve.no





BYGGADMINISTRASJON
HARALD BJØRN DAL AS
Fjord'n senter
5640 EIKELANDSOSEN

Dato: 15.08.2016
Vår ref.: 2016/6597-4
Saksbehandlar: HANVIE_
Dykkar ref.:

Fråsegn til oppstart av reguleringsplan, Hammerhaug ,Ølve - Kvinnherad kommune

Vi viser til brev datert 28.08.2016 om oppstart av arbeid med detaljregulering for Hammerhaug - Ølve gnr. 157, brn. 2 m.fl. Kvinnherad kommune. Hovudføremålet med reguleringa er naust. Føremålet er i hovudsak i strid med kommuneplan der området er sett av til fritidsbustad og LNF. Kommunen har vurdert at planen ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing.

Hordaland fylkeskommune vurderer oppstartsmeldinga ut i frå fylkeskommunens sektoransvar og målsettingar i regionale planar.

Vurdering og innspel

Planen legg opp til regulering av naustområde i strid med kommuneplan. Hordaland fylkeskommune er generelt kritisk til at det vert lagt opp til utbygging i strid med kommuneplan. Vi minner om at endring av arealføremål som hovudregel skal gjerast i ein kommuneplanprosess, der ein kan sjå behovet for nye naustområde i samanheng med behovet i kommunen.

I det vidare planarbeidet vil vi leggje særleg vekt på:

- Ros
- Strandsone
- Arkitektur og estetikk
- Friluftsliv
- Landskap
- Kulturminne og kulturmiljø

Meir om strandsone og friluftsliv

Hordaland fylkeskommune minner om at strandsona er ein avgrensa ressurs der det er viktig at omsynet til ålmenn tilgjenge vektleggast sterkt. Dette kjem fram av både plan og bygningslova §1-8, dei nasjonale retningslinjene for forvaltning av strandsona og dei arealpolitiske retningslinjene i fylkesplan for Hordaland.

Vi minner om at Regional kystsoneplan for Sunnhordaland og ytre Handanger låg på høyring i 2015. Planen har mål som gjev at strandsona skal ivaretakast i eit langsiktig perspektiv som ressurs for lokalmiljøet med fokus på natur –og landskapsopplevingar, biologisk mangfald, friluftsliv og kulturminne. I strandsona er det viktig å ivareta allmenne interesser og hindre ueheldig utbygging.

Gjennom oppstartsmeldinga og referat frå oppstartsmøtet vert det varsla utbygging av sju naust i strandsona. Planområdet ligg innafor det regionale friluftsområdet Ølve som er registrert med regionale strandsoneverdiar. Vi minner om at utbygging i strandsona skal ta utgangspunkt i kartlegging av den funksjonelle strandsona. Vi minner om at ein bør ein sjå på mogelegeheitene for å fortette i område som allereie er utbygd før ein legg tilrette for nye naustområde. Planområdet på Hammerhaug, ligg i eit område der det er lite inngrep i strandsona frå før. Vi ber om at det vert ein grundig vurdering av strandsoneverdiane i det vidare planarbeidet. Dersom det skal leggjast tilrette for utbygging av naust ber vi om at utbygging av fellesnaust vert vurdert.

Meir om landskap

Vi minner om at planområdet ligg innafor det regionale landskapsområdet Husnesfjorden-Kvinnheradsfjorden. Landskapet er registrert med middels regional verdi. Planområdet ligg tett inntil eksisterande hyttefelt som er godt plassert i terrenget utan inngrep i form av utsprenging og planering. Vi ber om at god landskap og terrengrunning vert vektlagt i planarbeidet.

Meir om kulturminne og kulturmiljø

Hordaland fylkeskommune, Kultur- og idrettsavdelinga, har vurdert saka som regional sektorstyresmakt innan kulturminnevern. Vi har ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne eller andre verneverdig kulturminne i det aktuelle planområdet, og har difor ingen merknader på noverande stadium i planprosessen.

Meir informasjon

Meir informasjon om plantema, rettleiarar og statistikk/kart kan ein finne på nettsidene våre www.hordaland.no/plan/startpakke.

Oppsummering

Hordaland fylkeskommune ber om at planarbeidet legg særleg vekt på ros, strandsone, arkitektur og estetikk, friluftsliv, landskap, kulturminne og kulturmiljø.

Eva Katrine R. Taule
kst. plansjef

Hanne Kathrin Vie
saksbehandlar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

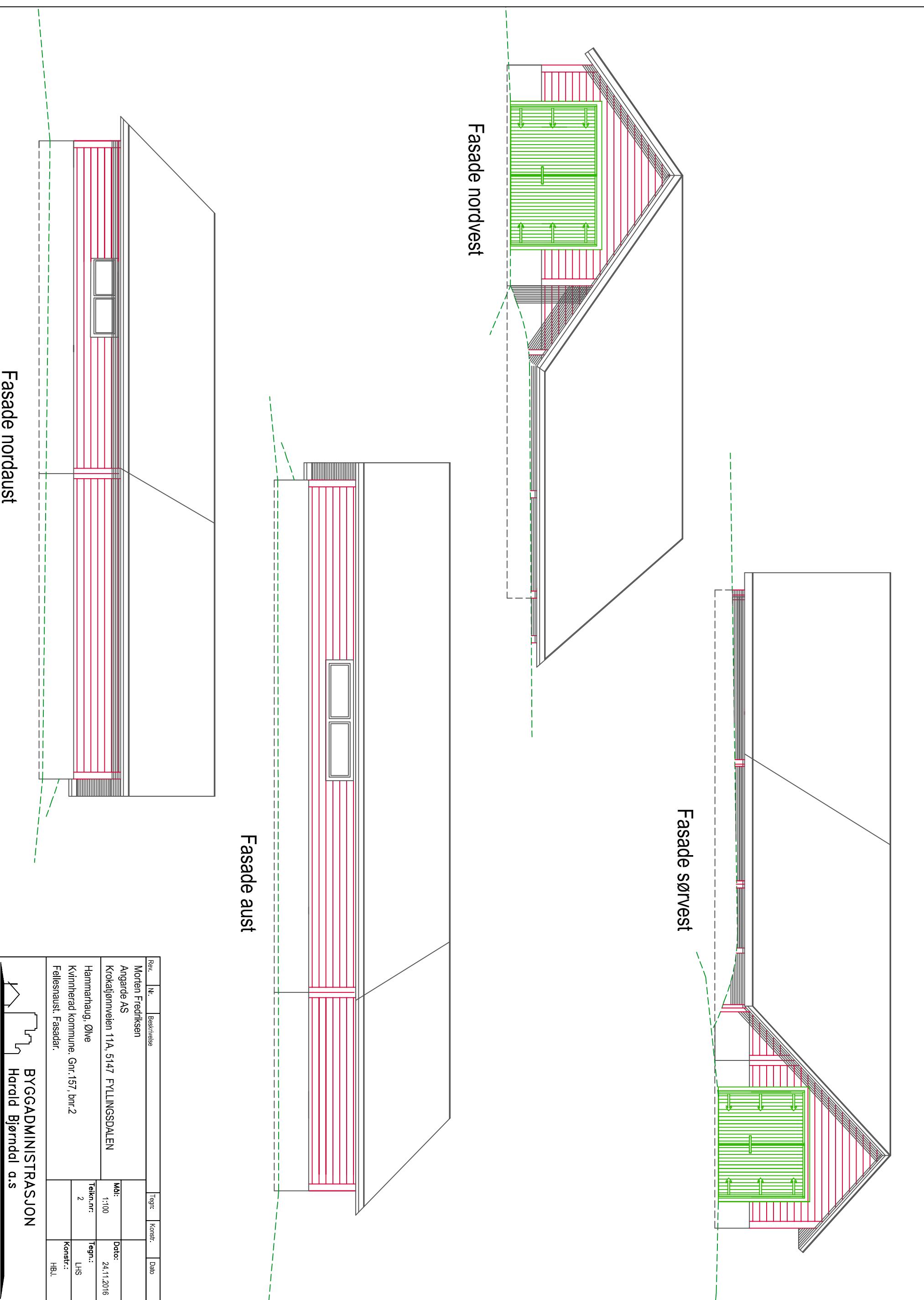
Saksbehandlar:

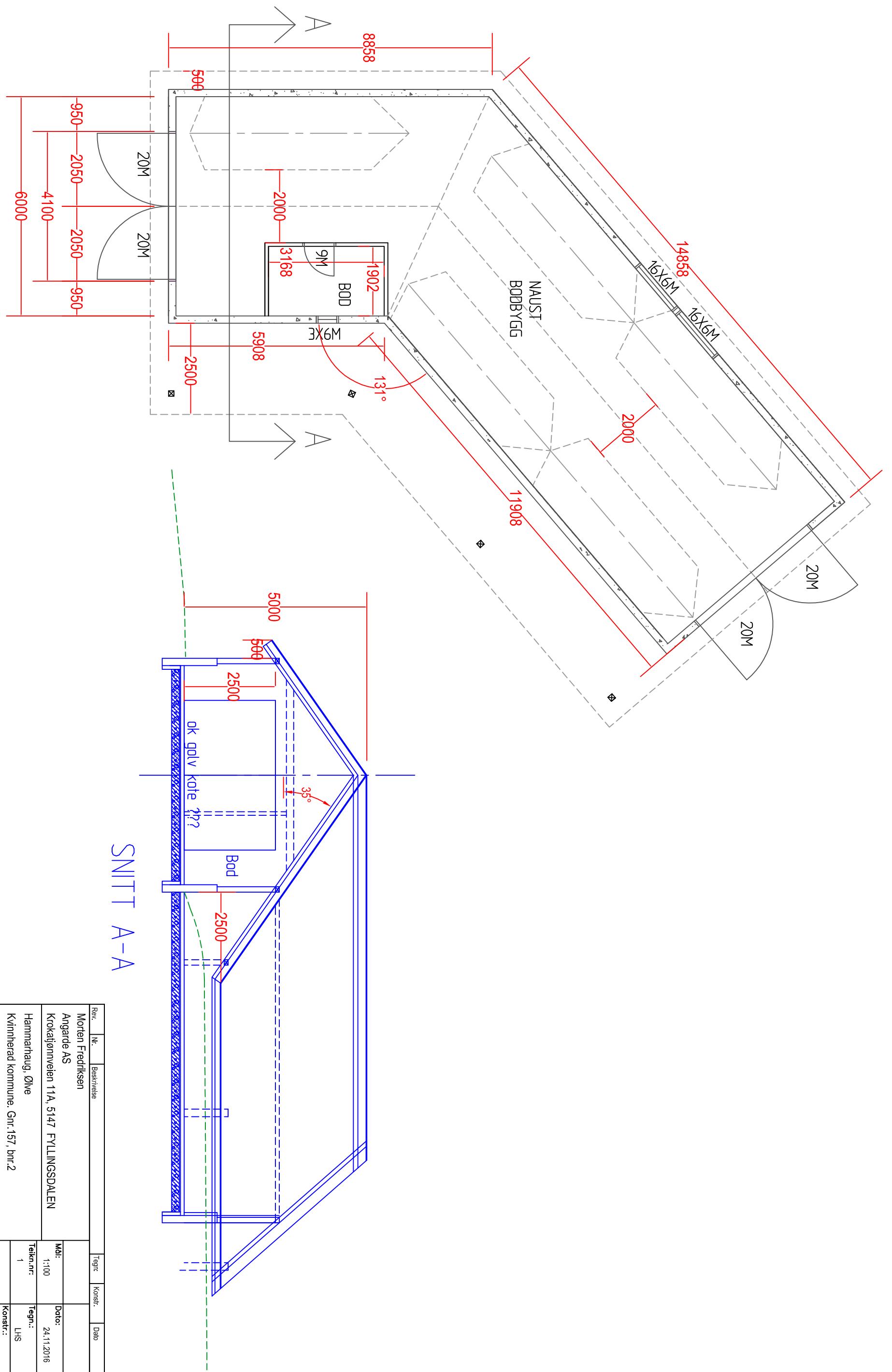
Hanne Kathrin Vie, Planseksjonen, Regionalavdelinga

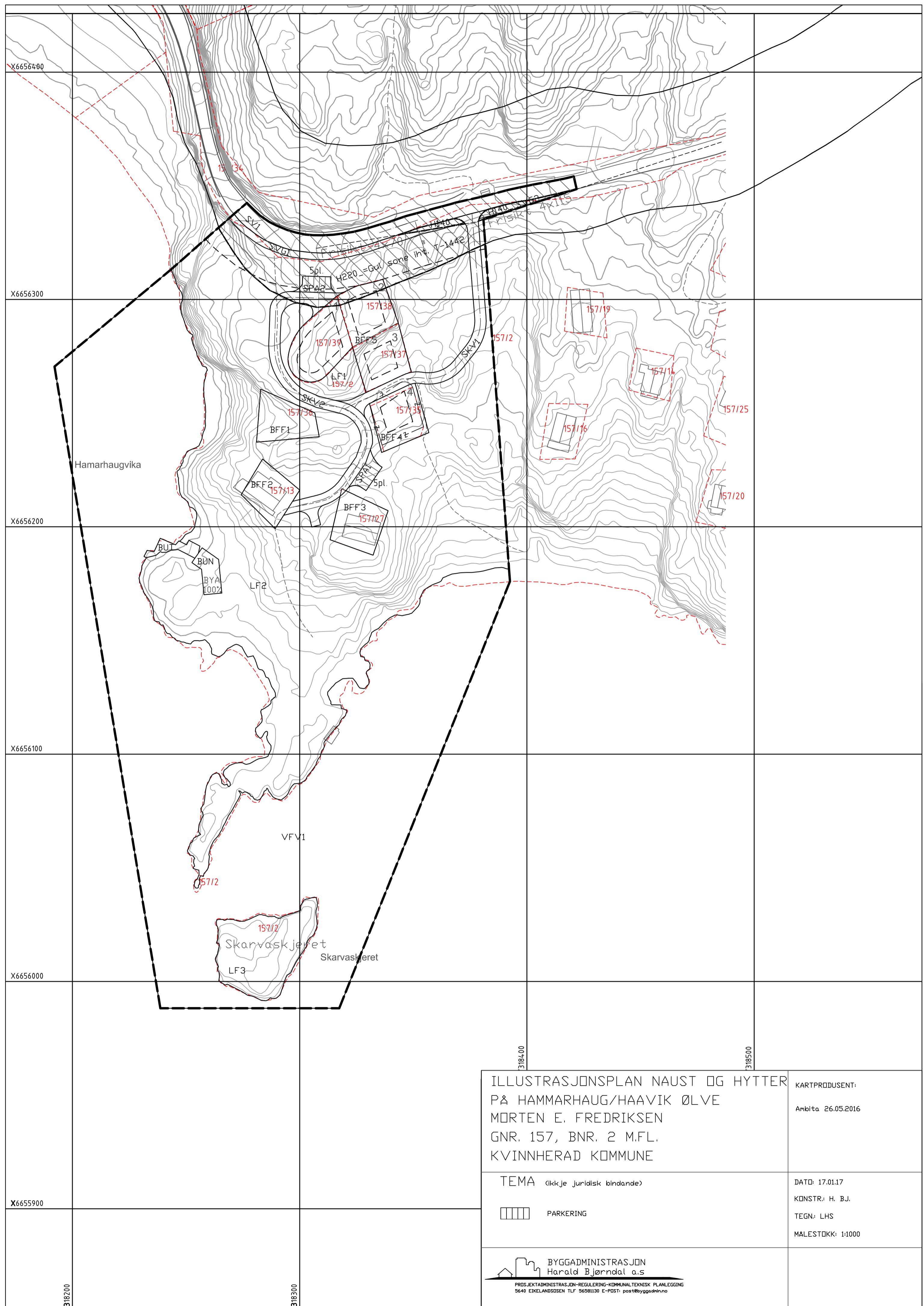
Lars Øyvind Birkenes, Fylkeskonservatoren, Kultur og idrettsavdelinga

Kopi til:

Kvinnherad kommune







Saksframlegg

Kvinnherad kommune

Saksmappe

2014/962-48

Saksbehandlar

Ingo Bewer

Saksgang		
Saksnr	Utval	Møtedato
2017/17	Forvaltningskomiteen	15.03.2017
	Kommunestyret	

Godkjenning av detaljreguleringsplan for deler av 73/1 - endring av avkjørsle til bustad - Løfallstrand - Arvid Storegjerde med fleire

Innstilling frå rådmannen:

Kvinnherad kommunestyre vedtek med heimel i plan- og bygningslova [§12-12](#) at forslag til detaljreguleringsplan for deler av 73/1 - endring av avkjørsle til bustad - Løfallstrand, sist revidert den 22.02.17 (planid.: 20140004), blir godkjent slik han ligg føre.
Grunnlaget for kommunal eigengodkjenning er til stades.

Saksutgreiing:

FAKTAOPPLYSNINGAR

Henvendelse frå:

Forslagstiller: Arve Storegjerde
m.fl. gjennom Harald Knoop
Mottatt: 26.02.17 i
oversendingsbrev (2014/962 – 47)

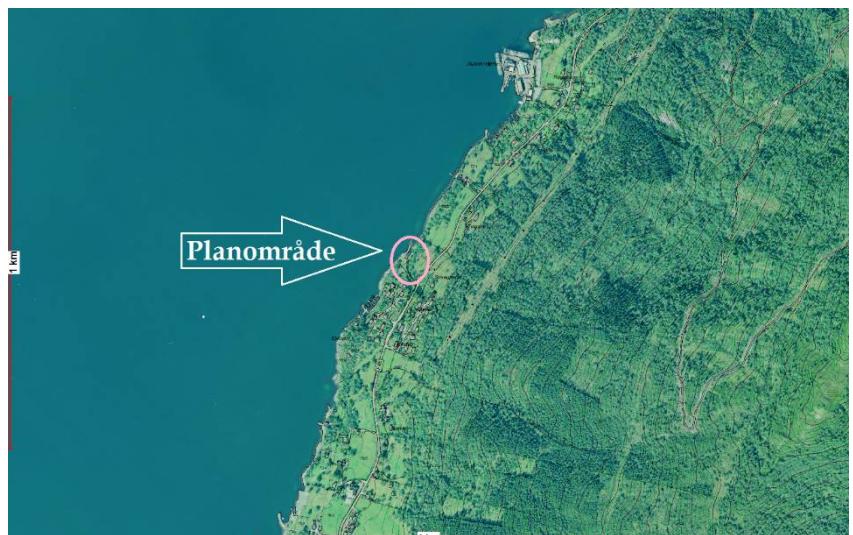
Planident: **20140004**

Tidlegare handsamingar

Oppstartsmøte på rådhuset mellom tiltakshavar og administrasjonen var den 10.06.14. Oppstart av reguleringsplan vart ein god stund etter kunngjort i avisene og på Kvinnherad kommune sin heimeside, med frist fram til den 15.05.15 (oppstartsbrief; 2014/962 – 8). Berørte partar og offentlege instansar vart varsle med frist for innspel. Innen oppstartsfristen har ein motteke 7 innspel frå myndigheiter og ingen frå private grunneigar. Alle innkomne brev, som har fagleg begrunnete merknader til saken, er vurdert frå fagkunnig (sjå planomtale) og til dels innarbeidd i plankart og føresegner.

I oppstartsmøte med kommunen den 10.06.14 vart det ikkje sett krav om planprogram og/eller KU.

Ein har vurdert detaljplan m.a. gjennom oppstartsmøte (2014/962 – 2), men vil nytte høvet til å arbeide med nokon nye merknader etter utlegging til offentleg ettersyn.



Planforslaget blir behandla i forvaltningskomitee den 04.05.16 som sak 2016/62 (sjå: 2014/962 – 12), det vart gjort følgjande vedtak:

Kvinnherad forvaltningskomiteen vedtek med heimel i [PBL § 12 - 11](#) at privat forslag til detaljreguleringsplan for deler av 73/1 - bustad, veg og naust - Løfallstrand, sist revidert den 04.03.16 (planid.: 20140004), vert i samsvar med lova lagt ut til offentleg ettersyn under førbehold at ein gjer følgjande forandringar:

1. I plankartet skal ein synleggjere og inntekne stigningsforhold for felles kjørevegar, samt fylling- og skjeringsområder. Pkt. 2.3 i føresegner skal reviderast.

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

Rådmannen si innstilling vart samrøystes vedteken.

Planforslaget har vart lagt ut i revidert form til offentleg ettersyn, høyringsfrist vart sett til den 08.08.16.

Der har komet 5 merknader fra offentlege instansar og ingen fra private hold. NVE hadde motsegn til planforslag på grunn av rasrapport frå NGI og mulig rasfare i området. Kommunegeolog Tore Dolvik har innarbeidd ein vurdering, der ein har deler av området regulert til omsynssone ras. NVE har trukket sin motseg. Etter revisjonar, som å fjerne naustområde, leggje eit areal mellom sjøområdet og bustad, samt å minke byggjegrense har også Fylkesmannen ingen merknader til planområdet. Planen kan godkjennast

Om planforslaget

For det omtrent 20 daa store arealet vart det ikkje sett krav om planprogram og/eller KU, grunnen for det var at området er definert som «bustadområdet sprett» i kommunedelplanen, området har blitt tatt i bruk (som bustad; sjå under historikk) og deler av sjøeigedommen på 73/1 er sterkt prega av Statens vegvesen sin reg.plan RV48 Løfallstrand – Årsnes (i aust) frå den 16.03.06 (planid.: 20060002) og reg.plan Gjerde B (i sør) frå den 28.01.1985 (planid.: 19850001). Arealet omfattar del av gnr. 73, bnr 1, Storegjerde på Løfallstarnd. Området vert føreslått regulert til til bebyggelse og anlegg (*bustader, andre typer bygningar og anlegg, småbåtamllegg*), bruk og vern av sjø- og vassdrag (ferdsels) samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felles kjøreveg, veg, anna veggrunn og felles parkering), LNF-område (landbruk), omsynssoner (frisikt, ras- og skredfare) og juridiske linjer og punkt.

Etter kommunedelplan for Rosendalområdet (godkjent den 20.02.03) er heile den omsøkte 10 daa store tomten eit område til spredt bustadbygging og del av Ksb-03 (Storegjerde), med plankrav. Ksb-03 er på 27 daa med ein omfang på 4 framtidige bustader. Ksb-03 strekkjer seg også betydeleg lenger mot nord enn planområdet, men ingen av dei andre grunneigar var interessert i til å delta i ein reg.plan-prosess.



Eksisterande bygning (bustad) har vore ein del av prosjektet i Kvinnherad kommunen som het "registrerte, ikkje omsøkte bygg". Her vart omtalte bygning på 73/1 til slutt kategorisert som bygning som kan godkjennast, men som krev politisk behandling (i dette tilfellet dispensasjon frå kommunedelplan). Bygget vart truleg reist ein gong i åra mellom 1940 og 1950 og har mellom anna vore i bruk som snekkarverkstad (næring). Rundt 1999 vart verkstaden ombygd til lydstudio og bustad. Det vart mellom anna bygd eit tilbygg og tre arkar på taket. Føremålet var å drive næringsverksemd (lydstudio) med ein liten bustad i bygninga (desse tiltaka var ikkje ømsøkt før i 2010).

Det vart der søkt om omdisponering frå næring til bustad på gnr/bnr 73/1, Løfallstrand. Denne behandlinga gjald arealdisponeringa og omdisponering frå næring til bustad. Det vart stilt krav om dispensasjon frå gjeldande kommunedelplan.

Dispensasjonssøknad fikk følgjande behandling:

Behandling i Forvaltningskomiteen den 14.03.2012

Det var synfaring på staden før møte.

Røysting:

Rådmannen si innstilling vart samråystes vedteken.

Vedtak frå Forvaltningskomiteen den 14.03.2012

1. *Kvinnherad forvaltningskomite gjev med heimel i §19.2 midlertidig dispensasjon frå plankrav for ksb-03 (LNF-område der det er tillate med spreidd bustadbyggjing) samt tilhøyrande føresegner om avstand 40 m til sjø i gjeldande kommunedelplan, slik at bruksendring frå verkstad til bustadhus for eksisterande bygning kan omsøkjast og gjevast løyve til etter pbl §20-1 og tilhøyrande forskrifter. Omsyna bak planen vert ikkje vesentleg tilsidesett, og ulempene ved dispensasjonen er mindre enn føremonene.*
2. *Den midlertidige dispensasjonen gjeld fram til reguleringsplan er godkjent og avkøyrsle er opparbeidd i tråd med planen. Den midlertidige dispensasjonen gjeld uansett ikkje lengre enn i 5 år.*
3. *Det er eit vilkår for dispensasjonen at vegvesenet godkjenner ei midlertidig avkøyrsle.*

Statens Vegvesen har i etterkant gjeve dispensasjon til mellombels avkøyrsle fram til 01.04.2017. Etter det krevjer ein godkjent reguleringsplan for ny vegutløysing.

Heimelhaver av bustaden Lina Storegjerde – har i etterkant, på vegane av grunneigar Arvid Storegjerde søkt om oppstart av planarbeid (sjå oppstartskunngjering).

Universell utforming /tilgjengelegheit:

Prinsippa av universell utforming og tilgjengelegheit er lagt til grunn av planarbeidet (sjå under føresegner pkt. 2.5). Deler av uteområdet er nok for bratt til tilretteleggjing i.h.t. krav av universell utforming og vil skape konsekvensar med store inngrep i landskapet.

Innspel og merknader

Det vart halde oppstartsmøte med kommunen. Det vart ikkje sett krav om planprogram frå administrasjonen.

Oppstart har blitt kunngjort. Innan fristen har ein motteke 7 innspel frå offentlege instansar og private.

Planforslaget vart til dels tilpassa innspela før offentleg utlegging.

Planforsgaet har vert lagt ut i revidert form til offentleg ettersyn, høyringsfrist vart sett til den 03.12.16.

Der har komet 5 merknader frå offentlege instansar og ingen frå private hold. Det vart fremja motsegn til planforslaget frå NVE.

Vidare handsaming

Forvaltningskomiteen skal vurdera merknadane til planen og kan vedta eventuelle endringar. Dersom det vert gjort vesentlege endringar til planforslaget, medfører dette at planen må sendast ut på ny høyring. Mindre endringar kan gjerast utan at ny høyring er nødvendig. Dersom forvaltningskomiteen tilrår å godkjenna planforslaget slik det ligg føre, eller tilrår med mindre vesentlege endringar, går det vidare til kommunestyret for godkjenning. Forvaltningskomiteen kan leggja fram fleire alternativ for kommunestyret. Dersom det er motseigner til planen, kan kommunestyret ikkje eigengodkjenna planen, og departementet

får planen til endeleg avgjerd. Dersom kommunestyret vedtek vesentlege endringar, vert planen sendt attende til forvaltningskomiteen for ny utlegging.

Administrasjonen og tiltakshavar har vurdert merknader i lag. I vedlegget er innkomne merknader gjennomgått og vurdert. I utbyggingsfasen skal ein ta mest mogleg omsyn til terrenge, vegetasjon og estetisk heilhetsbilde etc.

VURDERING

Merknadsbehandling m/kommentarar

Oppsummering av – og kommentar til merknadane fram går av merknadshandsaming med kommentarar. Merknadsvurdering m/kommentar finner ein i planomtale med ROS og rasrapport (2014/962 – 46 vedlegg 2). Dette er eit resultat av administrasjonen sin vurdering av saken i samspill med tiltakshavar/konsulent.

Motsegn sitt hovudaspekt var, at planforslaget, som vart lagt ut til offentleg ettersyn, ikkje vurderte rasfare. Fylkesmannen ynsket dessutan at naustområde med båthamn blir tatt ut, at byggjegrense blir trekt lenger opp frå strandsone, og at ein etablere eit landbruksområdet, som eit areal mot privatisering av strandsone, mellom bustad og sjøen.

RAS

Ein stor del av planområde (nord-nord-aust) blir i kartet vist som omsynssone for «ras-og skredfare». Dette er resultat av motsegn frå NVE. Dette blir også omtalt i føresegner sin pkt. 7.2.1. I planomtale har ein lagt med rasvurdering (sjå side 14 + vedlegg 9).

Samsvar med overordna plan

Omfanget er med føremålet bustadbygging (spreidd) i samsvar med gjeldande kommunedelplanen og gjeldande reguleringsplan på staden. Det er svært viktig at det positive fjernverknadet frå sjøen blir ivaretatt. Ein skal prøver å tilpasse alle arealføremål og tiltak i det eksisterande terrenget så godt som mogleg (særleg den nye vegen), ein skal da også ta vare på vegetasjonen.

Konsekvensar og ROS-analyse

Konsekvensar og ROS-analyse er vurdert i planomtale planomtale med ROS og rasrapport (2014/962 – 46 vedlegg 2).

I oppstartsmøte vart området frå landbruksansvarleg i administrasjonen ikkje vurdert som landbruksmessig interessant. Området er ut frå geografien ikkje vurdert som dyrkbar og dyrkar jord. ROS-vurdering er basert på kommunen sine Akseptkriterium og metode for ROS-analysar (vedteken i kommunestyret den 21.02.13).

Fortidsminnesmerke

I planområdet er det ikkje registrert automatisk freda kulturminne. Planområdet kan tross alt ha potensial for automatisk freda kulturminne.

Fylkeskommunen utførte ei kulturminnefagleg synfaring (jf. [kulturminnelova § 9](#) i samband med planprosessen) for å avgjera om det bli stilt krav om arkeologisk registrering. Det vart ikkje påvist automatisk freda kulturminne i området.

Landskap og estetikk

Planområdet er ein forholdsvis bratt skråning, som bærer ein viss kulturlandskapspreg. Området ligg med vest-nord-vest utsiktsretning. Dagens bruk er til dels overgrodd beitemark.

Nær- og fjernverknad har vore ein viktig moment i planlegging og skal også vere det i framtidig byggjeskikk. Det er bare plass til 1 bustad i området (sjå under føresegner pkt. 3.1.4), tilbygg eller nybygging krevjar ein harmonisk tilpassing til terrenge/formasjonar og ein ansvarleg omgang med eksisterande vegetasjon.

Der er ingen registreringar i Naturbase eller Artsdatabanken. Der er heller ingen andre kjende registreringar.

Samsvar med føringar og merknader:

Referatet til oppstartsmøte (2015/504 – 4; vedlegg 1).og diverse innspill blir tatt som utgangspunktet for planforslaget (sjå vedlegg).

Føresegner

Føresegner er utarbeidd i trå med PBL. sin § [12-7](#).

Kart

Arealdelen er utarbeidd i trå med PBL sine §§ [12-5](#) og [12-6](#).

Planfaglege vurderingar:

Planforslaget er utarbeidd i samsvar med bestemmelserne i plan- og bygningslova.

Plankartet er detaljregulert og differensierer med underføremål. Føresegner er utformt i.h.t. dette.

Natur

Eksisterande natur skal tas vare på. Store deler av planområdet skal ideell sett vere grønnstruktur. Det liggjar ein landbruksområde mellom sjøen og bustadbygging for å motvirke privatisering av strandsone.

Drøfting og tilråding

Reguleringsplanen er i trå med kommunedelplanen for området og har blitt vurdert ut frå heilhetsbildet for heile området, samt eksisterande bebyggelse på staden. Endringane som er gjort er etter administrasjonen sitt syn mindre endringa og rettingar, og aukar kvaliteten til reguleringsplanen. I samsvar med opplysningane og vurderingane ovanfor, vil administrasjonen tilrå at kommunestyret godkjenner den framlagte planen slik han ligg føre.

Vedlegg :

Lenke til: <http://innsyn.kvinnherad.kommune.no>; dokument: 2014/962

Planforslag: **1.** plankart (2014/962 – 47 vedlegg 3), **2.** planomtale med ROS og rasrapport (2014/962 – 46 vedlegg 2) og **3.** reguleringsføresegner (2014/962 – 47 vedlegg 5).

Vedtaket sendast til:

Harald Knoop, 5430 Bremnes; hoggar@online.no

Arvid Storegjerde; 5474 Løfallstrand; avistor@online.no

Lina Storegjerde; 5474 Løfallstrand; linafs@knott.no

N=6658100

N=6658000

N=6657900

Revisjon Dato

**Teiknforklaring****Reguleringsplan PBL 2008****§12-5. Nr. 1 - Bygningar og anlegg**

B Bustader

BAB Andre typar bygningar og anlegg

BBS Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

SV Veg

SKV Køyreveg

SVT Annan veggrunn – teknisk anlegg

SPA Parkeringsplassar

§12-5. Nr. 5 – Landbruks-, natur- og friluftsformål og reindrift

LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksem basert på ressursgrunnlaget på garden

§12-5. Nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Ferdsel Ferdsel

§12-6 - Omsynssoner

H140 Frisikt

H310 Ras- og skredfare

Linjesymbol

- RpGrense**: Dashed line
- RpFormålGrense**: Solid line
- Regulert tomtegrense**: Solid line
- RpSikringGrense**: Dashed line
- RpFareGrense**: Dashed line
- Byggegrense**: Dashed line
- Bebygelse som inngår i planen**: Solid line
- Regulert senterlinje**: Dashed line
- Frisiktlinje**: Dashed line

Kartopplysninger

Kjelde for basiskart: Vindafjord kommune

Dato for basiskart: 08.09.2015

Koordinatsystem: UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84

Hogdegrunnlag: NN2000

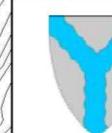
Ekvidistanse 1 m

Kartmålestokk:

1:1000 (A3)



0 12.5 25 37.5 50.m

**Detaljplan for deler av gnr. 73, bnr. 1, Storegjerde****Med tilhørende føresegner**

Arealplan-ID: 20140004

Forslagstillar: Arild Storgjerde

SAKSHANDSAMING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA

SAKS-NR. DATO SIGN.

Dato 22.02.2017 Revisjon Endring bustad, byggegrense og LNF ihht

Fylkesmannen. Faresone inn. Naust (BUN) tatt ut.

Kommunestyret sitt vedtak

Ny 2. gongs handsaming

Offentleg ettersyn frå til

2. gongs handsaming

Offentleg ettersyn frå 23.06 til 08.08.2016

1. gangs behandling

2016/62 04.05.16

Kunngjering av oppstart av planarbeid

29.01.15

Oppstartsmøte

10.06.14

PLANEN ER UTARBEIDD AV:

Multiconsult

Multiconsult ASA Kunngjøringsadresse: Se s. 13 5417 STORD	Tlf.: 53 41 56 00 e-post: stord@multiconsult.no NO 510 293 158 NVA	TEGNNR. DATO SIGN.
2225-P-01 22.02.17		NS

Det stadfestas at planen er i samsvar med kommunestyret sitt vedtak

Dato Plansjeft

Detaljplan for deler av gnr. 73, bnr. 1, Storegjerde

Arealplan-ID 20140004

5474 Løfallstrand

Kvinnherad Kommune



Føresegner

Februar 2017 – Revisjon 1

Reguleringsføresegner

1. Generelt

1.1 Desse reguleringsføreseggnene gjeld for område på plankartet markert med plangrense, datert 22.2.2017.

1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

1. Bygningar og anlegg, PBL § 12-5 nr. 1

Bustader

Andre typar bygningar og anlegg (Uthus)

Småbåtanlegg

2. Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur, PBL § 12-5 nr. 2

Veg

Køyreveg

Anna veggrunn – teknisk anlegg

Parkeringsplassar

3. Landbruks- natur- og friluftsføremål, PBL § 12-5 nr. 5

Areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemد basert på ressursgrunnlaget på garden.

4. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, PBL § 12-5 nr. 6

Ferdsel

5. Omsynssoner, PBL § 12-6

Frisiktssone

Skredfaresone

2. Fellesføresegner

2.1 Fråvik

Innanfor ramma av plan- og bygningslova med forskrifter og i tråd med denne kan kommunen tillata mindre fråvik frå reguleringsplanen og/eller reguleringsføreseggnene.

2.2 Kulturminne

Det kan vera uregistrerte fornminne i planområdet. Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjonar, må arbeidet straks stansast og fylkeskonservatoren få melding for ei nærmere granskning på staden, jamfør Kulturminnelova § 8, 2.ledd. Ved påvisning av kulturminne i sjø skal Bergen Sjøfartsmuseum varslast.

2.3 Terrenghandsaming

Alle terrenghinngrep skal skje mest mogeleg skånsamt. Større trær og annan verdifull vegetasjon skal i størst mogeleg grad takast vare på.

Skjering og fylling i samband med tilkomstveg og parkering kan leggjast i tilliggjande reguleringsføremål.

2.4 Handsaming av overvatn / VA – Tekniske anlegg

Overvatn skal handterast lokalt og med berre avgrensa tilførsle til overvass-system.

Tekniske planar for VA skal vere godkjende av kommunen før det kan gjevast løyve til øvrige tiltak i planområdet.

2.5 Universell utforming

Prinsippa om universell utforming skal leggjast til grunn ved utforming av planområdet.

2.6 Sløkkjevatn

Sløkkjevatn er lett tilgjengeleg både frå den kommunale vassforsyninga og direkte frå sjøen.

2.7 Tiltak i sjø.

Tiltak som fell inn under hamne- og farvasslova skal godkjennast av Kvinnherad kommune.

2.8 Skredfarevurdering.

Ved endring av planen og føresegner (omregulering / bruksendring / nybygg) skal det vurderast om ny skredfarevurdering er naudsynt.

3. Bygningar og anlegg

3.1 Bustad (B)

3.1.1 Byggegrense for bustad og andre eksisterande bygningar er vist i plankartet.

3.1.2 Tillatt bebygd areal, %BYA, er 25%.

For eksisterande bolig gjeld:

- Maksimal mønehøgd er 7,2 meter over gjennomsnittleg terren.
- Maksimal gesimshøgd er 3,6 meter over gjennomsnittleg terren.
- Takvinkel er 48 grader.

3.1.3 Oppstillingsplass for inntil to køyretøy tilhøyrande bustaden skal etablerast på parkeringsplass (SPA).

3.1.4 Det er berre tilléte med ein einebustad utan sekundær-utleigedel.

3.2 Andre typar bygningar og anlegg (BAB)

3.2.1 Eksisterande uthus er regulert til dette føremålet. Maks mønehøgd er 3,2m og gesimhøgd er 2,4m. Byggjegrense er sett i føremålgrensa.

3.3 Småbåtanlegg (BBS)

3.3.1 Føremålet regulerer areal innanfor eksisterande småbåtanlegg med molo.

3.3.2 Naturleg vedlikehald og reparasjonar på eksisterande konstruksjonar er tillatt.

I samband med småbåtanlegget kan det oppførast tekniske anlegg som har tilknyting til eksisterande molo og kaianlegg.

4. Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur.

4.1 Veg (o_SV)

4.1.1 Del av eksisterande Fv48 er vist med dette føremålet og skal vidareførast.
Eigarform er offentleg.

4.2 Køyreveg (SKV1-2)

4.2.1 Køyreveg SKV1-2 har privat eigarform.

4.2.2 SKV1 regulerer ny avkjøying til Fv48 og privat tilkomstveg.
Ny avkjørsle til Fv48 skal dimensjonerast og konstruerast ihht. krav til
avkjørsle og tekniske planer godkjente av Statens vegvesen.
SKV1 er regulert med 3 m breidde.
SKV1 frå godkjent avkjørsla og ned til bustadhuset skal etablerast i best
mogeleg trasé ut frå landskapsomsyn og teknisk detaljprosjektering av vegen.
Ein opnar difor for at SKV1 kan justerast innanfor planen.

4.2.3 Regulert vegareal SKV1 som ikkje vert nytta skal vera LNFR.

4.2.4 SKV2 regulerer tilkomst til eigedomen gnr 73, bnr 4 med ein veg, og med ein
veg til framtidig utskild tomt frå 73/4.
SKV2 skal førast fram i best mogeleg trasé bestemt av terreng og mogleg
tilkomst til eigedommane. Mindre endringar i traséen kan tillatast når spesielle
tilhøve gjer det naudsynt.

4.3 Anna veggrunn – teknisk anlegg (SVT)

4.3.1 Området omfattar fylling, skjering, grøfter og liknande tilknytt Fv48.

4.4 Parkeringsplassar (SPA)

4.4.1 SPA har privat eigarform. SPA skal erstatta eksisterande parkeringsplass ved
Fv48.
SPA skal opparbeidast og stette følgjande parkeringsbehov:

- 6 parkeringsplassar for bilar
- Parkering for 1 traktor
- Oppstillingsplass/lagring av tilhengar og anna reiskap

5. Landbruks- natur- og friluftsformål

5.1 Areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden (LNFR)

- 5.1.1 I LNFR-områda er tiltak i samband med stadbunden næring tillatt.
- 5.1.2 SKV1 tillatast etablert i LNFR området. Mindre justeringar/endringar i horisontal- og vertikalplanet kan tillatast når detaljplanlegginga gjer dette føremålstenleg og tryggleiksvist forsvarleg.
- 5.1.3 Generelt i området kan det ikke gjerast terrenginngrep og eksisterande terrenghform skal takast vare på.
- 5.1.4 Del av føremålet omfattar eksisterande molo og småbåtanlegg. Naturleg vedlikehald og reparasjonar på eksisterande konstruksjonar er tillatt. I området kan det oppførast tekniske anlegg som har tilknyting til småbåtanlegget.
- 5.1.5 Det er tillatt med mindre tiltak for å fremje friluftslivet og allmenta si tilgjenge i området.
- 5.1.6 Eksisterande vegtrase som ikke vert nytta som del av ny køyreveg, SKV1-2, skal revegeterast med naturleg vegetasjon eller tilretteleggjast som landbruksområde.

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

6.1 Ferdsel

- 6.1.1 Naturleg vedlikehald og reparasjonar på eksisterande konstruksjonar er tillatt.
- 6.1.2 Området skal vera fritt tilgjengeleg for ålmenta.

7. Omsynssoner

7.1 Frisiktssone

7.1.1 I frisiktsona H140 som er området der avkøyrsla vert laga, skal det vera fri sikt i ei høgd på 0,5 meter over tilgrensande veg sitt plan. I samsvar med vognormalane skal det ikkje vere vegetasjon eller andre innretningar som hindrar fri sikt.

7.2 Skredfaresone

7.2.1 Innaføre omsynssone H310 er det ikkje tillete å føra opp eller forandra bygningar og anlegg sett bort frå skredsikring, utan at skredfaren er nærmare vurdert i høve til aktuell sikkerheitsklasse for tiltaket.

8. Rekkefølgjekrav

8.1 Ved etablering av SKV1 skal ny avkørysle til Fv48 etablerast som første byggetrinn.
Dersom ny trasé for Fv48 ikkje er ferdigstilt før ny avkørysle skal etablerast, kan avkøyrsla etablerast mot eksisterande trasé som ei mellombels løysing.

8.2 Parkeringsplass SPA kan ikkje etablerast før SKV1 er etablert. Mellombels parkeringsplassar nær riksvegen kan nyttast mens arbeidet med vegen held på.

8.3 SKV2 kan ikkje etablerast før SKV1 og ny avkørysle til Fv48 er etablert.

Detaljplan for deler av gnr. 73, bnr. 1, Storegjerde

Arealplan-ID 20140004

5474 Løfallstrand

Kvinnherad Kommune



Planomtale

Februar 2017 - Revisjon 1

Denne reguleringsplanen har på vegne av tiltakshavar Arvid Storegjerde, vorte utarbeidd av:

Harald-André Knoop,

c/o Daniel Andreas Knoop,

5430 Bremnes

Telefon 45 25 72 52

E-mail hoggar@online.no

I samarbeid med:

Multiconsult AS

Kunnskapshuset, Sæ 132, N-5417 Stord

E-mail stord@multiconsult.no

Innhald

1. Samandrag	5
2. Bakgrunn for planen	5
2.1 Planområdet	5
2.2 Om tiltakshavar	6
3 Dagens situasjon	6
3.1 Gjeldande planar i området	6
3.2 Andre reguleringsplanar i området	6
4. Skildring av tiltaket	7
4.1 Bygningar og anlegg	7
4.1.1 Bustader (B)	7
4.1.2 Andre typar bygningar og anlegg (BAB)	7
4.1.3 Småbåtanlegg (BBS)	7
4.2 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur	8
4.2.1 Veg (o_SV)	8
4.2.2 Køyreveg (SKV1-2)	8
4.2.3 Avkøyrsla (SKV-1 mot o_SV)	9
4.2.4 Anna veggrunn – teknisk anlegg (o_SVT)	9
4.2.5 Parkeringsplassar (SPA)	9
4.3 Landbruk- natur- og friluftsføremål (LNFR)	9
4.3.1 Landbruk og jordvern	9
4.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone	10
4.4.1 Ferdsel	10
4.5 Andre tilhøve	10
4.5.1 Universell utforming	10
4.5.2 Naturvern	11
4.5.3 Grøntområde	11
4.5.4 Friluftsliv / grøne interesser	11
4.5.5 Inngrep i landskap	11
4.5.6 Trafikktryggleik og tilgjenge	11
4.5.7 Kollektivtrafikk	12
4.5.8 Omsyn til nabobar	12
4.5.9 Støy og forureining	12
4.5.10 Skule og barnehage	12
4.5.11 Barn og unge sine interesser i planområdet	12
4.5.12 Renovasjon	12
4.5.13 Energiløysingar	13
4.5.14 Kulturminne	13
4.5.15 Vatn, avlaup og overvasshandtering	13
4.5.16 Helse, miljø og tryggleik	14
4.5.17 Konsekvensar for kommunen	14
4.5.18 Eigedomsinngrep	14
4.5.19 Skredfare	14
5. Oppstart av planarbeid 22.1-15.2 2015 uttale frå varsle aktørar	15
5.1 Kommentarar	15
6. Offentleg ettersyn 23.6 – 8.8 2016 - merknader frå mynde	16
6.1 Merknadshandsaming	17
7 ROS analyse	19

Vedlegg.

1. Vedtak frå Forvaltningskomitéen i Kvinnherad Kommune
2. Brev frå Statens Vegvesen
3. Annonse for varsling
4. Arealtabell
5. Adresseliste for varsling
6. Kommentarar frå eksterne aktørar
7. Merknader frå eksterne aktører i samband med offentleg utlegg
8. ROS analyse
9. Kommunegeologen sine kommentarar på skredfare

Referansar.

1. NGI rapport (link) [20130143-02-R](#)

1. Samandrag

Dette dokumentet greier ut om reguleringsplan for deler av bruket Storegjerde, gnr 73, bnr 1 på Løfallstrand i Kvinnherad Kommune.

Reguleringsplanen er eit krav frå Statens Vegvesen for å få ei ny vegutløysing for ein bustad ved sjøen, og vert utarbeidd med det som hoved føremål.

2. Bakgrunn for planen

Bruket har i ein del år hatt ein bygning nær sjøen som i den seinare tid har vorte ombygd til og nytta som bustad. Det er søkt om omdisponering av denne bygningen frå næring til bustad.

I vedtak 2012/30 frå Forvaltningskomiteen I Kvinnherad Kommune den 14. mars 2012 vart det etter synfaring gjeve mellombels dispensasjon frå plankrav såleis at bruksendring frå næring til bustadhus kan omsøkjast og gjevast løyve til, sjå Vedlegg 1.

For at løyve til bustadføremål kan gjevast skal bustaden ha godkjent avkørysle til fylkesveg 48. Statens Vegvesen har gjeve dispensasjon til mellombels avkørysle løyve fram til 1. april 2017.

Statens Vegvesen krevjer deretter godkjent reguleringsplan for ny vegutløysing. Utover det har dei ikkje nokon merknad til saka, sjå Vedlegg 2.

Planen vart offisielt varsla gjennom annonse i lokalavisa Grenda og på Kvinnherad Kommune sine heimesider, sjå Vedlegg 3.

2.1 Planområdet

Den aktuelle eigedomen som skal regulerast ligg ved fylkesveg 48 på Løfallstrand i Kvinnherad Kommune ved Hardangerfjorden i eit område som i gjeldande kommunedelplan er avsett til LNF føremål, og der det óg er tillete spreidd bustadbygging med plankrav.

Planområdet omfattar arealet som ligg mellom fylkesvegen i sør-aust og sjøen i nord-vest. Mot nord-aust er arealet avgrensa av eigedomen 73/2 og mot sør-vest ligg eigedomen 73/4.

Planområdet er slakt og ujamnt fallande ned mot sjøen.

2.2 Om tiltakshavar

Tiltakshavar er Arvid Storegjerde på vegne av mor si Einfrid Storegjerde, eigar av eigedomen.

3 Dagens situasjon

Det er idag ein eksisterande bustad på plassen. Denne bustaden ligg nær sjøen på nedsida av fylkesvegen. Det er denne bustaden som treng ny avkøyrslle.

Det går idag ein privat tilkomst veg fra fylkesvegen og ned til tunet foran huset. Denne vegen vart laga for ein del år sidan og er så bratt til at avkøyrsla mot fylkesvegen ikkje oppfyller krava frå Statens Vegvesen.

Gjennomsnittleg stigning på vegen er no omlag 1:5. Dette fører til at avkøyrsla til fylkesvegen òg har eit større fall og ei anna utforming enn det som vert kravd.

3.1 Gjeldande planar i området

Fylgjande planar er gjeldande i området:

- Kommunedelplan for Rosendalsområdet, planID 20000001.
- Delvis gjeldande reguleringsplan og tilliggjande reguleringsplan, planID 20060002 - Fv 48 Løfallstrand - Årsnes (godkjend 16. mars 2006).

3.2 Andre reguleringsplanar i området.

Ein er ikkje kjent med andre reguleringsplanar i området som kan ha innverknad på denne planen.

4. Skildring av tiltaket

Planområdet dekkjer omlag 10,2daa, fordelt på:

- | | |
|---|--------|
| • Bygningar og anlegg | 1,0daa |
| • Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur | 1,6daa |
| • Landbruk- natur- og friluftføremål | 5,9daa |
| • Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone. | 1,7daa |

Tabell som viser arealet oppdelt i eininger er vist i Vedlegg 4.

4.1 Bygningar og anlegg.

4.1.1 Bustader (B)

Det finst ein eksisterande bustad i planområdet. Det skal ikkje oppførast ny bustad.

Den eksisterande bustaden som er regulert inn skal skiljast ifrå bruket 73/1 med eiga tomt. Tomtegrensa er indikert på plankart med gul farge. Rundt bustadhuset har ein avsett byggjegrense 0,5m frå fasaden mot nordvest, nordaust og søraust. Mot sørvest grensar bustaden til hageareal. Bodar/skur er regulert inn som eksisterande bygg.

På tomten er tilléte bygd areal tilsvarande ein utnyttingsgrad på maksimalt 25%. Tomt for bustad er 1,0daa. Bygd areal (ytre grunnflate) av bustaden er 148kvm. Gjennomsnittleg mønehøgd er 7,2 meter. Gjennomsnittleg gesimshøgd er 3,6 meter. Takvinkel med horisontalen er 48 grader.

4.1.2 Andre typar bygningar og anlegg (BAB).

Det eksisterer idag eit uthus som nyttast som reidskaps- lager og vedbod. Dette uthuset har ei grunnflate på 8kvm og er 3,2 meter høgt med gesimshøgd 2,4m.

4.1.3 Småbåtanlegg (BBS).

Moloen på kartet eksisterer i dag og skal ikkje byggjast. Innafor moloen finst det eit anlegg for småbåtar med fortøyningsfacilitetar for fleire båtar, kai og to slippar for oppdrag av båtar. Vidare er det eit mindre kaianlegg på fastlandet mot aust.

4.2 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur

4.2.1 Veg (o_SV).

Reguleringsplan er utarbeidd for omlegging av Fv48. Både ny og gammal trasé er vist på plankartet.

4.2.2 Køyreveg (SKV1-2).

Vegen vil ta omlag 1,6daa av arealet som idag er avsett til LNF, inkludert areal til parkeringsplass.

Bruket 73/1 skal vera eigar av vegen. Dette bruket samt bustaden ved sjøen skal ha vegrett.

Det vert ein enkel standard på vegen, som vil vera ein grusveg av same karakter som eksisterande veg. Målet er at framkome vinter som sommar må vera akseptabel, men ein kan ikkje gje nokon garanti for dette. Under vanskelege tilhøve tildømes med mykje snø reknar ein med å lyta parkera på parkeringsplassen nær fylkesvegen.

Vegen vert lagt i ein trasé som av praktiske årsaker er den beste og er dimensjonert såleis at traktor med hengar kan koma opp og ned.

Utrykningskøyretøy av ein viss storleik skal også kunna ta seg ned til husvéret dersom det blir naudsynt.

Ein vil også søkja å tilpassa traséen så godt det let seg gjera landskapet og terrenget omkring, som er slakt men ujamnt fallande mot sjøen.

Ein reknar med at skjeringar og fyllingar vil verta naturleg tilplanta for å få ei tilsynelatande minst mogeleg inngrisen i terrenget. Dette baserer ein på tilhøva på skogsvegar i nærlieken, der flora har vokse opp naturleg på same vis.
Idag er vegen for bratt for universell utforming, men etter omlegging søker ein å få dette til.

Tilkomst til eigedomen 73/4 er planlagt. Denne eigedomen vil ikkje ha nokon tilkomst når den nye fylkesvegen vert bygd. Ein vil difor nytta høvet når den nye avkjørsla vert regulert inn, til også å regulera inn tilkomst til 73/4 – sjå plankart. To tilkomstvegar er planlagt for å førebu tilkomst til nedre del av eigedomen også, dersom ein på eit seinare tidspunkt vil skilja ut denne.

4.2.3 Avkøyrsla (SKV-1 mot o_SV).

Utforming av avkøyrsla skal vera i samsvar med Statens Vegvesen sine krav for godkjenning, som er:

- Krav til frisikt 4 meter inn i avkøyrsla skal vera minimum 55 meter til begge sider. Sikta fram og bakover på vegen ved avkøyrsla må vera minimum 55 meter. I samsvar med vegnormalane skal det ikkje vere vegetasjon eller andre innretningar som hindrar fri sikt. Dette inneber at alle sikthindringar over 0,5 meter i planet mellom avkøyrsla og fylkesvegen må fjernast i begge retningar.
- Stigningskrava må haldast såleis at vegen SKV-1 får eit fall frå fylkesvegen på maksimum 5cm per meter over dei øvste 2 metrane.
- Det skal ikkje finna stad parkering i frisiktssonene.

4.2.4 Anna veggrunn – teknisk anlegg (o_SVT)

Området omfattar fylling, skjering, grøfter og liknande tilknytt Fv 48.

4.2.5 Parkeringsplassar (SPA).

Ein ser føre seg at parkering skal finna stad i nærleiken av øvre delen av vegen SKV1-2, men vekke frå fylkesvegen slik situasjonen er idag. Det er eit krav frå Statens Vegvesen at det ikkje skal finne stad parkering langs Fv 48. Det vert difor planlagt seks parkeringsplasser nord for garasjen, sjå plankart. To parkeringsplasser vert avsedd for huslyden Lina Storegjerde som no bur i huset, og to for kvar av huslydane Einfrid og Arvid Storegjerde.

Vidare vert det sett av areal for traktor parkering og anna føremål. Totalt parkerings areal vil verta om lag 300kvm.

4.3 Landbruk- natur- og friluftsføremål (LNFR)

4.3.1 Landbruk og jordvern.

Norsk Institutt for Bioøkonomi (NIBIO) har ein database som inneholder bioøkonomiske opplysningar for ein del område i landet. Ut frå denne har dei utarbeidd eit klassifikasjonssystem for arealressurser. For Storegjerde finn ein mellom anna helningsgrad 1 – altså slakare enn 1:3 der vegen og avkøyrsla er regulert inn - der slike kart finst.

Området er klassifisert som ein blanding av innmarksbeite og overflatedyrka jord der slike finst, og område med lauvskog av middels bonitet der det er trevokster. Ein gjer merksam på at området ikkje har vore aktivt dyrka dei seinaste 25 år.

Skogen i planområdet kan karakteriserast som kratt.

Krav til jordbruksareal er eit organisk jordlag minimum 20cm tjukt. I området der vegen skal leggjast er stort sett dette laget tynnare og ein kan stilla spørsmål om det er eigna til jordbruk. Grunnforholda er likevel karakterisert som jorddekt.

Siste dato for datafangst var 2006 og området er idag delvis overgrodd. Ein reknar difor med at mykje av datamaterialet ikkje lenger er representativt for området.

Følgjande tilhøve har ikkje vorte karakterisert:

- Erosjonsrisiko
- Jordsmonn
- Vegetasjon
- Landskap

Skogressursane er kartlagde men ikkje karakterisert og skogressurskart er ikkje utarbeidd av NIBIO.

Ut frå NIBIO sitt datamateriale vert landbruksverdien på eigedomen vurdert som relativt låg. Ein ser difor at omdisponering av landbruksareal ikkje er eit stort tema, óg avdi arealet alt er definert som LNF område. Arealtapet på 1600kvm kunne vere mykje for eit bruk i drift, men eigedomen vert ikkje driven som gard og ein ser difor heller ikkje dette som eit tema. Det same gjeld produksjonspotensialet for arealet.

Ein finn heller ikkje grunnlag for å hevda at planen gir konsekvensar og ulemper i høvet til miljøet for tilgrensande landbruksareal som kan medføra restriksjonar på drifta. På grunn av at bruket ikkje er i drift og den relativt lågt vurderte landbruksverdien ser ein ikkje at andre løysingar kan gi nokon fordel i denne samanheng. Omsynet til jordvern er óg delvis sett til side avdi arealet er definert som LNF område.

4.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone.

4.4.1 Ferdsel

Det vert lagt opp til fri ferdsel i sjøen langs land, og likeins langs stranden.

4.5 Andre tilhøve.

4.5.1 Universell utforming.

Tiltaka i planområdet skal få ei universell utforming så langt råd er.

4.5.2 Naturvern.

Det er ikkje kartlagd biologisk mangfald i planområdet som skal ha særskilte konsekvensar. Det er ikkje kartlagde vilt trekk, og heller ikkje særleg fauna. Ein ser difor ikkje at tiltaket er i strid med naturmangfaldslova og ein har vurdert at ny veg ikkje vil ha konsekvenser utover det eksisterande veg har. Jamfør òg ROS analysa.

4.5.3 Grøntområde.

Grøntområdet vert noko redusert avdi vegen tek areal av det som no er LNF område, men det gjenstår likevel mykje grøntareal i området. Store deler av dette området er idag naturleg kratt, småtrær, knauser og berg og karakteriserast best som naturområde.

4.5.4 Friluftsliv / grøne interesser.

Planframleggget er ikkje i strid med område av nasjonal /regional / lokal verdi, og heller ikkje i strid med føresegner for offentlig friluftsområde, friområde eller ålmen ferdsel. Det vil verta minimal forandring av grønstrukturen, som òg er samanhengande og lett tilgjengeleg.

4.5.5 Inngrep i landskap.

Det er ikkje planlagt hogst av tre eller tregrupper som har større påverknad på landskapet. Planforslaget omfatter ikkje kulturlandskap av høg verdi. Ein har òg vurdert verknaden av planen på landskapet. Det er forventa at omlegging av vegen vil gjeva nokre skjeringer og fyllinger som vil verta synlege frå sjøsida dei første åra – seinare forventer ein at trær og planter vil veksa naturleg opp og skjerma vegfyllingane og -skjeringane frå sjøsida. Dette byggjer ein på erfaringer frå skogsvegar i nærleiken.

4.5.6 Trafikktryggleik og tilgjenge.

Trafikktryggleiken vil verta auka med den nye avkjørsla avdi ho vil fylgja spesifiserte tekniske krav frå Statens Vegvesen. Tilgjenge vil òg verta betra av same årsak.

Ein av dei viktigaste årsakene for å leggja om vegen og laga ny avkjørsle er nett auka trafikktryggleik.

Det vil likevel ikkje verta store forandringer for fotgjengarar inntil den nye Fv 48 er ferdig, då planforslaget for den nye Fv 48 inneheld gang/sykkelsti på søraustsida av vegen.

4.5.7 Kollektivtrafikk.

Det er omlag 200m avstand til nærmaste busshaldeplass for nord-og sørgåande trafikk, men det er idag lite fortau, noko som vil betra seg når den nye fylkesvegen vert laga.

Avstand til nærmaste ferjeleie er omlag 5km mot nord.

Det vert ingen kollektivtrafikk inn i planområdet.

4.5.8 Omsyn til naboar.

Ein ser ikkje at tiltaket vil ha nokon innverknad på naboane. Alle naboar har vorte varsla om tiltaket.

4.5.9 Støy og forureining.

Omlegging av privatvegen gjev ingen forandring i støybildet eller endra forureining. Det kan likevel reknast med ei auke i trafikken på Fv 48 med tiden slik at støybiletet kan forandra seg av den grunn.

Vassforsyninga er kommunal og ein ser ikkje for seg nokon fare for forureining av drikkevasskjelda.

Sjå ROS analyse for detaljer om støy og anna forureining.

4.5.10 Skule og barnehage.

Det er omlag 7km til tettstaden Rosendal, som har skule og barnehage med god kapasitet. I Rosendal er det óg butikkar, frisør og offentlige servicefunksjoner.

Det er ikkje noko trong for ny barnehage eller skule på Løfallstrand og ein reknar trafikktryggleiken på veg til skule og barnehage som tilfredsstillande.

4.5.11 Barn og unge sine interesser i planområdet.

Desse interessane vert vél teken vare på. Reguleringa vil ikkje føre med seg at det går tapt vesentlegt areal som kan nyttast til leiking og opphold ute.

Leike- og oppholdsareal er stort med lett tilgjenge i høve til andre tilsvarande areal, og finst rundt og nær bustaden over det meste av planområdet og likeeins utanfor dette. Det vert ikkje planlagt nytt slikt areal, såleis at det fortsett vil ha tilhøve som i dag når det gjeld terreng, vindskjerming, soltilhøve og anna. Det kan óg nyttast til aktivitetar ute året rundt.

Det vil vera svært liten trafikk i planområdet og ein vurderer trafikktryggleiken som svært god for barn og unge. Tilhøve som gjeld helse og tryggleik vil ivaretakast.

4.5.12 Renovasjon.

Renovasjon er no privat. Seinare vil det verta offentleg renovasjon med avfallsløysing der hentepllass for avfall vil verta opparbeida på høveleg stad.

4.5.13 Energiløysingar.

Energiforsyning til husvéret er idag i form av lågspent straum som takast inn gjennom luftline, og oppvarming som til dels er vedfyring. Breiband takast også inn gjennom luftline.

Det er mogeleg at ein i framtida kan nytta delvis alternativ energiforsyning dersom ein finn dette høveleg. Dette kan då vera fornybar energi frå solvarme, mens andre løysninger med fornybar energi som til dømes vassboren varme frå sjø eller berg vil verta for dyrt for kun ein bueining. Energikilder basert på fornybare metodar vert stort sett vurdert der ein planlegg fleire boeininger som til dømes borettslag, der kostnadene for etablering av slike energikilder kan fordelast på fleire aktørar. Sjølv solvarme er ei energikilde som vert høvesvis dyr med dagens låge straumprisar. Varmepumpe kan likevel vera eit høveleg alternativ.

4.5.14 Kulturminne.

Stiftelsen Bergen Sjøfartsmuséum kommenterer at dei ikkje kjenner til kulturminne i området. Det er ingen verneverdige bygninger / SEFRAK-registrerte bygninger eller miljø som vil verta påvirka i planområdet.

Ein kjenner ikkje til automatisk freda kulturminne i planområdet, og heller ikkje vedtaksfreda kulturminne som for eksempel steingardar.

Sjå også kommentarar frå Hordaland Fylkeskommune, der dei greier ut om at dei har hatt ei synfaring i området i samband med reguleringsplanen.

Ein er merksam på at kulturminne og fornminne som ein seinare kan finne, til dømes i samband med vegbygginga, skal rapporterast.

4.5.15 Vatn, avlaup og overvasshandtering

Drikkevatnet kjem idag via kommunal vassforsyning. Kapasiteten er tilstrekkeleg for ein familie på fem og kvaliteten er akseptabel.

Kloakk og anna avlaupsvatn går til septiktank med slamavskiljar og utlaup til sjø. Tanken vert tømt etter avtale.

Dersom brann skulle oppstå treng ein sløkkjevatn. Dette er lett tilgjengeleg både frå den kommunale vassforsyninga og fra sjøen. Kapasiteten på sløkkjevatn frå sjøen er bestemt av pumpen til brannvesenet.

Overvatn skal som hovudregel handterast lokalt og med kun avgrensa tilførsle til overvass-system. Grøfting og veiting av vegen vil verta gjort for å handtera dette lokalt. Overvatnet kan verta samla og transportert til sjøen i riktig dimensjonert avlaupssystem. Ein alternativ flomveg vil tilretteleggjast hvis ledningens kapasiteten til hovedsystemet ikkje strekker til.

Handtering av overvatn skal elles fylgja instruksane i dokumentet *VA Norm For kommunane Eidfjord, Fusa, Jondal, Kvam, Kvinnherad, Samnanger, Ullensvang, Ulvik og Vaksdal*, vedteken av Kvinnherad kommunestyre.

4.5.16 Helse, miljø og tryggleik.

Helse, miljø og tryggleik er diskutert i detalj i ROS analysen.

Miljøkvaliteten i jord, vann og luft er svært god med liten forurensing.

Planområdet er vel eigna for rekreasjon og fysisk aktivitet. Ein kan også få interessante opplevingar både i planområdet og i området rundt, til dømes frå fiske i sjøen, bading og utsikt til fjorden.

Samfunnstryggleiken vert vurdert som svært god, då det er gode sosiale tilhøve mellom familie og naboar, sjølv om det er nokre kilometer til nærmeste tettstad med lege dersom ein treng akutt hjelp.

4.5.17 Konsekvensar for kommunen.

Tiltaket fører ikkje med seg noko ansvar for kommunen til å overtaka vegen.

Kommunen skal heller ikkje overtaka noko VA-anlegg då det eksisterer eit kommunalt VA anlegg for huset idag, registrert på hovedbruket 73/1.

Det er ingen trøng for opprusting eller nyanlegg av kommunal infrastruktur utanfor planområdet.

Rekkjefølgjekrav for gjennomføring av infrastruktur tiltak finst i føresegndene.

4.5.18 Eigedomsinngrep.

Grensa for planen og eigedomsgrensa er klarlagte. Planen si yttergrense fylgjer delvis eksisterande eigedomsgrense, sjå plankart.

Eigedomstilhøva er også klarlagte og planen fører ikkje med seg inngrep på andre sin eigedom.

4.5.19 Skredfare.

NVE hadde motsegn til den opprinnelige reguleringsplanen. Deira argument var at potensiell skredfare mot området der planen opnar for utbygging ikkje var tilstrekkeleg utgreidd. NVE sine kommentarar finst i form av tre brev i vedlegg 7.

I samband med reguleringsplanarbeid på fylkesvegen har NGI på oppdrag av Akvator laga ei rapport om skredfare i området (sjå referanse 1). Denne rapporten er analysert av komunegeologen. Komunegeologen sine kommentarar, analyser og konklusjon er å finna som vedlegg 9.

Konklusjonen til komunegeologen er at skredfarekart ikkje er naudsynt, men at ein arbeidar inn ei omsynssone for ras- og skredfare i planen (sjå plankart).

Vidare skal ein vurdera om ny skredfarevurdering er naudsynt dersom ei seinare eventuell bruksendring, omregulering eller nybygg vert planlagt i området.

5.Oppstart av planarbeid 22.1-15.2 2015 uttale frå varsla aktørar

Kommentarar til planen har vorte invitert frå ulike hald. Sjå adresseliste i Vedlegg 5 for dei personane, etatane og instansane som har vorte varsle.

Fylgjande instansar og etatar har gitt melding tilbake i samband med varslinga:

Mynde: Dato motteken:

● Fiskeridirektoratet	13. mai 2015
● Fylkesmannen i Hordaland	18. mai 2015
● Hordaland Fylkeskommune (to brev)	20. mai 2015 og 4. august 2015
● Kystverket.	16. april 2015
● NVE	13. april 2015
● Statens Vegvesen	19. juni 2015
● Stiftelsen Bergen Sjøfartsmuséum	11. mai 2015

5.1 Kommentarar

Fiskeridirektoratet.

Fiskeridirektoratet har ikkje registrert fiskeriinteresser i området og har elles ingen merknader.

Kommentar: Tatt til orientering

Fylkesmannen i Hordaland.

Fylkesmannen i Hordaland er kritisk til at det skal oppførast naust, og meiner at det er i strid med kommunedelplan og nasjonale føringar i arealpolitikken.

Dei minner også om at det skal takast omsyn til ulike interesser og minner om at dette skal komme frem i reguleringsplanen.

Kommentar: Forøvrig er dei nøgd med at ein reguleringsplan vert laga for dette føremålet.

Hordaland Fylkeskommune.

Hordaland Fylkeskommune summerer opp sine kommentarer på følgjande vis:

- Oppstartsmeldinga vert vurdert som lite opplysende.
- Det vert tilrådd at ei eventuell regulering vert gjort i samsvar med ny kommune delplan.
- Det er ynskjeleg å få høve til å gjeva meir innspel i saka ved høyring av planen.
- Ei kulturminnefagleg synfaring vil verta utført.

Kommentar: Synfaring vart utført 11. juni 2015 utan at nokon kulturminne vart påvist. Fylkeskonservatoren har difor ikkje nokre merknader på dette stadiet i planprosessen. Elles ingen kommentar.

Kystverket

Kystverket har ingen merknader.

Norges vassdrags- og energidirektorat - NVE

NVE hadde ingen merknader

Statens Vegvesen

Statens Vegvesen minner om føremålet med reguleringsplanen og gir råd om arbeidet, mellom anna kommenterer dei:

Ein må ta omsyn til vedteken reguleringsplan for «Rv. 48 Løfall- Årsnes.

Planen for kryss/avkørsler med fylkesveg skal vise frisiktlinjer med tilhøyrande frisiktsoner.

Frisiktsoner skal omtala som omsynssone i føreseggnene.

Kommentar: Blir tatt til orientering og innarbeidd i planen.

Stiftelsen Bergen Sjøfartsmuseum.

Stiftelsen Bergen Sjøfartsmuseum har ingen merknader til reguleringsplanen, men minner om at kulturminne skal rapporterast dersom slike vert observert.

Utover dette er det ingen merknadar.

Kommentar: Tatt til orientering

Samtlege aktørar.

Detaljer om kommentarar finst i Vedlegg 6.

Kommentar frå tiltakshavar:

Me merkjer oss merknadane frå Fylkesmannen i Hordaland, som er kritisk til byggjing av naust. Me tek nausta vekk frå planen.

Hordaland Fylkeskommune si melding tilbake om lite opplysende oppstartsmelding vert teken til etterretning, og me vil førebu ei dialog ved høyring av planen.

Me merkjer oss òg at andre aktørar ikkje har negative kommentarar til planen på dette stadiet.

6. Offentleg ettersyn 23.6 – 8.8 2016 - merknader frå mynde.

Fylgjande fagmynde har gitt tilbakemelding, det har ikkje kome merknader frå private aktørar:

Mynde:

Dato motteken:

- | | |
|--|-------------------------------------|
| ● Fylkesmannen i Hordaland (email og brev) | 5. august 2016 og 9. februar 2017 |
| ● Hordaland Fylkeskommune | 11. juli 2016 |
| ● Kystverket. | 23. juni 2016 |
| ● NVE (tre brev) | 20.jul 2016, 20.okt 2016 1.feb 2017 |

6.1 Merknadshandsaming

Norges vassdrags- og energidirektorat - NVE

NVE brev 20/7 2016, brev 20/10 2016 og brev 1/2 2017:

NVE har motsegn til planframlegget. Deira syn er at potensiell skredfare mot område der planen opnar for utbygging ikkje er tilstrekkeleg utgreidd. Dersom det vert gjennomført ei faresonekartlegging og konklusjonar frå denne blir innarbeidd i plankart og føresegner, fell grunnlaget for motsegna bort. NVE trekk motsegna basert på revidert reguleringsplan.

Kommentar:

Basert på vurderinga til og råd frå kommunegeologen vert reguleringsplanen revidert for å innarbeida ei omsynssone for skred (sjå skredvurdering frå kommunegeologen)

Fylkesmannen i Hordaland

Fylkesmannen i Hordaland e-mail 5/8 2016 og brev 9/2 2017.

1.Fylkesmannen indikerer innvendingar mot planen knytt til fleire hovedpunkt, og varslar at motsegn kan verta aktuelt. Det påpeikast òg manglar ved ROS analysen. Kommunen har føreslege at fristen for uttale vert utsett, og Fylkesmannen seier seg samd i dette og vil koma med si offisielle uttale i form av brev når endeleg frist er sett.

Kommentar: Ein vil avverta offiselt brev frå Fylkesmannen. Forandring av planen for å koma innvendigane i møte vert planlagt og likeeins utbetring av manglar ved ROS analysen.

2.Fylkesmannen i Hordaland vart orientert om NVE si motsegn, og vurderte avskjering av planen på grunnlag av dette. Når NVE trekte motsegna, fann Fylkesmannen at det ikkje lenger var aktuelt å gjere ei avskjeringsvurdering.

Fylkesmannen motsét seg ikkje ei bruksendring av eksisterande bygg til bustad. Det må likevel fastsetjast ei byggegrense rundt eksisterande bygg som skal nyttast til bustad, der utnyttingsgraden står i samsvar med fotavtrykket til eksisterande bygg. Talet på bustadbygg og bustadeiningar må vidare sikrast i planføresegne.

Fylkesmannen vil òg at strandlinia regulerast til LNF-område.

Fylkesmannen oppfattar generelt at kontakten som har vore om planen i høylingsfasen har ført fram og at det ikkje er usemje om at dei endringane Fylkesmannen etterlyser òg vil vere i tråd med Kvinnherad kommune si oppfatning av kva planen er meint å opne for. Dersom dei omtalte endringane vert gjort, ser ein det såleis ikkje som naudsynt å vurdere å fremje motsegn til planen no.

Kommentar:

- Strandlina vert regulert om til LNF-område.
- Utnyttingsgraden vert endra frå 30%BYA til 25%BYA.
- Antall bustadbygg og bueiningar vert spesifiserte i føreseggnene.
- ROS analysen vert forandra for å ta omsyn til merknadene frå NVE og Fylkesmannen i Hordaland.

Hordaland Fylkeskommune

Hordaland Fylkeskommune brev 11/7 2016

Hordaland fylkeskommune har merknader til planforslaget når det gjeld forholdet til overordna plan og strandsone og ber om at desse merknadene vert teke omsyn til i prosessen vidare.

Spesifikt er Fylkeskommunen kritisk til at planen legg opp til utbygging av to nye naust innafor areal som i kommuneplanen er sett av til LNF område og rår til å avvente utbyggjing av naustområde til dette er avgjort i kommuneplan.

Fylkeskommunen ber også om at det vert teke omsyn til landskap og terreng i det vidare planarbeidet.

Kommentar:

Nausta vert tekne vekk frå planen.

Planen legg opp til at ein tek omsyn til landskap og terrenn så godt det lét seg gjera. Dette er også skissert i planomtalen. Sjå også kommentar til Fylkesmannen.

Kystverket

Kystverket brev 23/6 2016:

Kystverket har ingen merknader.

Samtlege aktørar.

Detaljer om merknader og kommentarar finst i Vedlegg 7.

Kommentar frå tiltakshavar, oppsummering av revisjon av planen:

Me har revidert planen utifrå NVE sitt motsegn og NVE har følgjeleg trekt motsegna.

Me har vidare teke nausta ut frå planen då kommuneplanen ikkje legg til rette for naust.

Strandlina vert regulert om til LNF-område for å holde strandlinjen fri frå ytterlegare privatisering.

Utnyttingsgraden til bustadtomten vert endra frå 30%BYA til 25%BYA og antal bustadbygg og bueiningar vert spesifiserte i føreseggnene.

ROS analysen vert forandra i høve til NVE og Fylkesmannen i Hordaland sine merknader.

7 ROS analyse

ROS analyse vert kravd frå Kvinnherad Kommune for alle reguleringsplanar. ROS analyse er utført etter Kvinnherad Kommune sine prinsipp, formalisert i dokumentet «Akseptkriterium og metode for ROS-analysar», vedteke av kommunestyret 21. februar 2013, og er å finna som Vedlegg 8.

Ein viser også til [Byggteknisk forskrift med veiledning \(TEK10\)](#)

Vedlegg 1.



Kvinnherad kommune

Fellestenester
Politisk sekretariat

Lars Storegjerde

5474 LØFALLSTRAND

Rosendalsvegen 10

5470 ROSENDAL

Tel: 53483100

Fax: 53483130

Org. nr: 964 967 636

Bankgiro: 3460.07.000083

post@kvinneherad.kommune.no

www.kvinneherad.kommune.no

facebook.com/kvinneherad

Saksbehandlar
Kjartan Thoresen

Tlf. direkte innval
53483168

Vår ref.
2010/95-11

Dykkar ref.

Dato
16.03.2012

Særutskrift - Ikkje registrert tiltak - 73/1 - restaurering - Løfallstrand - Lars Storegjerde

Kvinnherad forvaltningskomité hadde saka føre i møte 14.03.2012 med vedtak nr 2012/30.

Vi legg ved utskrift av møteboka og syner til vedtaket.

Då saka gjeld dispensasjon etter plan- og bygningslova kap 19, vert kopi av vedtaket også send til berørte regionale og statlege mynder for eventuell klagevurdering.

Dette brevet er sendt elektronisk utan underskrift og vert ekspedert med e-post som inneholder lenke til kommunen sin arkiv webmodul.

Her kan de finna alle dokument som er vedlegg til saka:

<http://83.242.24.13/Modules/innsyn.aspx?mode=sa&SelPanel=2&ObjectType=ePhorteCase&VariantType=Innsyn&ViewType=Detail&Query=ePhorteCase.ID:27085>

Dersom du vurderer å klaga på vedtaket, viser vi til reglane i forvaltningslova samt eventuelt bestemmelsar i særlov om klage.

Eventuelle spørsmål kan rettast til saksbehandlar.

Med helsing

Bente Høyland
Møtesekretær

Kopi til:
Kjartan Thoresen

Mottakarar:

Lars Storegjerde		5474 LØFALLSTRAND
Statens Vegvesen, Region Vest	Askedalen 4	6863 Leikanger
Hordaland fylkeskommune	Postboks 7900	5020 Bergen
Fylkesmannen i Hordaland	Postboks 7310	5020 Bergen

Saksframlegg

Kvinnherad kommune

Saksmappe **Saksbehandlar**

2010/95-7 Kjartan Thoresen

Saksgang		
Saksnr	Utval	Møtedato
2012/30	Forvaltningskomiteen	14.03.2012

Behandling dispensasjon - 73/1 - bruksendring - Løfallstrand - Lars Storegjerde

Innstilling frå rådmannen:

1. Kvinnherad forvaltningskomite gjev med heimel i §19.2 midlertidig dispensasjon frå plankrav for **ksb-03** (LNF-område der det er tillate med spreidd bustadbyggjing) samt tilhøyrande føresegner om avstand 40 m til sjø i gjeldande kommunedelplan, slik at bruksendring frå verkstad til bustadhus for eksisterande bygning kan omsøkjast og gjevest løyve til etter pbl §20-1 og tilhøyrande forskrifter. Omsyna bak planen vert ikkje vesentleg tilsidesett, og ulempene ved dispensasjonen er mindre enn føremonene.
2. Den midlertidige dispensasjonen gjeld fram til reguleringsplan er godkjent og avkørsle er opparbeidd i tråd med planen. Den midlertidige dispensasjonen gjeld uansett ikkje lengre enn i 5 år.
3. Det er eit vilkår for dispensasjonen at vegvesenet godkjenner ei midlertidig avkørsle.

Behandling i Forvaltningskomiteen den 14.03.2012

Det var synfaring på staden før møte.

Røysting:

Rådmannen si innstilling vart samråystes vedteken.

Vedtak frå Forvaltningskomiteen den 14.03.2012

4. Kvinnherad forvaltningskomite gjev med heimel i §19.2 midlertidig dispensasjon frå plankrav for **ksb-03** (LNF-område der det er tillate med spreidd bustadbyggjing) samt tilhøyrande føresegner om avstand 40 m til sjø i gjeldande kommunedelplan, slik at bruksendring frå verkstad til bustadhus for eksisterande bygning kan omsøkjast og gjevest løyve til etter pbl §20-1 og tilhøyrande forskrifter. Omsyna bak planen vert ikkje vesentleg tilsidesett, og ulempene ved dispensasjonen er mindre enn føremonene.
5. Den midlertidige dispensasjonen gjeld fram til reguleringsplan er godkjent og avkørsle er opparbeidd i tråd med planen. Den midlertidige dispensasjonen gjeld uansett ikkje lengre enn i 5 år.
6. Det er eit vilkår for dispensasjonen at vegvesenet godkjenner ei midlertidig avkørsle.

Saksutgreiing

Merk: Saka er sendt på uttale til regionale organ, dersom det kjem vesentlege merknadar vil desse bli innarbeidd id et endelege saksframlegget.

Etter planavklaring må saka behandlast som byggjesak.

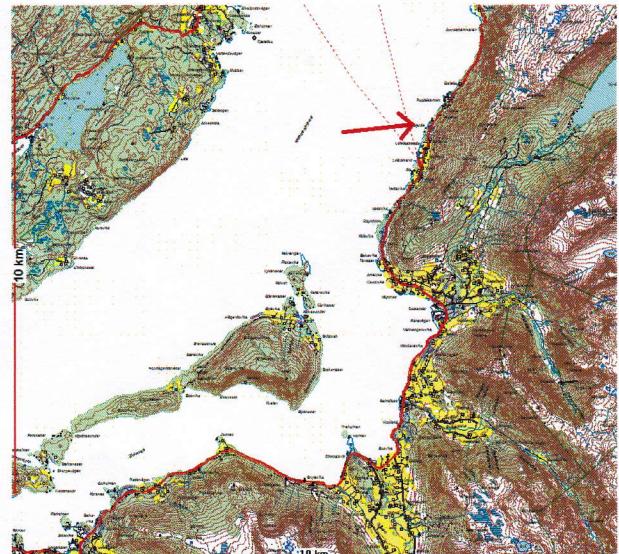
Historikk:

- Denne saka har vore ein del av prosjektet "reigistrerte, ikkje omsøkte bygg". Her vart tiltaket til slutt plassert i "blå" kategori, -tiltak som kan godkjennast, men som krev politisk behandling (i dette tilfellet dispensasjon frå kommunedelplan).
- Bygget vart truleg reist ein gong i åra mellom 1940 og 1950 og har mellom anna vore i bruk som snekkarverkstad (næring).
- Rundt 1999 vart snekkarverkstaden ombygd til lydstudio og bustad. Det vart mellom anna bygd eit tilbygg og tre arkar på taket. Lars Storegjerde driv i dag næringsverksemد (lydstudio) og bur saman med familien i bygningen. Desse tiltaka var ikkje ømsøkt før i 2010.

Søkjar: Lars Storegjerde

Om søknaden og eigedommen:

Det er søkt om omdisponering frå næring til bustad på gnr/bnr 73/1, Løfallstrand. Bygningen har sidan 1940-talet vore i bruk til næringsverksemد. Sidan 1999 har bygget også vore teken i bruk til bustad. Denne behandlinga gjeld arealdisponeringa og omdisponering frå næring til bustad. Dette krev dispensasjon frå gjeldande kommunedelplan.





Figur 1: Sjøfronten med tre nye arkar. Nytt tilbygg på biletet til høgre.



Figur 2: Austsida tv. Nordsida med båtoppdrag til høgre.



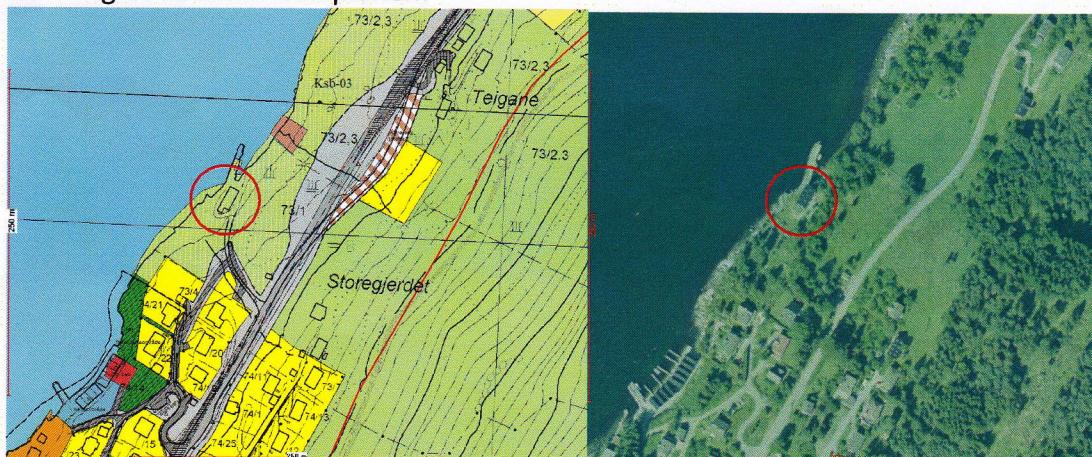
Figur 3: Lydstudio.

Arealstatus og strandsone



Figur 4: Skråfoto.

Omsøkt areal er i gjeldande kommunedelplan (godkjent 20.02.2003) avsett til LNF-område der spredd bustadbygging er tillate. I føresegnehene til planen er det sett ei byggjegrense til sjø på 40m, men plankartet viser byggjeføremål heilt ned til sjø, slik at byggje- og deleforbodet i 100 metersbeltet ikkje gjeld. Bygningen som er omsøkt har sidan 1940-talet vore i bruk til ulik næring, m.a snekkarverkstad. Det er ikkje registrert viktige kultur, natur- eller friluftsverdiar i området ved rullering av kommunedelplanen.



Figur 5: Plansituasjon, kommunedelplan og tilgrensande reguleringsplanar. Ortofoto.

Nabovarsel

Aktuelle naboar er varsla, det er ikkje komne merknad.

Veg, vatn og avløp.

Denne dispensasjonen er berre mellombels. Vegtilkomst m.v må sikrast gjennom ein reguleringsplan for området. Dispensasjonssaka er sendt statens vegvesen på uttale. Vatn og avløp skal og handsamast gjennom ei ev. byggjesak.

Aktuelle lovheimlar.

Det omsøkte tiltaket krev dispensasjon etter pbl. § 19. Pbl § 19-2 seier at:

"Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler."

Vurdering

Tiltaket vil i seg sjølv ikkje ha negative konsekvensar for dei verdiane Plan- og bygningslova skal ivareta ettersom arealet frå før har vore utbygd som næringsareal.

Det er ikkje registrert viktige kultur, natur- eller friluftsverdiar i området ved rullering av kommunedelplanen. Naturmangfaldlova sine krav til kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsipp, økosystemvurdering, forureinar betaler og miljøforsvarleg teknikk er lagt til grunn i vurderinga og rådmannen meiner det ikkje er avdekka tilhøve som krev spesielle tiltak. Utsleppsløyve skal handsamast i samband med byggjesaka. Arealet ligg utanfor skredfareområde (data frå NGU og NGI). Det har ikkje vore kartlagt funksjonell strandsone i dette området, men etter metodikken som er utvikla i strandsoneprosjektet i Sunnhordland, vil dette arealet truleg koma innanfor funksjonell strandsone.

I samband med ei ev. byggjesak vil det bli sett krav til at:

- Det skal sendast inn ein komplett byggjesøknad etter pbl § 20-1 frå ansvarleg søker.
- Det skal utarbeidast energirammeplan i tråd med TEK10 i samband med byggjesakshandsaming.
- Det skal søkjast om utsleppsløyve etter forureiningslova.
- Godkjend vassforsyning må dokumenterast.

Vedlegg:

- Søknad

Vedlegg 2.



Statens vegvesen

Kvinnherad kommune
Rosendalsvegen 10
5470 ROSENDAL

Y Kvinnherad kommune	
28 FEB. 2012	
Saksnr. <i>2010/95</i>	U off.:
Saksbeh.: <i>Kopi.</i>	Kopi.

Behandlende eining:
Region vest Sakshandsamar/innvalsnr:
Per Steinar Nedkvitne - 56520268 Vår referanse:
2012/019475-002 Dykkar referanse:
Vår dato:
28.02.2012

Vedk. søknad om dispensasjon fra kommuneplan og krav til avkørsle etter veglova - gnr. 73 bnr. 1 - Løfallstrand i Kvinnherad kommune

Statens vegvesen har ikke merknader til at det vert gjeve dispensasjon fra kommuneplanen for bruksendring fra verkstad til bustadføremål i samsvar med innstillinga fra rådmannen. Dette under føresetnad at den mellombels dispensasjonen er på 5 år fra forvaltningskomiteen sin vedtaksdato. Innan 5 år skal det føreliggja godkjend reguleringsplan for eigedomen og den skal knyta seg til vegløysinga i samsvar med godkjend reguleringsplan for Fv. 48 Løfallstrand – Årsnes.

Med heimel i veglova §§ 40-43, har vi fatta følgjande vedtak:

Statens vegvesen gjev mellombels avkørsleløyve i 5 år, fram til 01.04.2017, for gnr. 73 bnr. 1 fra veg/stad: fv. 48 hp 11 ved km 9,645 i Kvinnherad kommune under føresetnad om at krava nedanfor vert oppfylte.

Vi gjer Dykk merksam på at tilseigna berre gjeld i høve til veglova og ikke dykkar rettar ovanfor eventuelle andre grunneigarar.

Vi set følgjande krav:

1. Krav til frisikt 4 meter inn i avkørsla skal vere minimum 55 meter til begge sider. Sikta fram og bakover på vegen ved avkørsla må vere minimum 55. Dette inneber at alle sikthindringar (vegetasjon, terreng m.m) over 0,5 meter i planet mellom avkørsla og fv. 48 må fjernast. For denne avkørsla må sikta ordnast i begge retningar.
2. Stigningskrava må haldast. Vi vil her spesielt gjere merksam på at avkørsla skal ha fall frå hovudvegen med 5 cm på dei første 2 metrane.
3. Det er ikke tillate å parkere i frisiktsonene.

Postadresse
Statens vegvesen
Region vest
Askedalen 4
6863 Leikanger

Telefon: 815 44 010
Telefaks: 57 65 59 86
firmapost-vest@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Flyplassvegen
5700 VOSS

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Båtsfjordveien 18
9815 VADSØ
Telefon: 78 94 15 50
Telefaks: 78 95 33 52

Vedlegg 3.

Detalj plan for deler av gnr 73, bnr 1 på Løfallstrand.

I medhald av §12-8 i plan- og bygningsloven vert det med dette varsle oppstart av detaljregulering for gnr 73, bnr 1 på Løfallstrand.

Forslagsstiller er Arvid Storegjerde, 5474 Løfallstrand.

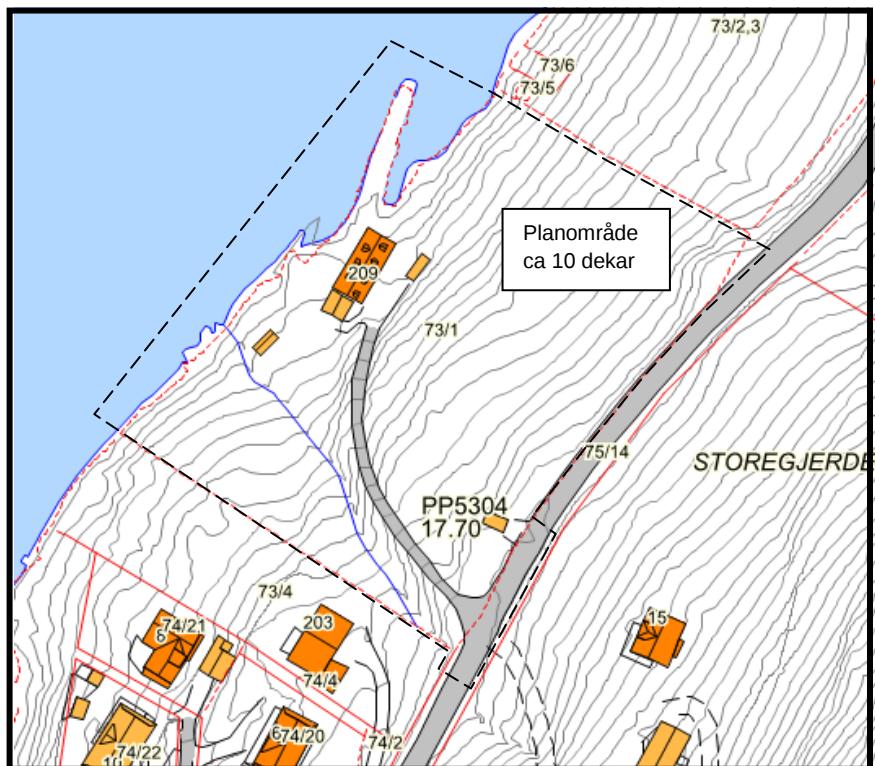
Planområdet er på omlag 10 dekar og ligg ca 1km nord for det gamle ferjestø. Plangrensa er indikert på kartet som mangekant i stipla linje.

Føremålet med planarbeidet er å tilretteleggja tilkomst (veg) til ein bygning nær sjøen, og nokre naust.

Varsel om oppstart er óg lagt ut på Kvinnherad Kommune sine heimesider.

Merknader og innspel om planen vert å melda innan 15. februar 2015:

- På e-mail til hoggar@online.no
- Pr brev til Harald Knoop, c/o Marie-Louise Knoop, 5474 Løfallstrand.
- Telefon 45 25 72 52 Harald Knoop.



Vedlegg 4.

Arealtabell

§12-5. Nr. 1 - Bygningar og anlegg	Areal (m²)
Andre typer bygningar og anlegg	13,8
Bustader	765,8
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	235,1
Sum areal denne kategori:	1014,7
§12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m²)
Annan veggrunn – teknisk anlegg (2)	251,5
Køyreveg (2)	854,0
Parkeringsplassar	260,2
Veg	234,9
Sum areal denne kategori:	1600,7
§12-5. Nr. 5 – Landbruks-, natur- og friluftsformål og reindrift	Areal (m²)
LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemnd basert på ressursgrunnlaget på garden (4)	5977,0
Sum areal denne kategori:	5977,1
§12-5. Nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone	Areal (m²)
Ferdsel	1671,8
Sum areal denne kategori:	1671,8
Totalt alle kategorier:	10264,3

Vedlegg 5.

Liste over varsle naboar, andre individer og instansar.

Varslinga har foregått som e-mail korrespondanse.

Mottakarar av varsel	E-mail	Telefon
Naboar		
Lars Røysland	Lars.roysland@knett.no	+47 930 16 045
Håkon Leganger	annemarileganger@hotmail.com	+47 950 88 760
Arvid Tufta	Turid.eide@live.no	+47 53 48 02 57
Brit Storegjerde Knoop	britsknoop@hotmail.com	+47 91 59 69 94
Kvinnherad Kommune		
Hildegunn Furdal	hildegunn.furdal@kvinnherad.kommune.no	+47 53 48 31 00
Eva Sundal	eva.sundal@kvinnherad.kommune.no	+47 53 48 31 00
Terje Natland	terje.natland@kvinnherad.kommune.no	+47 53 48 31 00
Sigbjørn Øye	sigbjorn.oye@kvinnherad.kommune.no	+47 53 48 31 00
Rune Hanssen	rune.hanssen3@kvinnherad.kommune.no	+47 53 48 31 00
Ivar Kåre Døssland	ivar.kare.dossland@kvinnherad.kommune.no	+47 53 48 31 00
Johan Feet	johan.feet@kvinnherad.kommune.no	+47 53 48 31 00
Tormod Fossheim	tormod.fossheim@kvinnherad.kommune.no	+47 53 48 31 00
Ingo Bewer	ingo.bewer@kvinnherad.kommune.no	+47 53 48 31 00
Kvinnherad Kommune	post@kvinnherad.kommune.no	+47 53 48 31 00
Eksterne aktørar		
Kystverket	post@kystverket.no	+47 07847
Fiskeridirektoratet	postmottak@fiskeridir.no	+47 03495
Hordaland Fylkeskommune	hfk@hfk.no	+47 55 23 90 00
Norges vassdrags- og energidirektorat NVE	nve@nve.no	+47 09575
Stiftelsen Bergens Sjøfartsmuseum	post@sjofartsmuseum.no	+47 55 54 96 00
Fylkesmannen i Hordaland	fmhopostmottak@fylkesmannen.no	+47 55 57 28 51
Statens Vegvesen	firmaopost-vest@vegvesen.no	+47 815 44 010
Kvinnherad Vassverk	post@kvinnherad.kommune.no	+47 53 48 31 00
Kvinnherad Renovasjon	post@kvinnherad.kommune.no	+47 53 48 31 00
Sunnhordland Interkommunale Miljøverk SIM	sim@sim.as	+47 53 45 78 50
Kvinnherad Energi	firmaopost@kvinnherad-energi.no	+47 53 47 56 00

Vedlegg 6



KYSTVERKET

VEST

Sendes som e-post.

Harald Knop
Nedre Gjerde 203
5474 LØFALLSTRAND

hoggar@online.no

Deres ref.:

Vår ref.:
2015/1670-2

Arkiv nr.:
413.2

Saksbehandler:
Gunvor Steffensen

Dato:
16.04.2015

Uttale til varsel om oppstart av reguleringsplan - Gnr 73, bnr 1 - Løfallstrand - Kvinnherad kommune - Hordaland fylke

Vi viser til brev datert 13.04.2015 vedrørende ovennevnte sak.

Det opplyses at "føremålet med planarbeidet er å tilretteleggja tilkomst (veg) til ein bygning nær sjø, og nokre naust."

Kystverket avstår for uttale da dette ikke berører Kystverkets ansvarsområde.

Med hilsen

Knut Stenevik
avdelingssjef

Gunvor Steffensen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vest - Plan- og kystforvaltningen

Sentral postadresse:	Kystverket Postboks 1502 6025 ÅLESUND	Telefon: +47 07847 Telefaks: +47 70 23 10 08 Bankgiro: 7694 05 06766	Internett: www.kystverket.no E-post: post@kystverket.no Org.nr.: NO 874 783 242
----------------------	---	--	--

Brev, sakskorrespondanse og e-post bes adressert til Kystverket, ikke til avdeling eller enkeltperson



Harald Knoop
c/o Marie-Louise Knoop
Nedre Gjerde 203
5474 LØFALLSTRAND

Sakshandsamar: Ingerid Bjørkevoll
Telefon: 91393269
Seksjon: Region Vest forvaltningsseksjon
Vår referanse: 15/5266
Dykkar referanse:
Vår dato: 13.05.2015
Dykkar dato: 13.04.2015

Att:

Elektronisk post

KVINNHERAD KOMMUNE HORDALAND - VARSEL OM OPPSTART AV DETALJREGULERING FOR GNR73 BNR1 PÅ LØFALLSTRAND - UTTALE

Syner til e-post av 13.04.2015 med oppstartsmelding for detalj plan på Løfallstrand i Kvinnherad kommune. Føremålet med planarbeidet er å tilretteleggja veg til ein bygning nær sjøen og, nokre naust.

Vi har ikkje registrert fiskeriinteresser i området og har derfor ingen kommentarar til oppstartsmeldinga.

Med helsing

Ola Midttun
seniorrådgiver

Ingerid Bjørkevoll
rådgiver

Brevet er godkjent elektronisk og vert sendt utan underskrift

Mottakarliste:

Harald Knoop c/o Marie-Louise 5474 LØFALLSTRAND
Knoop

Kopi til:

Fiskarlaget Vest	Slottsgt. 3	5003	BERGEN
Fylkesmannen i Hordaland	Miljøvern- og klimaavdelinga	5020	BERGEN
Hordaland fylkeskommune	Postboks 7900	5020	BERGEN
Kystverket Vest	Plan- og Kystforvaltningsavd elingen	6025	ÅLESUND

From: IkkeBesvar [mailto:ikkebesvar@nve.no]
Sent: 13. april 2015 21:29
To: hoggar <hoggar@online.no>
Subject: Norges vassdrags- og energidirektorat bekrefter mottak av din melding

Message in English below.

Norges vassdrags- og energidirektorat bekrefter å ha mottatt din henvendelse. Den vil bli behandlet så snart som mulig, og du vil få svar til den e-postadressen som henvendelsen er sendt fra. Vi gjør oppmerksom på at henvendelser vi mottar på e-post, og som blir behandlet i vårt saks-/arkivsystem ikke skal sendes oss som fysisk post i tillegg. Mer om regler for saksbehandling i det offentlige kan du lese om her: <http://www.lovdata.no/all/tl-19670210-000-003.html>

Vennlig hilsen
Arkivet
Norges vassdrags- og energidirektorat

--

Noregs vassdrags- og energidirektorat stadfestar å ha motteke din henvendelse. Han vil bli handsama så snart som mogleg, og du vil få svar til den e-postadressa som henvendelsen er sendt frå. Vi gjer oppmerksam på at henvendelser vi mottek på e-post, og som blir handsama i vårt saks- / arkivsystem ikkje skal sendast oss som fysisk post i tillegg. Meir om reglar for saksarbeid i det offentlege kan du lese om her: <http://www.lovdata.no/all/tl-19670210-000-003.html>

Vennleg helsing
Arkivet
Noregs vassdrags- og energidirektorat

--

This is a NO REPLY message to inform you that your enquiry has been received by the Norwegian Water Resources and Energy Directorate. Your enquiry will be processed and answered as soon as possible. Please be aware that enquiries we receive electronically should not be sent through the postal system. An answer to your enquiry will be sent by email to the given address. For more information about the Norwegian Water Resources and Energy Directorate, please visit www.nve.no.

Yours sincerely,

Section for Document Management
The Norwegian Water Resources and Energy Directorate



Harald Knoop, c/o Marie-Louise Knoop
Nedre Gjerde 203
5474 LØFALLSTRAND

Dato: 20.05.2015
Vår ref.: 2015/4032-7
Saksbehandlar: pernord1
Dykkar ref.:

Fråsegn til oppstart av reguleringsplan på gnr 73, bnr 1 på Løfallstrand - Kvinnherad kommune - Varsel om synfaring

Vi viser til brev datert 13.04.2015 om oppstart av arbeid med detaljregulering for del av gnr 73, bnr 1. Hovudføremålet med reguleringa er å leggja til rette for ein bygning nære sjøen, nokre naust og tilkomst med veg. Føremålet er i strid med kommunedelplan der området er sett av til LNF. Kommunen har ikkje vurdert om planen utløyser krav om konsekvensutgreiing.

Hordaland fylkeskommune vurderer planprogrammet ut i frå fylkeskommunens sektoransvar og målsettingar i regionale planar.

Vurdering og innspel

Planfaglege innspel

Planen er i strid med gjeldande kommunedelplan. Regulering av området bør skje etter at området med aktuelle føremål evt. er vurdert og lagt inn i ny arealdel av kommuneplanen.

Oppstartsmeldinga gjev lite informasjon om planområdet og føremålet. Kartmaterialet er mangelfullt og planavgrensinga er ikkje lesbar i kartet, dokumenta er svarte. Det er difor vanskeleg å gje tydelege og konkret tilbakemeldingar. Vi vil difor ha høve til å gje innspel til planforslaget under høyringa, ut over det vi kan kommentera ved oppstart.

Strandsone og landskap

Planområdet grensar til sjø. Her gjeld generelt byggjeforbod. Dette må det takast omsyn til, og aktuelle kommunale og regionale strandsoneplanar og data frå strandsonekartlegging må vera førande for planen. Området ligg i eit gammalt kulturlandskap og er eksponert mot sjø. Landskapsverknad og estetikk må vektleggjast.

Kulturminne

Det innsende oppstartsvarselet med vedlegg er svært lite tilfredstillande opplyst. Området er likevel forholdsvis definert av sjøen i NV og fylkesvegen i SA. I NA og SV er det grense mot naboeigedommar.

Vi har i dag ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne i det omgjeldande området, men det er kjent freda kulturminne i området rundt, mellom anna gravrøys med id. nr. 66359 på Ekro og ein steinalderbuplass på Ruglebarmen id. nr. 134994.

Etter ei vurdering av planområdet finn vi det nødvendig å gjennomføre ei synfaring før vi kan gje fråsegn til planen, for å vurdere om tiltaket kjem i konflikt med hittil ikkje registrerte kulturminne. Vi gjer merksam på at det vil vera ein fordel for tiltakshavar å klarleggja spørsmål omkring kulturminneverdiar i området på eit tidleg tidspunkt i planprosessen. Ved synfaringa vil ein ta stilling til om det er naudsynt med ei vidare arkeologisk registrering for å få oppfylt undersøkingsplikta etter § 9 i kulturminnelova. Synfaringa vil verta gjort så raskt som råd er.

Samferdsel

Det innsendte oppstartsvarselet med vedlegg er lite tilfredsstillande opplyst. Tilrettelagt tilkomst må tilfredsstilla Statens vegvesen sitt regelverk med omsyn til trafikktryggleik.

Senterutvikling

Regional plan for attraktive senter i Hordaland legg føringar for at nyetablering av næring og bustader skal lokaliseraast i eller nære senter, for å styrkja regionale og lokale senter. Nyetablering i dette området må vurderast opp mot denne målsetjinga.

Meir informasjon

Meir informasjon om plantema, rettleiarar og statistikk/kart kan ein finne på nettsidene våre www.hordaland.no/plan/startpakke.

Oppsummering

Hordaland fylkeskommune vurderer oppstartsmeldinga som lite opplysende. Vi tilrår at ei eventuell regulering vert gjort i samsvar med ny kommuneplan. Vi legg til grunn at vi på grunn av lite informasjon i saka har høve til å gje meir konkrete innspel ved høyring av planen. Hordaland fylkeskommune vil gjera ei kulturmingefagleg synfaring av området. Dette vert gjort snarast.

Marit Rødseth
plansjef

Per Nordmark
saksbehandlar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Saksbehandlar:

Per Nordmark, planeksjonen, regionalavdelinga

Kjetil Sigvaldsen, transportplaneksjonen, samferdselsavdelinga

Lars Øyvind Birkenes, fylkeskonservatoren

Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland



Harald Knoop c/o Marie-Louise Knoop

Dato: 04.08.2015

Vår ref.: 2015/4032-9

Saksbehandlar: larbirk

Dykkar ref.:

Melding om oppstart av planarbeid - Løfallstrand - gnr 73, bnr 1 - Kvinnherad kommune - Innspel etter kulturhistorisk synfaring

Viser til vårt brev av 20.05.2015 der ein varsla synfaring i samband med oppstartsmelding av planarbeid. Hordaland fylkeskommune, kultur- og idrettsavdelinga, har vurdert saka som regional sektorstyresmakt innan kulturminnevern.

Synfaringa vart utført den 11.06.2015. Det vart ikkje påvist automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne i planområdet. Vurderinga vår er at det er lite potensial for funn av hittil ikkje kjende automatisk freda kulturminne innanfor planområdet. Det ser og ut til at det har vore gjort ein del tiltak med grøftearbeid på arealet tidlegare. Det kan også nemnast at då bustadområdet rett i nærleiken vart regulert, vart det utført arkeologisk gransking utan at det vart gjort funn.

Vi har difor ingen avgjerande merknader i saka på noverande tidspunkt i planprosessen.

Med helsing

Per Morten Ekerhovd
fylkeskonservator

Lars Øyvind Birkenes
arkeolog

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Kopi til:
Per Nordmark



Fylkesmannen i Hordaland

Sakhandsamar, innvalstelefon
Christian Johan Alstad, 5557 2112

Vår dato
18.05.2015
Dykkar dato
13.04.2015

Vår referanse
2015/5364 421.4
Dykkar referanse

Harald Knoop
Nedre Gjerde 203
5474 LØFALLSTRAND

Kvinnherad - Oppstart av detaljreguleringsplan på Løfallstrand – gnr. 73 bnr. 1 - Uttale

Vi viser til brev dagsett 13.04.2015 med uttalefrist 15.05.2015. Vi ber om orsaking for sein tilbakemelding. Saka gjeld oppstart av privat detaljreguleringsplan for delar av gnr. 73 bnr. 1 på Løfallstrand i Kvinnherad kommune.

Planområdet er på om lag 10 dekar. Føremålet med planarbeidet er å «tilretteleggja tilkomst (veg) til ein bygning nær sjøen, og nokre naust».

Planområdet er avsett til LNF-område med spreidd bustadbygging (Ksb-03) i kommunedelplan for Rosendalområdet, jf. pbl. § 11-7 nr 5 bokstav b). For Ksb-03 Storegjerde er det i føresegnene tillate med 4 hus i planperioden med utarbeiding av bebyggelsesplan.

Vurdering

Fylkesmannen har vore i dialog med plankonsulenten om føremålet med planarbeidet og kva tiltak som er planlagt å føre opp. I følgje konsulenten kan det vere aktuelt å regulere til naustføremål i strid med gjeldande kommunedelplan. Vi vil difor allereie i oppstartsfasen av planarbeidet melde at vi er kritiske til oppføring av naust i strid med kommunedelplanar og nasjonale føringer for arealpolitikken.

I følgje pbl. § 1-8 skal det i 100-metersbeltet langs sjø takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Vegtilkomst til bygg på gnr. 73 bnr. 1 må tilpassast eksisterande omgjevnader og strandsoneverdiar. I plansamanheng er det viktig å sikre at nye tiltak i strandsona opnar for allmenn rekreasjon og ferdsel framfor å stenge. Nye tiltak skal også gjevast ei god estetisk og arkitektonisk utforming når det gjeld form, volum, stiluttrykk og materialbruk. Nær- og fjernverknad må vurderast.

Kommunedelplanen opnar ikkje for tiltak i sjø. Vi legg til grunn at dette vert følgt opp i vidare planarbeid.

Vi minner om at dei konsekvensane reguleringsplanen har for endra arealbruk skal vurderast i høve til naturmangfaldet, og at dette må komme tydeleg fram i planarbeidet, jf. naturmangfaldslova §§ 7-12.

ROS-analyse

Kommunane skal fremja samfunnstryggleik i si planlegging, jf. plan- og bygningslova (tbl.) § 3-1 bokstav h. Pbl. § 4-3 set difor krav om utarbeiding av ROS-analyse i alle plansaker, samt krav til handtering av risiko i plan. ROS-analysen skal visa risiko og sårbarheit som har verknad for om arealet er eigna til utbygging, og eventuelle endringar i slike forhold som følgje av planlagt utbygging.

Teknisk forskrift (TEK10) definerer kva som er akseptabel risiko for m.a. flaum og skred. Akseptkriteria for anna type risiko må definerast av kommunen. Fylkesmannen legg til grunn at slike akseptkriteria bør vera minst like strenge som for flaum og skred. Alle risikotilhøve skal merkast på plankartet med omsynssone. Vidare skal krav til risikoreduserande tiltak gå fram av planføresegnene.

På nettsida www.miljokommune.no kan ein hente nyttige tips til planlegging.

Fylkesmannen er elles nøgd med at det vert utarbeidd reguleringsplan framfor ein dispensasjon i denne saka. Vi ønskjer lykke til vidare med planarbeidet.

Med helsing

Arve Meidell
seksjonsleiar

Christian Johan Alstad
seniorrådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Kopi til:
Kvinnherad kommune Rosendalsvegen 10 5470 Rosendal



Statens vegvesen

Harald Knoop
c/o Marie-Lousie Knoop
Nedre Gjedre 203
5474 LØFALLSTRAND

Behandlende eining:
Region vest

Sakshandsamar/innvalsnr:
Per Steinar Nedkvitne - <tomt>

Vår referanse:
2015/045114-002

Dykkar referanse:

Vår dato:
19.06.2015

Vår uttale til varsel om oppstart av reguleringsplan - gnr. 73 bnr. 1 - Løfallstrand - Kvinnherad kommune

Viser til dykkar oversending, motteke 13.03.2015.

Vi seier oss leie for sein tilbakemelding.

Statens vegvesen har ansvar for planlegging, bygging, drift og vedlikehald av riks- og fylkesvegane og tilhøyrande ferjesamband. Vi har også ansvar for tilsyn med trafikantar og kjøretøy. Trafikksikring og miljø er viktige satsingsområde i arbeidet vårt.

Statens vegvesen uttaler seg til reguleringsplanar med bakgrunn i rollene som

- vegadministrasjon for fylkeskommunen i fylkesvegsaker
- statleg fagorgan med sektoransvar for samordna areal- og transportplanlegging, trafikktryggleik, kollektivtrafikk, tilrettelegging for sykkel og gange, universell utforming og miljøulemper knytt til veg- og vegtrafikk.

Føremålet med reguleringsarbeidet er leggja til rette tilkomst (veg) til ein bygning nær sjøen og nokre naust. Det er ikkje vist til kva resten av planområdet vert regulert til.

Tilkomst til planområdet vert frå fv. 48.

I gjeldande reguleringsplan for Gjerde B, Løfallstrand, vedteken 28.01.1985, er det regulert tilkomst til eigedomene. Vi føreset at i den nye planen er det tenkt ei anna tilkomst.

Likeeins må ein ta omsyn til vedteken reguleringsplan for «Rv. 48 Løfall – Årsnes.

Elles ligg det føre få opplysningar i saka. Fann heller ikkje oppstarten lagt ut på Kvinnherad kommune sine heimesider. Føreligg det referat frå oppstartsmøte med kommunen?

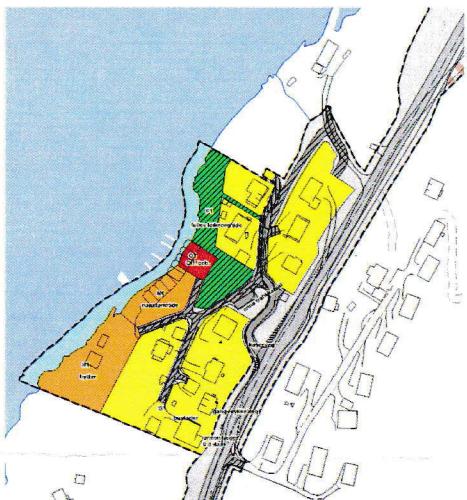
Postadresse
Statens vegvesen
Region vest
Askedalen 4
6863 Leikanger

Telefon: 02030
Telefaks: 57 65 59 86
firmapost-vest@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Flyplassvegen
5705 VOSS

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Landsdekkende regnskap
9815 Vadsø⁹
Telefon:
Telefaks:

Plannamn: «Gjerde B, Løfallstrand», vedteken 28.01.1985 og «rv. 48 Løfall – Årsnes», vedteken 16.03.2006



Minner elles om at i rammeplanen er fylkesveg 48 markert med Haldningsklasse 2 (Gul), der det vert fastsett særskild byggjegrense (50 meter).

Viser også til at planen for kryss/avkørysler med fylkesveg skal vise frisiktlinjer med tilhøyrande frisiktsoner (sikringssone frisikt jamfør plan- og bygningslova § 11-8 a) med tal og symbol på plankartet. Frisiktsoner skal omtalast som omsynssone i føresegnehøye til planen, jamfør plan- og bygningslova § 12-6. Vi rår til følgjande føresegn: «I frisiktsoner skal det ikke vere vegetasjon eller andre innretningar som hindrar fri sikt i samsvar med vegnormalane». Svingradius i kryss og avkørysler bør talfestast i plankartet.

Når reguleringsplanen vert lagt ut til offentleg ettersyn og det ligg føre eit konkret planframlegg, vil vi vurdere om våre interesser er tilstrekkeleg sikra i planen.

Plan og forvaltning Voss og Hardanger
Med helsing

Karl Erik Stenseth
før Carl Erik Nielsen
seksjonssjef

Per Steinar Nedkvitne
Per Steinar Nedkvitne

Kopi: Kvinnherad kommune, Rosendalsvegen 10, 5470 ROSENDAL
Fylkesmannen i Hordaland, Postboks 7310, 5020 BERGEN
Hordaland fylkeskommune, Postboks 7900, 5020 BERGEN

Harald Knoop

Fra: "hoggar" <hoggar@online.no>
Til: "hoggar" <hoggar@online.no>
Sendt: 22. november 2015 15:50
Emne: Fw: Varsel om oppstart av reguleringsplan gnr 73, bnr 1, 5474 Løfallstrand.

----- Original Message -----

From: [Eirik Herdlevær Søyland](#)
To: ['hoggar'](#)
Cc: [Lars Øyvind Birkenes \(Lars.Oyvind.Birkenes@hfk.no\)](#)
Sent: Monday, May 11, 2015 7:44 AM
Subject: RE: Varsel om oppstart av reguleringsplan gnr 73, bnr 1, 5474 Løfallstrand.

Vedr. Varsel om oppstart av reguleringsplan gbnr. 73, bnr. 1, 5474 Løfallstrand. Forholdet til marine kulturminne.

Me viser til e-post motteke 13.04. 2015.

Saka har vore til vurdering ved Bergens Sjøfartsmuseum.

Museet kjenner ikkje til kulturminne ved Løfallstrand gbnr .73-1 i Kvinnherad kommune som kan bli direkte råka av reguleringa. Me har heller ingen indikasjonar på at området har vore nytta som ankringsstad eller hamn i eldre tid.

Museet har derfor ingen merknader til det planlagde arealinngrepet.

Det er likevel mogleg at det ligg kulturminne i det aktuelle området. Me gjer derfor merksam på at tiltakshavaren pliktar å gje melding til museet dersom ein under arbeid i sjøområda finn skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminne. Dersom kulturminne på sjøbotnen kan bli råka av tiltaket, må arbeidet under vatn straks stoppast. Verksemda må i så fall ikkje takast opp att før museet har undersøkt og eventuelt frigjeve området. Eventuelle brot på desse vilkåra vil være i strid med føresegnene i Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminne.

For stiftelsen Bergens Sjøfartsmuseum

Eirik Søyland
Saksbehandlar/Marinarkeolog
55 54 96 04
marinarkeologi@bsj.uib.no
www.facebook.com/Sjofartsmuseum

Vedlegg 7

Fra: fmhopostmottak@fylkesmannen.no[fmhopostmottak@fylkesmannen.no]
 Sendt: 05.08.2016 12:21:25
 Til: post@kvinnherad.kommune.no[post@kvinnherad.kommune.no]
 Kopi: toot@nve.no[toot@nve.no]; ingo.bewer@kvinnherad.kommune.no
 [ingo.bewer@kvinnherad.kommune.no]; fmhocja@fylkesmannen.no[fmhocja@fylkesmannen.no];
 Tittel: Offentleg ettersyn - Kvinnherad - Gnr 73 bnr 1 - Løfallstrand - Tilkomstveg - Detaljregulering

Hei,

Viser til telefonsamtale i dag med Ingo Bewer om ovanfor nemde reguleringsplan.

Som kommunen er orientert om, har NVE fremja motsegn til saka. Fylkesmannen har og varsla at motsegn kan bli aktuelt. Fylkesmannen sine innvendingar er knytt til følgjande hovudpunkt:

- Planen er fremja i strid med kommuneplanen og statlege planretningsliner knytt til arealforvaltninga av strandsona.
- Planskildringa har vesentlege manglar. Mellom anna er endring av arealføremål ikkje vurdert opp mot dei føringane som ligg i byggefjordet i strandsona, jf. pbl. § 1.8. og tilhøyrande statlege planretningsliner.
- Plankartet kan opne for fleire bustader enn det eine bustadbygget som planskildringa legg opp til. Som førebels vurdering rår Fylkesmannen til å rette opp byggegrensa rundt eksisterande bygg som skal nyttast til bustad. % BYA må stå i samsvar med fotavtrykket til eksisterande bygg. Tal på bustadbygg og bustadeiningar som er tiltenkt bør i tillegg sikrast i planføresegnene. Vi ser ingen grunn til å regulere strandsona utanfor byggegrensa til bustadføremål, i strid med kommuneplanen. Strandsona bør elles i si heilheit regulerast til LNF-område.

Viser elles til uttale frå NVE, som kommunen har fått tilsendt. Fylkesmannen har tilsvarende merknader knytt manglar ved til ROS-analysen, men har førebels ikkje formelt teke stilling til om motsegna skal askjerast.

I samtalene med Ingo Bewer har kommunen stadfestat at også kommunen ser trong for å utvikle planen vidare, mellom anna ved at det blir gjennomført ei geologisk vurdering. Vidare vil ein arbeide med dei punkt som Fylkesmannen her har spelt inn som førebels uttale. Vi rår til at kommunen held kontakt med NVE og Fylkesmannen i dette arbeidet. Vi vil elles, om ønskjeleg, vere opne for å drøfte- og gje ei meir utfyllande grunngjeving av motsegns punkta gjennom eit dialogmøte. Vi legg elles til grunn, slik kommunen har føresleger, at fristen for å gje endelig samordna uttale frå Fylkesmannen vert utsett til etter at den geologiske vurderinga er gjennomført og kommunen elles har gjort dei endringar som ein finn naudsynt i planen. For ordens skull ber vi om ei stadfesting av at fristen for samordna uttale er utsett.

Med helsing,

for Fylkesmannen
 Egil Hauge



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon
Christian Johan Alstad, 5557 2112
Egil Hauge, 5557 2350

Vår dato
09.02.2017
Dykkar dato
20.06.2016

Vår referanse
2015/5364 421.4
Dykkar referanse
14/962

Kvinnherad kommune
Rosendalsvegen 10
5470 Rosendal

Uttale til endra forslag - offentleg ettersyn - Kvinnherad – gnr. 73 bnr. 1 - Løfallstrand - tilkomstveg - detaljregulering

Vi viser til brev av 20.6.2016 og til seinare korrespondanse i saka, mellom anna om utsett frist for å gje uttale til etter at Kvinnherad kommune hadde hatt ein dialog om motsegn frå Noregs Vassdrags og energidirektorat (NVE).

Fylkesmannen har ved brev av 1.2.2017 frå NVE blitt varsla om at grunnlaget for NVE si motsegn er kome i møte i nytt planframlegg og at motsegna dermed ikkje lenger er aktuell. Fylkesmannen tek dette til etterretning og stadfestar at det dermed ikkje lenger er aktuelt å gjere ei avskjeringsvurdering av denne motsegna.

I brev av 2.2.17 ber no kommunen om Fylkesmannen si vurdering av planen, etter som fristen for å gje uttale har vore utsett inntil resultatet av dialogen med NVE var avslutta. I samband med det viser vi til dialogen som òg Fylkesmannen ved Kommunal og samfunnsplan-avdelinga har hatt med kommunen under vefs. Vi gjev her att hovudpunktata i frå denne:

Fylkesmannen si vurdering

Vi har i dialogen lagt vekt på at planen på nokre punkt vil kome i strid med statlege føresnader for planlegging i strandsona. Vidare legg vi vekt på at gjeldande kommunedelplan alltid vil måtte gje hovudtrekka i arealdisponeringa og setje rammer og vilkår for kva nye tiltak og ny arealbruk som kan settast i verk, samt kva for viktige omsyn som må takast vare på ved disponering av areala.

Naust og småbåtanlegg i sjø er i dette området ikkje i samsvar med gjeldande plan. Bustadføremålet stirr òg mot kommunedelplanen sine føresetnader ved at bygg ikkje skal oppførast nærmare sjø enn 40 meter, og at nærmeste eigedomsgrense ved frådeling ikkje skal vere nærmare sjø enn 30 meter.

Når reguleringsplanen går ut over fastsett arealbruk og føresegner i kommunedelplanen, må reguleringsplanen venteleg skaffe fram informasjon og kunnskap om konsekvensane ved ny arealbruk. Planframlegget drøftar slik det ligg føre ikkje om tiltak i strid med overordna plan kan få vesentlege konsekvensar for miljø og samfunn på ein slik måte at ein kan vurdere om plikta til konsekvensutgreiing kan tre inn.

Vidare skal alle planforslag ved offentleg ettersyn som kjent ha ei planskildring som skildrar tilhøvet til dei rammer og retningsliner som gjeld for området, jf. plan- og bygningslova (tbl.) § 4-2 første ledd. Endring av arealføremål er i denne planen ikkje vurdert når det gjeld byggeforbodet i strandsona, jf. tbl. § 1-8, eller tilhøyrande statlege planretningsliner for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen. Fylkesmannen forventar at det vert gjort i alle relevante planar. Vi viser i tillegg til at kommunen skal syte for at saka er så godt opplyst som mogleg før vedtak vert treft, jf. forvaltningslova § 17 første ledd.

Etter ei konkret vurdering har vi likevel kome til at vi i dette høvet ikkje vil motsetje oss ei bruksendring av eksisterande bygg til bustad. Vi vil likevel peike på at pankartet, slik det no ligg føre, kan opne for fleire bustader enn det eine bustadbygget som planskildringa legg opp til. Fylkesmannen meiner difor det må fastsetjast ei byggegrense rundt eksisterande bygg som skal nyttast til bustad. Utnyttingsgrad, % BYA, må stå i samsvar med fotavtrykket til eksisterande bygg. Tal på bustadbygg og bustadeiningar bør i tillegg sikrast i planføreseggnene.

Vi ser det elles som konfliktfullt når det gjeld føresetnadene som er nemnde ovanfor å regulere strandlina utanfor byggegrensa til bustadføremål. Strandlina må i staden regulerast til LNF-område, då det er opplyst at det ikkje er aktuelt med utbygging her.

Sjølv om vi ikkje har hatt eit formelt dialogmøte i denne saka, jf. *Forsøk med samordning av statlege motsegner til kommunale arealplanar*, oppfattar vi at kontakten som har vore om planen i høyringsfasen har ført fram og at det ikkje er usemje om at dei endringane Fylkesmannen etterlyser òg vil vere i tråd med Kvinnherad kommune si oppfatning av kva planen er meint å opne for. Dersom dei omtalte endringane vert gjort, ser vi det såleis ikkje som naudsynt å vurdere å fremje motsegn til planen no. Skulle kommunen kome til at ein likevel vil ta planen opp til slutthandsaming slik han no ligg føre, vil vi vurdere motsegnsspørsmålet på nyt.

Vi ber om å verte haldne orientert om- og ønskjer elles lukke til med det vidare arbeidet med planen.

Med helsing

Rune Fjeld
assisterande fylkesmann

Egil Hauge
fagdirektør

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Kopi til:
NVE - Norges vassdrags- og energidirektorat Postboks 5091 Majorstua 0301 OSLO



Kvinnherad kommune
Rosendalsvegen 10
5470 ROSENDAL

Dato: 11.07.2016

Vår ref.: 2015/4032-12
Saksbehandlar: HANVIE_
Dykkar ref.:

Att. Ingo Bewer

Fråsegn til høyring av reguleringsplan, gnr 73 bnr 1 - Kvinnherad kommune

Vi viser til brev datert 20.06.2016 om høyring av forslag til detaljregulering for deler av gnr. 73, brn. 1, Kvinnherad kommune. Hovudføremålet i planen er veg, bustad, naust og småbåtanlegg. Føremålet dels i strid med kommunedelplan for Rosendalsområdet der området er sett av til spredt bustadbygging. Kommunen har vurdert at planen ikkje utløyer krav om konsekvensutgreiing.

Hordaland fylkeskommune vurderer reguleringsplanen ut i frå fylkeskommunens sektoransvar og målsettingar i regionale planar, i tillegg til oppstartsmeldinga i brev av 13.04.15.

For utfyllande planfaglege råd viser vi til internettsidene våre: www.hordaland.no/plan/startpakke.

Vurdering

Planen legg opp til utbygging av to nye naust innafor areal som i kommuneplanen er sett av til LNF område. Hordaland fylkeskommune er generelt kritisk til utbygging som ikkje er i samsvar med overordna plan.

Strandsone og friluftsliv

Strandsona er ein avgrensa ressurs der det er viktig at omsynet til ålmenn tilgjenge vektleggast sterkt. Dette kjem fram av både plan og bygningslova §1-8, dei nasjonale retningslinjene for forvaltning av strandsona og dei arealpolitiske retningslinjene i fylkesplan for Hordaland. Vi minner den regional kystsoneplanen for Sunnhordaland og Ytre Hardanger som låg på høyring i 2015. Planen gjev mellom anna at fellesanlegg for båtar skal prioriterast framfør nye naustområde og at eventuelle ny naust som hovudregel samlast i slike område med fellesløysingar.

Nærleik, tilkomst og utsikt til sjø er eit gode og ein attraksjon ved å bu og ha hytte i Sunnhordland. Dette må forvaltast nennsamt slik at verdien vert oppretthalden og kjem flest mogleg til gode. I praksis vil det sei detaljert planlegging der verdiar i strandsona vert ivaretake og der tiltak i strandsona kjem allmenta og fellesskapet til gode. Hordaland fylkeskommune minner om kommuneplanenes overordna og heliskepelege funksjon. Kommunen skal i samband med kommuneplanlegginga gje ein smala vurdering av kva areal som er egna til naust, og kva behov kommunen har for nye naust. Hordaland fylkeskommune rår kommune til å avvente utbygging av nye naustområde til dette er avgjort i kommuneplan.

Landskap

Planområdet ligg innafor det regionale landskapsområdet Kvinnheradsfjorden. Landskapet er registrert med regionalt stor verdi. Vi ber om at det vert teke omsyn til landskap og terrenget i det vidare planarbeidet.

Kulturminne og kulturmiljø

Viser elles til tidlegare korrespondanse i saka i brev av 04.04.2015. Hordaland fylkeskommune, kultur- og idrettsavdelinga, har vurdert saka som regional sektorstyresmakt innan kulturminnevern. Vi har ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne i det aktuelle planområdet. Vi har difor ingen avgjerande merknader i saka.

Elles gjer vi merksam på at tiltakshavar har plikt til å visa aktsemd, og til straks å melda frå til Hordaland fylkeskommune dersom ein i samband med tiltaket skulle støyta på automatisk freda kulturminne (jfr. kulturminnelova § 8, 2.ledd).

Konklusjon

Hordaland fylkeskommune har merknader til planforslaget når det gjeld forholdet til overordna plan og strandsone. Vi ber om at desse merknadene vert teke omsyn til i prosessen vidare.

Eva Katrine R. Taule
kst. plansjef

Hanne Kathrin Vie
saksbehandlar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Saksbehandlar:

Hanne Kathrin Vie, Planseksjonen, Regionalavdelinga

Lars Øyvind Birkenes, Fylkeskonservatoren, Kultur og idrettsavdelinga



KYSTVERKET

Vest

Kvinnherad kommune
Rosendalsvegen 10
5470 ROSENDAL

Deres ref.:

Vår ref.:
2015/1670-5

Arkiv nr.:

Saksbehandler:
Knut Stenevik

Dato:
23.06.2016

Uttale - Utlegging til offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan for deler av 73/1 - endring av avkjørsle til bustad - Arve Storegjerde m.fl.

Kystverket har ikke bemerkninger til planen.

Med hilsen

Knut Stenevik
sjefingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg:

Region Kystverket Vest

Sentral postadresse:	Kystverket Postboks 1502 6025 ÅLESUND	Telefon:	+47 07847	Internett: E-post:	www.kystverket.no post@kystverket.no
For besøksadresse se	www.kystverket.no	Bankgiro:	7694 05 06766	Org.nr.:	NO 874 783 242
Brev, sakskorrespondanse og e-post	bes adressert til Kystverket, ikke til avdeling eller enkeltperson				



Fylkesmannen i Hordaland
Postboks 7310
5020 BERGEN

Vår dato: 20.07.2016

Vår ref.: 201603560-2

Arkiv: 323

Dykkar dato: 20.06.2016

Dykkar ref.: 2014/962-15

Sakshandsamar:

Toralf Otnes

Motsegn til detaljreguleringsplan for Storegjerde - deler av GBnr 73/1 - Kvinnherad kommune

Vi syner til brev frå Kvinnherad kommune datert 20.06.2016. Saka gjeld offentleg ettersyn av detaljreguleringsplan for Storegjerde. Føremålet med planarbeidet er å legge til rette for bruksendring frå næring til bustad, samt godkjend avkjørsle til riksveg 48.

NVE har motsegn (jf. PBL §5-4) til planen. Grunnlaget for motsegna er at potensiell skredfare mot område der planen opnar for utbygging ikkje er tilstrekkeleg utgreidd. Dersom det vert gjennomført ei faresonekartlegging og konklusjonar frå denne blir innarbeidd i plankart og føresegner, fell grunnlaget for motsegna bort.

I ROS analysen er det synt til NVE si faresonekartlegging for Kvinnherad, og at denne sine retningsliner ikkje gir indikasjonar på høg skredfare på Løfallstrand frå Vedvikja og nordover. Vidare heiter det at NVE ikkje har registrert skred av nokon art på Løfallstrand, og at ein difor reknar med at skredfaren er så låg at tiltak ikkje er naudsynt.

ROS analysen har ikkje fanga opp at heile planområdet ligg innanfor aktsemdområde for jord- og flaumskred. Det er følgjeleg heller ikkje gjennomført nokon fagkyndig vurdering av skredfaren på bakgrunn av at planområdet ligg innanfor aktsemdområdet.

Utgreining av naturfare på reguleringsplannivå skal utgreie reell fare. Den skal identifisere og avgrense fareområde i samsvar med relevante tryggleiksklassar i TEK10. Område som ikkje stettar akseptkriterium i TEK10 skal merkast som omsynssone Fareområde i reguleringsplanen. Dette går fram av mellom anna NVE retningsline 2/2011 «Flaum- og skredfare i arealplanar» og DIBK sin nettbaserte temarettleiar «Utbygging i fareområde»

Før planen vert slutthandsama må Kvinnherad kommune syte for at det vert gjennomført ei nærmare vurdering av skredfare. Til dette arbeidet må det nyttast tilstrekkeleg fagleg kompetanse, og skredfarevurderinga må underleggast kontroll av sidemann eller uavhengig part. Dersom skredfaren er reell må det definerast faresonegrenser i samsvar med tryggleikskrava i Byggteknisk forskrift (TEK10). Ev. fareområde må innarbeidast i planen, dvs. syne som omsynssone (jf. PBL § 12-6), og ha tilhøyrande føresegner som sikrar akseptabel tryggleik før utbygging kan finne stad. **NVE har motsegn til planen**

på dette punktet. Dersom det er trøng for sikringstiltak eller restriksjonar på arealbruk for å oppnå tilstrekkeleg tryggleik rår vi til at det aktuelle området vert teke inn i planen.

NVE er overraska over at Kvinnherad kommune ikkje har fanga opp manglane i ROS analysen i sin kvalitetskontroll av planframleggget før utlegging til offentleg ettersyn. Kommunen har ansvaret for å sjå til at naturfare vert tilstrekkeleg vurdert og teke omsyn til i alle arealplanar. Dersom Kvinnherad kommune ynskjer ytterlegare rettleiing om kva dette ansvaret inneber, og korleis naturfare bør vurderast og innarbeidast i planar, kan kommunen ta kontakt med oss for å avtale eit møte. Vi syner elles til rettleiingsmateriale på våre nettsider <https://www.nve.no/flaum-og-skred/arealplanlegging/>.

Ein liten bekk skal leggast i røyr under vegen. Slike røyr kan utgjere ein risiko. Hyppigare episodar med ekstremnedbør har ført, og vil ytterlegare føre til auka skadar som følgje av overvassflaumar. Tilstopping av bruer, kulvertar og røyr kan føre til at flaumvatn tek nye vegar på overflata langt unna naturleg bekkelaup, og gi store skadar på bygningar nedanfor. Røyret må difor sikrast tilstrekkeleg kapasitet. For alle vassdrag med nedslagsfelt mindre enn ca. 100 km² må ein rekne med minst 20 % auka flaumvassføring i løpet av dei neste 50 – 100 år.

Med helsing

Toralf Otnes
fung. regionsjef

Bjørg Fossen
seniorkonsulent

Dokumentet vert sendt utan underskrift. Det er godkjent etter interne rutinar.

Kopi til:

Kvinnherad kommune



Kvinnherad kommune
Rådhuset
5470 ROSENDAL

Vår dato: 20.10.2016

Vår ref.: 201603560-4

Arkiv: 323

Dykkar dato: 16.09.2016

Dykkar ref.: ingo.bewer@kvinnherad.kommune.no

Sakshandsamar:

Toralf Otnes

Gjeld NVE si motsegn til detaljreguleringsplan for del av GBnr 73/1 - Endring av avkøyrsle til bustad - Kvinnherad kommune

Vi syner til brev datert 16.09.2016. Kvinnherad kommune ber NVE vurdere motsegn til detaljreguleringsplan for del av GBnr 73/1 – Endring av avkøyrsle til bustad. Føremålet med planframlegget er å legge til rette for bruksendring fra næring til bustad, samt godkjend avkøyrsle til riksveg 48.

NVE fremja motsegn til planframlegget i brev datert 20.07.2016. Grunnlaget for motsegna var at potensiell skredfare mot område der planen opnar for utbygging ikkje var tilstrekkeleg utgreidd. Vi sa vidare at dersom det vart gjennomført ei faresonekartlegging, og konklusjonar frå denne blir innarbeidd i plankart og føresegner, så vil grunnlaget for motsegna falle bort.

Kvinnherad kommune syner nei til ei vurdering gjort av kommunogeolog Tore Dolvik som er formidla i brev datert 15.09.2016 til kommunen. Vurderinga er ikkje ei faresonekartlegging, men tek utgangspunkt i at NGI har vurdert skredfare mot riksveg 48 øvst i planområdet. NGI si vurdering kan nyttast til å friskmelde deler av planområdet i høve til aktuelle byggetiltak som planframlegget opnar for. For ein mindre del av planområdet heftar det i følgje Dolvik «ein flik av usikkerheit» i høve til TEK10 sine krav for ein mindre del av planområdet. Dolvik gir elles nokre råd om korleis denne usikkerheita kan handterast i planen.

NVE rår til at det vert gjennomført ei faresonekartlegging. Vi er likevel nøgde med at kommunen no har teke tak i arbeidet med å vurdere reell skredfare. Dersom Kvinnherad kommune vurderer kommunogeologen si vurdering som tilstrekkeleg, og kommunen innarbeider konklusjonane i planen slik at den sikrar framtidig utbygging tilstrekkeleg tryggleik mot skred, har vi difor ikkje avgjerande merknader til det.

Før NVE kan trekke motsegna må Kvinnherad kommune oppdatere ROS analyse, plankart, føresegner og planskildring slik at dei samsvarar med dei vurderingar og konklusjonar som vert lagt til grunn. Når dette er gjort og sendt oss for vurdering vil vi ta endeleg stilling til trekking av motsegna.



Med helsing

Brigt Samdal
regionsjef

Toralf Otnes
senioringeniør

Dokumentet vert sendt utan underskrift. Det er godkjent etter interne rutinar.

Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland



Fylkesmannen i Hordaland
Postboks 7310
5020 BERGEN

Vår dato: 01.02.2017

Vår ref.: 201603560-8

Arkiv: 323

Dykkar dato: 20.12.2016

Dykkar ref.: 2014/962-38

Sakshandsamar:

Toralf Otnes

NVE trekker motsegn til reguleringsplan for Storegjerde - deler av GBnr 73/1 - Kvinnherad kommune

Kvinnherad kommune har sendt revidert reguleringsplan for Storegjerde til NVE og ber om vår tilbakemelding. Føremålet med planframlegget er å legge til rette for bruksendring fra næring til bustad, samt godkjend avkørsle til riksveg 48.

NVE fremja i brev datert 20.07.2016 motsegn til reguleringsplanen. Grunnlaget for motsegna var at potensiell skredfare mot område der planen opnar for utbygging ikkje var tilstrekkeleg utgreidd. Vi sa vidare at dersom det vart gjennomført ei faresonekartlegging og konklusjonar frå denne blir innarbeidd i plankart og føresegner, ville grunnlaget for motsegna bort.

Kommunegeolog Tore Dolvik har i skriv 15.09.2016 vurdert skredfarene og tilrådd tiltak i planen for å sikre tilstrekkeleg tryggleik mot skred utan ei full faresonekartlegging. I merknad til dette datert 20.10.2016 sa vi at NVE kan trekke motsegna dersom Kvinnherad kommune vurderer kommunegeologen sine vurderinger som tilstrekkelege, og innarbeider konklusjonane i planen.

NVE finn no at grunnlaget for vår motsegn til detaljreguleringsplan for Storegjerde har falle bort, og NVE trekker difor motsegna til planen.

Med helsing

Brigt Samdal
regionsjef

Toralf Otnes
senioringeniør

Dokumentet vert sendt utan underskrift. Det er godkjent etter interne rutinar.

Kopi til:

Kvinnherad kommune

E-post: nve@nve.no, Postboks 5091, Majorstuen, 0301 OSLO, Telefon: 09575, Internett: www.nve.no

Org.nr.: NO 970 205 039 MVA Bankkonto: 7694 05 08971

Hovedkontor

Middelthunsgate 29
Postboks 5091, Majorstuen
0301 OSLO

Region Midt-Norge

Vestre Rosten 81
7075 TILLER

Region Nord

Kongens gate 14-18
8514 NARVIK

Region Sør

Anton Jenssensgate 7
Postboks 2124
3103 TØNSBERG

Region Vest

Naustdalsvn. 1B
Postboks 53
6801 FØRDE

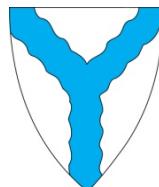
Region Øst

Vangsveien 73
Postboks 4223
2307 HAMAR

Vedlegg 8.

Akseptkriterium og metode for ROS-analysar

Til bruk ved arealplanlegging i
Kvinnherad



Kvinnherad kommune
Verksemrd for samfunnsutvikling

Versjon: Desember 2012
Vedteke av kommunestyret 21.02.2013

Bakgrunn

Kommunen plikter å kartlegga kva uønskte hendingar som kan inntreffa i kommunen, vurdera sannsynet for at desse hendingane inntrefft og korleis dei i så fall kan påverke kommunen.¹

Resultatet av dette arbeidet skal vurderast og samanstillast i ein heilskapleg risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse).

ROS-analysen skal leggast til grunn for kommunen sitt arbeid med samfunnstryggleik og beredskap, mellom anna ved utarbeiding av beredskapsplan og planar etter reglane i plan- og bygningslova. Til planar for utbygging er det sett krav om særskilt ROS-analyse for planområdet².

Statlege krav og forventningar til beredskapsomsyn i samfunnsplanlegginga bygger på Norsk standard NS 5814:2008. Ifølgje standarden skal kriterium for kva som kan godtakast av risiko fastsettast på førehand. Deretter følgjer identifisering av fare, sannsyn og konsekvensar. Utifrå dette kan kommunen finne ut kor stor risikoen er. Denne risikoen skal samanliknast med dei fastsette kriteria for kva som kan aksepterast. Om risikoen er for høg, skal det setjast i verk tiltak for å redusere han. For å sikre at slike tiltak vert sette i verk, skal dei takast inn i føresegne til planverk.

Etter råd frå Fylkesmannen i Hordaland har Kvinnherad kommune vedteke akseptkriterium og metode for ROS-analysar til bruk ved arealplanlegging i Kvinnherad. Desse skal nyttast ved utarbeiding av arealdel til kommuneplanen og reguleringsplanar.

Første versjon av akseptkriterium og metode vart vedteke av kommunestyret 24.03.2011. Grunna nye krav frå Fylkesmannen i Hordaland vart både kriterium og metode revidert seinhaustes 2012. Nye kriterium og endra metode er utarbeidd etter framlegg frå firmaet Norconsult AS som på oppdrag frå kommunen har gått gjennom og revidert det opphavlege kriteriesettet. Fylkesmannen i Hordaland har hatt det nye kriteriesettet til uttale, og alle deira merknader er teke til følgje.

Revisjonen har gitt ei frekvensinndeling av uønskte hendingar som samsvarar med byggeteknisk forskrift (TEK10) sine intervallar for skred og flaum. Risikomatrisesene er forenkla slik at det no berre er ei matrise mot tidlegare to. Det er også lagt til ein mal for korleis ROS-analysar kan utførast.

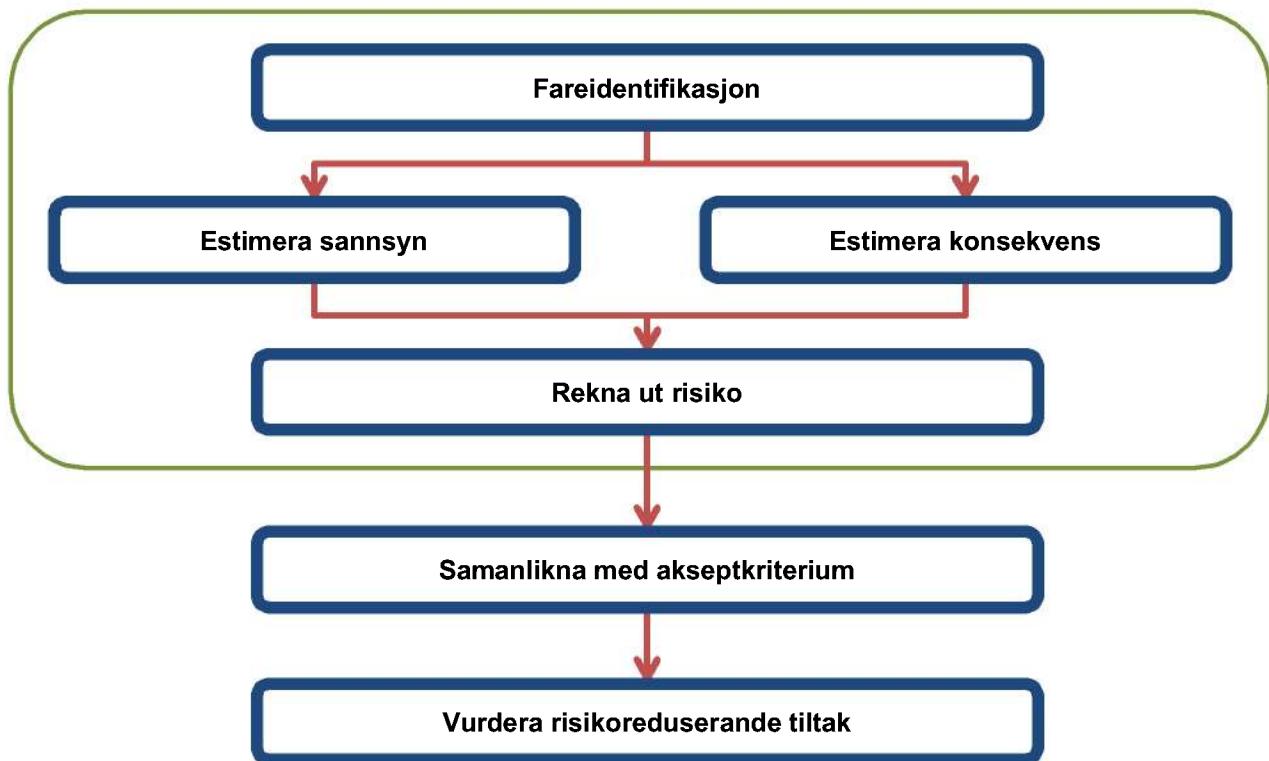
ALARP-prinsippet vert gjort gjeldande for *alle* hendingar, mot tidlegare berre i gul og raud sone i risikomatrissa (ALARP = As Low As Reasonably Practicable = så låg som praktisk mogleg). Dette inneber at alle tiltak for å redusera risiko skal innførast dersom det ikkje er eit stort sprik mellom kostnaden og nytten av tiltaket.

¹ Jf. § 15 i "Lov om kommunal beredskapsplikt, sivile beskyttelsestiltak og sivilforsvaret".

² Jf. § 4-3 i "Lov om planlegging og bygesaksbehandling" (plan- og bygningslova)

Metode og akseptkriterium

Ved utarbeiding av ROS-analyse skal denne modellen nyttast:



Fareidentifikasjon

ROS-analysen skal avdekka aktuelle farar innafor planområdet samt farar i omgjevnadane som kan ha verknad for planområdet og vice versa. For kvar arealplan må det vurderast særskilt kva farekategoriar som er aktuelle. I tabellen under er det sett opp aktuelle døme på farekategoriar.

Døme på farekategoriar som er aktuelle ved arealplanlegging i Kvinnherad

Naturfarar	Menneske- og verksomdbaserte farar
<ul style="list-style-type: none">Flaum, erosjon og istrangOvervatnStormfloHavnivåstigingVassinntrengingSkred:<ul style="list-style-type: none">KvikkleireskredJord- og flaumskredSnøskredSørpeskredSteinsprangFjellskred og flodbølgeSkog-, lyng- og grasbrannSterk vind - storm/orkanEkstrem nedbørRadon	<ul style="list-style-type: none">Handtering av farlege stoff:<ul style="list-style-type: none">Brannfarleg, reaksjonsfarleg og trykksett stoffLagring og bruk av eksplosiv vareTransport, bruk og lagring av farleg godsStorbrannUlukker med transportmiddel:<ul style="list-style-type: none">TrafikkulukkerSkipshavariFartøy til kaiFysisk øydelegging av kritisk infrastruktur som vassforsyning, avløp, veg, energianlegg, IKT o.l.Sårbarer objektSamlokaliseringssproblemForureining i grunnenStråling fra kraftlinjer m.m.DambrotInnsatsstid og kapasitet for nødetataneKriminalitet, sabotasje og terror

Risiko

Risiko vert her definert som tilhøvet mellom sannsynet for ei uønskt hending og konsekvensen den uønskte hendinga har:



Sannsyn

Estimering av sannsyn skal ta utgangspunkt i moglege årsaker til dei uønskte hendingane og med kva frekvens dei kan ventast å opptre. Grenseverdiar for frekvens vert kategorisert slik:

Grenseverdiar for sannsyn	
Sannsyn	Frekvens
1. Særs lite sannsynleg	Sjeldnare enn ein gang kvart 5000. år
2. Lite sannsynleg	Meir enn ei hending kvart 5000. år, men mindre enn ei hending kvart 1000. år
3. Moderat sannsynleg	Meir enn ei hending kvart 1000. år, men mindre enn ei hending kvart 200. år
4. Sannsynleg	Meir enn ei hending kvart 200. år, men mindre enn ei hending kvart 20. år
5. Mykje sannsynleg	Oftare enn kvart 20. år

Konsekvens

Estimering av konsekvensar skal gjerast for følgjande tema:

- **Liv og helse**
- **Ytre miljø**
- **Materielle verdiar / samfunnsfunksjon**

Kategorisering av grenseverdiane for konsekvensar er sett opp i tabellen under.

Grenseverdiar for konsekvens			
Konsekvens	Liv og helse	Ytre miljø	Materielle verdiar / samfunnsfunksjon
1. Særs liten konsekvens	Ingen eller små personskader.	Ingen eller ubetydeleg miljøskade.	Materielle skadar inntil 100.000 kr. og/eller ingen skade/tap av viktige samfunnsfunksjonar.
2. Liten konsekvens	Personskader med sjukefråvere.	Mindre miljøskadar som naturen utbetrar sjølv.	Materielle skadar 100.000 – 1.000.000 kr. og/eller ubetydeleg skade på eller tap av viktige samfunnsfunksjonar.
3. Middels konsekvens	Alvorleg personskade og inntil 3 døde.	Stor miljøskade, men som vert utbetra på sikt.	Materielle skadar 1.000.000 – 10.000.000 kr. og/eller kortvarig skade på eller tap av viktige samfunnsfunksjonar.
4. Stor konsekvens	Dødeleg skade, 4 til 10 personar.	Omfattande og langvarig miljøskade.	Store materielle skadar 10.000.000 – 100.000.000 kr. og/eller skade på eller tap av viktige samfunnsfunksjonar.
5. Særs stor konsekvens	Dødeleg skade, fleire enn 10 personar.	Omfattande og uopprettelege miljøskadar.	Særs store materielle skadar > 100.000.000 kr. og/eller varige skadar på eller tap av viktige samfunnsfunksjonar.

Akseptkriterium og vurdering av risikoreduserande tiltak

Risikoen for uønskte hendingar skal samanliknast med dei vedtekne akseptkriteria. Til dette skal det nyttast ei tredelt soneinndeling:

Raud sone

Raud sone: Hendingar som på bakgrunn av kriteria ikkje kan aksepterast. Dette er hendingar som må følgjast opp i form av tiltak. Tiltak skal helst retta seg mot årsakene til hendinga og på den måten redusera sannsynet for at hendinga kan inntreffe, t.d. skredsikring og flaumvern. For flaum og skred vil aktiv risikostyring gjennom rutinar for overvaking og tidlig evakuering vere aktuelle tiltak.

Gul sone

Gul sone: Hendingar som ikkje direkte er ei overskridning av krav eller akseptkriterium, men som krev kontinuerleg fokus på risikostyring. I mange tilfelle er dette hendingar som ein ikkje kan hindra, men der tiltak bør setjast i verk så lenge det ikkje er eit urimeleg tilhøve mellom effekten og kostnader/ulemper.

Grøn sone

Grøn sone: Hendingar som inneber akseptabel risiko, dvs. at risikoreduserande tiltak ikkje er naudsynt. Om risikoen for desse hendingane kan reduserast ytterlegera utan at dette krev mykje ressursar, bør ein også vurdere å setje i verk tiltak også for desse hendingane.

Sonene vert sett inn i ei 5 x 5-matrice som fastset grader av risiko og som utgjer kommunen sine grenseverdiar for kva risiko som er akseptabel.

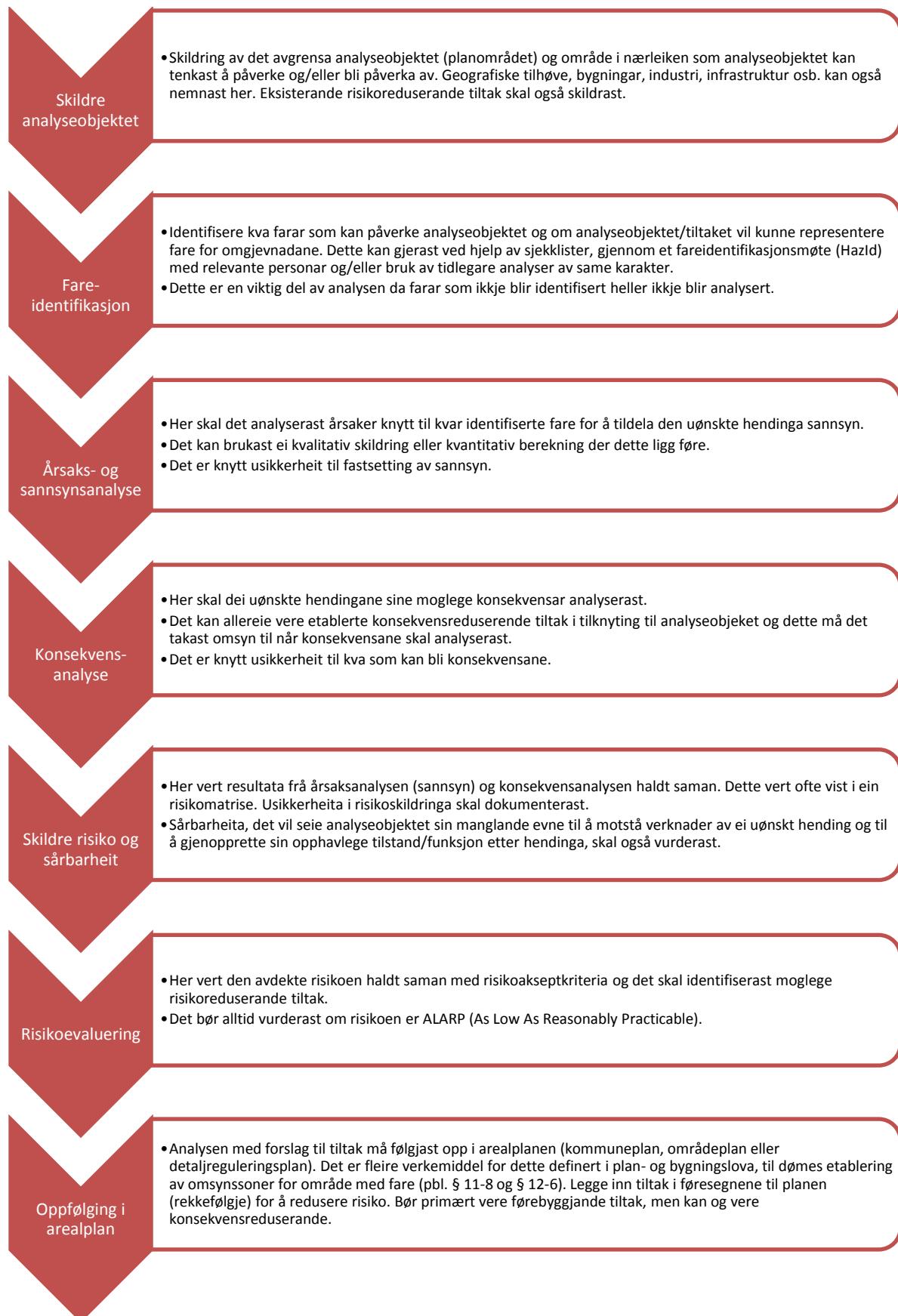
Risikomatrise						
Sannsyn	5. Mykje sannsynleg					
	4. Sannsynleg					
	3. Moderat sannsynleg					
	2. Lite sannsynleg					
	1. Særs lite sannsynleg					
		1. Særs liten	2. Liten	3. Middels	4. Stor	5. Særs stor
Konsekvens						

Mal for ROS-analyse

Eit grovt oversyn over innhald i ein ROS-analyse på detaljreguleringsnivå er vist på overskriftsnivå under. På neste side er det vist ei meir skjematiske framstilling av innhald i denne type ROS-analysar.

1. Innleiing
 - Bakgrunn
 - Organisering av arbeidet.
 - Skildring av planområdet
2. Metode
 - Skildring av metodikk som er nytta, m.a. sannsyns- og konsekvenskategoriar samt akseptkriterium.
3. Fareidentifikasjon og sårbarheitsvurdering
4. Risikovurdering
5. Konklusjon og oppsummering av tiltak
 - Identifiserte tiltak må følgjast opp i planen.

Innhald i ROS-analysar



Kjelder

Inndelinga av aktuelle farekategoriar, grenseverdiar for sannsyn og konsekvens og soneinndeling er basert på Direktoratet for sikkerhet og beredskap sin rettleiar "Samfunnssikkerhet i arealplanlegging", FylkesROS for Hordaland 2009, Vestlandsprosjektet for GIS i samfunnsplanlegging og beredskap (SIGVE), byggteknisk forskrift, ulike brev og rundskriv frå Fylkesmannen i Hordaland og kommunen sine eigne erfaringar med tidlegare gjennomførte ROS-analysar.

Metodar, grenseverdiar og kriterium er revidert i 2012 etter råd i ein eigen rapport frå Norconsult AS. Råda i rapporten er supplert med merknader frå Fylkesmannen i Hordaland, og fylkesmannen sine framlegg til grenseverdiar er lagt til grunn i kriteriesettet.

Til hjelp for forslagsstillarar og fagkunnige plankonsulentar er her ei kort liste med utvalde internettadresser som kan vere til nytte ved utarbeiding av ROS-analysar ved arealplanlegging:

- Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap si side om risiko og sårbarheitsanalysar:
<http://www.dsbs.no/no/Ansvarsområder/Regional-og-kommunal-beredskap/Risiko-og-sårbarhet/Risiko--og-sårbarhetsanalyser>
- Fylkesmannen i Hordaland si nettside om samfunnstryggleik og beredskap:
<http://www.fylkesmannen.no/Hordaland/Samfunnstryggleik-og-beredskap>
- Tingingsside for NS 5814:2008 Krav til risikovurderinger:
<http://www.standard.no/no/Sok-og-kjop/produktkatalogen/Produktpresentasjon/?ProductId=337102>
- Kvinnherad kommune si side om reguleringsplanlegging:
<http://www.kvinnherad.kommune.no/reguleringsplanar>
- Kvinnherad kommune si side om kommuneplanar:
<http://www.kvinnherad.kommune.no/kommuneplan>
- Byggteknisk forskrift (TEK10):
<http://www.lovdata.no/cgi-wift/lidles?doc=/sf/sf/sf-20100326-0489.html>
- Direktoratet for byggkvalitet si rettleiing til TEK10:
<http://byggeregler.dibk.no/dxp/content/tekniskekrav>
- Revisjon av akseptkriterier for risiko. Rapport frå Norconsult AS, 2012:
http://kvinnherad.custompublish.com/getfile.php/2152430.1216.fcebwfdffp/Rapport_revisjon%20av%20akseptkriterier_endelig_121212.pdf

ROS analyse i tabellform

Naturbasert sårbarheit

Uønska hending	Potensiell risiko for:		Merknad
	Liv og helse	Miljø og materielle verdiar	

Ekstremver

Sterk vind			Vind styrken er ikkje målt.
Store nedbørsmengder			Sjå kommentarar om ekstremvér.
Store snømengder			Det er lite snø i området.
Anna			Sjå kommentarar om ekstremver.

Flaumfare

Flaum i elvar/bekkar			Det er ei lita bekk som vegen vil kryssa. Tiltak vil verta sett i verk for å mitigera flaum frå denne, sjå kommentarar om Flaumfare under.
Flaum i vassdrag/innsjøar			Det er ingen andre vassdrag i området.
Overvasshandtering			Jfr. Flaumfare.
Springflo/stormflo			Jfr. Flaumfare.
Historisk flomnivå			Jfr. Flaumfare.
Anna			Jfr. Flaumfare.

Skredfare www.skrednett.no

Kvikkleirs-kred			Jfr. Skredfare.
Lausmasseskred			Jfr. Skredfare.
Is – og snøskred			Jfr. Skredfare.
Steinras, steinsprang			Sjå kommentar om skredfare.
Anna			Sjå kommentar om skredfare.

Byggegrunn

Setningar			Jfr. Byggegrunn.
Utglidinger			Sjå kommentarer om byggegrunn.
Radon			Ikkje aktuelt.
Anna			Jfr. Byggegrunn.

Plante- og dyreliv www.dirnat.no

Planter			Det er variert flora i området. Ingen artar er raudlista i planområdet.
Dyr			Det er noko fauna i området. Ingen artar er raudlista.
Fuglar			Det er rikt fugleliv i området. Ingen artar er raudlista.
Anna			Det er fisk i sjøen i og utanfor planområdet. Ingen artar er raudlista.

Andre uønska hendingar

Skog- og vegetasjonsbrann			Brannfaren er liten.
Jordskjelv			Hardanger har låg seismisk aktivitet.

Verksemdbasert sårbarheit

Uønska hending	Potensiell risiko for:	Merknad
	Liv og Helse	Miljø og materielle verdiar Nærmaste verksemde er Hellesøy verft som er meir enn 500m vekke.

Brann / eksplosjon

Brannfare		Brannfaren er liten.
Eksplosjonsfare		Ikkje aktuelt.
Anna		Ikkje aktuelt.

Energitransport

Høgspent		Ikkje aktuelt.
Lågspent		Straumen takast inn via luftline.
Gass		Ikkje aktuelt.
Anna		Ikkje aktuelt.

Forureina vatn

Drikkevasskjelde		Drikkevatnet kjem frå det kommunale vassverket.
Badevatn, fiskevatn, vassdrag og liknande		Forureining i sjø og vatn er ikkje målt.

Forureining – grunn www.sft.no

Kjemikalieutslepp		Ikkje aktuelt.
Anna		Ikkje aktuelt.

Forureining - luft

Støv / partiklar / røyk		Ikkje aktuelt.
Støy		Sjå kommentar om Støy.
Anna		Ikkje aktuelt.

Friluftsliv og tilgjenge til sjø www.hordaland.no

Fri ferdsel langs sjø		Det er god plass til ferdsel langs sjøen.
Friluftsliv		Friluftsliv kan dyrkast på privat område.
Anna		Ikkje aktuelt.

Sårbarheit knytt til infrastruktur			
Uønska hending	Potensiell risiko for:		Merknad
	Liv og Helse	Miljø og materielle verdiar	
Trafikkfare inne i planområde			
Forhold for mjuke trafikantar			Det er liten fare for mjuke trafikantar.
Forhold for kjørande			Tilkomstvegen vil ha breidd for eit køyrety. Maksimal breidd vert bestemt av den breidda som er naudsynt for at traktor med hengar kan ta seg fram.
Forureining www.sft.no			
Støv/partiklar			Det er ikkje gjort nokon støv /partikkel måling.
Støy			Sjå kommentar om Støy.
Lukt			Ikkje aktuelt.
Utslepp/kjemikaliar			Ikkje aktuelt.
Anna			Ikkje aktuelt.
Trafikkfare på nærliggjande vegar / transportåre utanfor planområde www.vegvesen.no			
Veg			Opparbeiding av ny avkøyrsle vil vera i tråd med Statens Vegvesen sine krav.
Sjø			Ikkje aktuelt.
Luft			Ikkje aktuelt.
Anna			Ikkje aktuelt.

Kommentarar til ROS analyse.

Generelt.

Alle hendingane i tabellen har vore vurderte med omsyn til potensiell risiko og kor sårbart planområdet er for dei føreslegne inngrepa. Kommentarar til hendingane er gitt som merknader. Viktige punkt og konsekvensar er karakteriserte i seksjonane under saman med føreslegne tiltak, der ein finn dette naudsynt.

Ekstremvér.

Ekstremvér har vore meldt tolv gonger i Hordaland sidan meldinga starta i 1969.

Ekstremvér med mykje nedbør og vind kan gi høge og kraftige bølger og sterkt straum i sjøen.

Representative målinger av nedbørsmengde og vindstyrke- og retning er ikkje gjort i nærleiken i Hardangerfjorden. Næraste vérstasjon er Opstveit i Matre.

Ein reknar ikkje med at ekstremvér vil ha nokon innverknad på vegen eller avkøyrsla.

Flaumfare.

Ein reknar ikkje med at det er nokon flaumfare frå vassdrag som kan ha innverknad på vegen av di det ikkje er vassdrag i nærleiken som er store nok for dette. Det er ei lita bekke som vegen vil kryssa. Denne bekken skal leggjast i røyr under vegen. Røyra vert dimensjonerte til å sveglja unna dei vassmengdene som ein reknar med kan forekoma.

Sjøen kan gå høgt. 12. januar 2007 vart det i Bergen målt vasstand på 220 cm over sjøkartnull – dette vart òg merka i Kvinnherad.

Sjøkartverket gjev statistikk over vasstand og flomål i sjøen på dei målepunkta dei har langs kysten.

Nærmaste kjende vasstand er på Boland på Hatlestrand, der ein har målt historisk flomnivå på 148cm. Dette er likevel lågare enn det lågaste punktet på vegen.

Det eksisterer idag ein molo som tek av for det meste av høg sjø.

Stor nedbør kan gje overvatn og metta jordsmonn. For å redusera negative effektar av dette vil ein syta for god drenering og grøfting av vegen, og handtering av overvatn.

Skredfare.

Planområdet ligg innanfor aktsemdsområde for jord- og flaumskred, sjå NVE sitt skredatlas (skrednett.no).

NGI på oppdrag av Akvator har utarbeidd ein rapport (sjå referansar) om skredfare på Løfallstrand med tilhøyrande faresonekart. Rapporten indikerer at deler av planområdet er klarert med sannsyn <1/1000 mens nordlege deler har sannsyn for ei eventuell hending som er <1/500.

NGI sin rapport frigjer derfor deler av planområdet med omsyn til skredfare, men ikkje heile.

I utgangspunktet er difor ein skredfarevurdering naudsynt for planområdet sidan det er område i planområdet som ligg i S2 og treng dermed eit sannsyn på <1/1000.

Kommunegeologen har analysert skredfaren og konkluderer med at skredfarekart likevel ikkje er naudsynt.

Detaljer omkring kommunegeologen si analyse og konklusjoner finst som vedlegg i planomtale.

Byggjegrunn.

Metamorfe bergartar som viser foliasjon av mineraler og lagdeling kan forekomma i området, og likeins sprekker i bergartene. Byggjegrunnen vil verta vurdert når vegen skal byggjast, blant anna retningen på lagdeling og foliasjon. Utglidinger har ikkje forekome på den eksisterande vegen og ein reknar heller ikkje med det i samband med omlegginga.

Ein reknar ikkje med større setningar idet vegen vert bygd på fjell.

Erosjonsrisiko er omtala av NIBIO men har ikkje vorte karakterisert.

Ein vurderer at det ikkje er naudsynt med spesielle tiltak i samband med vegbyggjinga i forhold til byggjegrunnen.

Energi.

Lågspent straum takast inn i huset via luftline. Denne lina må mogelegvis leggjast utanom vegtraséen. Det same gjeld breiband kabel.

Det er ikkje høgspent kablar i nærleiken.

Støy.

Statens Vegvesen har utarbeidd støykart for deler av Hordaland og Kvinnherad. I fylgje Statens Vegvesen skal desse karta ikkje nyttast til detaljvurdering av enkeltbustader. Årsaka er at dataene ikkje er nøyaktige nok.

Noko meir nøyaktige er målinger som vart utført under arbeidet med reguleringsplanen for Rv48 i 2005. Då vart rapporten «Vegtrafikkstøykalkulasjonar på reguleringsplannivå» laga. Rapporten analyserar trafikkstøyen langs parsellen Løfallstrand-Årsnes og vart utarbeidd av Kilde Akustikk på vegne av Statens Vegvesen.

Føresetnadene for resultatane av analysen er at trafikkgrunnlaget i år 2025 vert 3000 køyrety per døgn, av dei 10pct tunge køyrety. Ein føresét óg at fartsgrensa vert på 50km/t som no.

Støybiletet for gnr 73, bnr 1 og 4 er nett akseptabelt, med maksimalt dB 59 og 58. Tiltak for støyskjerming skal vurderast når nivået kjem over 60dB. Ein reknar med at ei ny måling vert gjort når Rv48 er ferdig.

Trafikk.

1. Trafikkfare på nærliggjande vegar / transportåre utanfor planområdet

Etter at avkøyrsla/tilkomsten er laga ifølge Vegvesenet sine krav reknar ein med at trafikkfaren er vesentleg redusert. Skildring av det nye vegmønsteret finst i plankartet og i planomtalen.

2. Trafikkfare inne i planområdet

Tilkomstvegen vil ha breidd for eit köyrety. Maksimal breidd vert bestemt av den breidda som er naudsynt for at utsynskøyrety av ein viss storleik, og traktor med hengar kan passera. Ein vurderer trafikkfaren inne i planområdet som liten på grunn av at det kun er ein veg med særsliten trafikk.

Det vil verta eit kryss der tilkomstvegen til 73/4 kjem inn. Dette krysset er svært oversiktleg og ein ser ikkje for seg nokon fare i samband med det.

Konklusjon av ROS-analysa.

Det er ikkje naudsynt å setja i verk spesielle tiltak for å mitigera kalkulert risiko for reguleringsplanen.

Delar av planområdet ligg i omsynssone for ras og skredfare. Dersom ein seinare vil forandra planen må det vurderast om ny skredfarevurdering vert naudsynt.

Vedlegg 9.



Kvinnherad kommune v/Ingo Bewer
5470 ROSENDAL

Vår ref.
16/241-1/N - 016/TORDOL

Dykkar ref.
2014/962

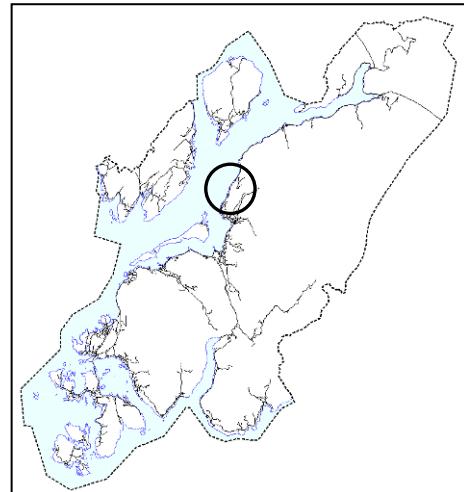
Dato:
15.09.2016

Kommunegeologen - kommentar til motsegn frå NVE på reguleringsplan for Storegjerde - deler av GBnr 73/1, Kvinnherad kommune

Viser til motsegn frå NVE dagsett 20. juli 2016 (NVE 201603560-2) på reguleringsplan for Storegjerde. NVE kjem med motsegn til planen på grunn av at deler av planen ligg i aktseområde for skred, noko som ikkje er skildra i ROS-analysen.

Kommunegeologen vart kontakta av Kvinnherad kommune, ved Ingo Bewer på e-post den 1. aug. 2016. NGI har vore kontakta sidan dei har laga faresoner for bl.a. fylkesvegen som ligg i øvre deler av planområde, men dei måtte ta ein ny skredfarevurdering for å dokumentere skredfaren i planområde.

I utgangspunktet er skredvurdering som viser til TEK 10 §7-2 nødvendig i planen, men det er argument for at vidare skredvurdering ikkje er nødvendig i planen, som vist til i notatet. NVE må vurdere om desse argumentar er gode nok, eller om motsegnet står seg.



Figur 1. Kvinnherad kommune. Svart sirkel viser lokaliseringa av Øyerhamn, Varaldsøy.

Helsing

Tore Dolvik

Kommunegeolog
Telefon: 56553076

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Mottakarliste:

Kvinnherad kommune v/Ingo Bewer

5470 ROSENDAL

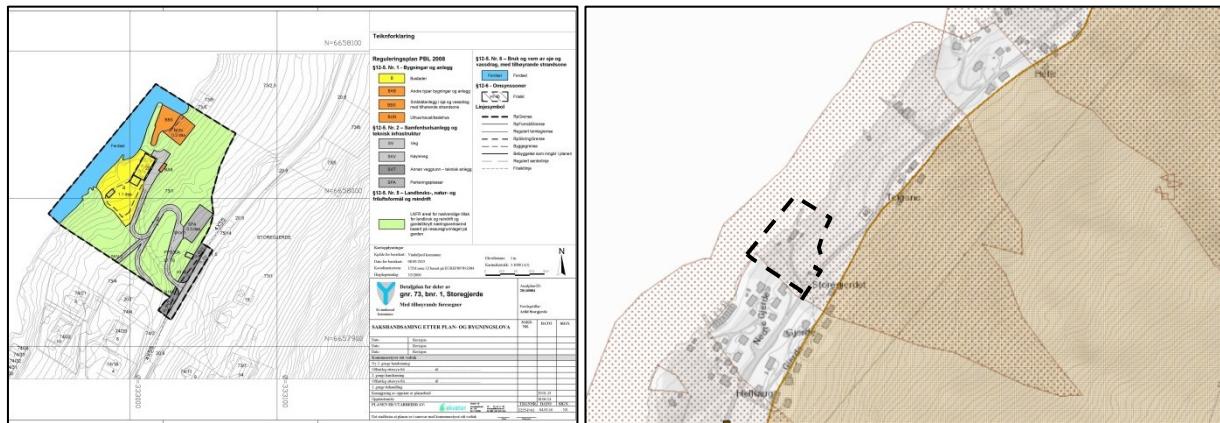
Kopi til:

Harald Andre Knoop Utvandret

Vedlegg
15.09.2016

Tittel
Kvinnherad 1224 075 mfl Fv48 2013-04-16_NGI Løfallstrand (NGI 20130143-02-R) - regulering

INTERKOMMUNAL KOMMUNE GEOLOG – KVINNERHERAD
Reguleringsplan for Storegjerde - kommentar på motsegn frå NVE



Figur 2. Reguleringsplanforslaget som NVE har motsegn mot pga. mogleg skredfare, då nesten så å seie heile reguleringsområde ligg i aktsemdområde for jord- og flaumskred. Reguleringsområde ligg ikkje i NGI sitt aktsemdkart for snø- og steinskred.

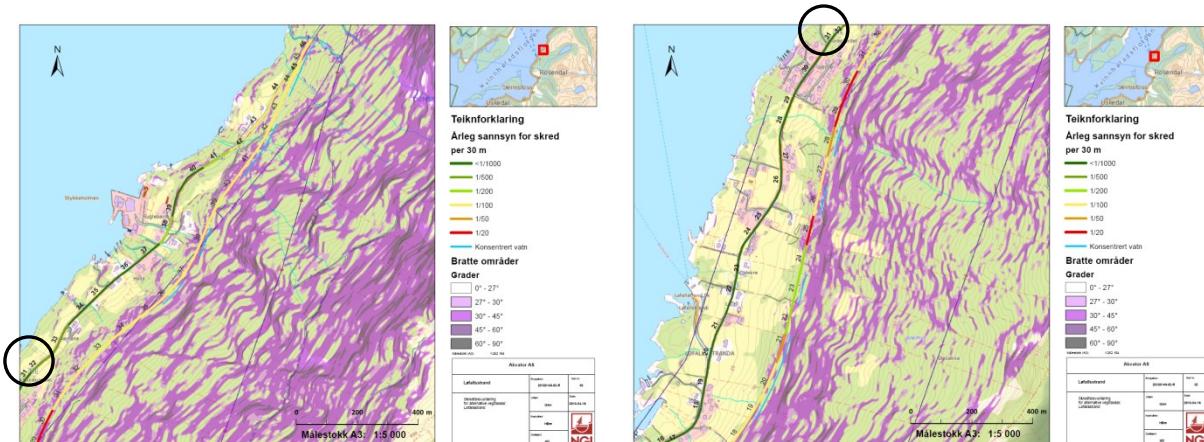
Motsegn frå NVE

Som figur 2 viser, så er det klart at reguleringsområde ligger i aktsemdkartet for jord- og flaumskred. Dette kartet kom i mai 2014. I utgangspunktet er derfor krav om faresonekartlegging i samsvar med lov- og forskriftkrava (skredfarevurdering som vurderer årleg sannsyn for skred i samsvar med TEK10 §7-2 sine krav.)

Tidlegare skredvurdering i område - rapport frå NGI

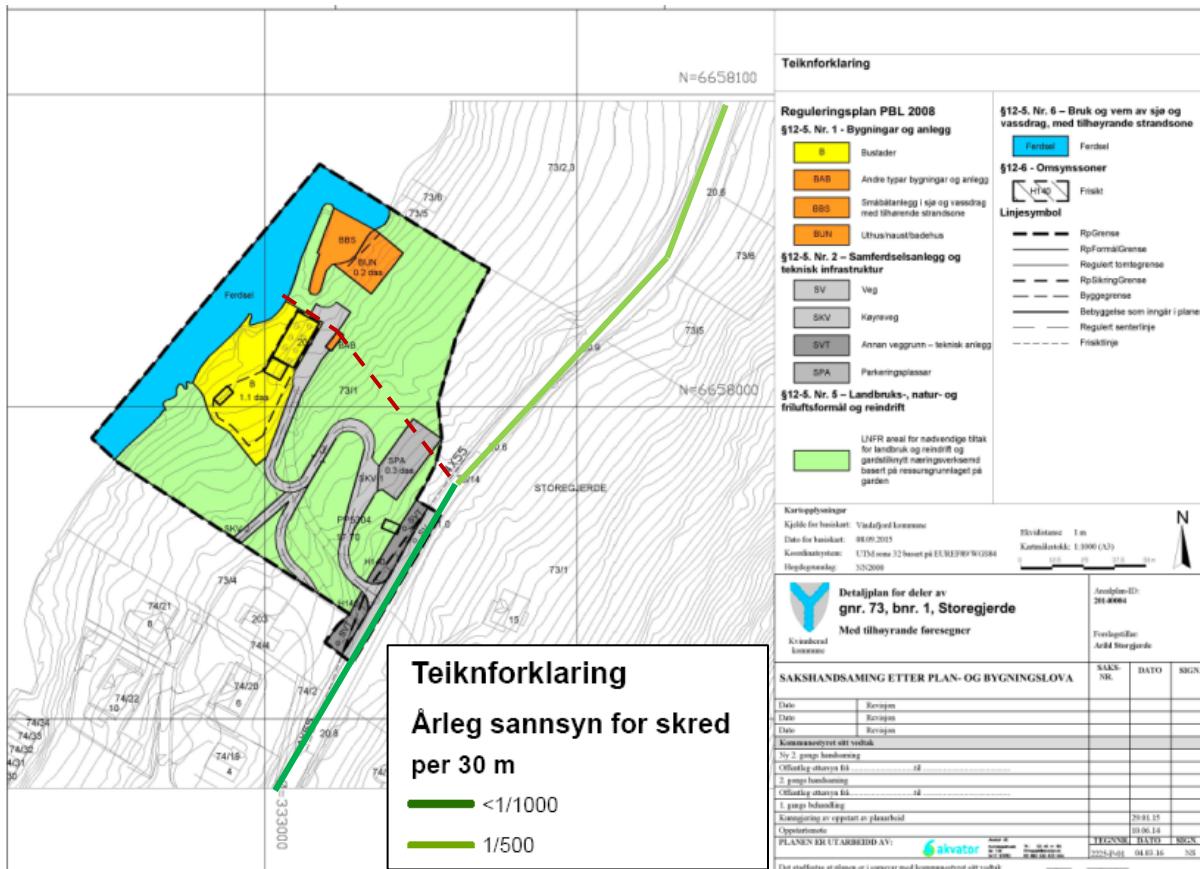
NGI har laga ein skredfarevurdering for fylkesvegen samt ein ny trasé lengre oppe i lia, dagsett 16. apr. 2013. NGI er derfor kontakta for å høyre om dei kunne frigje planområde ut frå opplysningane i rapporten. Det kunne dei ikkje utan ei ny skredvurdering spesifikt i planområde.

I rapporten har NGI delt fylkesvegen i 100 m segment, og gitt årleg sannsyn for skred per 30 meter, og er vist på tre kartvedlegg i rapporten (vedlagt). Planområde ligg delvis mellom to kartutsnitt, som vist på fig. 3. Deler av område er klarert med sannsyn < 1/1000 (mørk grøn farge), mens nordlege deler har sannsyn (for ein eventuell hending) < 1/500 (lys grøn farge). Figur 4 viser planområde med NGI sine faregrenser for fylkesvegen.



Figur 3. Faresonekart for fylkesvegen og ein trasé lengre oppe i lia. Svarte sirklar viser planområde. NGI sine vurderinger er at deler av planområde har sannsyn < 1/1000 og deler av område har sannsyn < 1/500.

NGI sin rapport frigjer derfor deler av planområde, men ikkje heile. I utgangspunktet er derfor ein skredfarevurdering nødvendig for planområdet, sidan det er område i planområde som ligg i S2 og treng dermed eit sannsyn på < 1/1000 (sjå fig. 4).



Figur 4. Reguleringsområde vs NGI si skredfarevurdering for fylkesvegen. Mørk grøn viser sannsyn < 1/1000 og lys grøn viser sannsyn < 1/500. Dei oransje området og vegane vil ligge i S1 (< 1/100), og vil dermed vere frigjort av rapporten til NGI. Det går ein liten bekk i området (sjå mørk raud, stipla linje) som moglegvis kan lede skred vekk frå bustadområdet i planen (gult polygon). Terrenget har også ein svak helling mot nord. Mørk raud stipla linje kan derfor vere ein grense for S2-tiltak, der området nord for den stipla linja vert vist som ein omsynsone for skred.

Vurdering av omsynsone for skred i planområde

Ut frå NGI-rapporten så kan me konkludere med at S1-tiltak, som veganlegg og naust, stettar krava i TEK10 § 7-2. Det er meir usikkert om bustadområdet, som er eit S2-tiltak vert frikjent av rapporten. I utgangspunktet er den ikkje det, då det ikkje er klart kor eit mogleg 1/1000-årsskred vil ta vegen om det kjem inn i planområdet. Som vist på figur 4, så er det ein liten bekk i området som moglegvis kan vere eit skille. Terrenget heller også svakt mot nord i området, men topografien er forholdsvis jamm og det er ikkje 100 % klart, ut frå aktsemde tenking at eit eventuelt 1000-årsskred vil nå bustadområdet.

MEN det er fleire ting som gjer at kommegeologen meiner det her kan vere unødvendig med faresonekartlegging av området:

- S1-tiltak i planen er frigjort av NGI sin skredrapport, då den viser at skredfaren er < 1/500 langs fylkesvegen, mens S1-tiltak skal ha sannsyn < 1/100, og kravet i TEK10 § 7-2 er dermed stetta. Det er ikkje noko som tyder på at det er mogleg losneområde på nedsida av fylkesvegen.
- Planen legg ikkje opp til noko nybygg. I bustadområdet er det no ein verkstad som har vore brukt som bustad i lengre periode.
- Det er ikkje lagt opp til nybygg i planen, men eventuell nybygg vil bli bygd lenger sør i bustadområdet, mot sikrare grunn ut frå NGI sin faresonekartlegging for fylkesvegen (byggjegrenser).
- Det er ein viss avstand mellom fylkeveg som har sannsyn < 1/500 og bustadområdet, noko som gjer at sannsynet vil vere mindre for eit skred her enn nærmare vegen.

- Skredvurderinga her gjelder planen slik den no ligg føre. Ved endringar av planen og planlegging av nybygg bør det vurderast om ny skredfarevurdering er nødvendig for ny plan.
- Det bør i denne planen setjast av areal der eventuelle sikringstiltak kan etablerast (t.d. i omsynsonen for skred (føresegna), dersom det seinare skulle vise seg naudsynt å etablere slike ved ein eventuell bruksendring, omregulering eller nybygg i område.

NVE kan vurdere argumenta annleis og krevje faresonekartlegging for planområde, sidan det er ein flik av usikkerheit rundt tolking av skredbane mellom fylkesvegen og bustadområde.

NGI-rapporten brukt som argument her er i privat eige (tinga av Akvator). Det er tiltakshavar som må høyre med eigar av NGI-rapporten at den kan brukast som vedlegg til planen (rapporten er bestilt av akvator, som òg har teikna denne reguleringplanen, så det bør vel vere mogleg å ordne?).

Konklusjon

S1-tiltak i planområde stettar krava i TEK10 § 7-2 ut frå ein NGI-rapport som har vurdert skredfaren langs fylkesvegen som ligg i austre grense til planområde. S2-tiltak stettar ikkje automatisk krava ut frå same NGI-rapport, då deler av fylkesvegen har faregrad < 1/500.

Argument for at skredfarekart ikkje er nødvendig:

- Terrenget har ein slak helling mot nord i planområde
- Det er ein bekk i område som kan lede skred vekk frå bustadområde
- Det er ein viss avstand mellom vegen og bustadområde
- Det er ikkje lagt opp til nybygg i planen (verkstad vert omregulert til bustad)
- Område nord for bustadområde vert i planen merka med omsynsone for skred.

Men terrenget er relativt jann og det er ein flik av usikkerheit om eit eventuelt 1000-årskred vil nå bustadområde eller ikkje.

- Det bør derfor vere krav i planen om at ved ein eventuell bruksendring, omregulering eller nybygg i område, så skal det vurderast om ny skredfarevurdering er nødvendig. Det bør òg setjast av areal i planen der sikringstiltak eventuelt seinare kan etablerast (t.d. i omsynsonen), dersom det seinare skulle vise seg naudsynt å etablere slike ved ein eventuell bruksendring, omregulering eller nybygg i område.

NVE kan vektlegge argumenta annleis og det er ikkje utelukka at NVE vil oppretthalde kravet om faresonekartlegging i planen.

Saksframlegg

Kvinnherad kommune

Saksmappe

2017/302-2

Saksbehandlar

Ingo Bewer

Saksgang		
Saksnr	Utval	Møtedato
2017/18	Forvaltningskomiteen	15.03.2017

Mindre endring av reguleringsplan for del av gbr. 112/15 og 112/16 mfl. - omregulering av gangfelt i bustadfelt Fitjaheio - Dimmelsvik - Kvinnherad kommune

Innstilling frå rådmannen:

Kvinnherad forvaltningskomite godkjenner ein mindre endring av reguleringsplan for del av gbr. 112/15 og 112/16 mfl. - omregulering av gangfelt i bustadfelt Fitjaheio - Dimmelsvik. Plankartet er revidert i følgjande punkt:

- *Parallelforskyving av trafikkareal (hovudveg og gang- og sykkelveg) med ca. 3 meter mot barnehagen i nord.*

Vedtaket er heimla i [pbl §12-14](#) og forvaltningskomiteen meiner i samsvar med utgreiinga nedanfor at endringa er mindre og i samsvar med lova.

FAKTAROPPLYSNINGAR:

Henvendelse frå: Kvinnherad kommune v/ Grethe Marie Sandvik

Planident: 20080005

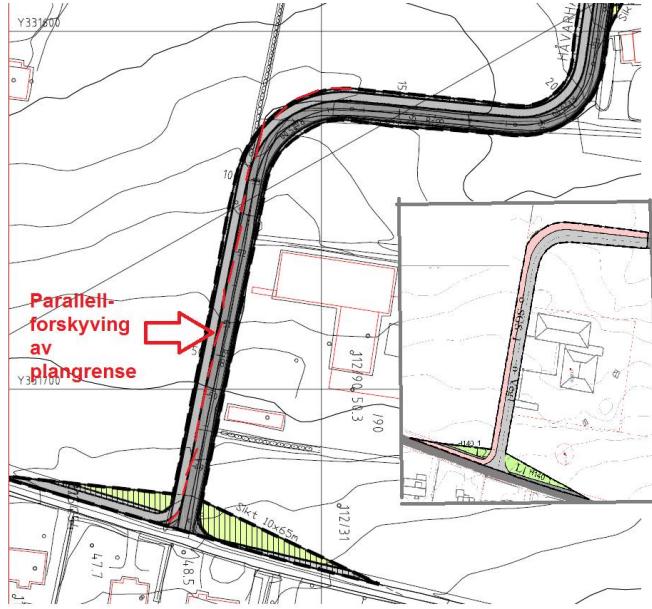
Saksutgreiing:

Planhistorikk:

Nyaste planen for området er reguleringsplanen for Fitjaheio frå den 19.06.08 (planid.: 20080005). Kommunedelplanen for Rosendalområdet (planid.: 20000001) frå den 20.02.2003 visar hovedarealet som framtidig bustadområdet, vegføremål er ikkje definert i kommunedelplan men var eit trafikksikringsvilkår i seinare reg.-planprosessen.

Det har i etterkant av godkjenning blitt utført 1 mindre endring som omhandlar ein større utnyttingsgrad i eit delområde litt lenger opp i feltet og nokon dispensasjonar til enkelttomter. I Kvinnherad kommune har dei siste årane vert fokus på å ta vare på dyrkar og dyrkbar jord samt å ta trafikksikring alvorleg. Kvinnherad kommune som forslagsstillar ynskjer seg mogleheit til å tilrettelegge gangareal utan å ta alt for mykje dyrkar jord frå landbruksnæring (deler av regulert

gangareal er per i dag dyrkar jord og grunneigar ynskjer ikkje å selge) samt å ivaretar tryggleiken i tafikkmønstre. Kartet må reviderast i.h.t. forskyving av trafikkareal (veg + gangveg) mot nord i retning barnehagen. Omregulering og seinare gjennomføring av ny planforslag vil ikkje føra til vanskar for drifta av barnehagen eller andre bruker av barnehagensenter. Revisjonen medfører ein del ekstra-forandringar /tilpassingar m.a. at sykkelskuret som er vist innanfor ny veg i barnehagenområde må rivast og i kartet medfører planendringa for eksempel flytting av sikttrekanten i.h.t. adkomst frå FV 55. Teknisk krav til sikttrekanten i revidert plankartet skal følgje Statens vegvesen sine normaler.

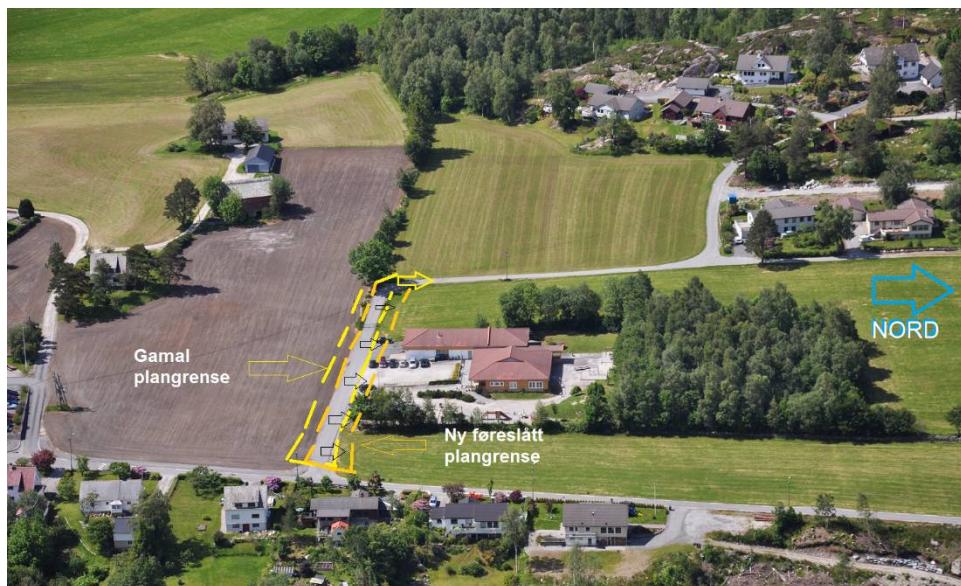


Det skal reviderast plankartet:

- **Parallelforslywing av trafikkareal (hovudveg og gang- og sykkelveg) med ca. 3 meter mot barnehagen i nord.**
Dette vil kartteknisk seier at vegen 1 mellom pel 0 og pel 120 vert flytta parallel og at avkjørsle mot FV 55 vert flytta tilsvارande.

Gjeldande føresegner og plankart (samt revidert planforslaget) er lagt ved.

Med enkle oppdateringar kan ein ha eit godt utgangspunkt for å omgå i framtida tidskrevande dispensasjonar og foreløpig, kostnadskrevjande reg.planendringar/nyregulering.



Ein kan ikkje sjå at endringar medfører konsekvenser for hverken areal, miljø eller trafikk. I artsdatakart er det ikkje registrert nokon spesielle arter for området som merker seg ut i dei siste åra. Det er ingen offisiell registrerte kulturminner i reg.plan-feltet.

Utbygginga av området elles skal vera i samsvar med reguleringsføreseggnene og kartet (som er revidert etter ny PBL frå 2008).

Rådmannen meiner at endringa kjem inn under *mindre endring* iflg plan- og bygningslova §12-14.

Saka har vert på høyring til berørte mynder og naboar.

Naboar har ingen merknader.

Statens vegvesen, Fylkesmannen og vegmynde i Kvinnherad kommune (v/ sektor for teknikk og miljø) har gitt positiv uttale til den mindre endringa av planen.

Vedlegg:

Web-arkiv: 2017/302-2; vedlegg 3 + 4

1. Reguleringsføresegner (frå 2008)

2. Plankart (gjeldande)

Web-arkiv: 2017/302-1

Søknad samt naboliste

Web-arkiv: 2017/302-4; vedlegg 2

1. Plankart (revidert)

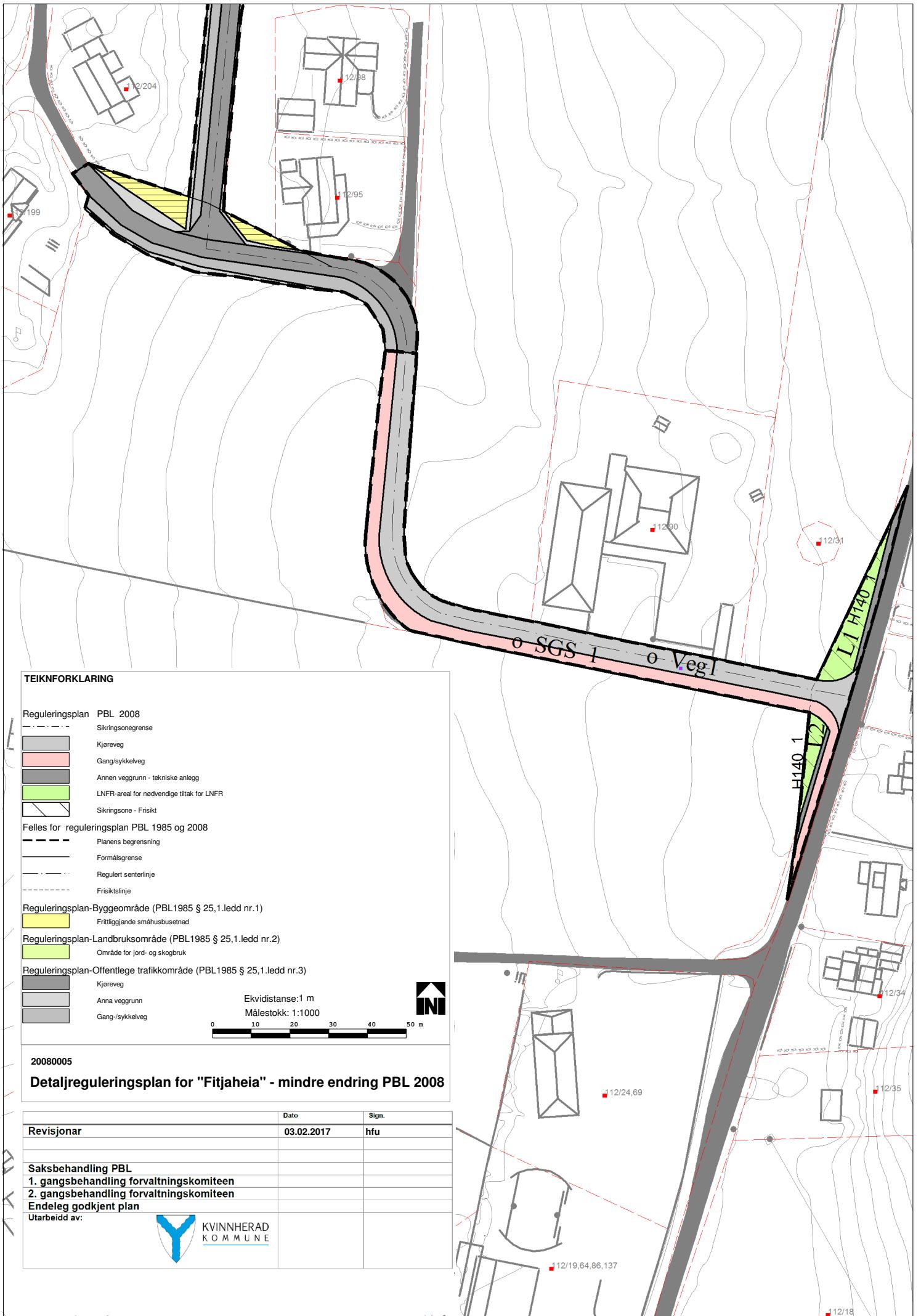
Kopi: Kvinnherad kommune sektor for teknikk og miljø v/ Per Inge Naterstad (veg og park);

per.inge.naterstad@kvinnherad.kommune.no

Kvinnherad kommune v/ Grethe Marie Sandvik; grethe.marie.sandvik@kvinnherad.kommune.no

Fylkesmannen i Hordaland; fmhopostmottak@fylkesmannen.no

Statens Vegvesen, Region Vest; firmaopost-vest@vegvesen.no





Kvinnherad kommune

Rådmannen

Brann bygg og eigedom

Kvinnherad kommune	
17 JAN. 2016	
Saksnr.: Saksbeh.: BE	U.off.: Kopi:
17/302	

Rosendalsvegen 10

5470 ROSENDAL

Tel: 53483100

Fax: 53483130

Org. nr: 964 967 636

Bankgiro: 3460.07.00083

post@kvinnherad.kommune.no

www.kvinnherad.kommune.no

facebook.com/kvinnherad

Kvinnherad kommune Verksemrd for Samfunnsutvikling
Rosendalsvegen 10

5470 ROSENDAL



Saksbehandlar Tlf. direkte innval Vår ref. Dykkar ref. Dato
Grethe Sandvik 91899796 2016/4040-2 17.01.2017

Søknad om mindre endring av reguleringsplan for Fitjaheio - Dimmelsvik, planid. 20080005

Reguleringsplan for Fitjaheio id. 20080005 omfattar m.a. avkjørsle frå fylkesveg 49 og kommunal veg med fortau inn i feltet.

I rekkefølgjekrav for planen er mellom anna:

« *BKS 1-3 Opparbeiding Veg 1 frå pel 560 til ende,...* » Deler av denne vegen frå pel 0 til pel 120 er regulert inn på gnr. 112 bnr. 17. Det har diverse ikkje lukkast å kome til semje med grunneigaren om erverv av veggrunn.

Det er laga eit nytt forslag til løysing der vegen/ fortauet er flytta ca. 3 mot nord, og grensar no inntil 112/17 mot sør. Det har vore kontakt med grunneigarane mot nord, Steinar Albrethson 112/21 og Håkon Bakke 112/13 om kjøp av grunn. Begge er positive til prosjektet og ynskjer å selja.

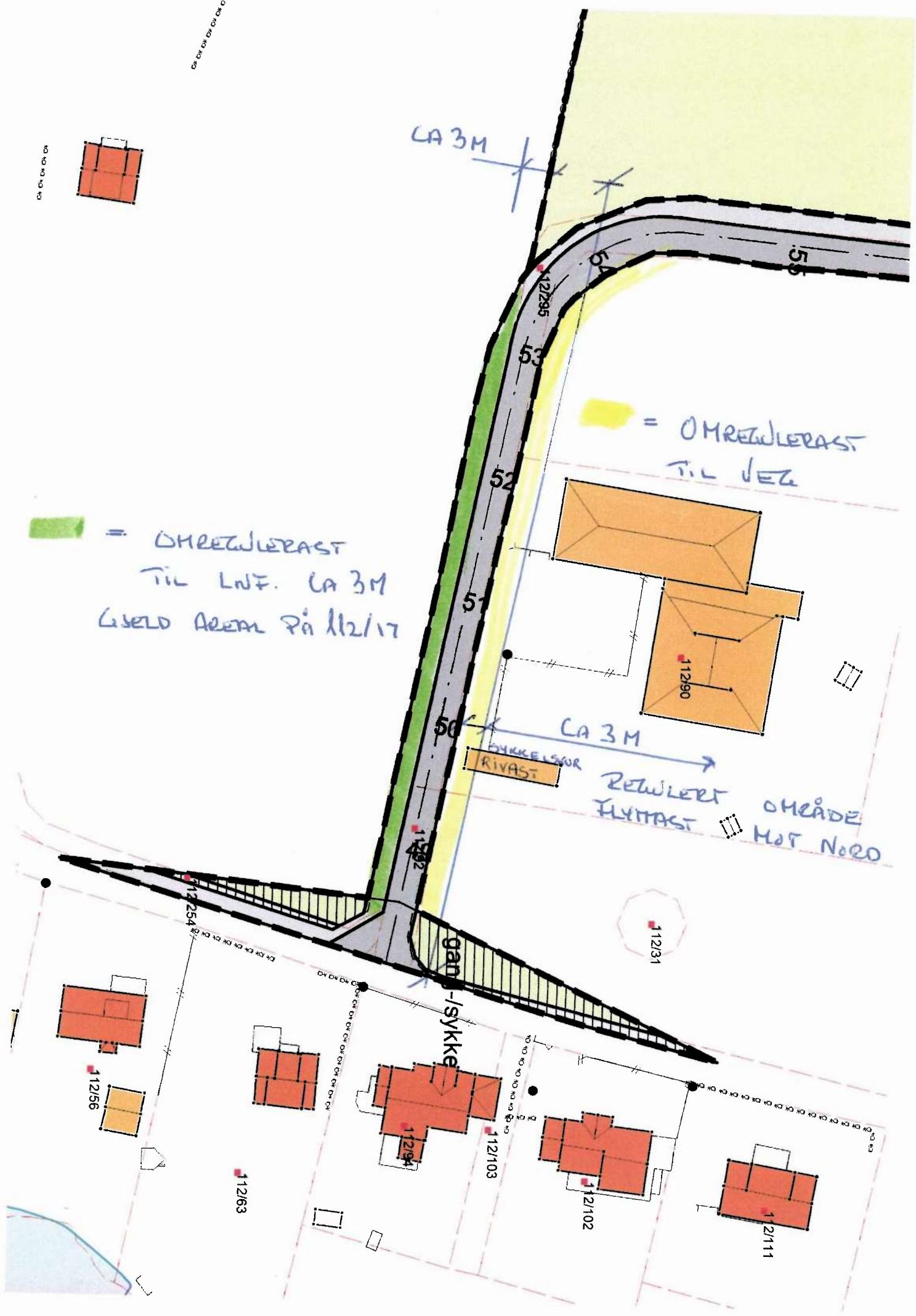
Det vert med dette søkt om ei mindre endring av planen.

Konsekvensar av endringa er m.a.:

- Vegen 1 mellom pel 0 og pel 120 vert flytta parallel ca. 3 m mot nord. Avkjørsla mot Fv 49 vert flytt tilsvarende.
- Den nye løysinga fører til ein reduksjon av nedbygging av dyrka mark med ca. 170 m2.
- Dei grunneigarane som no må avstå grunn er positive til sal.
- Flyttinga vil ikkje føra til vanskar for drifta av barnehagen eller lageret for heimetenesta.
- Sykkelkuret som er vist innafor ny veg må rivast.

Med helsing
Kvinnherad kommune

Grethe Sandvik
saksbehandlar



Kvittering for nabovarsel skal sendast kommunen saman med søknaden

Nabovarsel kan anten sendast som rekommendert sending, overleverast personleg mot kvittering eller sendast på e-post mot kvittering. Med kvittering for at e-posten er motteken meinest e-post frå nabø/gjenbuar som stadfeser at nabovarslet er motteke. Ved personleg overlevering vil signatur gjelde som stadfesting av at varslet er motteke. Det kan òg signerast på at ein gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjeld							
Eigedom/ byggjestad	Gnr. <i>112</i>	Bnr. <i>13,16,17,21,90</i>	Festenr. <i>13,102</i>	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bustadr.	Kommune
Adresse				Postnr.	Poststad	<i>5464 Dimmersvik</i>	

Følgjande naboor har motteke eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhøyrande vedlegg:

Nabo-/gjenbuareigedom				Eigar/festar av nabo-/gjenbuareigedom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Namn på eigar/festar		Dato sendt e-post	
<i>112</i>	<i>16</i>	<i>16</i>		<i>HÅKON BAKKE</i>			
Adresse				Adresse		Kvittering må leggjast ved	
Postnr.	Poststad	<i>5464 Dimmersvik</i>		Postnr.	Poststad	Poststaden sitt reg.nr.	
Personleg kvittering for motteke varsel	Dato	Sign.		Personleg kvittering for samtykke til tiltaket	Dato	Sign.	<i>PA 0064 28319 NG</i>

Nabo-/gjenbuareigedom				Eigar/festar av nabo-/gjenbuareigedom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Namn på eigar/festar		Dato sendt e-post	
<i>112</i>	<i>16</i>	<i>16</i>		<i>ANNE CECILIE NÄTERSTAD</i>			
Adresse				Adresse		Kvittering må leggjast ved	
Postnr.	Poststad	<i>5464 Dimmersvik</i>		Postnr.	Poststad	Poststaden sitt reg.nr.	
Personleg kvittering for motteke varsel	Dato	Sign.		Personleg kvittering for samtykke til tiltaket	Dato	Sign.	<i>PA 0064 28319 NG</i>

Nabo-/gjenbuareigedom				Eigar/festar av nabo-/gjenbuareigedom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Namn på eigar/festar		Dato sendt e-post	
<i>112</i>	<i>21</i>	<i>21</i>		<i>STEINAR ALBERTSEN</i>			
Adresse				Adresse		Kvittering må leggjast ved	
Postnr.	Poststad	<i>5464 Dimmersvik</i>		Postnr.	Poststad	Poststaden sitt reg.nr.	
Personleg kvittering for motteke varsel	Dato	Sign.		Personleg kvittering for samtykke til tiltaket	Dato	Sign.	<i>PA 0064 28336 NO</i>

Nabo-/gjenbuareigedom				Eigar/festar av nabo-/gjenbuareigedom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Namn på eigar/festar		Dato sendt e-post	
<i>112</i>	<i>17</i>	<i>17</i>		<i>PEER HARALD HUNDE</i>			
Adresse				Adresse		Kvittering må leggjast ved	
Postnr.	Poststad	<i>5464 Dimmersvik</i>		Postnr.	Poststad	Poststaden sitt reg.nr.	
Personleg kvittering for motteke varsel	Dato	Sign.		Personleg kvittering for samtykke til tiltaket	Dato	Sign.	<i>PA 0064 28340 NO</i>

Nabo-/gjenbuareigedom				Eigar/festar av nabo-/gjenbuareigedom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Namn på eigar/festar		Dato sendt e-post	
<i>112</i>	<i>63</i>	<i>63</i>		<i>SIGMUND SKJELV</i>			
Adresse				Adresse		Kvittering må leggjast ved	
Postnr.	Poststad	<i>5464 Dimmersvik</i>		Postnr.	Poststad	Poststaden sitt reg.nr.	
Personleg kvittering for motteke varsel	Dato	Sign.		Personleg kvittering for samtykke til tiltaket	Dato	Sign.	<i>PA 0064 28253 NO</i>

Det er per dags dato innlevert rekommendert sending til ovannemnde adressatar.

Samla tal sendingar: 5.før Sign. L.

Dato:
124146 5.12.12

Kvittering for nabovarsel skal sendast kommunen saman med søknaden

Nabovarsel kan anten sendast som rekommendert sending, overleverast personleg mot kvittering eller sendast på e-post mot kvittering. Med kvittering for at e-posten er motteken meinest e-post frå nabø/gjenbuar som stadsfeser at nabovarslet er motteke. Ved personleg overlevering vil signatur gjelde som stadfesting av at varslet er motteke. Det kan òg signerast på at ein gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjeld							
Eigedom/ byggjestad	Gnr. 112	Bnr. 13,16,17,21,90	Festenr. 94	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bustadnr.	Kommune
Adresse					Postnr. 5464	Poststad Dimmelsvik	

Følgjande naboar har motteke eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhøyrande vedlegg:

Nabo-/gjenbuareigedom				Eigar/festar av nabo-/gjenbuareigedom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Namn på eigar/festar		Dato sendt e-post	
112	94			KJELL MAGNE SKJERVELAND			
Adresse				Adresse		Kvittering må leggjast ved	
Postnr.	Poststad			Postnr.	Poststad	Poststaden sitt reg.nr.	
5464	Dimmelsvik			5464	Dimmelsvik	R1006428367 NO	
Personleg kvittering for motteke varsle	Dato	Sign.		Personleg kvittering for samtykke til tiltaket	Dato	Sign.	

Nabo-/gjenbuareigedom				Eigar/festar av nabo-/gjenbuareigedom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Namn på eigar/festar		Dato sendt e-post	
112	FLEIPE			STAVANGER JERNVEI		R1006428367 NO	
Adresse				Adresse		Kvittering må leggjast ved	
Postnr.	Poststad			Postnr.	Poststad	Poststaden sitt reg.nr.	
5464	Dimmelsvik			5464	Dimmelsvik	R1006428375 NO	
Personleg kvittering for motteke varsle	Dato	Sign.		Personleg kvittering for samtykke til tiltaket	Dato	Sign.	

Nabo-/gjenbuareigedom				Eigar/festar av nabo-/gjenbuareigedom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Namn på eigar/festar		Dato sendt e-post	
112	224			STATENS JERNVESEN JES			
Adresse				Adresse		Kvittering må leggjast ved	
Postnr.	Poststad			Postnr.	Poststad	Poststaden sitt reg.nr.	
5464	Dimmelsvik			6863	Leikanger	R1006428384 NO	
Personleg kvittering for motteke varsle	Dato	Sign.		Personleg kvittering for samtykke til tiltaket	Dato	Sign.	

Nabo-/gjenbuareigedom				Eigar/festar av nabo-/gjenbuareigedom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Namn på eigar/festar		Dato sendt e-post	
Adresse				Adresse		Kvittering må leggjast ved	
Postnr.	Poststad			Postnr.	Poststad	Poststaden sitt reg.nr.	
Personleg kvittering for motteke varsle	Dato	Sign.		Personleg kvittering for samtykke til tiltaket	Dato	Sign.	

Nabo-/gjenbuareigedom				Eigar/festar av nabo-/gjenbuareigedom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Namn på eigar/festar		Dato sendt e-post	
Adresse				Adresse		Kvittering må leggjast ved	
Postnr.	Poststad			Postnr.	Poststad	Poststaden sitt reg.nr.	
Personleg kvittering for motteke varsle	Dato	Sign.		Personleg kvittering for samtykke til tiltaket	Dato	Sign.	

Det er per dags dato innlevert rekommendert sending til ovannemnde adressatar.

Samla tal sendingar: **3-1e** Sign. **Li**

124146 Dato: **5.12.16**

Opplysningar gjeve i nabovarsel skal sendast kommunen saman med søknaden

(Gjenpart av nabovarsel)

Pbl § 21-3

Tiltak på eigedommen:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eigedomens adresse	Postnr.	Poststad
112	13,16,17,21,90				5464	DIMMELSVIK
Eigar/festar	Kommune					

Det varslast med dette om

- | | | | |
|--|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Nybygg | <input type="checkbox"/> Anlegg | <input type="checkbox"/> Endring av fasade | <input type="checkbox"/> Riving |
| <input type="checkbox"/> Påbygg/tilbygg | <input type="checkbox"/> Skilt/reklame | <input type="checkbox"/> Innhegning mot veg | <input type="checkbox"/> Bruksendring |
| <input type="checkbox"/> Mellombels bygning, konstruksjon eller anlegg | | <input type="checkbox"/> Antennesystem | <input type="checkbox"/> Oppretting/endring av matrikkleining (eigedomsdeling) eller bortfeste |
- Anna

Dispensasjon etter plan- og bygningslova kapittel 19

Plan- og bygningslova med forskrifter	Kommunale vedtekter	Arealplanar	Veglova	Vedlegg nr. B -
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Arealdisponering

Set kryss for gjeldande plan	<input type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan	<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Utbyggingsplan
Namn på plan			

FIRDAHEIØ DIMMELSVIK i.d. 2008-0005

Beskriv nærmere kva nabovarslet gjeld

ANKOPPLIG OG JEG, CA 120M, JEG TILHØRER GR 34 MOT NORD. AREAL PÅ 112/17, IDÅR RESERVERT TIL JEG JEG OMRESERVERT TIL HØY. MINDE INNDELING AV GJELDANDE PLAN I.D. 2008-0005	Vedlegg nr. Q -
--	-----------------

Spørsmål som gjeld nabovarsel skal rettast til

Føretak/tiltakshavar <i>KVINTHEIØ KOMMUNE</i>	E-post	Telefon	Mobil
Kontaktperson, namn <i>JARLE FOSSEHEIM</i>	<i>JARLE.FOSSEHEIM@KVINTHEIØ.KOMMUNE.NO</i>		<i>47641953</i>
Søknaden finst på heimeside: (ikkje obligatorisk)			

Merknader skal sendast til

Eventuelle merknader skal vere mottekte innan 2 veker etter at dette varslet er sendt. Ansvarleg søker/tiltakshavar skal saman med søknad sende innkomne merknader og gjere greie for ev. endringar.	Postadresse <i>Rosendalsvegen 10</i>
Postnr. Poststad <i>5464 Åsenhøg</i>	E-post <i>JARLE.FOSSEHEIM@KVINTHEIØ.KOMMUNE.NO</i>

Vedlegg			
Beskriving av vedlegg	Gruppe	Nr. frå – til	Ikkje relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B		<input checked="" type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D	1	<input type="checkbox"/>
Teikningar snitt, fasade	E		<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q		<input checked="" type="checkbox"/>

Underskrift

Tilsvarande opplysningar med vedlegg er sendt i nabovarsel til nabobar og gjenbuarar som er berørte. Kvittering for nabovarsel viser mottakarar av nabovarslet.	Underskrift ansvarleg søker eller tiltakshavar <i>Jarle Fossheim</i>
Stad Dato <i>Rosendal 24.12.16</i>	Gjenta med blokkbokstavar <i>Jarle Fossheim</i>



Statens vegvesen

Kvinnherad kommune

5470 ROSENDAL

Behandlende eining: Sakshandsamar/telefon: Vår referanse: Dykkar referanse: Vår dato:
Region vest Guri Finne Sognnæs / 16/186470-2 14.12.2016
91576451

Statens vegvesen sin uttale til nabovarsel – Flytting av veg og avkøyrsle – gnr. 112 bnr. 13, 16, 17, 21 og 90 – Kvinnherad

Syner til dykkar oversending som vart motteke 07.12.2016.

Statens vegvesen har ingen merknader til at avkøyrsle og veg (ca. 120 m) vert flytta ca. 3 m mot nord.

Me minner om at før arbeid vert sett i gang på/ved offentleg veg, skal det utarbeidast ein arbeidsvarslingsplan. Denne planen skal godkjennast av Statens vegvesen.

**Plan og forvaltning Voss og Hardanger
Med helsing**

Carl-Erik Nielsen
Seksjonssjef

Guri Finne Sognnæs

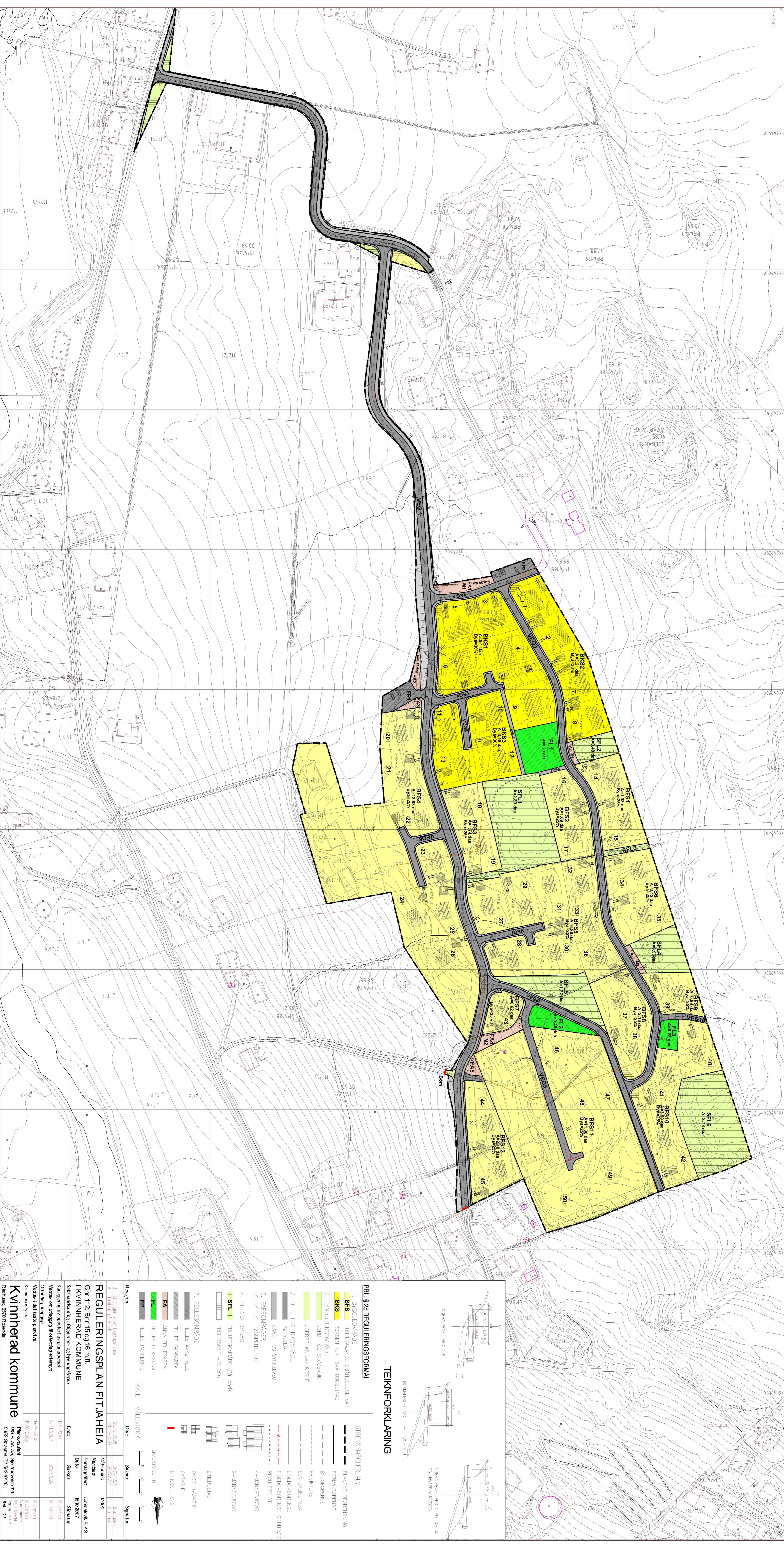
Dokumentet er godkjent elektronisk og har difor ingen handskrivne signaturar.

Postadresse
Statens vegvesen
Region vest
Askedalen 4
6863 LEIKANGER

Telefon: 02030
firmapost-vest@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Flyplassvegen
5705 VOSS

Fakturnaadresse
Statens vegvesen
Landsdekkende regnskap
9815 Vadso



KVINNHERAD KOMMUNE

Reguleringsføresegner for:

jf plan- og bygningslovens (tbl) § 26

Bustadområde B-14 Fitjaheia, gnr 112 bnr 15, 16 m. fl.

Plannr.

Datert 15.10.2007, 23.11.2007 og 26.03.2008

Mindre endring 28.06.2011

§ 1

FELLES FØRESEGNER

1.1 Utfyllande planer

1.1.1 Situasjonsplan

1.1.1.1 Saman med søknad om byggjeløyve skal det sendast inn ei situasjonsplan som bl.a. skal syne korleis krava i føresegnehene er tenkt oppfylt. Planen skal syne kotehøgder for husplassering.

1.1.2 VA-plan

1.1.2.1 Saman med søknad om byggjeløyve skal det sendast inn ei plan som syner løysingar for vass- og avlaup i heile feltet.

1.2 Rekkefølgjekrav og parkeringskrav

1.2.1 Tiltak innanfor planområdet generelt

Følgjande tiltak må vere utført før det kan gjevast midlertidig bruksløyve eller ferdigattest etter pbl § 99 innafor planområdet:

1.2.2 Trygg skuleveg

Før det kan gjevast midlertidig bruksløyve eller ferdigattest etter pbl § 99 innafor planområdet skal det vere etablert trygg gang- og sykkelveg/fortau fram til eksisterande kommunal veg (Håvarhaugvegen).

Håvardhaugvegen skal opprustas med fortau og kryss med Fv 49 vere opparbeid i samsvar med plan.

1.2.3 Tiltak innanfor dei einskilde planområda

Følgjande tiltak må vere utført før det kan gjevast midlertidig bruksløyve eller ferdigattest etter pbl § 99 innanfor dei einskilde delområda:

BFS1-7:

- Tilrettelegging av leikeareal på FL1
- Opparbeiding Veg1 pel 0 til pel 560, Veg2 og Veg3 frå pel 0 til 300, Veg6 og Veg7

BKS1-3:

- Opparbeiding Veg1 pel 0 til pel 560, Veg2, Veg3 frå pel 0 til pel 130, Veg4, Veg5 og gangveg1
- Tilrettelegging av leikeareal på FL1
- Felles parkering FP1 og FP2
- Tilrettelegging av felles ute-oppholdsareal

BFS8-12:

- Opparbeiding Veg1 frå pel 560 til ende, Veg3 frå pel 130 til pel 395, Veg8, Veg9 og Veg10
- Tilrettelegging av leikeareal på FL2 og FL3

1.2.4 Felles krav til parkering

- Parkeringsplassar for frittliggjande bustader (BFS1-12)skal vere opparbeidd i høve til talet på husvære med faktor 2,0.
- Parkeringsplassar for konsentrerte bustader (BKS1-3)skal vere opparbeidd i høve til talet på husvære med faktor 1,5.

1.2.5 Oppgradering av kryss Fv 49/Rv 48

Det kan byggjast inntil 55 einingar med Veg1 stengt mot nord mot Smestadskogen. Før vidare utbyggjing av feltet må krysset mellom Fv 49 og riksveg 48 utbetrast i samsvar med godkjent reguleringsplan for Dimmelsvik.

1.3 Terrengbehandling

- 1.3.1 Alle terrenginngrep skal skje mest mogeleg skånsamt. Større trær og annan verdifull vegetasjon skal i størst mogeleg grad takast vare på.

1.4 Kulturminne

- 1.4.1 Eksisterande steinmurar i heile planområdet skal takast vare på. Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjonar, må arbeidet straks stansast og fylkeskonservatoren få melding for ei nærmere granskning på staden. JF Kulturminnelova §8.2. ledd.

1.5 Universell utforming

- 1.5.1 I alle bygg og på utomhusområda i heile planområdet skal det leggjast til rette for at funksjonshemma kan få tilgjenge. Gangsti gjennom friluftsområdet SFL1 skal etablerast utan trappar.

1.6 Tiltak mot støy

- 1.6.1 Bygg skal ikkje ha bustadfasade med støynivå over L(den) 70 dB.
- 1.6.2 Bygg skal ha minst ein bustadfasade med støynivå under L(den) 55 dB (den stille sida).
- 1.6.3 Felles uteareal for leik, rekreasjon etc skal ikkje ha støynivå over L(den) 55 dB.

1.7 Estetisk kvalitet på bygg og utomhusareal

- 1.7.1 Planområdet skal gis ei heilskapleg utforming der mest mogeleg av eksisterande kultur- og naturlandskap, vegetasjon og terreng vert teken vare på.
- 1.7.2 Ubygde område skal gis ei estetisk tiltalande form og handtering. Handtering av overflatevatn skal inngå som ein kvalitet i området.
- 1.7.3 Støtttemurer og andre tiltak utomhus skal utformast med god kvalitet og utforming, td med natursteinsmurer.
- 1.7.4 Det skal sytas for at skuggeverknader og vindpåkjenning vert redusert mest mogeleg gjennom utforming av bygg i detaljprosjekteringa.
- 1.7.5 Kommunen sine estetiske retningsliner gjeld

§ 2 BYGGJEOMRÅDE

(tbl § 25, 1. ledd nr. 1)

2.1 Frittliggjande småhusbusetnad BFS1-12

- 2.1.1 I BFS1-12 vert det tillete oppført frittliggjande einebustader med inntil slik BYA og mønehøgd:
- BYA= 30% for bygg inkl. garasjeanlegg
 - Maksimal mønehøgd skal ikkje overstige 9m
- 2.1.2 All parkering for bebuarane skal skje på eiga grunn.

2.2 Konsentrerte småhusbusetnad BKS1-3

- 2.2.1 I område for konsentrert småhusbusetnad vert det tillete oppført bygg med inntil slik BYA og gesimshøgd:
- BKS1: To- og firemannsbustader
BYA= 40%
Maksimal mønehøgd = 9,0m
 - BFK2 og 3: Tomannsbustader/rekkehus
BYA= 40%
Maksimal mønehøgd = 9,0m

2.3 Uteoppholdsarealer

- 2.3.1 Minste felles uteoppholdsareal (MUA) pr. bueining = 50 m². Minimum 10 m² av dette bør vere på terregn.
Minste andel MUA som privat uteoppholdsareal over terregn pr. bueining = 4 m².
- 2.3.2 Areala skal ha følgjande kvalitetar:
- Vere eigna for opphold og ha god tilgjenge frå husværa
 - Vere skjerma frå støy og forureining
 - Ha gode sol- og lystilhøve med sol på min. halvparten av arealet ved jevndøgn kl. 15
 - ikkje vere brattare enn 1:3
- 2.3.3 Krava til uteoppholdsareal går føre tilleten utnyttingsgrad.

2.4 Plassering av bygg

- 2.4.1 Plasseringa på illustrasjonsplanen er illustrerande. Endeleg plassering vert godkjent ved bygesakshandsaminga.
- 2.4.2 Bygga skal plasserast innafor byggegrensene der dette er angitt på plankartet.

§ 3 SPESIALOMRÅDE

(tbl § 25, 1. ledd nr. 6)

3.1 Friluftsområde

- 3.1.1 I området kan det ikkje førast opp bygg eller konstruksjonar som er til hinder for å nytta området som friluftsområde.
- 3.1.2 Så langt råd er skal eksisterande terregnform og vegetasjon takast vare på.
- 3.1.3 På området kan det gjerast terrengrøping for å leggja til rette for gangvegar, trapper og ramper med omsyn til universell utforming.

3.2 Frisiktzone

- 3.2.1 I frisiktzonene skal det til vere fri sikt 0.5 m over plan for tilstøytande veger.

§ 4 FELLESOMRÅDE

(tbl § 25, 1. ledd nr. 7)

4.1 Leikeområde

- 4.1.1 Leikearealet skal oppfylle krava til uteoppholdsareal, jf 2.3.2
- 4.1.2 På FL1 skal det opparbeidast leikeplass med god kvalitet, felles for bustadområda BKS1-3 og BFS1-6. Det skal vere god tilkomst frå bustadene til leikeområda. Storleiken skal vere 400 m² per 25 husvære.
- 4.1.3 På område FL2 og FL3 skal det opparbeidast leikeplassar med god kvalitet, felles for bustaddelen BFS 7-12. Det skal vere god tilkomst frå bustadene til leikeområda. Storleiken skal vere 400 m² per 25 husvære.
- 4.1.4 Leikearealet skal opparbeidast slik at terregnformasjonane mest mogeleg tar vare på sitt opphavelege preg.

4.2 Felles avkjørsle/ køyreveg (Veg2-10)

- 4.2.1 Felles avkjørsle/vegar skal vere felles for bebuarane innafor planområdet.

4.3 Felles gangareal

- 4.3.1 Felles gangvegar (1 og 2) opparbeidast og kan nyttast av busettarane og av allmenta som adkomst til friluftsområda.

4.4 Felles parkeringsplass (FP1 og FP2)

- 4.4.1 Parkeringsarealet FP1 skal være felles for busetnaden i området BKS1 og 3.
- 4.4.2 Parkeringsarealet FP2 skal være felles for busetnaden i området BKS2 og for allmenta som nytttarar av naturområdet ved Håvardhaugen.
- 4.4.3 Plassene kan nyttast som gjesteparkering

4.5 Anna fellesareal

- 4.5.1 Miljøstasjon, trafo og evt. felles postkassestativ skal plasserast innafor FA1.
- 4.5.2 Trafo og Brannhydrant kan plasserast innafor FA2 og FA3
- 4.5.3 FA4 skal kunne nyttast til postkassestativ og miljøstasjon.
- 4.5.4 Areala regulert til fellesareal langs felles vegar som ikkje nyttast til særskilte føremål kan nyttast til grøft, fyllings- og skjæringsareal og til snøopplag

4.4 Miljøstasjonar

- 4.4.1 Miljøstasjonane M1, M2, M3 og M4 skal nyttast til returpunkt for avfall og kildesortering frå husværa.
- 4.4.2 Endelig plassering og utforming av miljøstasjonane skal gjerast i samråd med kommunen.

§ 5 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE

(tbl § 25, 1. ledd nr. 3)

5.1 Køyreveg

- 5.1.1 Håvardhaugvegen skal rustas opp som synt på planen
- 5.1.2 Ny offentleg veg (Veg1) opparbeidast med 1 køyrefelt på 4m og 0,25m skulder mot fortau. Siktlinjer i kryss med Håvarhaugvegen skal vere 10x 30 meter, mellom Håvardhaugvegen og Fylkesvegen 10x65m.

5.2 Fortau

- 5.2.1 Det skal opparbeidast fortau med min. bredde 2,5m langs sørsiden av Håvardhaugvegen og på veststida av Veg1frem til pel 255, og med 1,75m bredde frå pel 275 som synt på planen. Det skal nyttast nedsenka kantstein ved private avkjørsle

Saksframlegg

Kvinnherad kommune

Saksmappe

Saksbehandlar

2016/4508-2

Ingo Bewer

Saksgang		
Saksnr	Utval	Møtedato
2017/19	Forvaltningskomiteen	15.03.2017

Dispensasjon frå reguleringsplan Børnes - Arealbytte av veg og parkbelte på 134/34 - Uskedalen - Kvinnherad kommune

Innstilling frå rådmannen:

Kvinnherad forvaltningskomite gjev dispensasjon frå gjeldande kartdelen i reguleringsplan for Børnes - Arealbytte av veg og parkbelte på 134/34 - Uskedalen (planid.: 19780007), slik at eit tiltak om flytting og bruk av planlagt adkomstveg gjennom feltet og bytting av areal mellom grøntareal park og industri- samt vegområdet kan omsøkjast og handsamast. Det kan difor gjevast dispensasjon om avvik frå reg.plan –kart.

Løyve er heimla i [pbl §19-2](#) då omsyna bak planen ikkje vert til sidesett, og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

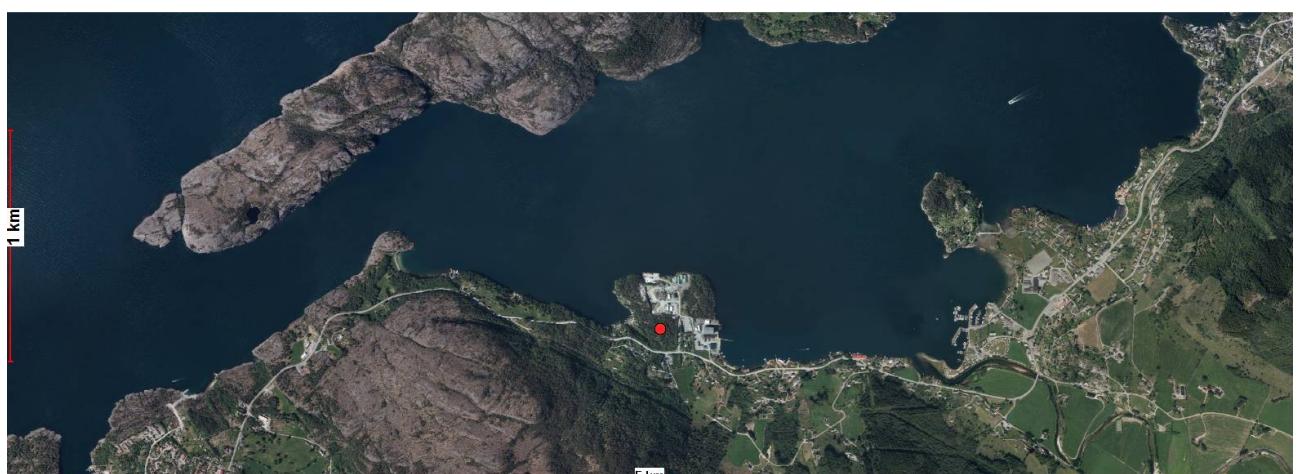
Kvinnherad forvaltningskomitee gjev dessutan dispensasjon som er heimla i [pbl. §1-8](#) for tiltak i strandsone i.h.t. eigedom 134/34 som bygging av installasjonar, etablering av adkomst, tilrettelegging av industritomt.

Før tiltak i området kan igangsettjast må det vert omsøkt og gjeve løyve etter Plan- og bygningslova.

Saksutgreiing:

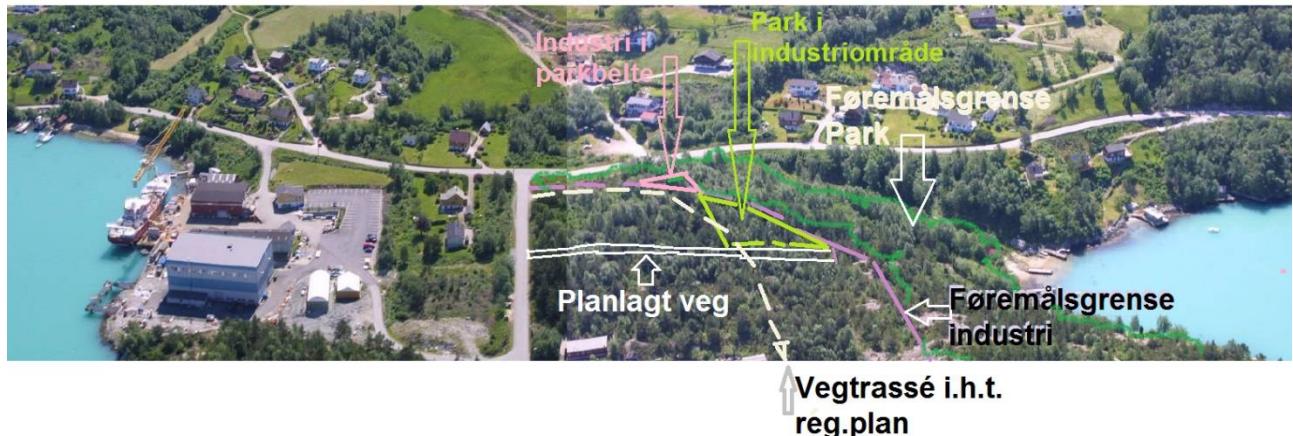
Mottatt: 28.12.16

Søkjar: Kvinnherad kommune v/ Grethe Marie Sandvik



Arealstatus og strandsone

Området er omfatta av kommunedelplan for Rosendalområdet frå den 20.02.2003, kommunedelplan stadfester ein eldre reguleringsplan for Børnes Uskedalen (planid.: 19780007). Hovudadkomsten frå industriområdet til Fv 48 er ikkje berørt av dispensasjonssøknad. Det har blitt forsøkt å tildele byggjegrense i alle byggjeområdet i reg.plan. Det er difor viktig å klarere også dispensasjon frå pbl. § 1-8.



Om søknaden, eigedom og arealstatus:

Reguleringsplanen er av eldre dato og godkjent 1978. Tiltakshavar Kvinnherad kommune søkte om full dispensasjon etter pbl. § 19-2 men administrasjonen meiner at det også skal gis dispensasjon i.h.t. pbl. § 1-8 da byggjegrense er ikkje avklart gjennom reguleringsplanen.

Dispensasjonssøknad innebærer ein dispensasjon frå reg.plan kartet, da den visar bruk av ny lokal adkomstveg til industriområde eigedom 134/99, 101 m.m. Dispensasjonen innebærer ingen større inngrep i naturmiljøet eller medfører irreversible forandringer i gjeldande planområdet (hovudadkomsten og anna infrastruktur er etablert). Dispensasjon frå reguleringsføremålet veg (flytting av intern veg i området) er ein betre tilpassing til frådelte og planlagt frådelte tomter, tilbakeføring av veg til parkområdet er ein følgje av omtalte flytting av intern veg. Omgjering av industriområdet til parkbelte i kartet er ein tilpassing til dei geologiske forhold på staden (området er sterkt skrånande og difor for bratt og ville trenger ein stor fylling). Omgjering av eit lite grøntområdet på plankartet til industriføremål er basert på grunn av arrondering av dei ny etablerte tomtene og utgjer ei betydeleg mindre området enn det som blir ny parkområde.

Veg, vatn og avløp.

Tiltakshavar søker om dispensasjon frå kartdelen i reguleringsplan. Vatn og avløp er difor kun eit tema som skal avklaraast nå det skal søkjast om byggje- og bruksløyve.

Aktuelle lovheimlar.

Det omsøkte tiltaket krev dispensasjon frå pbl. § 1-8 og etter § 19-3.

Pbl. § 1-8 (*Forbod mot tiltak mv. Langs sjø og vassdrag*) ettersom industriområdet er i detaljreguleringsplankartet ikkje vist med byggjegrense mot sjøen.

Pbl § 1-8 seier at:

"I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. (...) Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. §§ 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2. (...)."

Pbl. § 19-2 ettersom deler av parkområdet i det eldre reguleringsplankartet er vist med industriføremål og industriområdet er vist som park, samt at den lokale adkomsten for området er flytta lenger mot nord.

Pbl § 19-2 seier at:

"Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler. (...)"

Uttale frå statlege/regionale myndigheter

Dispensasjonssøknad kan gjerast med uttale frå både Fylkesmannen i Hordaland og Sektor for Teknikk og Miljø (Kvinnherad kommune Sektor for Teknikk og Miljø) og Fylkesmannen i Hordaland har ikkje merknader til dispensasjonsbehandlinga.

Fylkesmannen og Sektor for Teknikk og miljø skal få saka etter behandling i Forvaltningskomiteen til klagevurdering med ca. 3 vekters frist.



Vurderinga:

Dispensasjonsaken innebæra arealmessige konsekvenser som medfører at industriområdet blir lettare tilgjengeleg og at området får estetisk sett ein betre utpregning med betydeleg mindre fyllingar.

Endringa vil ikkje ha negativ verknad på omkringliggjande området i.h.t. helse, miljø eller sikkerheit siden den følgjar byggje- og arealmessig gjeldande reguleringsplanen.

Kvinnherad forvaltningskomitee gjev dessutan dispensasjon som er heimla i pbl. §1-8 for tiltak i strandsone i.h.t. eigedom 134/99, 101 og den tilgrensande ovan skisserte nye tomt som bygging, etablering av adkomst, tilrettelegging av industritomt samt andre byggjetekniske tiltak på eigedom.

Før tiltaket kan igangsettjast må det vera omsøkt og gjeve løyve etter Plan- og bygningslova.

Med dispensasjonstiltaket opphører ikkje reguleringsplanen sin rettsverknad, alle andre tiltak skal følgjer reg.planen sine krav eller trenger ny handsaming. Bruk av gjeldande veg skal framstår som i samsvar med Statens vegvesen sine vognormaler.

Utbyggingsføremål av området er elles i samsvar med reguleringsføresegner + kart.

Rådmannen meiner at ein kan gi dispensasjon jf. plan- og bygningslova.

Saka har blitt sendt den 08.02.17 på høyring til berørte mynde og alle naboane har blitt varsle.

Ingen av naboar har komet med merknader. Ingen berørt mynde har merknader i saken.

Merk: Ved positivt vedtak sendast saksframlegg i.h.t. klagebehandling til Fylkesmannen.

Vedlegg (2016/4508):

1. Gjeldande reg.plan kart; **2016/828 – 2, vedlegg 2**
2. Gjeldande reg.plan føresegner; ; **2016/828 – 2, vedlegg 3**
3. Søknadsbrev samt nabovarsel + situasjonskart; ; **2016/828 – 1, vedlegg 1+2**

Til Klagevurdering: Fylkesmannen i Hordaland; fmhopostmottak@fylkesmannen.no
Sektor for Teknikk og miljø ; per.inge.naterstad@kvinnherad.kommune.no

Kopi til Kvinnherad kommune v/ Grethe Marie Sandvik; grethe.sandvik@kvinnherad.kommune.no

TEIKNFORKLARING

BL 25 REGULERINGSFØREMÅL

1 BYGGEOMRÅDER

- boliger u = %
- boliger u = %
- forretning / kontor mm m
- industri
- offentl bygningar
- almennnyttig föremål

2 LANDBRUKSMRÅDER

- jordbruk / skogbruk

3 TRAFIKKOMRÅDER

- trafikkareal
- kjørevogn
- gangveg / sykkelbane / fottau

4 ERIOMRÅDER

- park, turveg, leik

5 FAREOMRÅDER

- høspentleidning

6 SPESIALOMRÅDER

-

§26 ANDRE FORESEGNER

- felles avkjørsle / parkeringsplass
- gangveg
- parkbelte

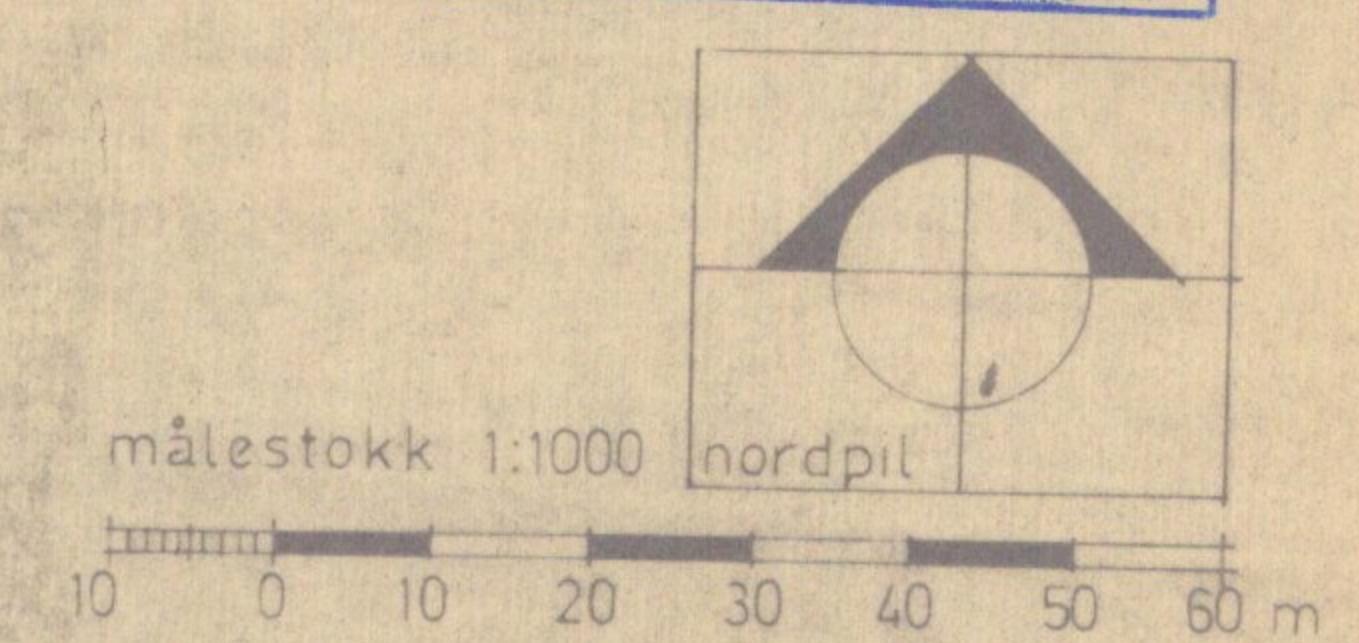
STREKSYMBOL MM

- plangrense
- grense for reguleringsføremål
- byggegrense
- tomtegrense
- frisiktlinje
- senterlinje regulert veg
- omriss av planlagte bygg
- omriss av eksisterende bygg som inngår i planen
- vann

X

betegnelse på kvartalet

Fylkesrådmannen i Hordaland
9 MARS 1978
Plan- og utbyggingsavdelingen



REGULERINGSPLAN / ENDRING FOR
KVINNERHED KOMMUNE
BØRNES - USKEDALEN.
Deler av gnr.134.

REVISJONAR:

ENDRA VEGNETT, UTVIDA GRENSENE FOR INDUSTRI. 249-77 K.O.N.

SAKHANDSAMING IFLG BYGNINGSLAVA

BYGNINGSRÅDETTS VEDTAK

UTLEGGING TIL OFFENTLEG ETTERSØYN I TIDSÅR

KOMMUNESTYRETS VEDTAK

STADFESTA AV

PLANLEGER:


BYGG OG REGULERINGSAVDELINGA

TEKNISK ETAT

K.O. NYGAARD
ROSENDAHL
4/5-77.

sak nr tegn nr saksh.

K.O.N.



KVINNHERAD KOMMUNE
REGULERINGSFÖRESEGNER

TIL

Reguleringsplan for Börnes - Uskedalen - deler av gnr. 134.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Innanfor industriområdet kan arealet delast opp etter dei einskilde verksemders tarv. Grensene skal i kvart einskild höve godkjennast av bygningsrådet. Parsellane skal ha så regelmessig form som mogleg.

§ 3

Type verksemnd, utförming og plassering skal i kvart einskild höve godkjennast av bygningsrådet, som vil avgjera om verksemder ein reknar med vil vera til särlege ulemper skal visast til fastsette stader av arealet eller til andre industristrok.

§ 4

Bygningsrådet skal avgjera brannklassifisering av bygg i kvart einskild höve, omsyn teke til kva slags verksemnd, storleik og avstand til andre bygg. Gesimshögde på bygg sökjer ein avgrensa til 12 m.

§ 5

Utnyttingsgrad er sett til 40 % av brutto tomteareal. Bygningsrådet kan krevja at utvendig lagring vert skjerma for innsyn frå veg eller naboar.

§ 6

På industriområde vert ikkje tillete bustadbygging. Bygningsrådet kan gjera unntak for husrom til vaktmeister e.l., dersom helserådet er samd i dette.

§ 7

Eventuell inngjerding av tomtene må meldast til bygningsrådet, som skal godkjenne plassering av gjerde, högde, konstruksjon og farge. Der industriområde stöyter mot gröntbelte, vert gjerde sett i grënsa mellom tomt og gröntbelte. Gröntbelte-mot-veg kan berre inngjerdast med låge parkgjerder.

Avkjöring frå tomt må i kvart einskild höve godkjennast av bygningsrådet.

§ 8

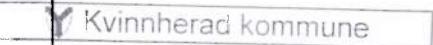
Der det i planen er vist gröntbelte mot veg eller tilstötande områder skal dette opparbeidast parkmessig. Det kan ikkje byggjast på eller nyttast til lagring.

§ 9

Kvar verksemnd skal på eigen grunn ha minimum 1 oppstillingsplass for bil pr. 100 m² golvflate for industri og pr. 200 m² golvflate for lagerbygg + 1 plass pr. 4 tilsette.

§ 10

Mindre vesentlege unntak frå desse reguleringsföresegner der serlege grunnar talar for det kan tillatast av bygningsrådet innanfor ramma av bygningslova og bygningsvedtekten for Kvinnherad kommune.

<input checked="" type="checkbox"/> I) Søknad om deling av eigedom. Søknad om tiltak; oppretting eller endring av matrikkeleining. Pbl § 20-1m og §26-1. <input type="checkbox"/> II) Krav om matrikulering av einig(ar) som ikke krev handsaming etter Pbl § 20-1m, eller oppmålingsforretning etter MI § 33. MI § 5, siste ledd og matrikkelforskr. §§ 43-48 <input checked="" type="checkbox"/> III) Rekvisisjon av oppmålingsforretning Matrikkellova § 33		Journalsføring/stempel: <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">  28 DES. 2016 </div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Saksmt</td> <td style="padding: 2px;">16/4508</td> <td style="padding: 2px;">U.off.</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Saksbehandlet</td> <td style="padding: 2px;">JFE</td> <td style="padding: 2px;">Kopi:</td> </tr> </table> <p>www.kvinnherad.kommune.no</p>	Saksmt	16/4508	U.off.	Saksbehandlet	JFE	Kopi:
Saksmt	16/4508	U.off.						
Saksbehandlet	JFE	Kopi:						

Søknaden/rekvisisjonen gjeld:

Eigedom	Gnr. 134	Bnr. 34	Festenr.	Seksjonsnr.			
	Bomset, Øskedalen						
I) Søknad om tiltak (deling) etter, Pbl § 20-1m, §26-1. og matrikulering etter MI § 5.	Sakstype, pbl § 20-1m, oppretting av <input checked="" type="checkbox"/> Ny grunneigedom <input type="checkbox"/> Ny anleggseigedom <input type="checkbox"/> Nytt jordsameige <input type="checkbox"/> Ny festegrunn over 10 år <input type="checkbox"/> Arealoverføring	Deling i medhald til. jf. Pbl §26-1 <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan (eldre lovverk) <input type="checkbox"/> Privat forslag <input type="checkbox"/> Anna.....	Søknad om dispensasjon jf. pbl § 19-1: <input type="checkbox"/> Plan- og bygningslov <input type="checkbox"/> Kommuneplan <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan (eldre lovverk)				
II) Krav om matrikulering av eininger som ikke krev handsaming etter Pbl § 20-1m, eller oppmålingsforretning etter MI § 33.	<input type="checkbox"/> Sammenslåing (matrikkelforskr. § 43) <input type="checkbox"/> Foring av referanse til eksisterande grense. (matrikkelforskr. § 44) <input type="checkbox"/> Foring av samla fast eiendom (matrikkelforskr. § 45 (2)) <input type="checkbox"/> Registrering av (ekisterende) uregistrert jordsameige (matrikkelforskr. § 32, ML §§34, 6(særlege grunnar)) <input type="checkbox"/> Matrikulering av eksisterende umatrikulert grunn (matrikkelforskr. § 31 ML §§34, 6(særlege grunnar)) <input type="checkbox"/> Anna (gje heimel):						
III) Rekvisisjon av oppmålingsforretning, MI § 33.	Oppmålingsforretning for matrikkeleining(ar) i medhald til løyve (delingsvedtak) etter Pbl 93h: <input checked="" type="checkbox"/> Grunneigedom <input type="checkbox"/> Anleggseigedom <input type="checkbox"/> Jordsameige <input type="checkbox"/> Festegrunn <input type="checkbox"/> Arealoverføring Må svarast på: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">A) <input checked="" type="checkbox"/> Ynskje om gjennomføring uten ugrunna opphold. (Kommunen sin frist er 16 veker etter pbl-vedtak, § 20-1m + event. vinterforskrift, matrikkelforskrifta § 18.3)</td> <td style="width: 33%;">B) <input type="checkbox"/> Ynskjer å utsetja oppmåling og matrikulering til mnd oppgjeve nedanfor (Kan etter rekvenrenten sitt ynskje utsetjast i inntil 3 år. Etter 3 år dritt løyve etter pbl § 20-1m bort.) Føretrekt mnd el dato for forretninga: <i>Bomset red</i></td> <td style="width: 33%;">C) <input type="checkbox"/> Ynskjer etter særlige grunner å gjennomføra matrikulering, men utsetja fullføring av oppmalingsforretninga. (matrikkelforskrifta § 25). Kommunen fastset frist for fullføring, ikkje lengre enn 2 år.</td> </tr> </table> <p>For alt C): oppgje særlige grunnar (eventuelt i eige vedlegg):</p>				A) <input checked="" type="checkbox"/> Ynskje om gjennomføring uten ugrunna opphold. (Kommunen sin frist er 16 veker etter pbl-vedtak, § 20-1m + event. vinterforskrift, matrikkelforskrifta § 18.3)	B) <input type="checkbox"/> Ynskjer å utsetja oppmåling og matrikulering til mnd oppgjeve nedanfor (Kan etter rekvenrenten sitt ynskje utsetjast i inntil 3 år. Etter 3 år dritt løyve etter pbl § 20-1m bort.) Føretrekt mnd el dato for forretninga: <i>Bomset red</i>	C) <input type="checkbox"/> Ynskjer etter særlige grunner å gjennomføra matrikulering, men utsetja fullføring av oppmalingsforretninga. (matrikkelforskrifta § 25). Kommunen fastset frist for fullføring, ikkje lengre enn 2 år.
A) <input checked="" type="checkbox"/> Ynskje om gjennomføring uten ugrunna opphold. (Kommunen sin frist er 16 veker etter pbl-vedtak, § 20-1m + event. vinterforskrift, matrikkelforskrifta § 18.3)	B) <input type="checkbox"/> Ynskjer å utsetja oppmåling og matrikulering til mnd oppgjeve nedanfor (Kan etter rekvenrenten sitt ynskje utsetjast i inntil 3 år. Etter 3 år dritt løyve etter pbl § 20-1m bort.) Føretrekt mnd el dato for forretninga: <i>Bomset red</i>	C) <input type="checkbox"/> Ynskjer etter særlige grunner å gjennomføra matrikulering, men utsetja fullføring av oppmalingsforretninga. (matrikkelforskrifta § 25). Kommunen fastset frist for fullføring, ikkje lengre enn 2 år.					
	Oppmålingsforretning for matrikkeleining(ar) som ikke krev løyve (delingsvedtak) etter Pbl 20-1m: <input type="checkbox"/> Klarlegging av eksisterande grenser (eventuelt grensepåvisning) (matrikkelforskr. § 36) <input type="checkbox"/> Grensejustering (matrikkelforskr. § 34) <input type="checkbox"/> Uteareal til eigarseksjon (jf. eigarseksjonslova § 7, matrikkelforskr. § 35) <input type="checkbox"/> Registrering av (ekisterande) uregistrert jordsameige (matrikkelforskr. § 32) (sjå også felt II) <input type="checkbox"/> Matrikulering av eksisterande umatrikulert grunn (matrikkelforskr. § 31) (sjå også felt II) <input type="checkbox"/> Anna (oppge heimel):						

Spesifikasjon av parsell(ar) som vert søkt oppretta:

Parsell nr.	Areal ca. m ²	Arealtype før deling	Eventuelt journal nr.	Eventuelt navn, adresse og epost på kjøpar/festar
I	1800	Industri/park		Søllesvik Halding AS, orgnr. 989269003, do Frank Søllesvik, Lundshagen 39 5464 Dimmelsvik
II	1625	Industri		Jørk Apeland, orgnr 986448306 Lundshagen 32, 5464 Dimmelsvik
III	2000	Industri		Treiten Maskin AS, orgnr 999678878 do Christian Treiten, Håvardhaugen 27

Opplysninger om omsekt tiltak: bruk, tilkomst, vassforsyning og avløp:

Parsellen(e) skal nyttast til	<input checked="" type="checkbox"/> Sjølvstendig brukseining	<input type="checkbox"/> Tilleggsareal til	Gnr./Bnr./Fnr./Sur.
	<input type="checkbox"/> Bustadhus	<input type="checkbox"/> Offentlig verksemnd	<input type="checkbox"/> Offentlig friluftsområde
	<input type="checkbox"/> Fritidshus	<input type="checkbox"/> Landbruk/Fiske	<input type="checkbox"/> Offentlig veg
	<input checked="" type="checkbox"/> Industri/Bergverk	<input type="checkbox"/> Naturvern	<input type="checkbox"/> Kommunikasjonsareal/tekn. anlegg
	<input type="checkbox"/> Varehandel/bank/forsikring/hotell/restaurant		<input type="checkbox"/> Anna
Tilkomst Pbl § 27-4	<input type="checkbox"/> Riks-/fylkesveg	<input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg	<input type="checkbox"/> Privat veg
	<input type="checkbox"/> Ny avkjørsel fra offentlig veg	<input type="checkbox"/> Utvida bruk av eksisterande avkjørsel	
	<input type="checkbox"/> Avkjørselsløyve gjeve (legg ved)	<input type="checkbox"/> Søknad om avkjørselsløyve (legg ved)	<input type="checkbox"/> Tilkomst sikra, sjå vedlagte dokument
Vass- forsyning Pbl § 27-1	<input checked="" type="checkbox"/> Offentlig vassverk	<input type="checkbox"/> Privat fellesvassverk. Tilknytingløyve (legg ved)	
	<input type="checkbox"/> Anna:		
Avløp Pbl § 27-2	<input checked="" type="checkbox"/> Offentleg avløpsanlegg	<input type="checkbox"/> Privat enkeltanlegg	Beskriv:
		<input type="checkbox"/> Privat fellesanlegg	
	<input type="checkbox"/> Utsleppsløyve gjeve (legg ved)	<input type="checkbox"/> Søkn. om utsleppsløyve (legg ved)	
		<input type="checkbox"/> Avløp sikra i medhald til vedlagte dokument	

Vedlegg:

	Nr. frå - til	Ikkje relevant
Partsliste/naboliste (alternativt nyttet s. 4 eller kvitteringsskjema for rekommendert sending)		<input type="checkbox"/>
Kart og situasjonsplanar	<i>Kartskisse</i>	<input type="checkbox"/>
Avtale om veg/tilkomst, inkl. kart		<input type="checkbox"/>
Private servituttar		<input type="checkbox"/>
Uttale/samtykkje frå andre offentlege myndigheiter		<input type="checkbox"/>
Skjema for krav om samanslåing		<input type="checkbox"/>
Andre avtalar, dokumentasjon		<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg		<input type="checkbox"/>
Stadfesting på/erklæring om at det er ordna opp i / ikkje føreligg heftesar, urådigheitar eller andre restriksjonar som er til hinder for matrikulering		<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>

Andre opplysningar og underskrift(er):

Andre opplysningar (for eksempel rettshavarar av betydning)			
Heimelshavar	Namn: <i>Kvinnherad kommune</i>	Grethe Sandvik Tlf: 91899796	
	Adresse: <i>Rådhuset</i>	Postnr: 5470	Sted: Rosendal
	E-post: <i>grethe.sandvik@kvinnherad.kommune.no</i>		
Underskrift	Sted: <i>Rosendal</i>	Dato: <i>28/12-2016</i>	Underskrift: <i>Grethe Sandvik</i>
Heimelshavar	Namn:		
	E-post:		
Underskrift	Sted:	Dato:	Underskrift:
Fakturaadresse: (Dersom dette er ein annan enn heimelshavar):	Namn: <i>5. 2.</i>		
	<i>FAKTURA TIL KJØPAREN</i>		
	Postnr: Sted:		
Signatur fakturamottakar:			

Eventuelt utfyllande merknader:



Kvinnherad kommune

GJENPART AV NABOVARSEL

plan- og bygningslova av 27.06.2008 § 21-3

Søknaden gjeld

Eigedom / byggestad	Gnr 134	Bnr 34	Feste nr	Seksjon nr	Eigar / festar <i>Kvinnherad kommune</i>
	Bygg / anleggsadresse <i>Bomeset</i>		Post nr 5463	Post stad <i>Skedalen</i>	
Tiltakets art	Mindre tiltak på bebygd eigedom, pbl § 20-2 bokstav a) og SAK10 § 3-1 <input type="checkbox"/> Tilbygg < 50 m ² <input type="checkbox"/> Frittliggende bygning (ikkje bustadformål) < 70 m ² <input type="checkbox"/> Antennesystem <input type="checkbox"/> Skilt / reklame <input type="checkbox"/> Driftsbygning i landbruket med samla bruksareal (BRA) mindre enn 1000 m ² <input type="checkbox"/> Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg, pbl § 20-2 bokstav c) <input type="checkbox"/> Bruksendring (fra tilleggsdel til hoveddel og motsatt innanfor ein brukseining)				
	Tiltak etter, pbl § 20-2 <input type="checkbox"/> Nybygg <input type="checkbox"/> Skilt <input type="checkbox"/> Fasadeendring <input type="checkbox"/> Anlegg / veg <input type="checkbox"/> Riving <input type="checkbox"/> Gjerde mot veg <input type="checkbox"/> Bruksendring <input checked="" type="checkbox"/> Egedomsdeling eller bortfeste				
	Anna <i>av tre industrområder</i> <i>Frådeling og dispensasjon reguleringssplan</i>				

Søknad om dispensasjon fra planar eller forskrifter

Pbl kap 19	Det vert søkt om dispensasjon fra bestemmelsene i: (Grunnjeving for dispensasjon skal skrivast i eige brev) <input type="checkbox"/> Plan- og bygningslova med forskrifter <input checked="" type="checkbox"/> Arealplanar <input type="checkbox"/> Veglova	Vedlegg nr B-
Pbl § 31-2	<input type="checkbox"/> Det vert søkt om fråvik fra TEK for eksisterende byggverk (pbl § 31-2) Utgreiing i eige vedlegg	Vedlegg nr B-

Vedlegg

Pbl § 21-3	Nabovarsel skal innehalda nok informasjon for at naboar skal forstå kva tiltaket innebær.	Nr frå - Nr til	Ikkje relevant
	Kopi av søknaden	S - til	<input checked="" type="checkbox"/>
	Dispensasjonssøknadar	B - til	<input checked="" type="checkbox"/>
	Situasjonsplan / avkjøringsplan	D - til	<input type="checkbox"/>
	Teikningar , plan, snitt og fasader nyt	E - til	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q - til	<input checked="" type="checkbox"/>	

Adresse for merknadar og underskrift

Eventuelle merknader må være oss i hende innen 2 veker etter at dette varsel er sendt

 Skal sendast til Tiltakshavar: Skal sendast til Ansvarlig søker:

Navn	Navn <i>Kvinnherad kommune</i>		
Adresse	Adresse <i>Rådhuset</i>		
Postnr	Poststad	Postnr	Poststad
Telefon	Mobil	Telefon	Mobil
e-post adresse	e-post adresse <i>Grethe.Sandvik@kvinnherad.kommune.no</i>		
Dato	Sign	Dato	Sign
28/06-2016 Grethe Sandvik			

Bilag C-**Kvittering for nabovarsling**

Dette er ansvarleg søker eller tiltakshavars dokumentasjon på at nabovarsling er foreteke. Nabovarsling kan godkjennast når naboane har signert egenhendig eller postveket har kvittert for rekommendert sending.

Søknaden gjeld

Eigedom / byggestad	Gnr 134	Bnr 4	Feste nr	Seksjon nr	Eigar / festar Krunnherad kommune
	Bygg / anleggsadresse Børneset			Post nr	Post stad 5463 Øskedalen

For nabo eller gjenbuars eigedom:

Gnr 134	Bnr 4	Feste nr	Seksjon nr	Navn Leif Harald Myhra
Adresse Børneset				Adresse Øskedalsvegen 773
Postnr	Poststad 5463 Øskedalen			Postnr Poststad
<input type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket <input type="checkbox"/> Varsel er motteke				Dato 28/02-2016 RA 0064 2845 5NO

For nabo eller gjenbuars eigedom:

Gnr	Bnr	Feste nr	Seksjon nr	Navn
Adresse				Adresse
Postnr	Poststad			Postnr Poststad
<input type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket <input type="checkbox"/> Varsel er motteke				Dato Sign eller postverkets kvitteringstrykk

For nabo eller gjenbuars eigedom:

Gnr	Bnr	Feste nr	Seksjon nr	Navn
Adresse				Adresse
Postnr	Poststad			Postnr Poststad
<input type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket <input type="checkbox"/> Varsel er motteke				Dato Sign eller postverkets kvitteringstrykk

For nabo eller gjenbuars eigedom:

Gnr	Bnr	Feste nr	Seksjon nr	Navn
Adresse				Adresse
Postnr	Poststad			Postnr Poststad
<input type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket <input type="checkbox"/> Varsel er motteke				Dato Sign eller postverkets kvitteringstrykk

For nabo eller gjenbuars eigedom:

Gnr	Bnr	Feste nr	Seksjon nr	Navn
Adresse				Adresse
Postnr	Poststad			Postnr Poststad
<input type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket <input type="checkbox"/> Varsel er motteke				Dato Sign eller postverkets kvitteringstrykk

For nabo eller gjenbuars eigedom:

Gnr	Bnr	Feste nr	Seksjon nr	Navn
Adresse				Adresse
Postnr	Poststad			Postnr Poststad
<input type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket <input type="checkbox"/> Varsel er motteke				Dato Sign eller postverkets kvitteringstrykk

Det er per dags dato innlevert rekommendert sending til ovannevnte adressatar.

Samla antal sendingar: **1 ein** Sign. **Si**

124146 Dato: **28/02-16**

Bilag C-**Kvittering for nabovarsling**

Dette er ansvarlig søker eller tiltakshavars dokumentasjon på at nabovarsling er foreteke. Nabovarsling kan godkjennast når naboane har signert eigenhendig eller postveket har kvittert for rekommendert sending.

Søknaden gjeld

Eigedom / byggestad	Gnr	Bnr	Feste nr	Seksjon nr	Eigar / festar
	134	34			Kvinnherad kommune 5463 Øskedalen

For nabo eller gjenbuars eigedom:

Gnr	Bnr	Feste nr	Seksjon nr	Navn
134	94			Sindri Åtensletten
Adresse	Bøneset			Lyngbakken 29
Postnr	Poststad			5451 Valen
<input type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket	<input type="checkbox"/> Varsel er motteke	Dato	28/12-2016	Sign eller postverkets kvitteringstrykk RA 0064 2839 8 NO

For nabo eller gjenbuars eigedom:

Gnr	Bnr	Feste nr	Seksjon nr	Navn
134	80			Eik Rørleggerforetning AS
Adresse	Bøneset			Postboks 23
Postnr	Poststad			5463 Øskedalen
<input type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket	<input type="checkbox"/> Varsel er motteke	Dato	28/12-2016	Sign eller postverkets kvitteringstrykk RA 0064 2840 7 NO

For nabo eller gjenbuars eigedom:

Gnr	Bnr	Feste nr	Seksjon nr	Navn
134	67			Mesta Eiendom AS
Adresse	Bøneset			Postboks 256
Postnr	Poststad			1326 Lysaker
<input type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket	<input type="checkbox"/> Varsel er motteke	Dato	28/12-2016	Sign eller postverkets kvitteringstrykk RA 0064 2841 5 NO

For nabo eller gjenbuars eigedom:

Gnr	Bnr	Feste nr	Seksjon nr	Navn
134	4			Egil Myhre
Adresse	Bøneset			Beinarkjø 17 B
Postnr	Poststad			5463 Øskedalen
<input type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket	<input type="checkbox"/> Varsel er motteke	Dato	28/12-2016	Sign eller postverkets kvitteringstrykk RA 0064 2842 4 NO

For nabo eller gjenbuars eigedom:

Gnr	Bnr	Feste nr	Seksjon nr	Navn
134	4			Ove Magne Myhre
Adresse	Bøneset			Øskedalsvegen 787
Postnr	Poststad			5463 Øskedalen
<input type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket	<input type="checkbox"/> Varsel er motteke	Dato	28/12-2016	Sign eller postverkets kvitteringstrykk RA 0064 2843 8 NO

For nabo eller gjenbuars eigedom:

Gnr	Bnr	Feste nr	Seksjon nr	Navn
134	4			Hir Astrid Myhre
Adresse	Bøneset			Øskedalsvegen 771
Postnr	Poststad			5463 Øskedalen
<input type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket	<input type="checkbox"/> Varsel er motteke	Dato	28/12-2016	Sign eller postverkets kvitteringstrykk RA 0064 2844 1 NO

Det er per dags dato innlevert rekommendert sending til ovannevnte adressatar.

Samla antal sendinger: 5 Sels Sign. J.

124146 Dato: 28/12/16

DISPENSASJON**SØKNAD OM DISPENSASJON****For tiltak på følgende eiendom:**

Gnr: 134..... Bnr: 34..... F.nr: S.nr:

Adresse: Børneset, Øskedalen

Søknaden innsendes av :

Tiltakshavers navn: Kvinnherad kommune, v/Grethe Sandvik

Tiltakshavers adresse: Rådhuset, 5470 Rosendal

Kontaktperson: Grethe Sandvik

Telefon dagtid: 91899796 Epost-adresse: grethe.sandvik@kvinnherad.kommune.no

Jeg / vi søker om dispensasjon fra: (sett kryss for det riktige)

- Kommuneplanens arealdel
- Kommunedelplan for
- Reguleringsplan (områdeplan, detaljplan, bebyggelsesplan)
Planens navn: Børnes- Øskedalen, Kommunestyres vedtak 6/2-1978
- Plan- og bygningsloven (pbl)
- Byggeteknisk forskrift (TEK10)
- Annet

Beskriv:

Jeg / vi søker om dispensasjon fra følgende bestemmelser i tilknytning til ovennevnte:

Pi søker om dispensasjon fra reguleringsstatens veg og parkborte for område merka I i vedlagt kartskisse.

For å kunne bygge / gjøre: (beskriv hva du skal bygge / gjøre, som for eksempel bygge garasje, bruksendre del av eksisterende bygg fra bolig til næring osv.)

Dispensasjon gjeld sal og frådeling av område som er tenkt nytta til industriomt.

Jeg / vi søker om :

- Dispensasjon etter pbl §19-1 (permanent)
- Dispensasjon etter pbl §19-3 (midlertidig) fram til følgende dato:

DISPENSASJON

Begrunnelse for dispensasjonsøknaden: (bruk gjerne eget ark i tillegg om du trenger mer plass)

Vi søker dispensasjon fra reguleringsformål veg, siden vegen allereie er flyttet i samband med sal av industritomt 134/99 og 134/101.

Vi søker dispensasjon fra reguleringsformål parkbelte siden vi meiner at dette vil gje ei betre utnytting av industriarealet, samt gje ei nyddig og fin linje av industritomter mot eit samanhengende likt parkbelte mot veg. Terrenget er dessutan sterkt skråande vest for område I, og dette vil eigna seg godt som parkbelte. Eit bytte av parkbelte vil gje at det ikkje blir så stor skråning/tylling mot vest.

Signatur(er):

28/12/2016 Grithe Sandvik

Dato og underskrift
tiltakshaver

Dato og underskrift
eventuell ansvarlig søker

Vedlegg:

Beskrivelse av vedlegg	Vedlagt	Ikke Relevant
Kvittering for nabovarsel (skal alltid være med)	X	
Tegninger		
Situasjonsplan		
Eventuelle uttalelser / vedtak fra andre myndigheter (se SAK10 §6-2)		
Andre vedlegg:		

TEKNIKFÖRKLÄRING

Detta är en tekniskt utarbetad kartan.

Den visar följande:

1. Huvudvägarna.

2. Länsvägar.

3. Kommunala vägar.

4. Annan väg.

5. Vattensystem.

6. Vattenfall.

7. Vattenfall.

8. Vattenfall.

9. Vattenfall.

10. Vattenfall.

11. Vattenfall.

12. Vattenfall.

13. Vattenfall.

14. Vattenfall.

15. Vattenfall.

16. Vattenfall.

17. Vattenfall.

18. Vattenfall.

19. Vattenfall.

20. Vattenfall.

21. Vattenfall.

22. Vattenfall.

23. Vattenfall.

24. Vattenfall.

25. Vattenfall.

26. Vattenfall.

27. Vattenfall.

28. Vattenfall.

29. Vattenfall.

30. Vattenfall.

31. Vattenfall.

32. Vattenfall.

33. Vattenfall.

34. Vattenfall.

35. Vattenfall.

36. Vattenfall.

STRÅKSMÄSSIGA MARK

Den visar följande:

1. Marken i ägande.

2. Marken i bruk.

3. Marken i bruk.

4. Marken i bruk.

5. Marken i bruk.

6. Marken i bruk.

7. Marken i bruk.

8. Marken i bruk.

9. Marken i bruk.

10. Marken i bruk.

11. Marken i bruk.

12. Marken i bruk.

13. Marken i bruk.

14. Marken i bruk.

15. Marken i bruk.

16. Marken i bruk.

17. Marken i bruk.

18. Marken i bruk.

19. Marken i bruk.

20. Marken i bruk.

21. Marken i bruk.

22. Marken i bruk.

23. Marken i bruk.

24. Marken i bruk.

25. Marken i bruk.

26. Marken i bruk.

27. Marken i bruk.

28. Marken i bruk.

29. Marken i bruk.

30. Marken i bruk.

31. Marken i bruk.

32. Marken i bruk.

33. Marken i bruk.

34. Marken i bruk.

35. Marken i bruk.

36. Marken i bruk.

MARKER

Den visar följande:

1. Marken i bruk.

2. Marken i bruk.

3. Marken i bruk.

4. Marken i bruk.

5. Marken i bruk.

6. Marken i bruk.

7. Marken i bruk.

8. Marken i bruk.

9. Marken i bruk.

10. Marken i bruk.

11. Marken i bruk.

12. Marken i bruk.

13. Marken i bruk.

14. Marken i bruk.

15. Marken i bruk.

16. Marken i bruk.

17. Marken i bruk.

18. Marken i bruk.

19. Marken i bruk.

20. Marken i bruk.

21. Marken i bruk.

22. Marken i bruk.

23. Marken i bruk.

24. Marken i bruk.

25. Marken i bruk.

26. Marken i bruk.

27. Marken i bruk.

28. Marken i bruk.

29. Marken i bruk.

30. Marken i bruk.

31. Marken i bruk.

32. Marken i bruk.

33. Marken i bruk.

34. Marken i bruk.

35. Marken i bruk.

36. Marken i bruk.

**Parkering i kvarter
9 HHS 5728
Bla i snyggaste**



ÖVRIGA FÖRSÄKURER

Den visar följande:

1. Övriga försäkringar.

2. Övriga försäkringar.

3. Övriga försäkringar.

4. Övriga försäkringar.

5. Övriga försäkringar.

6. Övriga försäkringar.

7. Övriga försäkringar.

8. Övriga försäkringar.

9. Övriga försäkringar.

10. Övriga försäkringar.

11. Övriga försäkringar.

12. Övriga försäkringar.

13. Övriga försäkringar.

14. Övriga försäkringar.

15. Övriga försäkringar.

16. Övriga försäkringar.

KVINDHEAP KOMMUNE BÖRNES - USKEDALEN

Delen av grn. 134.

Övriga försäkringar.



Saksframlegg

Kvinnherad kommune

Saksmappe

2015/2757-14

Saksbehandlar

Ingo Bewer

Saksgang		
Saksnr	Utval	Møtedato
2017/20	Forvaltningskomiteen	15.03.2017

Utlegging til off. ettersyn av detaljreguleringsplan for 258/4 - utleigehytter og adkomstveg i Mjelkevika - Ytre Matre - Marit Idland med fleire

Innstilling frå rådmannen:

Kvinnherad forvaltningskomite vedtek med heimel i PBL § 12 - 11 at privat forslag til detaljreguleringsplan for 258/4 - utleigehytter og adkomstveg i Mjelkevika - Ytre Matre, sist revidert den 01.12.16, vert i samsvar med lova lagt ut til offentleg ettersyn under føresetnad at ein gjer følgjande forandringar:

1. I plankartet skal ein innteikna byggjegrense mot sjøen for BUH1 - 4. Er formålsgrænse lik byggjegrense, så skal dette omtalast i både teiknforklaring og i føresegner.
2. I planomtale skal ein vurdere nye tiltak med fotodokumentasjon og terrengsnitt for planområdet.
3. Ved sida av småbåtanlegg BBS1 + 2 skal ein etablere eit småbåtanlegg i sjøen (SOSI-kode 6230), dette må også innførast i føresegner og teikneforklaring.

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

FAKTAOPPLYSNINGAR

Henvendelse frå:

Forslagstiller: Marit Idland m/ fleire gjennom Omega Areal AS

Mottatt: 19.12.16

Planident: 20150009



Oppstartskunngjering

Det vart ikkje sett krav om planprogram.

Oppstartsmøte på rådhushuset mellom tiltakshavar og administrasjonen var den 16.10.15 og oppstart av reguleringsplan vart kunngjort den 30.06.16 med frist den 01.08.16. Berørte partar og offentlege instansar vart varsle med frist for innspel. Innan oppstartsfristen har ein motteke 6 innspel frå myndigheiter og ingen frå private grunneigar. Ingen av dei innkomne brev hadde varsle om motsegn til saken; dei fleste kjem med sine faglege råd.

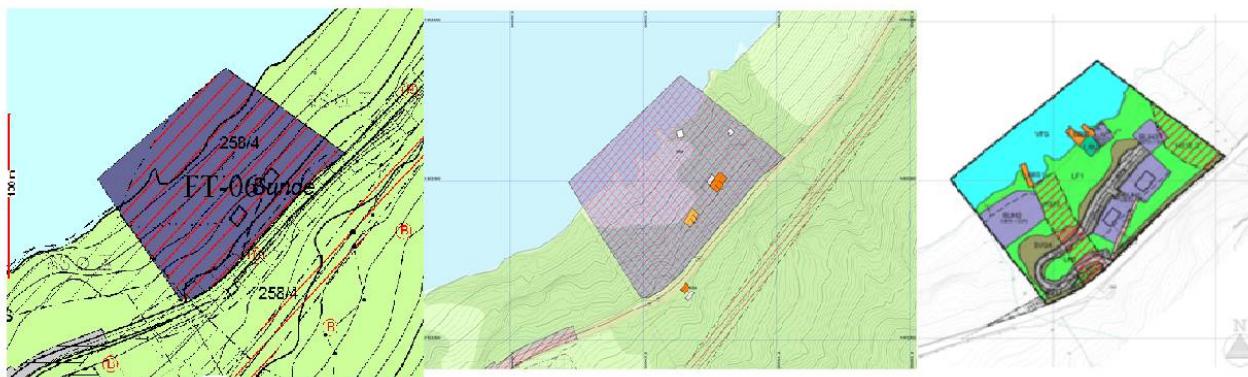
Ein har vurdert detaljplan m.a. gjennom oppstartsmøte, men vil nytte høvet til å arbeide med

nokon nye merknader etter utlegging til offentleg ettersyn.

Om planframlegget

Arealet omfattar del av gnr. 258, bnr.4 på Sunde i Matre.

Området vert føreslått regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felles kjøreveg, anna veggrunn og parkering), LNF-område (friluftsføremål), bebyggelse og anlegg (fritids- og turistføremål, småbåtanlegg og uteopphold), LNF (friluftsføremål), bruk og vern av sjø- og vassdrag



**Gjeldande kommunedelplan
for Matre
(turist-/fritidsføremål)**

**Ny Kommuneplan under arbeid
(turist-/fritidsføremål)**

Reg.plan forslag

(friluftsområde) hensynssoner (ras, frisikt) og juridiske linjer og punkt.

Etter kommunedelplan for Matre-området (godkjent den 20.06.13) er området vist som turistnærings-området, området blir dessutan vist med hentydning til rasfare. Det er ingen gjeldande reguleringsplan for området. Kommuneplanen som er under arbeid visar området som areal for fritidsbruk og turistnæringsføremål (også her med rasfareskravur).

Planforslaget er difor føremålsmessig i trå med kommunedelplanen.

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.

Tiltakshavers hovedutfordring vil bli å utvikle tilkomst til hovudveg. Dette bør vurderast også her gjennom rekkjefølgjekrav.

VURDERING

Samsvar med overordna plan

Omfanget er med føremålet turistnæringer i trå med kommunedelplanen. Område er per i dag ikkje regulert gjennom reguleringsplan.

Dette støtter planforslaget estetisk. Det positive fjernvirknadet frå sjøen blir 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).

I planomtale og ROS-analyse er ein vurdering av rasfare og biologisk mangfald eit absolutt krav, fag-vurderingarar blir lagt ved og innarbeidd i både kart, føresegner og planomtale samt ROS.

Området som dei 4 Byggjeføremål fritids- og turistføremål (BUH1-4) tar i bruk eit gammal jordbruksareal i bratt terreng som er sterkt prega av krattskog.

Naturbase og artskart har ingen registreringar i området.

Fortidsminnesmerke

Våningshus og løa er SEFRAK-registrert. Om lag 150 m sørvest for planområdet (i retning ferjekai) er det registrert ein busetnad frå førreformatorisk tid. Ein er også kjent med fortidsminnesmerker

på staden stadfesta i gjeldande kommune plan for området som omsynssone, eventuelle arkeologiske synfaringar m.m. skal til alle tider finansierast frå grunneigar/tiltakshavar. Fylkeskommunen og/eller Sjøfartsmuseet i Bergen har elles ikkje komet med nye opplysningar i saken, men ber om at SEFRAK-registreringar skal takast omsyn med i den vidare prosessen.



Landskap

Området er bratt skrånande mot sjøen i vest. Inngrep i landskapet kan ha store konsekvenser for landskapsbildet sett frå fjorden. I planomtale skal ein vurdere nye tiltak med fotodokumentasjon og terrengsnitt for planområde.

Samsvar med føringar og merknader:

Ein har fått 6 innspill til planoppstart, disse innspill samt referatet til oppstartsmøtet blir tatt som utgangspunktet for planforslaget (sjå vedlegg).

Kart

Det er obligatorisk med byggjegrense og særleg mot sjøen (jf. PBL sin §1-8 i plankartet skal ein inntekna ein byggjegrense mot sjøen for BUH1 - 4. Er formålsgrense likt byggjegrense, så skal dette omtalast i både teiknforklaring og i føresegner.

For å omgår dispensasjonar i nærmaste framtid skal ein ved sida av småbåtanlegg BBS1 + 2 etablere eit småbåtanlegg i sjøen (SOSI-kode 6230), som erstatta i liten grad friluftsområde i sjøen (VFS).

Føresegner

Er formålsgrense likt byggjegrense, så skal dette omtalast i både teiknforklaring og i føresegner. Under fellesføresegner skal ein innføre eit tilleggspkt om at SEFRAK-registreringar skal takast omsyn med i den vidare prosessen.

Planfaglege vurderingar:

Planforslaget er utarbeidd i samsvar med bestemmelser 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 innteknast og innmålast. I føresegner skal ein innarbeide ein klausulering om vern av eksisterande store furutrær.

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: 2013/428

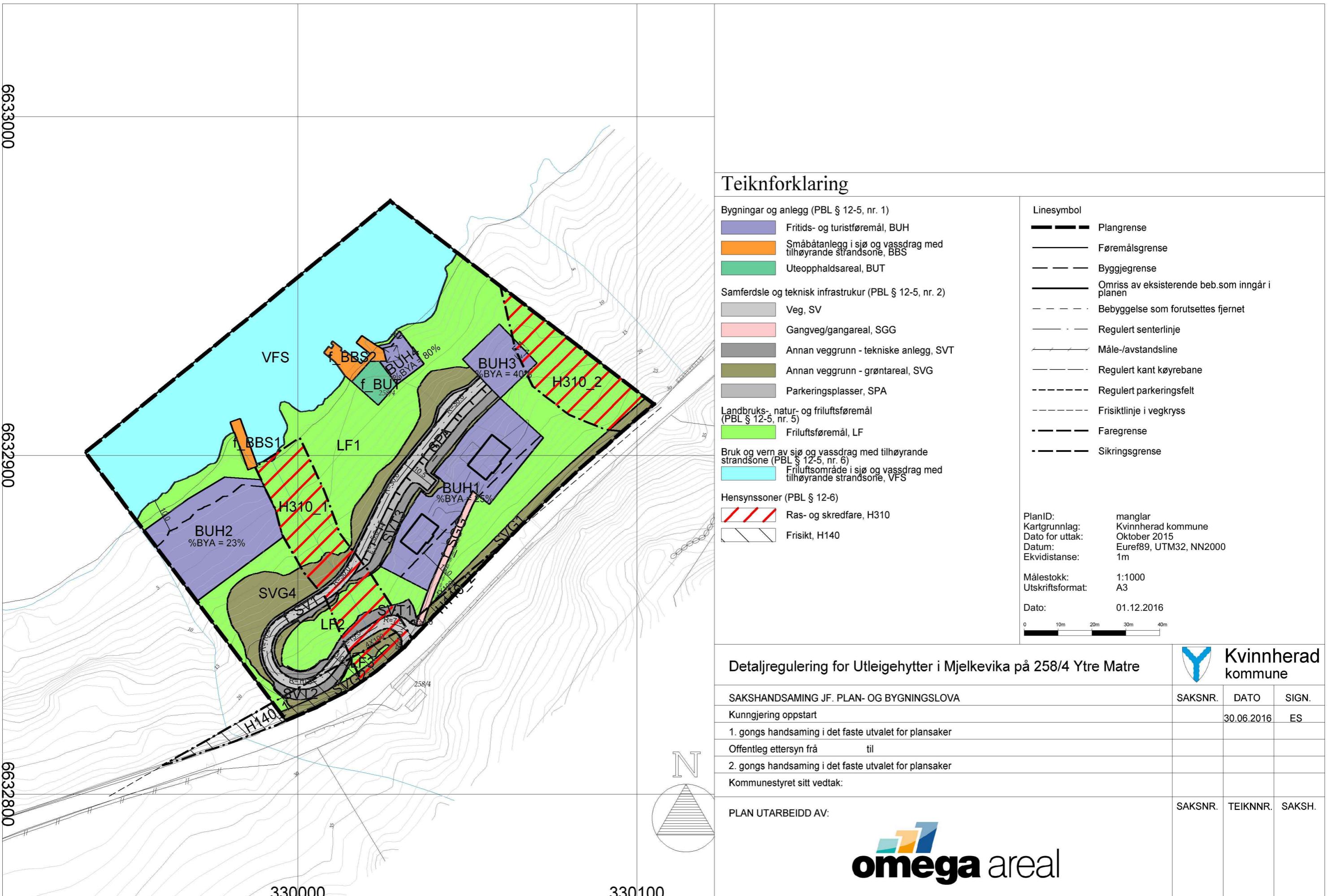
Planforslag: 1. plankart (2015/2757- 13 – vedlegg 2), 2. planomtale + ROS (2015/2757- 13 – vedlegg 4+5), reguleringsførsegner (2015/2757- 13 – vedlegg 3), Rasfarevurdering (2015/2757- 13 – vedlegg 6) og Naturmangfaldvurdering (2015/2757- 13 – vedlegg 7)

Vedtaket sendast til:

Elisabeth Silde (Omega areal AS); elisabeths@omega.no

Marit Idland; Marit.idland@lyse.net





Føresegner

Detaljregulering for utleigehytter i Mjelkevika på gnr./bnr. 258/4 – Ytre Matre

Kvinnherad kommune

Datert: 01.12.2016

Dei regulerte områda er vist med reguleringsgrense på plankartet. Innanfor dei regulerte områda skal arealbruken vera som det går fram av plankartet. Desse føreseggnene utgjer saman med plankart datert 01.12.2016 reguleringsplan for området.

Føremålet med reguleringsplanen er å legge til rette for fritids- og turistføremål, for å etablera 6 utleigehytter på staden. To av dei eksisterande bygningane på eigedommen skal nyttast til utleigehytter, i tillegg til at det vert lagt til rette for 4 nye hytter. Planen legg til rette for ny tilkomstveg til området, parkeringsplassar, småbåtanlegg og uteoppahaldsareal.

§1 Arealet innafor plangrensa har følgjande føremål i samsvar med plan- og bygningslova

I. Bygningar og anlegg (Pbl § 12-5 nr. 1)

- Fritids- og turistføremål, BUH
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, BBS
- Uteoppahaldsareal, BUT

II. Samferdsle og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5 nr. 2)

- Veg, SV
- Gangveg/gangareal, SGG
- Anna veggrunn – tekniske anlegg, SVT
- Anna veggrunn – grøntareal, SVG
- Parkeringsplasser, SPA

III. Landbruks-, natur- og friluftsføremål (Pbl § 12-5 nr. 5)

- Friluftsføremål, LF

IV. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone (Pbl § 12-5 nr. 6)

- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, VFS

V. Omsynssoner (PBL § 12-6)

- Ras- og skredfare, H310
- Frisikt, H140

VI. Rekkjefølgjekrav

§2 Felles føresegner

2.1

Om det vert gjort funn av automatisk freda gjenstandar eller konstruksjonar under arbeid med tiltak i planområdet, må arbeidet straks stoggast og kulturminnestyresmakt varslast for nærmere gransking, jf. Kulturminnelova §8, 2. ledd.

2.2

Ved alle tiltak i planområdet skal det leggjast vekt på bevaring av eksisterande terren og vegetasjon. Vegane innanfor planområdet kan justerast inntil 1,0 meter i høve til reguleringsplanen dersom dette fører til betre terrentilpassing.

2.3

I samband med godkjenning av byggjesøknad for ny busetnad må det vera dokumentera hygienisk trygt og nok drikkevatn.

2.4

Ved framføring av VA-anlegg, tele- og elektriske kablar innanfor planområda, skal desse så langt råd er leggjast i jordkabel.

2.5

Alle tiltak i sjø som fell inn under føresegogene til hamne- og farvasslova (bryggje, flytebryggje, sjøleidning, utfylling m.m.) krev løyve frå hamnemynde i tillegg til handsaming etter plan- og bygningslova og ureiningslova.

2.6

Bygningsdeler som vert oppført under kote 2,7 må ha konstruksjonar og innretningar som toler sjøvatn.

2.7

Ved utbygging nær sjø, skal det takast omsyn til ålmentas tilgjenge til strandsona. Det skal ikkje setjast opp stengsel av noko slag som kan vera til hinder for ferdsel langs sjøen.

§3 Bygningar og anlegg (Pbl § 12-5 nr. 1)

3.1 Fritids- og turistføremål, BUH1-BUH4

Ny busetnad skal tilpassast eksisterande terren. I byggjesøknaden skal det fylgja snitteikningar (tverr- og lengdesnitt) av ny busetnad, og kotert situasjonskart som viser eksisterande terren og korleis tomta er tenkt planert.

Støttemurar bør ikkje overstige 1 meter. Skråningar skal nyttast for å redusere høgda på murane.

3.1.1 Fritids- og turistføremål, BUH1

Eksisterande bygningar inngår i planen. Området skal nyttast til maksimalt to utelegehütter. Ved riving og oppføring av nye bygg er maksimal mønehøgd sett til 7,0 meter, og maksimal gesimshøgd sett til 5,5 meter, begge målt frå ferdig planert terren. Bygningane skal ha saltak. Det tillates mindre takopplett/ark på takflata. Gesimshøgda skal ikkje målast frå opplettet eller arken dersom det utgjer mindre enn 1/3 av lengda på taket.

Det kan byggjast totalt 25 % BYA innanfor feltet.

Det skal setjast av minimum 0,5 parkeringsplassar per soverom innanfor felt SPA på plankartet. Parkering skal ikkje reknast med i utnyttingsgraden.

3.1.2 Fritids- og turistføremål, BUH2

Det kan oppførast to uteleiehytter innanfor byggjegrensene. Maksimal møne- og gesimshøgd er sett til høvesvis 7,0 meter og 5,5 meter målt fra ferdig planert terreng. Ved oppføring av bygg med pulttak eller flatt tak, er maks byggehøgd sett til 6 meter fra ferdig planert terreng. Maksimal %-BYA er sett til 23 % for innanfor feltet.

Det skal setjast av minimum 0,5 parkeringsplassar per soverom innanfor felt SPA på plankartet. Parkering skal ikkje reknast med i utnyttingsgraden.

3.1.3 Fritids- og turistføremål, BUH3

Det kan oppførast ei uteleiehytte innanfor feltet. Bygningen skal plasserast utanfor omsynssona for skred (H310), vist på plankartet. Maksimal møne- og gesimshøgd er sett til høvesvis 7,0 meter og 5,5 meter målt fra ferdig planert terreng. Bygningen skal ha saltak. Det tillates mindre takopplett/ark på takflata.

Gesimshøgda skal ikkje målast frå opplettet eller arken dersom det utgjer mindre enn 1/3 av lengda på taket.

Det kan byggjast totalt 25 % BYA innanfor feltet.

Maksimal %-BYA er sett til 40 % for innanfor feltet.

Det skal setjast av minimum 0,5 parkeringsplassar per soverom innanfor felt SPA på plankartet. Parkering skal ikkje reknast med i utnyttingsgraden.

3.1.4 Fritid- og turistføremål, BUH4

Det kan oppførast ei uteleiehytte innanfor byggjegrensene. Maksimal møne- og gesimshøgd er sett til høvesvis 7,0 meter og 5,5 meter målt fra ferdig planert terreng. Maksimal %-BYA er sett til 80 % for innanfor feltet. Bygningen skal ha saltak. Det tillates mindre takopplett/ark på takflata. Gesimshøgda skal ikkje målast frå opplettet eller arken dersom det utgjer mindre enn 1/3 av lengda på taket.

Det skal setjast av minimum 0,5 parkeringsplassar per soverom innanfor felt SPA på plankartet. Parkering skal ikkje reknast med i utnyttingsgraden.

3.2 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, f_BBS1 og f_BBS2

Innanfor område f_BBS1 og f_BBS2 kan det leggjast til rette for oppstilling av båtar. Småbåtanlegga skal vera felles for uteleiehyttene.

3.3 Uteoppholdsareal, f_BUT

Arealet kan opparbeidast med fast dekke, bord, benker og grillområde, med sikte på å leggja til rette for felles uteopphold for uteleiehyttene. Det kan setjast opp ein mindre bygning som til dømes grillhytte, på maksimalt 10 m². Området skal ikkje gjerdast inne, og det skal vera felles for uteleiehyttene.

§4 Samferdsle og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5 nr. 2)

4.1 Veg, f_SV1

Vegen er felles for uteleiehyttene innanfor området. Vegen skal opparbeidast i samsvar med plankartet.

4.2 Gangveg/gangareal, f_SGG

Gangvegen er felles for området.

4.3 Anna veggrunn – tekniske anlegg, SVT

Arealet skal nyttast til støttemurar i samband med vegutbygging.

4.4. Anna veggrunn – grøntareal, SVG

Innanfor området kan det setjast av areal for grøft, skjerings-/ fyllingsutslag i samband med vegbygging. Det kan opparbeidast låg vegetasjon innanfor areala som ikke er i strid med føresegner for frisikt.

4.5 Parkeringsplasser, f_SPA

Området skal nyttast til felles parkering for utleiehyttene. Det er sett av 10 parkeringsplassar på plankartet.

§5 Landbruks-, natur- og friluftsføremål (Pbl § 12-5 nr. 5)

5.1 Friluftsformål, LF

Innanfor området skal fri ferdsle for ålmenta oppretthaldast. Det skal ikke setjast opp stengsler i form av levegger, gjerde og liknande som hindrar slik bruk.

§6 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone (Pbl § 12-5 nr. 6)

6.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone, BBS1 og BBS2

Innanfor området skal det leggjast til rette for fri ferdsle på sjø og i strandsona, men det kan ankrast båtar i områda utanfor BBS1 og BBS2.

§7 Omsynssoner (PBL § 12-6)

7.1 Ras- og skredfare, H310

Det må ikke byggjast bygningar innanfor områda før desse områda er sikra, jf geologisk rapport.

7.2 Frisikt, H140

I frisiktsoner skal det ikke vere vegetasjon eller andre innretningar som hindrar fri sikt 0,5 meter over vegbanen, i samsvar med vognormalane.

§8 Rekkjefølgjekrav

8.1 Veganlegg

Alle veganlegg må vere ferdigstilt og i samsvar med reguleringsplanen før det kan gis bruksløyve for nye bygg innanfor planområdet. Avkjørsle til fv. 40 må vere godkjent av Statens vegvesen.

8.2 Teknisk plan

Før bygging kan skje i dei einskilde byggjeområda, må plan for dei tekniske anlegga som t.d. elektrisitetsforsyning, kloakk, og vatn vere godkjent av kommunen, jf. § 11-9.pkt. 3 og 4 i PBL.

8.3 Parkering

Det må opparbeidast minimum 0,5 parkeringsplassar pr. soverom før det kan gis bruksløyve for nye bygg.

Detaljregulering for utleiehytter i Mjelkevika på gnr./bnr. 258/4 – Ytre Matre

Kvinnherad kommune

Dato: 01.12.2016



Versjon	Dato	Skildring	Utarbeidd av	Kontrollert av
	01.12.2016	Innsending av planforslag til Kvinnherad kommune	KJS	ES

Innhold

Innhold	- 3 -
1 Samandrag	- 5 -
2 Bakgrunn	- 6 -
2.1 Hensikt med planen	- 6 -
2.2 Oppdragsgiver, plankonsulent, eiga tilhøve.....	- 6 -
2.3 Tidlegare vedtak i saka	- 6 -
2.5 Krav om konsekvensutgreiing?.....	- 6 -
3 Planprosessen	- 7 -
3.1 Varsel om oppstart.....	- 7 -
4 Planstatus og rammevilkår.....	- 8 -
4.1 Overordna planar	- 8 -
4.2 Tilgrensande planar	- 9 -
5 Skildring av planområdet, eksisterande tilhøve.....	- 10 -
5.1 Plassering av område	- 10 -
5.2 Arealbruk i dag og tilgrensande arealbruk	- 10 -
5.3 Landskap.....	- 11 -
5.4 Kulturminner og kulturmiljø	- 11 -
5.5 Naturverdiar	- 12 -
5.6 Landbruk	- 12 -
5.7 Trafikk- og støytilhøve.....	- 12 -
5.8 Born sine interesser	- 13 -
5.9 Universell tilgjenge	- 13 -
5.10 Teknisk infrastruktur.....	- 13 -
5.11 Grunntilhøve.....	- 14 -
6 Skildring av planforslaget.....	- 16 -
6.1 Planlagt arealbruk	- 16 -
6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsføremål	- 16 -
6.3 Plassering av busetnad og utforming.....	- 18 -
6.4 Bustadmiljø/ bukvalitet	- 19 -
6.5 Parkering.....	- 19 -
6.6 Trafikkloysing	- 20 -
6.7 Tilgjenge for gående og syklande	- 20 -
6.8 Planlagde offentlege anlegg	- 20 -
6.9 Universell utforming	- 20 -
6.10 Uteoppholdsareal	- 20 -

6.11 Landbruksfaglege vurderinger	- 20 -
6.12 Plan for vass- og avlaup samt tilknyting til offentleg nett	- 21 -
6.13 Renovasjon	- 21 -
7 Konsekvensutgreiing	- 22 -
7.1 Grunngjeving til kvifor reguleringsplanen ikkje skal konsekvensutgreiaast.....	- 22 -
8 ROS analyse.....	- 22 -
9 Verknadar/ konsekvensar av planforslaget	- 23 -
9.1 Landskap og naturmangfold	- 23 -
9.2 Busetnad og estetikk.....	- 23 -
9.3 Strandsona og rekreasjonsinteresser	- 23 -
9.4 Born sine interesser	- 23 -
9.5 Universell tilgjenge.....	- 23 -
9.6 Teknisk infrastruktur.....	- 24 -
10 Avsluttande kommentar.....	- 24 -
11 Innkomne merknadar	- 25 -
11.1 Samandrag frå innkomne merknader.....	- 25 -
Statens vegvesen, datert 05.07.2016.....	- 25 -
Fylkesmannen i Hordaland, datert 18.07.2016	- 25 -
Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 21.07.2016	- 26 -
Kystverket vest, datert 25.07.2016	- 26 -
Fiskeridirektoratet region Vest, datert 29.07.16	- 26 -
Hordaland fylkeskommune, datert 09.08.2016.....	- 26 -
12 Vedlegg	- 27 -

1 Samandrag

Føremålet med detaljreguleringa er å leggja til rette for fritid- og turistføremål på ein eideom som i dag vert nytta til fritidsbusetnad. Det er eit ynskje om å nytta det eksisterande våningshuset og løa på eideommen til utelegehøytter, og samstundes leggja til rette for 4 nye utelegehøytter. I samband med utbygginga av området er det naudsynt med ny tilkomstveg frå fylkesvegen. Ny tilkomstveg og parkering er innarbeidd i planforslaget. Føremålet er i samsvar med kommuneplanen.

2 Bakgrunn

2.1 Hensikt med planen

Føremålet med planarbeidet er å legga til rette for utelegehøytter med tilhøyrande tilkomstveg i Mjelkevika i Kvinnherad kommune.

2.2 Oppdragsgivar, plankonsulent, eigartilhøve

Omega Areal AS er engasjert av grunneigar Marit Idland m.fl. til å utarbeida reguleringsplanen. Planområdet er i sin heilhet eigd av oppdragsgivar, bortsett frå noko areal mot fylkesvegen.

2.3 Tidlegare vedtak i saka

Kommuneplanen for Sandvoll, Holmedal, Matre og Åkra som vart vedtatt 20.06.2013, er planområdet vist som framtidig fritids- og turistføremål.

2.5 Krav om konsekvensutgreiing?

Kvinnherad kommune har konkludert med at planen ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing (KU), då planarbeidet i hovudsak er i samsvar med gjeldande kommuneplan.

3 Planprosessen

3.1 Varsel om oppstart

Planarbeidet er varslet i tråd med PBL §12.8. Det ble holdt oppstartsmøte med Kvinnherad kommune den 16.10.2015.

Brev, datert 30.06.2016, ble sendt ut til naboar, grunneigerar, offentlege organ, organisasjonar og andre interesserte. Oppstart av planarbeidet ble også annonser i Kvinnheringen, samt lagt ut på kommunen og Omega Areal AS sine heimesider.

Frist for tilbakemelding ble sett til 22.07.2016. Innspeil er oppsummert og kommentert under punkt 10, og innspeila ligg i sin helhet som vedlegg.



Figur 1 – Varslingskart som viser førebels vegtilkomst og områder for utelegehøytter

4 Planstatus og rammevilkår

4.1 Overordna planar

Kommuneplan

Arealdelen for kommuneplan for Kvinnherad er inndelt i 6 arealplanar, der kommunedelplan for Sandvoll, Holmedal, Matre og Åkra er den som gjeld for planområdet. Området er i kommunedelplanen, som vart vedtatt 20.06.2013, vist som framtidig fritids- og turistføremål med krav om regulering. Planområdet ligg i sin heilhet i fareområde for skred.

Dei føresegne i kommunedelplanen som kan ha noko å seie for planarbeidet er lista opp under:

1. Generelle føresegner og retningslinjer

1.1. Føresegner

1.1.14. Der det i plankartet er sett strandline sjø gjeld denne også som byggjegrense mot sjø og erstattar den generelle byggje forbodssonan på 100 meter (jf. pbl § 11-9, nr. 5 og § 1-8, 3. ledd).

1.1.15. Statens vegvesen sin råmeplan for avkørsle på riks- og fylkesvegar i Hordaland skal leggjast til grunn ved handsaming av søknader om avkørsle og byggjegrenser (jf. pbl § 11-9, nr. 5).

1.1.19. I område med potensiell fare for skred må det utarbeidast fagkunnig utgreiing før reguleringsplan kan godkjennast. Det same gjeld for søknad om tiltak som fører til ny eller auka eksponering for rasfare (varig opphold og liknande). Eventuelle sikringstiltak skal vere gjennomført før området eller tiltaket kan takast i bruk (jf. pbl. § 11-9 nr. 4 og 8 og § 11-10 nr. 1 og 2).

1.1.20. Ved nye byggjetiltak gjeld desse krava til personbilparkering (jf. pbl. § 11-9 nr. 5):

Tiltak	Minimumskrav	Maksimumskrav
Fritids- og turistføremål	0,5 plassar pr. soverom	1 plass pr. soverom

Ved utarbeiding av reguleringsplan skal minimum 10 prosent av parkeringsplassane vere utforma og reservert for rørslehemma når det vert etablert 8 parkeringsplassar eller fleire. Ved utarbeiding av reguleringsplan, kan føresegne om parkering avvikast når det ligg føre ein parkeringsanalyse som dokumenterer tilfredsstillande parkeringsløysing

1.1.22. Kommunen skal krevje støyvurdering som følgjer gjeldande nasjonale metodar ved reguleringsplanlegging og/eller før godkjenning av tiltak for varig opphold i område med risiko for støyplager (jf. pbl. § 11-9, nr. 6 og 8).

1.1.24. I reguleringsplan for byggjeområde skal det setjast rekkjefølgjekrav om godkjent sløkkjevassforsyning og at slike anlegg skal etablerast saman med tekniske anlegg (jf. pbl. § 11-9, nr. 4).

1.1.26. Tiltak som etter nærmere grunngjeving må liggja til sjø og lågare enn kotehøgdene i avsnitt 1.1.25 må dimensjonerast og konstruerast slik at dei ikkje tek skade av bøljkrefter og flo som kan setja anlegget under vatn (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).

2 Bygningar og anlegg

2.3. Fritidsbustader - føresegner

2.3.1. Det kan utan reguleringsplan gjevast løyve til tiltak etter pbl. § 20-1 bokstavane a – c og e – m og mindre tiltak etter pbl. § 20-2 bokstav a på eksisterande fritidseigedomar når samla utbygging er innanfor dei grensene som er fastsett nedanfor. %-BYA skal ikkje overstige 30 % eller 300 m² BYA. Maksimal mønehøgd er 9,0 m. Høgdene vert målt frå lågaste del av terrenget under bygning. Slike tiltak skal ikkje tillatast om dei er til hinder for framtidig regulering og tilhøvet til evt. undersøkingsplikt etter kulturminnelova må vere avklart. (Jf. pbl. § 11-10 nr. 1). 34

2.3.2. Det kan gjevast løyve til tilleggsareal opptil 200 m² etter pbl. § 20-1 bokstav m) utan krav om reguleringsplan, dersom dette ikkje er til hinder for framtidig regulering og tomtene ikkje overstig 1,5 dekar. (Jf. pbl § 11-10 nr. 1.)

2.3.3. Ved utarbeiding av reguleringsplan skal eigna areal for barn og unge lokaliserast før fritidsbustader og vegar vert plassert. Felles leikeareal skal vere opparbeidd før fritidsbustadane kan takast i bruk (jf. pbl. § 11-9 nr. 4 og 8).

2.6. Fritids- og turistføremål - føresegner

2.6.1. I område for fritids- og turistføremål kan det etablerast bygningar og tiltak for rekreasjon og overnatting som del av næring. Det er ikkje høve til frådeling av ordinære privateigde fritidsbustader. (Jf. pbl. § 11-9 nr. 5.)

2.6.2. I område FT-05 (Matre) skal det ved detaljplanlegging leggjast særskild vekt på nærliken til området med brann-/ekspljosjonsfarleg stoff (jf. pbl. § 11-9 nr. 8).

7 Omsynssoner

7.1 Føresegner

7.1.2 I faresoner med mogleg skredfare skal det gjennomførast faresonekartlegging før reguleringsplan eller søknad om tiltak kan godkjennast.

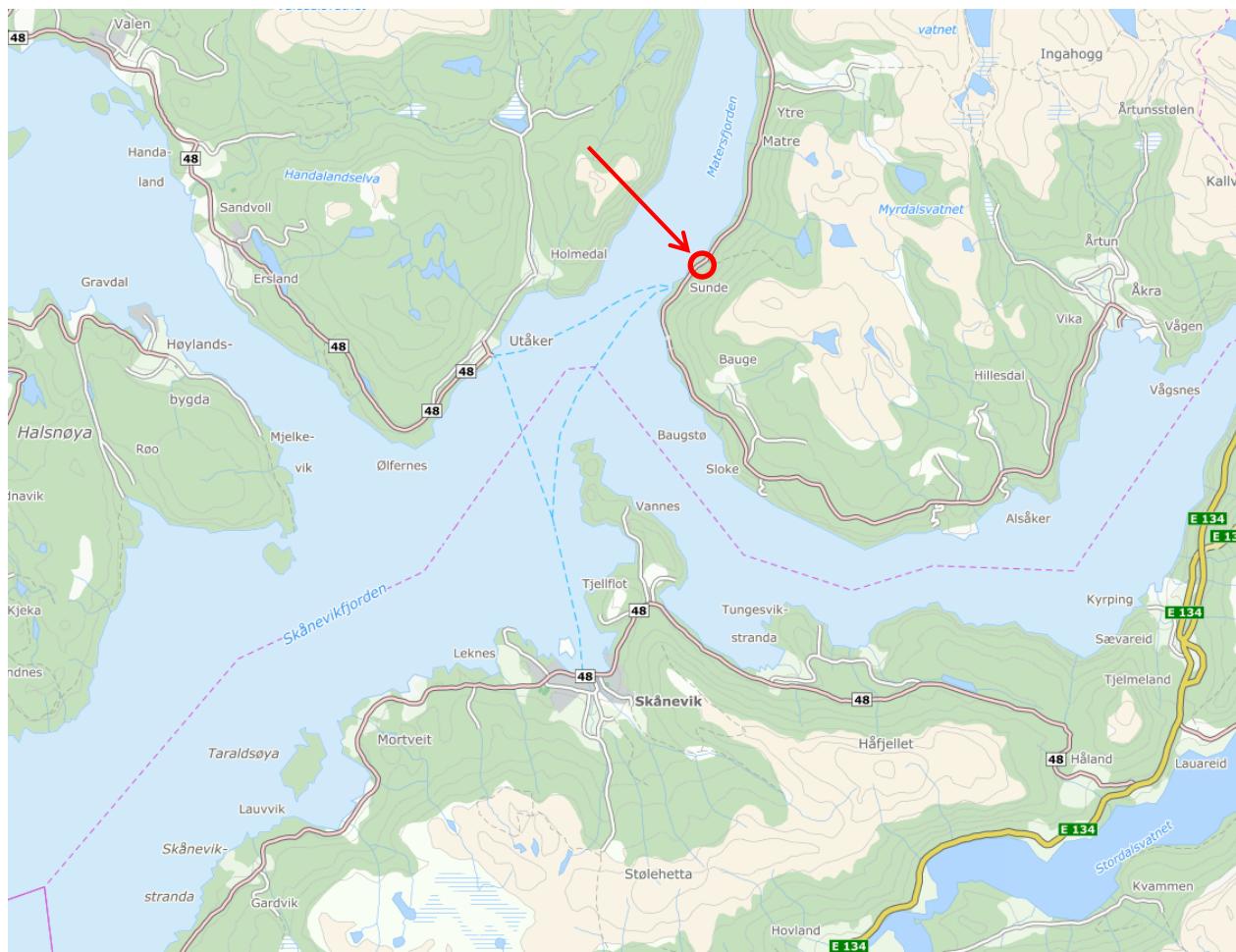
Det er lagt til grunn at kommunedelplanen for Sandvoll, Holmedal, Matre og Åkra er utarbeidd i samsvar med retningslinjer og rammer frå statlege og fylkeskommunale planar.

4.2 Tilgrensande planar

Planområdet grensar ikkje direkte til andre reguleringsplanar, men planen for Matre ferjekai (planid.: 19970001) ligg omtrent 50 meter vest for området.

5 Skildring av planområdet, eksisterande tilhøve

5.1 Plassering av område



Figur 2 - Oversiktskart (kilde: fonnakart.no)

Området ligg om lag 600 meter fra Matre ferjekai like ved Matersfjorden i Kvinnherad kommune. Området ligg vest for fv. 44, med avkjørsle fra denne. Området er uregulert.

Varsla planområde er ca. 13 dekar stort og omfattar del av eigedommen med gnr./bnr. 258/4.

5.2 Arealbruk i dag og tilgrensande arealbruk

Eigedommen er eit eldre gardsbruk, men vert i dag nytta til fritidsbusetnad med tilhøyrande naust.

Bortsett frå ferjekaien og nokre bustadar sør for denne, er det ingen annan busetnad i området.

5.3 Landskap



Figur 3 - flyfoto som viser terrenget og busettad innanfor planområdet i dag (Kjelde: fonnakart.no)

Eigedommen ligg i ein nordvestvendt skråning på austsida av fjorden under fjellet Håfjell (721 m o.h.). Området stig frå strandlinja opp til vegen ca. 30 moh. i slakt skrånande terrenget. Området har gode soltilhøve store delar av året, og ligg særleg godt til rette for kveldssol.

Forutan ferjekaien og noko busettad sør for denne, ligg området usjenert til omkransa av fjord og fjell.

5.4 Kulturminner og kulturmiljø

Våningshuset og løa innanfor planområdet er SEFRAK-registrert.

Om lag 150 meter sørvest for planområdet er det registrert busettad frå førreformatorkrigstid, som i kommunedelplanen er vist som omsynssone for bevaring av kulturmiljø.

5.5 Naturverdiar

Det er ikkje registrert viktige naturverdiar eller biologisk mangfald innanfor planområdet. I sørvest grensar planområdet til eit område med hagemark som i kommunedelplanen er markert med omsynssone for bevaring av naturmiljø.

5.6 Landbruk

Det vert ikkje drive landbruk innanfor området i dag.

5.7 Trafikk- og støytilhøve

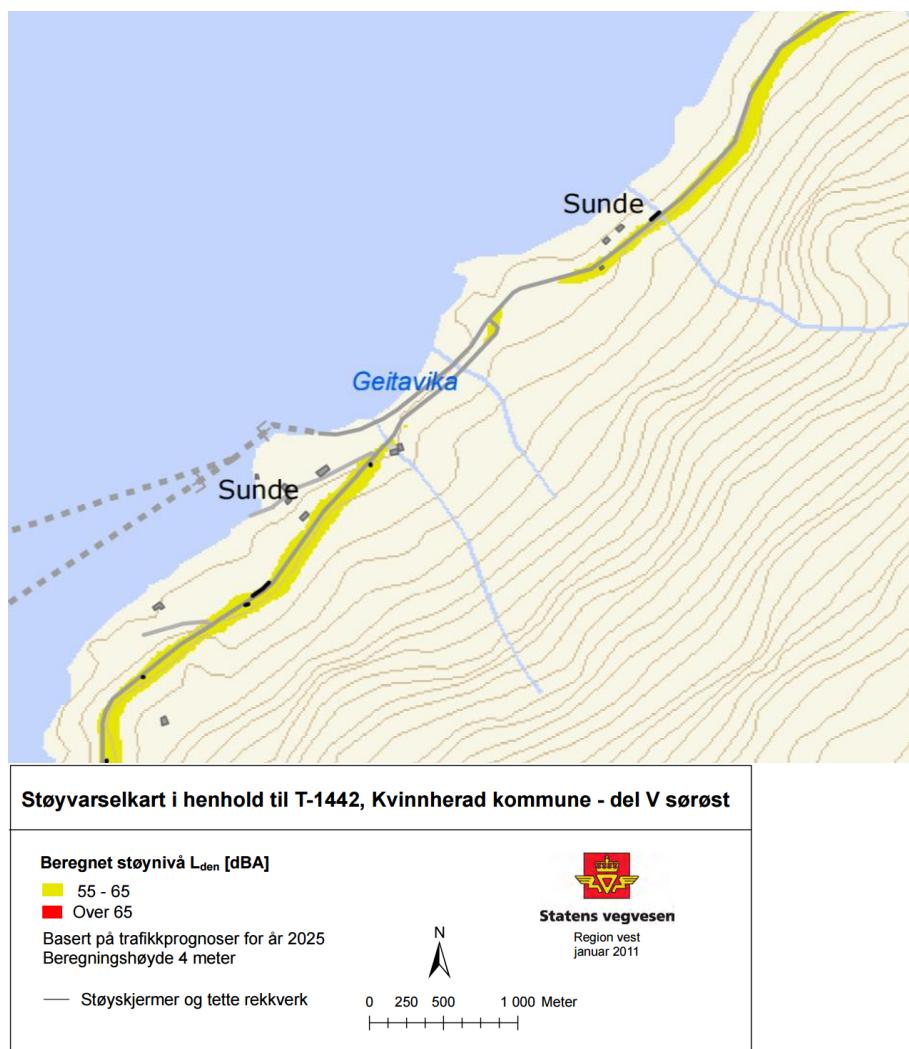


Figur 4 - Bilete som syner dagens tilkomst til planområdet frå fylkesveg 40 (kjelde: Omega Areal AS)

Avkøyrsla til eigedommen frå fylkesvegen er smal, og går meir eller mindre parallelt med fylkesvegen frå sør til nord. Det er difor berre mogleg å køyra inn på denne når ein kjem frå sør. Det er etablert garasje og parkering på oppsida av vegen, då eigedommen strekk seg over på andre sida av fylkesvegen.

Frå ferjekaien i sør og fram til om lag 50 meter sør for avkøyrsla til eigedommen er fartsgrensa 50 km/t. Her aukar fartsgrensa til 80 km/t forbi planområdet og nordover. Fylkesvegen er mellom 5,5 og 6 meter brei på staden, og har ikkje opparbeidd felt for mjuke trafikantar.

Støysonekart, utarbeidd av Statens vegvesen, syner at området på oppsida av fylkesvegen er støyutsett. Det er truleg det bratte terrenget saman med den låge trafikkettleiken som gjer at planområdet, som ligg lågare enn vegen, ikkje er utsett for støy.



Figur 5 - utsnitt av støysoneskart utarbeidd av Statens vegvesen

5.8 Born sine interesser

Born sine interesser er i hovedsak ivaretakne i friluftslivet som området byr på. Det er ikke kjent at området er nyttet av born og unge i dag.

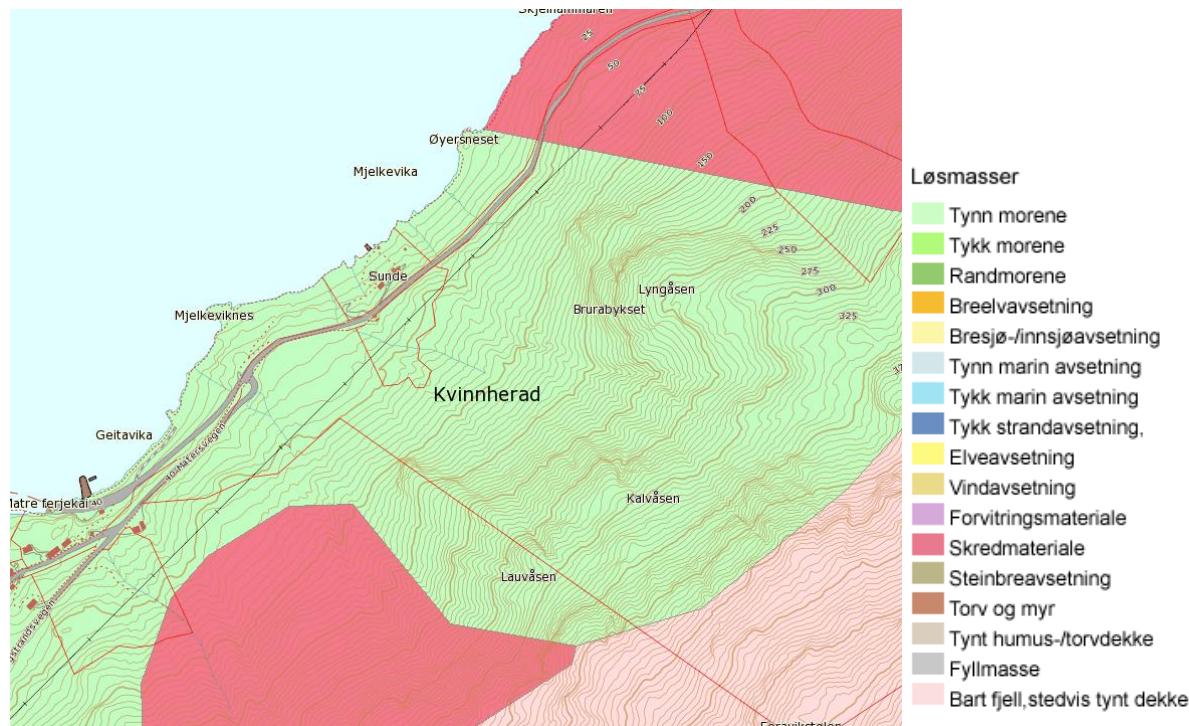
5.9 Universell tilgjenge

Det er per i dag ikke lagt opp til løysingar for å sikre universell tilgjenge innanfor området.

5.10 Teknisk infrastruktur

Det er privat vass- og avlaupssystem i området i dag.

5.11 Grunntilhøve

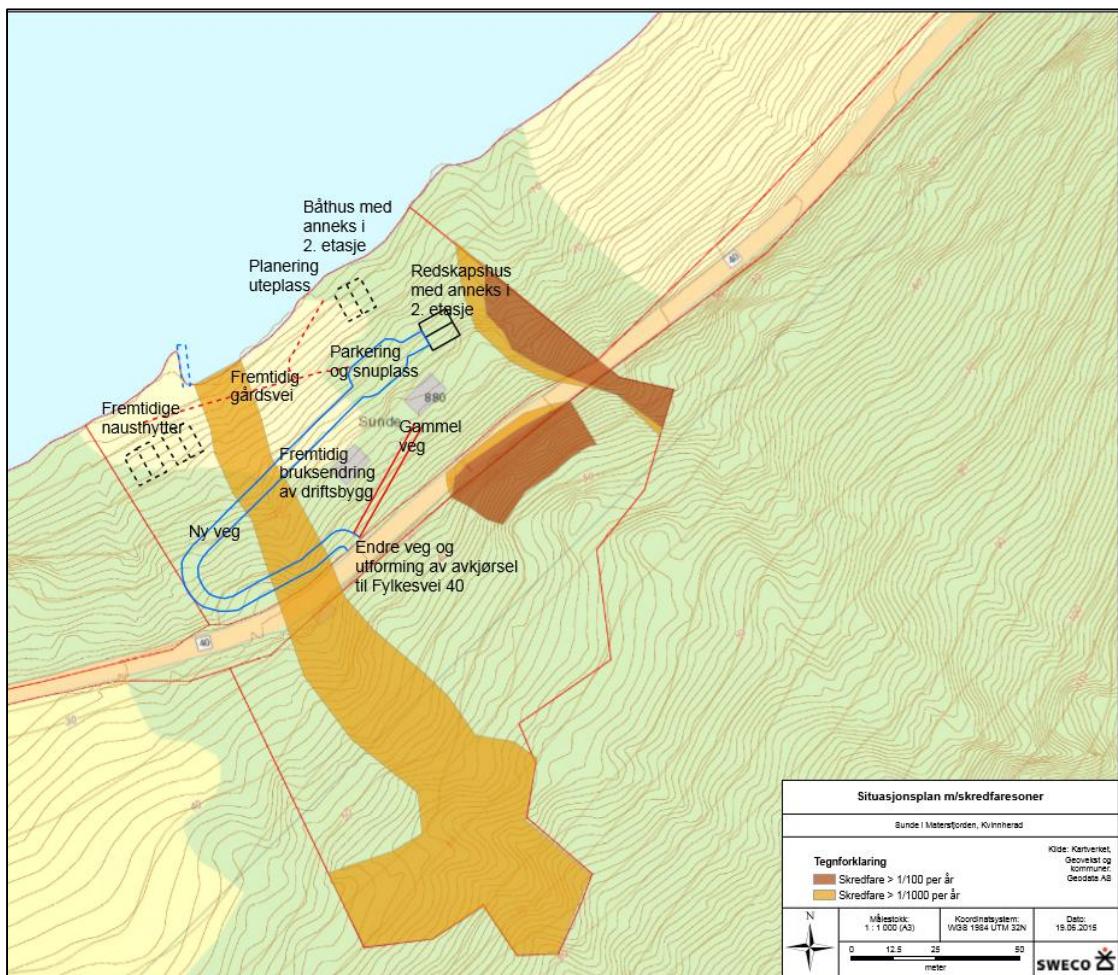


6 - Lausmassekart (kjelde: www.geo.ngu.no)

På planområdet er det registrert tynn morene, som vanlegvis er hardt samanpakka, dårlig sortert og kan innehalda alt frå leire til stein og blokk. Slike områder har ofte tynne moreneavsetningar og hyppig førekommst av fjell i dagen. Tjukkelsen på avsetningane er normalt mindre enn 0,5 m, men den kan lokalt være noko meir. Planområdet ligg under marin grense.

Det er registrert eit steinskred i tilknyting til planområdet i følgje NVE sin database over skredhendingar. Området ligg innanfor fareområde for steinsprang, snøskred og jord- og flaumskred.

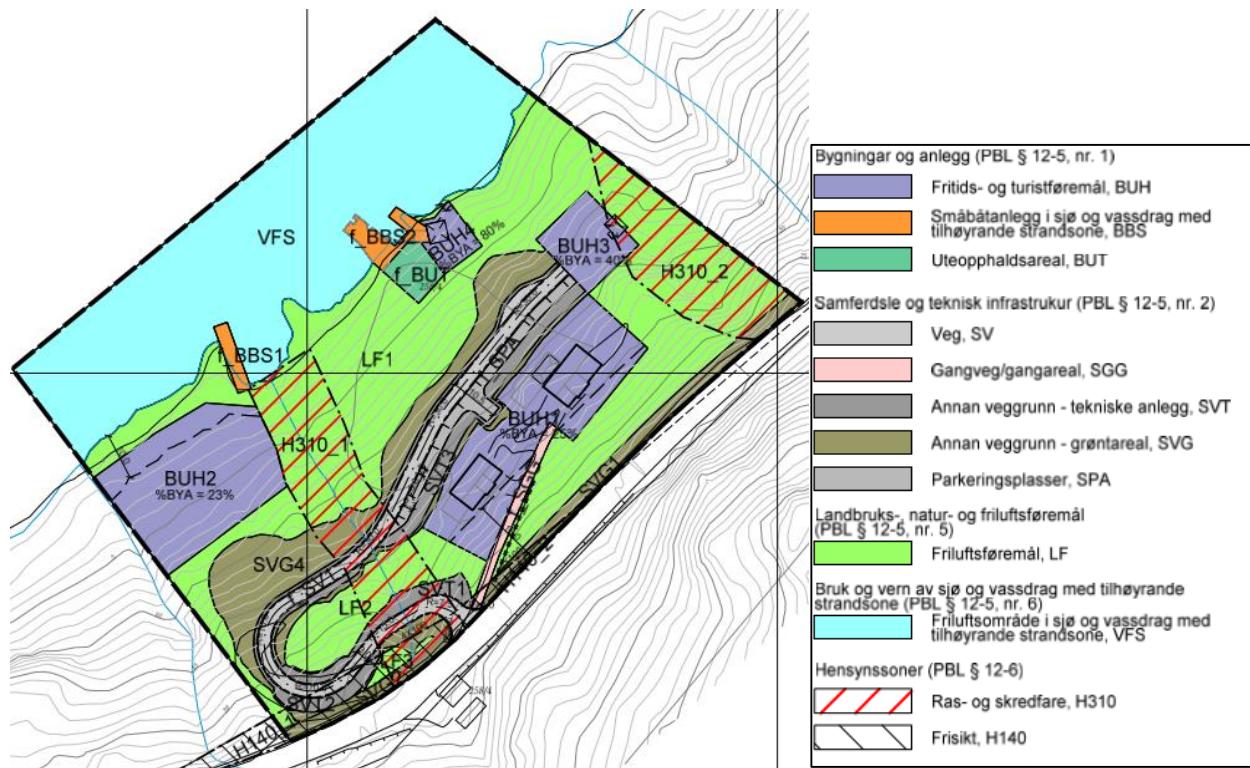
Sweco har i samband med reguleringsarbeidet utreda skredfaren for området. Aktuelle skredtypar for området er vurdert å vera snø- og flaumskred, samt steinsprang frå skråning på oppsida av fylkesvegen. Det er fare for flaumskred langs elveløpa både i nordaust og søraust på eigedommen. Det vert difor anbefalt å tilpasse utbygginga av området slik at bygningar vert plassert utanfor dei aktuelle faresonene (sjå kart under).



Figur 7 - Faresonekart for planområdet (Kjelde: Sweco)

6 Skildring av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk



Figur 8 – plankart

Planforslaget legg til rette for næringsbusetnad innanfor området. Det er tenkt 6 utelegehütter med tilhøyrande tilkomstveg og parkering langs denne. Det gamle våningshuset og løa på tomta skal behaldast og nyttast til utelegehütter (BUH1 på plankartet). Innanfor byggeområdet er det sett byggegrense mot fylkesveg på 15 meter.

I tillegg er det lagt til rette for tre andre byggjeområde for utelegehütter innanfor planområdet (BUH2 - BUH4). Eksisterande kaianlegg er føreslått regulert til småbåtanlegg (f_BBS2) og uteopphaldsareal (f_BAU), i tillegg til at det er lagt til rette for eit nytt småbåtanlegg (f_BBS1) lenger sør i planområdet, i tilknyting til eit nytt bygggeområde for utelegehütter (BUH2).

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsføremål

Følgjande reguleringsføremål med forklaring er lagt til grunn:

Bygningar og anlegg (Pbl § 12-5 nr. 1)		Sum (m^2)
Utlegehütter, BUH	Næringsbusetnad, med sikte på å nyta området til utelegehütter.	2138 m^2

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, f_BBS	Areal til kaianlegg i sjø for oppstilling av båtar. Anlegga skal vera felles for utelegehøytene	137 m ²
Uteoppaldsareal, f_BAU	Det er sett av areal til oppaldsplass nede ved sjøen. Her er det mogleg å etablere fast dekke, f.eks terrasse, samt bord og benker. Området skal vera felles for utelegehøytene.	95 m ²
<i>Samferdsle og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5 nr. 2)</i>		<i>Sum (m²)</i>
Veg, f_SV	Felles tilkomstveg	530 m ²
Gangveg/gangareal, f_SGG	Felles gangveg for området	85 m ²
Anna veggrunn – tekniske anlegg, SVT	Areal til skråningsutslag og støttemurar	500 m ²
Anna veggrunn – grøntareal, SVG	Areal til skråningsutslag	1344 m ²
Parkeringsplassar, f_SPA	Felles parkering for utelegehøytene	174 m ²
<i>Landbruks-, natur- og friluftsformål (PBL § 12-5 nr. 4)</i>		<i>Sum (m²)</i>
Friluftsformål, LF	Område for fri ferdsle	4590 m ²
<i>Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (PBL § 12-5 nr. 5)</i>		<i>Sum (m²)</i>
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, VFS	Område for fri ferdsle på sjø	3454 m ²
Total sum		13049 m²

<i>Omsynssoner (PBL § 12-6)</i>		<i>Sum (m²)</i>
Ras- og skredfare, H310	Område som kan vera utsett for skred	
Frisikt, H140	Område for frisikt	

6.3 Plassering av busetnad og utforming



Figur 9 - Eigedommen sett fra sørvest. Våningshuset og løa ligg til høgre på biletet

Planområdet ligg innanfor 100-metersbeltet langs sjøen, og planforslaget inneber utbygging i strandsona. Byggjegrenser mot sjø framgår av plankartet.

I tillegg til dei to eksisterande bygningane på tomta, er det lagt til rette for 4 nye bygningar. Det er sett av eit byggeområde for ei hytte nede ved eksisterande kaianlegg, og eit byggeområde sørvest i planområdet der det er tenkt to hytter. Oppveg ved eksisterande busetnad er det avsett eit byggeområde for ei ny utelegehytte.

Eksisterande våningshus og løe har ei mønehøgd på om lag 6 meter, der mønelina går langsetter terrenget. Bygningane har takopplett på takflata som vender opp mot vegen. Det er i føresegrne stilt krav om at denne byggestilen skal bevarast, ved at nye bygg innanfor BUH1, BUH3 og BUH4 vert utforma med saltak. Det er tillat med takopplett/ark på taket, då dette er typisk for busetnaden i området, og samstundes vil det betre lys- og utsiktsforholda for busetnaden.

Byggeområdet i sørvest ligg utanfor «klyngja» som dei tre andre byggeområda danna, og er ubygdi i dag. Her opnar føresegrne difor for at det kan etablerast bygg med andre takformer, for eksempel flatt tak.

Sidan området er bratt, vil det verta behov for terrassar i tilknyting til bygningane for å få til eigna uteareal. Desse inngår i berekninga for utnyttig, då dei vil komma meir enn 0,5 meter over bakken.

Det er sett av 10 parkeringsplassar i planforslaget, og med krav frå kommuneplanen på 0,5 – 1 parkeringsplass pr. soverom i utelegehütter, kan det maksimalt etablerast 20 soverom fordelt på dei 6 einingane.

6.3.1 Høgder og grad av utnytting for ny busetnad

Tabellen syner maksimal høgd og utnytting på ny busetnad innanfor kvart einskild byggjeområde for turist- og fritidsføremål.

Bustadområde	Maksimal byggjehøgd	Maksimal utnytting innanför föremålet (%)	Storlek föremål	Maksimal utnytting innanför föremålet (m^2)
BUH1	Maks mønehøgd = 7 m, og maks gesims = 5,5 målt frå ferdig planert terreng	25 % BYA	924	230 m ² (ca 200 i dag)
BUH2	Maks mønehøgd = 7 m, og maks gesims = 5,5 målt frå ferdig planert terreng. For flate tak er maks byggjehøgd = 6 meter	23 % BYA	868	200 m ²
BUH3	Maks mønehøgd = 7 m, og maks gesims = 5,5 målt frå ferdig planert terreng	40 % BYA	239	95 m ²
BUH4	Maks mønehøgd = 7 m, og maks gesims = 5,5 målt frå ferdig planert terreng	80 % BYA	106	85 m ²

6.4 Bustadmiljø/ bukvalitet

Planforslaget legg opp til eit variert tilbod av utleigeeiningar, med omsyn til utforming og plassering av bygningane. Nede ved sjøen er det lagt opp til småbåtanlegg og uteoppahaldsareal knytt til dette. Ein stor del av planområdet er sett av til friluftsformål.

6.5 Parkering

Kommunedelplanen set krav til minimum 0,5 parkeringsplassar til maksimalt 1 parkeringsplass per soverom for fritids- og turistføremål. Dette er vidareført i føresegnene til planen. Det er lagt til rette for 10 parkeringsplassar langs tilkomstvegen.

6.6 Trafikkloysing

Det er behov for å utbera avkøyrsla frå fylkesvegen, både med omsyn til svingradius i krysset med fylkesvegen og stigning på tilkomstvegen. Avkøyrsla frå fylkesvegen oppfyller krav til avkøyrslar i Statens vegesens handbok N100, med omsyn til breidd, svingradius, sikt og stigning.

Breidda på tilkomstvegen (f_SV1) er sett til 3 meter. På grunn av bratt terreng vil det vera behov for støttemurar og fyllingar. Det er sett av areal til dette på plankartet (SVT og SVG). Om lag 7,5 meter frå avkøyrsla til fylkesvegen og ned til den første parkeringsplassen er stigninga på vegen om lag 14 %. Herifrå fram til snuhammaren, er stigninga i underkant av 9 %, før vegen flatar ut i slutten.

Svingradius i yttersving på tilkomstvegen er 11,5 meter, og er difor dimensjonert for liten lastebil. Men vegen er berre 3 meter brei. Den regulerte snuhammaren innanfor planområdet er ikkje dimensjonert slik at lastebilar skal kunne snu innanfor området. Dette gjer det vanskelig for uthyrningskjøretøy å komma til planområdet. Ved ein eventuell brann, vil det vera mogleg å ha brannbilen ståande oppe på fylkesvegen og dra slangane ned derifrå. Ein kan og nytta sjøvatn til sløkking.

6.7 Tilgjenge for gåande og syklande

Det er ikkje eige felt for mjuke trafikantar på fylkesvegen. I planforslaget, er dagens tilkomstveg frå fylkesvegen regulert til gangveg (f_SGG). Det vil gå sti frå tilkomstvegen og ned til ny busetnad nede ved sjøen.

6.8 Planlagde offentlege anlegg

Det er ikkje planlagd offentlege anlegg innanfor planområdet.

6.9 Universell utforming

Det er dårleg universell tilgjenge på planområdet i dag, med store stigningstilhøve. Tilkomstvegen tilfredsstil ikkje krav til universell utforming. Frå tilkomstvegen og ned til ny busetnad nede ved sjøen, vil stiane i terrenget vera bratte og ikkje kunna oppfylla krav til universell utforming. Det er mogleg å oppfylla krav til universell utforming for felt BUH3, grunna at tilkomstvegen flatar ut her.

6.10 Uteoppahaldsareal

Det er sett av areal til uteoppahald nede ved sjøen og eksisterande småbåtanlegg, som skal vera felles for utelegehøytene. Dette arealet kan opparbeidast med fast dekke, bord, benker og grillområde. Førsegnene opnar for moglegheit til å etablera ei grillhytte på maksimalt 10 m² innanfor feltet som er regulert til uteoppahaldsareal (f_BUT). Regulert frimråde på land og til sjø legg elles til rette for fri leik og opphold i området.

6.11 Landbruksfaglege vurderingar

Eigedommen har tidlegare vore nytta til landbruk. Terrengforholda og storleiken på planområdet gjer dette arealet lite hensiktsmessig til landbruksføremål. I seinare tid har eigedommen vorte nytta til fritidsbustad.

6.12 Plan for vass- og avlaup samt tilknyting til offentleg nett

Ved utbygging i området skal det avklarast kapasitet og behov for utbetring av vass- og avlaupssystem gjennom teknisk plan.

6.13 Renovasjon

Det er ikke avsett areal til hentepllass for avfall innanfor planområdet då det er vanskeleg å få til tømming med store bilar innanfor området. Området må nytta fellesløysing. Det er containerar ved ferjekaien i dag, men i føresegnene er det stilt rekkjefylgjekrav til at renovasjonsløysing må avklarast i teknisk plan.

7 Konsekvensutgreiing

7.1 Grunngjeving til kvifor reguleringsplanen ikkje skal konsekvensutgreiast

Planforslaget er i samsvar med kommuneplanen, der arealet er avsett til framtidig fritids- og turistføremål. Ei endring til dette føremålet vart konsekvensutgreidd i samband med kommuneplanarbeidet.

8 ROS analyse

ROS-analysen er utført i samsvar med «Veileder for kommunal risiko- og sårbarhetsanalyser» utgitt av Direktoratet for sivilt beredskap (2010), Norsk Standard 5814:2008, «Veiledning om tekniske krav til byggverk» utgitt av Direktoratet for byggkvalitet (2010), og vedtekne akseptkriterium for kommunen (2013).

Kvinnherad kommune har utarbeidd konsekvensutgreiing og ROS- analyse for dei områda som er avsett til framtidig byggjeområde i kommunedelplanen. Dette er gjort for planområdet, og lagt til grunn for ROS-analysen til planforslaget.

I kommuneplanen ligg planområdet innanfor faresone for skred. I samband med reguleringsarbeidet, har Sweco utarbeida skredfarevurdering. Det er områder innanfor planområdet som kan verta utsatt for flaumskred når elvefara i området, og like utanfor området har høg vasstand. Sweco har utarbeida faresonekart som visar områda som kan råkast av flaumskred. Desse områda er innarbeida i reguleringsplanen, og vist som omsynssonar på plankartet. Føresegnerne sikrar at bygningar vert plassert utanom desse områda.

Det er laga ei sjekkliste ut i frå liste med farekategoriar der det er vurdert om farekategoriane er aktuelle å kartleggja for planområdet eller ikkje.

ROS- analysen konkluderer med at det ikkje er noko som tilseier at det er naudsynt med andre risikoreduserande tiltak på planområdet utover det som er lagt inn på plankartet og i føreseigner, og vurdert særskilt under pkt. 4.2 i analysen.

9 Verknadar/ konsekvensar av planforslaget

9.1 Landskap og naturmangfald

Utbygging av området med nye utleigehytter og tilkomstveg vil krevja inngrep i landskapet. I samband med tilkomstvegen vil det vera behov for støttemurar og skråningsfyllingar for å få tilpassa vegen til det bratte terrenget. Fyllingane kan såast til og tilpassast for å gjera inngrepa i landskapet minst mogleg.

Føresegnerne stiller krav til at det vert lagt vekt på bevaring av eksisterande terrenget og vegetasjon i forbindelse med nye tiltak innanfor området.

Det er ikkje registrert naturmangfald som vil få negative følgjer ved utbygging av bustader i området.

9.2 Busetnad og estetikk

Planområdet er bratt, og difor blir det viktig å få til ei god terrengetilpassing i samband med utforming av bygningane innanfor området. I samband med byggesøknad skal det føreligge snitteikningar (tverr- og lengdesnitt) av ny busetnad, og kotert situasjonskart som viser eksisterande terrenget og korleis tomta er tenkt planert. Det er stilt krav om dette i føresegnene.

Stigningsforholda på staden gjer at området toler høgare bygningar enn om tomta hadde vore flat. Bygningane vil ikkje forringa utsyn- eller solforhold for bakanforliggende busetnad, då desse ligg høgare i terrenget. Bygningane vil heller ikkje skapa silhuettar i landskapet, grunna terrenget bak.

9.3 Strandsona og rekreasjonsinteresser

Planforslaget legg til rette for utbygging i strandsona, innanfor 100-metersbeltet. Området er nytta til privat fritidsbusetnad i dag. Både sør og nord for planområdet ligg det urørt landskap og strandline. Byggjegrenser mot sjø går fram av plankartet. For det minste byggeområdet er byggjegrensa sett 2 meter frå strandlinia, og samsvarar med ytterkant på eksisterande naust. For det største byggeområde langs sjøen, er byggjegrensa sett 10 meter frå strandlinia. Det vil difor vere passasje for ålmenta langs heile strandsona. På sjøsida av byggeområda er det sett av eit belte som er regulert til friområde, som skal hindra etablering av private anlegg heilt ut i sjøen.

9.4 Born sine interesser

Born sine interesser er ivaretatt gjennom friluftslivet som området har å by på, samt tilrettelegging for friluftsområde på land og til sjøs i planforslaget. Føreslått småbåtanlegg gir moglegheit for rekreasjonsaktivitetar som fiske, kajakkpadling, bading m.m.

9.5 Universell tilgjenge

Det er mogleg å leggja til rette for universell utforming frå tilkomstvegen fram til ei av utleigehyttene. Stigningsforholda er slik at universell tilgjenge lar seg vanskeleg løysa for dei andre einingane.

9.6 Teknisk infrastruktur

Føresegne stiller krav til teknisk plan før utbygging, der løysingar for vatn-, avlaup, og renovasjon skal framgå.

10 Avsluttande kommentar

Planområdet og verknadane av planforslaget synest å vera tilstrekkeleg vurdert, og på ein slik måte at tiltaka planen omfattar ikkje vil vere til umiskjennelig bry eller fare for nærliggjande naturmangfald eller landbruks- og friluftsinteresser. Tilrettelegging for utelegehøytter støttar kommunen sitt ønskje om å auka hyttebygging og satsing på lokalt næringsliv i kommunen.

11 Innkomne merknadar

11.1 Samandrag frå innkomne merknader

Statens vegvesen, datert 05.07.2016

Det bes om at eit 3 meter breitt belte langs fylkesvegen vert regulert til anna veggrunn, då det er trong for areal til drift og vedlikehald av vegen. Skråningsutslag og murar skal regulerast til annan veggrunn. Frisiktsonar skal målsetjast på plankart og omtalast i føresegnene. Føresegnene må setje krav om at fylkesvegen med kryss/avkøysle skal vere oppgradert i samsvar med planen og godkjent før brukstilling til nye utbyggingstiltak kan gis.

I «Rammeplanen for avkørsler og byggjegrensas» er byggjegrensa mot fylkesveg 40 sett til 30 meter. Om byggjegrensa skal vere ei anna, må det kome fram av planen. Byggjegrensa må visast på plankartet med tal og symbol.

Vår kommentar: Det er sett av eit 3 meter breitt areal til annan veggrunn på plankartet. Det er sett rekkjefylgjekrav til oppgradering av veganlegga før utbygging. Byggjegrensa er sett til 15 meter fra veg, dette kjem fram av plankartet.

Fylkesmannen i Hordaland, datert 18.07.2016

Det vert gjort merksam på at området ligg i 100-metersbeltet langs sjø, og at natur-, kultur og friluftsinteresser må takast særleg omsyn til. Det synes likevel å vera lettare å vedta planar som opnar for utbygging i strandsona i område med mindre arealpress. Det må takast utgangspunkt i ei funksjonell strandsonevurdering i samband med lokalisering av utelegehütter.

Naust er bygningars for oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskereiskap. Naust som skal nyttast til overnatting og er innreidde som fritidsbustad, kjem ikkje inn under dette omgrepet. Det er store skilnadar på kva signaleffekt naust og eit bygg for overnatting gjev med tanke på graden av privatisering av strandsona. Fylkesmannen ser ingen grunn for å kombinere naust med overnatting, og meiner at berre bygg som naturleg må ha nærleik til sjø bør lokaliserast i strandsona. Det vert gjort merksam på at det som hovudregel skal vere mogleg med fri ferdsel og opphold langs stranda på yttersida av byggeområda.

Fylkesmannen minner om krav til utarbeiding av ROS-analyse, samt akseptkriteria for skred og flaum i TEK10. Alle faresoner skal merkast på planakartet.

Vår kommentar: Planen legg til rette for fritid- og turistføremål, med sikte på å byggja 6 utelegehütter på staden. Egedommen er bratt, særleg opp mot fylkesvegen. Dette gjer at det går ein del areal til skråningar og støttemurar for tilkomstvegen i denne delen av tomta. Tre av einingane er difor lagt på nedsida av tilkomstvegen ned mot sjøen. Det minste byggjeområdet ligg med byggjegrense på 2 meter frå sjø, som tilsvrar avstanden som naustet som står der i dag har til sjøen. Det andre byggjeområdet ligg lenger frå sjøen, med byggjegrense på 10 meter frå sjø.

Det er utarbeida ROS-analyse i samband med planen, og plankartet syner omsynsosser for skred.

Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 21.07.2016

NVE påpeikar at området ligg innanfor aktseområde for snø- og steinskred, jord og flaumskred, og er nøgde med at det er utarbeida kart som syner skredfaresonar. Faresonar må definerast i samsvar med TEK 10, og innarbeidast som omsynssoner i planen.

Vår kommentar: Skredutgreiinga som har avdekkja faresonar i området, har vore eit viktig premiss for plassering av nye utbyggingsområde i planprosessen. Faresonar er vist på plankartet.

Kystverket vest, datert 25.07.2016

Ved eventuelle småbåthamner eller kaianlegg, er dette tiltak som er søknadspliktige etter hamne- og farvasslova, og det er Kvinnherad som er myndighet i dette tilfellet. Dette må takast inn i føresegnehene om det er aktuelt.

Vår kommentar: Merknaden er innarbeidd i føresegnehene.

Fiskeridirektoratet region Vest, datert 29.07.16

Fiskeridirektoratet har ingen merknader til varsel om oppstart.

Hordaland fylkeskommune, datert 09.08.2016

Minner om Regional kystsoneplan for Sunnhordaland og ytre Hardanger som låg på høyring i 2015. Denne planen har som mål å ivareta strandsona som ressurs for lokalmiljøet mtp. Natur- og landskap, friluftsliv og kulturminne.

Fylkeskommunen minner om at nye fritidsbustadar som hovudregel ikkje skal leggjast i strandsona. Det bes om at det vert teke omsyn til dette i planprosessen og at nye fritidsbustadar vert trekt så langt unna sjøen som mogleg. Planen må syna korleis utbygginga har verknad på allmentas tilgjenge til strandsona, og at byggjegrenser mot sjø vises tydeleg på plankartet.

Planområdet ligg innanfor det regionale landskapsområde Matersfjorden, det må takast omsyn til landskap og terrenget i planarbeidet.

Det bes om at det vert teke omsyn til dei SEFRAK-registrerte objekta på staden.

Vår kommentar: Eigedommen er bratt, særleg opp mot fylkesvegen. Dette gjer at det går ein del areal til skråningar og støttemurar for tilkomstvegen i denne delen av tomta. Tre av einingane er difor lagt på nedsida av tilkomstvegen ned mot sjøen. Det minste byggjeområdet ligg med byggjegrense på 2 meter frå sjø, som tilsvrar avstanden som naustet som står der i dag har til sjøen. Det andre byggjeområdet ligg lengre frå sjøen, med byggjegrense på 10 meter frå sjø.

Føresegnehene stiller krav til at det vert teke særleg omsyn til landskap og terrenget i samband med detaljprosjektering av ny busetnad i området.

12 Vedlegg

Vedlagte dokument følgjer planskildringa.

Dokument	Dato	Revisjonsdato
Plankart	01.12.2016	
Føresegner	01.12.2016	
ROS- analyse	01.12.2016	
Utsjekk av naturmangfaldet	01.12.2016	

Andre vedlegg

- Innkomne merknader
- SOSI- eksport og loggfil
- Sjekkliste for reguleringsplanar
- Skredfarevurderingar for Sunde i Matresfjorden, SWECO (datert 12.06.2015)

ROS- analyse - Detaljregulering for utleigehytter i Mjelkevika på gnr./bnr. 258/4 – Ytre Matre

Kvinnherad kommune

Dato 01.12.2016



Stor nok til å levere – liten nok til å bry seg

omega areal

Innheld

1. Føremål og omgrep	- 4 -
1.1 Føremål	- 4 -
1.2 Omgrep	- 4 -
2. Innleiing og metode.....	- 4 -
2.1 Planførerestnadars.....	- 4 -
2.2 Farekategoriar	- 4 -
2.3 Kriteria for rangering av sannsyn	- 5 -
2.4 Kriteria for rangering av konsekvens	- 6 -
2.5 Akseptkriterium.....	- 7 -
2.6 Risikomatrise	- 7 -
3. Vurdering av mogelege uønska hendingar.....	- 8 -
3.1 Naturgitte tilhøve	- 8 -
3.1.1 Ras/ skred.....	- 8 -
3.1.2 Geoteknikk.....	- 9 -
3.1.3 Flaum.....	- 9 -
3.1.4 Ekstrem nedbør	- 9 -
3.1.5 Ekstrem vind	- 10 -
3.1.6 Skog- og grasbrannar	- 10 -
3.2 Infrastruktur.....	- 10 -
3.2.1 Vegar	- 10 -
3.2.2 Trafikkstøy	- 10 -
3.2.3 Ulykke i kryss og av-/ påkøyring	- 11 -
3.2.4 Ulykke med gåande/ syklande	- 11 -
3.2.5 Skipstrafikk	- 12 -
3.2.6 Transport av/ ulykke med farleg gods.....	- 12 -
3.2.7 Brann og eksplosjon	- 12 -
3.2.8 Stråling.....	- 12 -
3.2.9 Innsatstid og kapasitet for naudetatane	- 12 -
4. Analyse og konklusjon	- 13 -
4.1 Uønska hendingar med mogelege førebyggjande tiltak	- 13 -
4.2 Konklusjon	- 15 -

Versjon	Dato	Skildring	Utarbeidd av	Kontrollert av
01	01.12.2014	Innsending av planforslag til Kvinnherad kommune	KS	ES

1. Føremål og omgrep

1.1 Føremål

Føremålet med risiko- og sårbarhetsanalysar er å utarbeida eit grunnlag for planleggingsarbeidet slik at beredskapsmessige omsyn kan integrerast i den ordinære planlegginga, og at det kan gi betre grunnlag for beredskaps- og kriseplanlegging i samfunnet.

1.2 Omgrep

Risiko uttrykker den faren som uønska hendingar representerer for menneske, miljø, økonomiske verdiar og samfunnsviktige funksjonar. Risiko er eit resultat av sannsynet for (frekvensen) og konsekvensane av uønska hendingar (DSB)

Sårbarhet er eit uttrykk for eit system si evne til å fungera og oppnå måla sine når det blir utsett for påkjenningar (DSB)

Sannsyn er eit uttrykk for kor hyppig ei hending kan ventast å inntreffa. Vurderinga må byggja på kjennskap til lokale tilhøve, røynsler, statistikk og anna relevant informasjon.

Konsekvens er mogeleg verknad av ei hending.

2. Innleiing og metode

2.1 Planføresetnad

Det er planlagt et utbygging innanfor plangrensa som legg til rette for fritids- og turistføremål, i form av utleiehytter. Planen legg til rette for totalt 6 einingar, samt tilkomstveg og parkering av området. Det er planlagt småbåtanlegg og uteareal ved strandlinia. Planen er i tråd med kommunedelplan for Sandvoll, Holmedal, Matre og Åkra (planid.: 20100004) frå den 20.06.2013, der dette området er avsett til framtidig fritids- og turistføremål.

I samband med kommuneplanarbeidet, har Kvinnherad kommune utarbeidd konsekvensutgreiing og ROS-analyse for dei områda som er avsett til framtidig byggjeområde i kommunedelplanen. Dette er gjort for planområdet.

2.2 Farekategoriar

Fylgjande farekategoriar er vurdert med omsyn til risiko og sårbarheit i kommuneplanen:

- Stormflo/havnivåstigning
- Skred
- Innsatstid og kapasitet for naudetatane

Det er laga ei sjekkliste ut i frå liste med farekategoriar der det er vurdert om farekategoriane er aktuelle å kartleggja for planområdet eller ikkje.

Hending/ situasjon	Aktuelt?	
Naturgitte tilhøve	Ja	Nei
Er området utsett for eller kan planen medføre risiko for:		
Ras/ skred (steinsprang, snø, sørpe og lausmasseskred)	x	
Geoteknikk (bergartar, lausmassar og stabilitet)	x	
Flaum (elv, bekk)	x	
Ekstrem nedbør (stormflo, høgvasstand, store bølgjer og stigning av havnivå)	x	
Ekstrem vind	x	
Skog- og grasbrannar	x	
Menneskeskapte tilhøve	Ja	Nei
Kan planen få konsekvensar for eller kan planområdet verta påverka av:		
Vegar	x	
Trafikkstøy	x	
Ulukke i kryss og av-/ påkjøring	x	
Ulukke med gåande/ syklande	x	
Skipstrafikk	x	
Industri og næringsliv i nærområdet, samt ureining og støy knytt til desse		x
Transport av/ ulukke med farleg gods	x	
Brann og eksplosjon		x
Dambrot		x
Innsatstid og kapasitet for naudetataane	x	
Stråling (høgspent linje, radon)	x	
Terrengformasjon (naturlege terrengformasjonar som utgjer spesiell fare)		x
Kriminalitet, sabotasje og terror		x

2.3 Kriteria for rangering av sannsyn

Det er nytta kriterium for rangering av sannsyn som vedteken i kommunen. Tabellen er supplert med vekttal (1-5), der særslit sannsynleg får vekttal 1, medan mykje sannsynlege hendingar får vekttal 5.

Sannsyn	Frekvens	Vekttal
1. Særs lite sannsynleg	Sjeldnare enn ein gang kvart 5000. år.	1
2. Lite sannsynleg	Meir enn ei hending kvart 5000. år, men mindre enn ei hending kvart 1000. år.	2
3. Moderat sannsynleg	Meir enn ei hending kvart 1000. år, men mindre enn ei hending kvart 200. år.	3
4. Sannsynleg	Meir enn ei hending kvart 200. år, men mindre enn ei hending kvart 20. år.	4
5. Mykje sannsynleg	Oftare enn kvart 20. år.	5

2.4 Kriteria for rangering av konsekvens

Estimering av konsekvensar skal gjerast for følgjande tema:

- Liv og helse
- Ytre miljø
- Materielle verdiar/samfunnsfunksjon

Kategorisering av grenseverdiane for konsekvensar er sett opp i tabellen under. Særs liten konsekvens får vekttal 1, medan særs stor konsekvens får vekttal 5.

Konsekvens	Liv helse	Ytre miljø	Materielle verdiar/ samfunnsfunksjon	Vekttal
1. Særs liten konsekvens	Ingen eller små personskader.	Ingen eller ubetydeleg miljøskade.	Materielle skadar inntil 100.000 kr. og/eller ingen skade/tap av viktige samfunnsfunksjonar.	1
2. Liten konsekvens	Personskader med sjukefråvær.	Mindre miljøskadar som naturen utbetrar sjølv.	Materielle skadar 100.000 – 1.000.000 kr. og/eller ubetydeleg skade på eller tap av viktige samfunnsfunksjonar.	2
3. Middels konsekvens	Alvorleg personskade og inntil 3 døde.	Stor miljøskade, men som vert utbетra på sikt.	Materielle skadar 1.000.000 – 10.000.000 kr. og/eller kortvarig skade på eller tap av viktige samfunnsfunksjonar.	3
4. Stor konsekvens	Dødeleg skade, 4 til 10 personar.	Omfattande og langvarig miljøskade.	Store materielle skadar 10.000.000 – 100.000.000 kr. og/eller skade på eller tap av viktige samfunnsfunksjonar.	4
5. Særs stor konsekvens	Dødeleg skade, fleire enn 10 personar.	Omfattande og uopprettelege miljøskadar.	Særs store materielle skadar > 100.000.000 kr. og/eller varige skadar på eller tap av viktige samfunnsfunksjonar	5

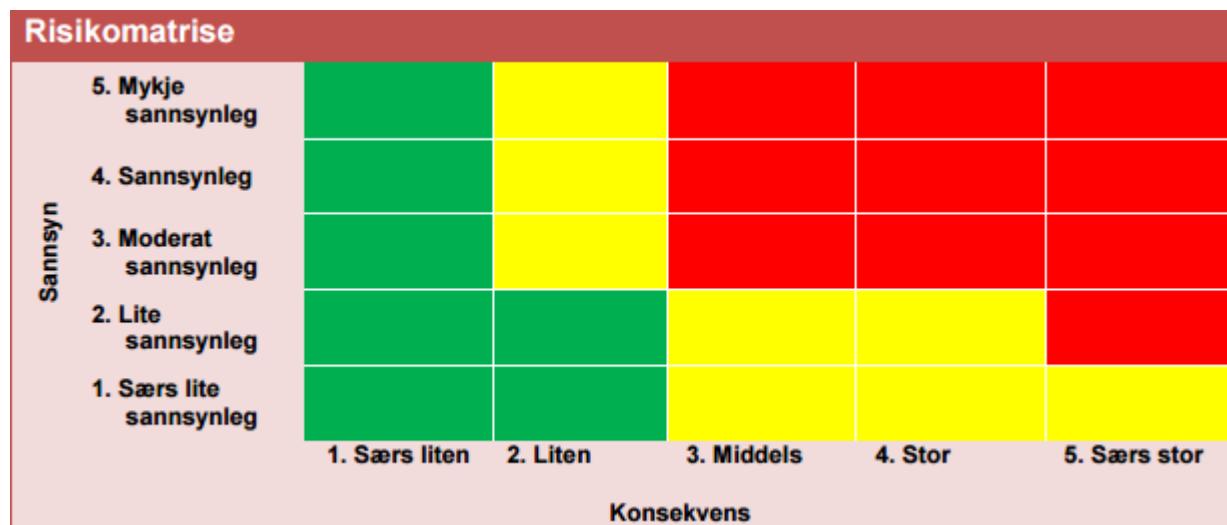
2.5 Akseptkriterium

Risikoen for uønskte hendingar skal samanliknast med dei vedtekne akseptkriteria. Til dette skal det nyttast ei tredelt soneinndeling. Sonene vert sett inn i ei 5 x 5-matrise som fastset grader av risiko og som utgjer kommunen sine grenseverdiar for kva risiko som er akseptabel.

Raud sone	Hendingar som på bakgrunn av kriteria ikkje kan aksepterast. Dette er hendingar som må følgjast opp i form av tiltak. Tiltak skal helst retta seg mot årsakene til hendinga og på den måten redusera sannsynet for at hendinga kan inntreffe, t.d. skredsikring og flaumvern. For flaum og skred vil aktiv risikostyring gjennom rutinar for overvaking og tidlig evakuering vere aktuelle tiltak.
Gul sone	Hendingar som ikkje direkte er ei overskridning av krav eller akseptkriterium, men som krev kontinuerleg fokus på risikostyring. I mange tilfelle er dette hendingar som ein ikkje kan hindra, men der tiltak bør setjast i verk så lenge det ikkje er eit urimeleg tilhøve mellom effekten og kostnader/ulemper.
Grøn sone	Hendingar som inneber akseptabel risiko, dvs. at risikoreduserande tiltak ikkje er naudsynt. Om risikoen for desse hendingane kan reduserast ytterlegera utan at dette krev mykje ressursar, bør ein også vurdere å setje i verk tiltak også for desse hendingane.

2.6 Risikomatrise

Risiko vert her definert som tilhøvet mellom sannsynet for ei uønska hending og konsekvensen som den uønska hendinga har.



3. Vurdering av mogelege uønska hendingar

3.1 Naturgitte tilhøve

3.1.1 Ras/ skred

Sweco har vore engasjert for å undersøkja skredfaren innanfor planområdet i samband med regulering av området. Rapporten ligg som vedlegg.

Ut frå NVEs aktsemdskart for skred (www.skrednett.no) ligg planområdet innanfor aktsemdområde for steinsprang, snøskred og flaum- og lausmasseskred. Sweco har i si utredning konkludert med at terrenget ikkje er bratt nok til at det kan mobiliserast lausmasseskred, men at flaumskred kan vere aktuelt for området. Steinsprang som vil kunne losna frå skrånninga ovanfor fylkesvegen, utgjer og ein fare for området. Sweco sin rapport er oppsummert nedunder.

Steinsprang

Grunna topografiske forhold og lav gradient i utløpsområdet vil steinsprang stoppa eit stykke oppe i lia og ikkje råka planområdet. Det er eit unntak, kor det er ein om lag 8-10 meter høg skrent langs fylkesvegen, der det tidlegare har losna steinsprang. Dette kan skje igjen, men vil stoppa i vegen. Området er vist på faresonekartet under. I rapporten vert det konkludert med at:

«Sannsynligheten for at steinsprang skal nå utredningsområdet med unntak av løsneområdet over veien vurderes som svært liten, og mindre enn 1/1000 per år som er kravet for eneboliger og hytter i sikkerhetsklasse S2 i TEK 10».

Snøskred

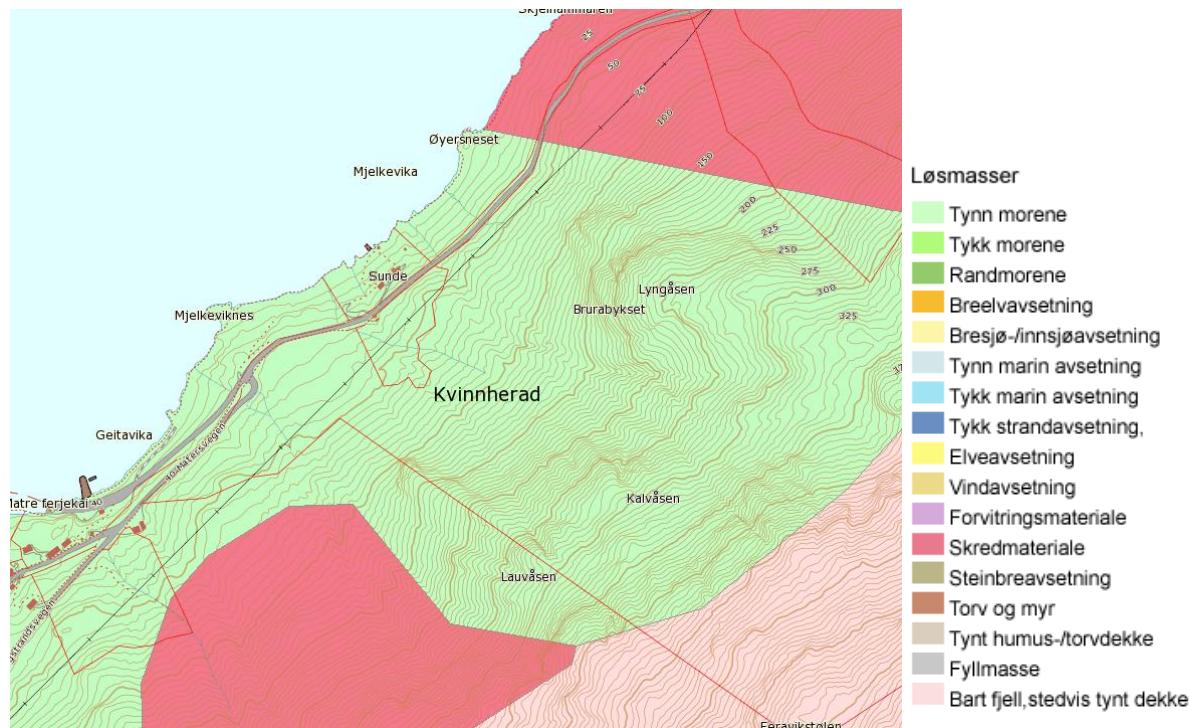
Sweco har gjort ei samla vurdering av terrengforhold, tett lauvskog, moderate snømengder, manglande tidlegare snøskredhendingar og fråvær av snøskredavsetningar, og konkludert med at området med lite sannsyn er utsett for snøskred. Sannsynet for større snøskred er liten, mindre enn 1/1000, som er kravet i TEK10 for einebustadar/fritidsbustadar.

Flaumskred

Det er spor etter elveerosjon og flaumskred oppe i lia ovanfor planområdet. Dette gjeld for elvefaret nordaust for planområdet, og for bekken innanfor planområdet. Det er vurdert at det nominelle årlege sannsynet for skadelege flaumskred for området i nordaust er større enn 1/100 og 1/1000. I sørvest er faren for flaumskred vurdert til å vere større enn 1/1000, men mindre enn 1/100. Sweco har utarbeida faresonekart som viser områda som kan råkast av flaumskred.

Det vert anbefalt å tilpasse utbygging av området slik at bygninga vert plassert utanfor dei sonene som har vere utsett for skred, eller at det vert utført sikringstiltak på bygninga som vert plassert innanfor desse sonene for å redusere skredfaren.

3.1.2 Geoteknikk



Figur 1 - Lausmassekart (kjelde: www.geo.ngu.no)

På planområdet er det registrert tynn morene, som vanlegvis er hardt samanpakka, dårlig sortert og kan innehalda alt frå leire til stein og blokk. Slike områder har ofte tynne moreneavsetningar og hyppig førekommst av fjell i dagen. Tjukkelsen på avsetningane er normalt mindre enn 0,5 m, men den kan lokalt være noko meir. Planområdet ligg under marin grense.

I samband med skredfarevurderinga gjort av Sweco vert det konkludert med at det ikkje er fare for lausmasseskred i området.

3.1.3 Flau

Planområdet kan vere utsett for overvatn ved særleg store nedbørsmengder. Det er fleire vasstrenger i området som vitnar til at det går ein del vatn gjennom området i dag som må handterast. Prosjektert veg må ha grøfter som er dimensjonerte til å leie vatnet ut til sjø ved mykje nedbør. Det er viktig at vurderingar kring overvatnet er ein del av prosjektering og plassering av utleigehytter med tilhøyrande byggjegroper. Dette må vurderast og dimensjonerast som del av teknisk plan.

3.1.4 Ekstrem nedbør

Stormflo, høg vasstand, store bølgjer og stigning av havnivå

Området omfattar både strandline og sjøareal, så der er mykje sannsynleg at anlegg og tiltak vil verta utsett for stormflo og havnivåstigning. Det vert føresett at anlegga vert rett dimensjonert i høve til generell regel for kotehøgd.

3.1.5 Ekstrem vind

Ekstrem vind kan føre til at tre, lause gjenstandar og bygningsdelar losnar og gjer skade. Ofte fell tre ut i vegen og stansar trafikken, eller veltar over hengande el- kablar som fører til straumbrot.

Naturårsaker er vanskelege å gjere tiltak mot, og klimaprognosar syner til at det vil kome meir ekstrem nedbør og – vind i framtida. Det er utarbeidd gode varslingssystem, og det er viktig å gjere dei tiltak som er naudsynt for å sikre materielle verdiar og menneskeliv ved ekstremver.

3.1.6 Skog- og grasbrannar

Ved svært tørre periodar kombinert med uforsiktig bruk av eld kan brann oppstå i nærområdet og spreie seg.

Dersom det skulle oppstå brann må sløkjevatn og brannkummar sikrast i samsvar med TEK 10, forskrift om tekniske krav til byggverk, §11- 17. Avstandar mellom bygningane skal vere minimum 8.0 meter dersom ikkje anna tiltak for førebygging mot brannspreiing er sett i verk.

3.2 Infrastruktur

3.2.1 Vegar

Planforslaget legg til rette for utbetring av dagens tilkomst til området. Løysinga samsvarar med krav til avkøyrslar i handbok N100.

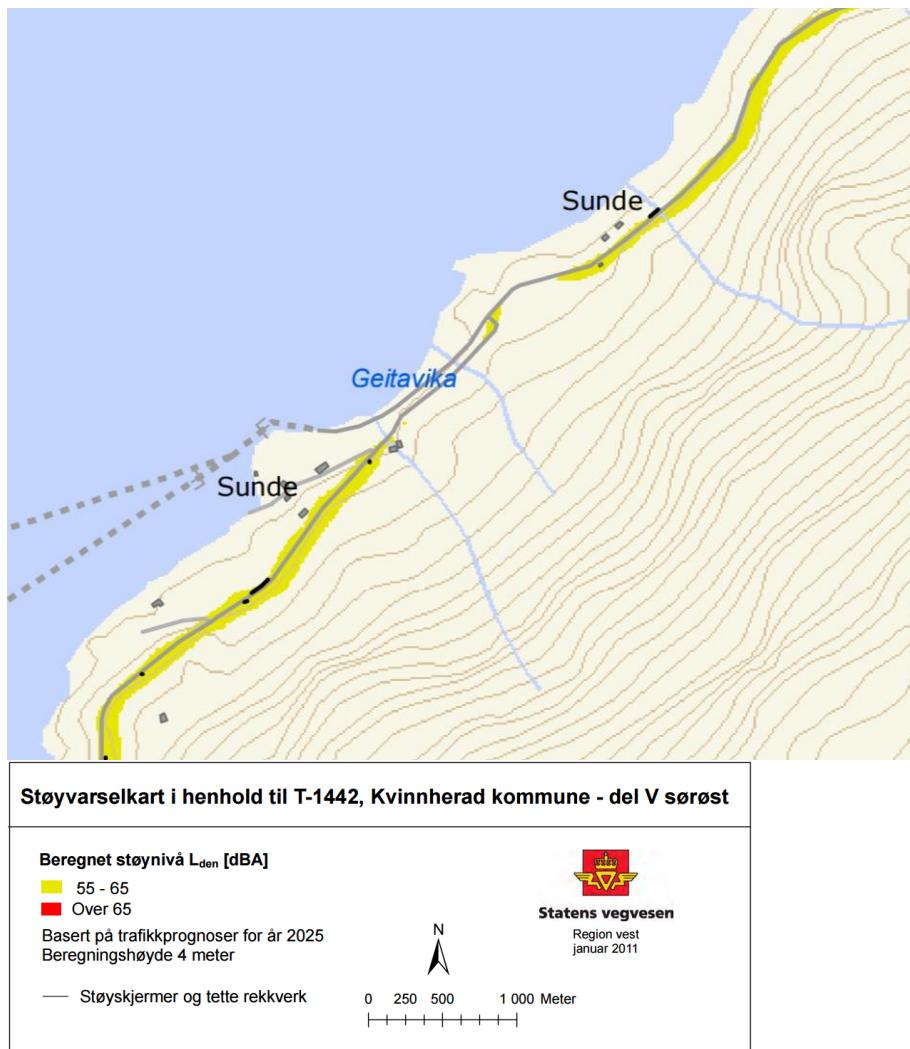
Fylkesvegen har ein årsdøgntrafikk (ÅDT) på 200 i år 2015, der 8 % er tunge køyretøy (kjelde: vegvesenet sin kartdatabase, vegkart). Vegen har ikkje eige felt for mjuke trafikantar. Statens vegvesen tilrådde i sin merknad til oppstart av planarbeidet, at det vart sett av eit 3 meter breitt belte langs fylkesvegen for vedlikehald og drift av vegen.

Byggjegrensa mot fylkesvegen er i «Rammeplan for avkørysler og byggjegrenser» sett til 30 meter for fylkesveg 40. Statens vegvesen har påpeikt at om byggjegrensa skal vere ei anna, må dette komma fram av plankartet.

Planforslaget vil ikkje generere særleg meir vegtrafikk i området, då det er snakk om avgrensa utbygging av området. Området skal nyttast til utleigeformål, og det vert vurdert at trafikkmengda frå eit slikt formål er lav.

3.2.2 Trafikkstøy

Støysonekart, utarbeidd av Statens vegvesen, syner at området på oppsida av fylkesvegen er støyutsett. Det er truleg det bratte terrenget som gjer at planområdet, som ligg lågare enn vegen, ikkje er utsett for støy.



2 - utsnitt av støysonekart utarbeidd av Statens vegvesen

3.2.3 Ulykke i kryss og av-/påkøyring

Fylkesvegen har fartsgrense på 80 km/t forbi planområdet. Det kan oppstå ulykke i forbindelse med av-/påkøyring på fylkesvegen mellom bilar som kører med høg fart på fylkesvegen og bilar med låg fart som skal inn/ut av planområdet. Strekninga på staden er tilnærma rett, slik at det er gode siktforhold. Tilkomstvegen til området skal utbetraast jf. Plankart, slik at siktforhold og svingradius i krysset er innanfor krav i handbok N100.

3.2.4 Ulykke med gåande/ syklande

Fylkesvegen har ikke eige tilbod for gående og syklande. Uoppmerksame bilførerar med høg hastighet og mjuke trafikantar i vegbanen kan skapa farlege situasjonar.

3.2.5 Skipstrafikk

Området ligg til sjø, og det kan vere fare for at skipstrafikk i fjorden kan treffa land. Sjøbotnen er grunn eit stykke ut frå land, noko som vil bremsa farten på eventuelle farkostar på avvege.

3.2.6 Transport av/ ulykke med farleg gods

Planområdet ligg lågare i terrenget enn fylkesvegen. Det kan skje utforkøyringar på vegen som vil råka planområdet. Vegen er utstyrt med autovern langs eigedommen, noko som vil redusera faren for utforkøyring. Det er sett 15 meters byggjegrense mot fylkesvegen, noko som vil hindra oppføring av nye bygningar nært opp mot vegen.

3.2.7 Brann og eksplosjon

Brann kan oppstå i bygningar i eller nær planområdet og spreie seg og gjere skade. Det er viktig at tilstrekkeleg sløkkevatn vert sikra jf. TEK10, og at gjeldande brannkrav vert heldt.

3.2.8 Stråling

Høgspent line

Det går ei høgspentline på langs, ca. 45 meter aust for planområdet. Høgspentlinna med tilhøyrande faresone er lagt inn i kommuneplanen med omsynssone.

Radon

Alle bygningar skal vere planlagt og bygd i samsvar med krav i TEK 10, forskrift om tekniske krav til byggverk, § 13-5 Radon.

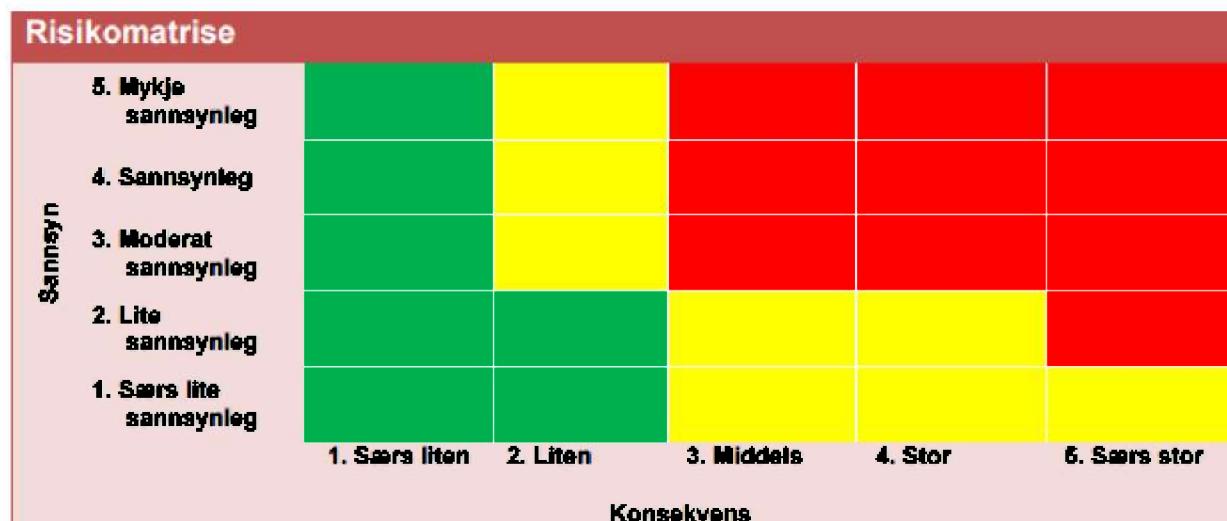
- Bygg skal prosjekterast og utførast med radonførebyggjande tiltak slik at innstrøyminga av radon frå grunnen vert avgrensa.
- Radonkonsentrasjonen i innelufta skal ikkje overstige 200 Bq/m³.
- Bygg rekna for varig opphold skal ha radonsperre mot grunn.
- Bygg rekna for varig opphold skal tilretteleggjast for eigna tiltak i byggegrunn som kan aktiverast når radonkonsentrasjon i innelufta overstig 100 Bq/m³, dette ledd gjeld ikkje dersom det kan dokumenterast at dette er unaudsynt for å tilfredsstilla kravet om 200 Bq/m³.

3.2.9 Innsatstid og kapasitet for naudetatane

Innsatstid frå Åkra brannstasjon vil vere kring 30 minuttar, for ambulanse monaleg lengre.

4. Analyse og konklusjon

4.1 Uønska hendingar med mogelege førebyggjande tiltak



Tabell over uønska hendingar og aktuelle tiltak.

Uønska hending	Sannsyn	Konsekvens			Risiko			Aktuelt tiltak/ kommentar	
		Liv og helse	Ytre miljø	Mat.verdier / samfunn	Liv og helse	Ytre miljø	Mat.verdier / samfunn		
Ras/ skred	1	1	2	3	1	2	3	Dette gjeld for dei områda som ikkje er omfatta av faresonenene for skred på plankartet. Desse områda er i fylge Sweco sin utredning av skredfare, ikkje utsett for skred.	
Geoteknikk	1	1	2	3	1	2	3	I følgje skredrapporten er det ikkje fare for lausmasseskred i området.	
Flaum	4	1	2	1	4	8	4	Handtering av overvatn ved å leia vatnet mot drenerande massar/sjø/avlaup må innarbeidast i planen ved dekkjer og massar som ikkje er drenerande. T.d. ved tilkomstveg	
Ekstrem nedbør	5	1	2	1	5	10	5	Store nedbørsmengder råkar Vestlandet årleg, utan at det fører til større skadar på materielle verdiar. Avlaupsnett og	

								kummer må dimensjonerast slik at dei tolar større nedbørsmengder. Bygningar og kaianlegg må dimensjonerast til å tote bølgjeslag og isgang. Det må tas omsyn til havnivåstigning
Ekstrem vind	4	1	1	1	4	4	4	Felling av tre grunna sterke vind vil kunne gjøre skade på bygningar i planområdet. Bygningane må dimensjonerast slik at dei tolar sterke påkjenning frå vind.
Skog- og grasbranner	2	1	3	3	2	6	6	Det må sikrast nok sløkjevatn.
Vegar	2	3	1	1	6	2	2	Trafikkulukker med bil kan oppstå med ein uoppmerksam førar og høge hastigheitar. Planforslaget legg til rette for utbetring av avkjørsla til fylkesvegen.
Trafikkstøy	1	2	1	1	2	1	1	Planområdet vert ikkje råka av støy jf. Statens vegvesen sine støykart.
Ulukke i kryss og av-/påkjøring	2	3	1	1	6	2	2	Utbetring av avkjørsla til området vil sikra tilfredsstillende sikt og svingradius i samsvar med krav.
Ulukke med gåande/syklande	2	3	1	1	6	2	2	Vegen går i ei rett strekning langs planområdet, slik at bilistar tidleg kan sjå om det er farar i vegbanen.
Skipstrafikk	1	1	2	1	1	2	1	Strandlinia er grunn utanfor planområdet, noko som vil dempa farten på eventuelle farkostar på avvege.
Transport av/ ulukke med farleg gods	2	1	1	1	2	2	2	Byggjegrense mot veg, og autovern langs vegen er med på å redusere risikoen for uønska hendingar.
Stråling	4	2	1	2	8	4	8	Høgspentline: Jf. KU utarbeida for området i kommuneplanen, er det sannsynleg at det kan skje ei uønska hending, men at konsekvensen er særsliten og liten. Det må takast omsyn til lina ved utbygging. Radonkonsentrasjon i inneluft må ikkje

								overstige gjeldande krav.
--	--	--	--	--	--	--	--	---------------------------

4.2 Konklusjon

Tiltak med kommentarer i tabell pkt. 4.1 må innarbeidast i reguleringsplan, og eventuelt med tilhøyrande føresegner.

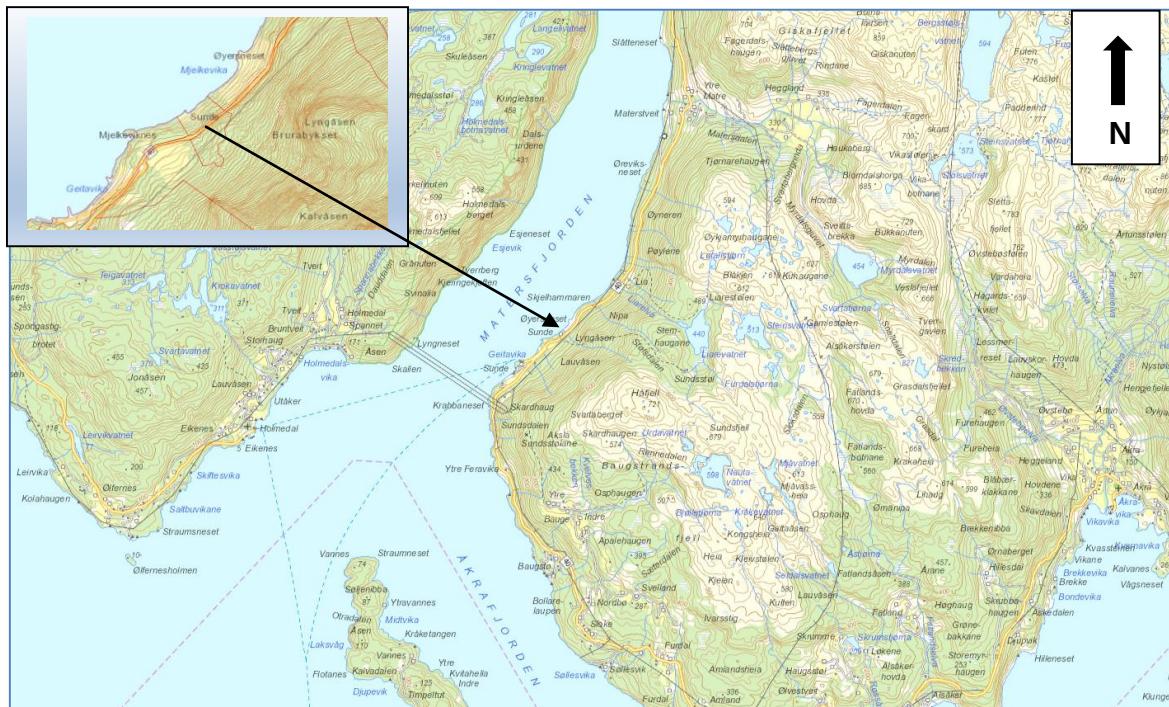
Det er vidare ikkje noko som tilseier at det er naudsynt med andre risikoreduserande tiltak på planområdet utover det som er lagt inn i plankart og føresegnene til planen.

NOTAT

OPPDAGRAG	OPPDRAKSLEDER	DATO
Sunde i Matresfjorden, Skredfarevurdering	Roger Sørstø Andersen	12.06.2015
OPPDRAKSNUMMER	OPPRETTET AV	DOKUMENTNUMMER
15471001	Roger Sørstø Andersen	15471001

Sunde i Matersfjorden, Skredfarevurdering

Sweco har på oppdrag for Berit Idland utredet skredfaren ved Sunde i Matresfjorden i Kvinnherad kommune. Dette i forbindelse med ny reguleringsplan for eiendommen som ligger under en nordvestvendt skråning på østsiden av fjorden under fjellet Håfjell (721 m o.h.).



Figur 1: Oversiktskart.

Grunnlag

Grunnlaget for våre vurderinger er:

- Lovgrunnlag fra Plan- og bygningslovens tekniske forskrift (TEK10) § 7-3, samt veileder til forskrift av Direktorat for byggkvalitet, www.lovdata.no og www.dibk.no.
- Veileder til kartlegging av flom- og skredfare i arealplaner fra NVE, www.nve.no.

- Observasjoner gjort under befaring.
- Berggrunnskart fra NGU, www.ngu.no.
- Ortofoto og topografiske kart fra Geodata AS.

Regelverk og sikkerhetsklasser

Vurderinger av skredfare etter dagens regelverk gjøres i henhold til sikkerhetsklasser for bygg definert i plan- og bygningslovens tekniske forskrift (TEK 10) § 7-3. Disse sikkerhetskassene er satt på bakgrunn av de forventede konsekvensene en eventuell skredhendelse vil ha for ulike typer bygg, og gjelder både for personelle, økonomiske og andre samfunnsmessige hensyn. Opparbeidet uteområdet omkring bygninger vurderes i hovedsak under samme sikkerhetskasse som bygningen. Ytterligere presisering av hvilke typer bygg som faller i de ulike sikkerhetskassene finnes i veilederen til TEK10.

På eiendommen er det planlagt å bygge fritidseiendommer med uthus/naust, samt at adkomstveien planlegges utbedret. Fritidsboligene tilhører sikkerhetskasse S2 og vurderes etter største nominelle årlige sannsynlighet for skred på 1/1000 (*Tabell 1*). Garasjebygg, uthus og naust faller normalt under sikkerhetskasse S1 og vurderes etter største nominelle årlige sannsynlighet for skred på 1/100 (*Tabell 1*).

Tabell 1. Sikkerhetskasser ved plassering av byggverk i skredfareområde. Fra «Veileddning til tekniske krav utgitt av Direktoratet for byggkvalitet».

Sikkerhetskasse for skred	Konsekvens	Største nominelle årlige sannsynlighet
S1	liten	1/100
S2	middels	1/1000
S3	stor	1/5000

Områdebeskrivelse og observasjoner

Befaring

Det ble gjennomført en befaring den 05.06.2015 av geolog Roger S Andersen. Terrenget ble befart til fots fra strandlinjen og opp til ca 150 m o.h., med spesiell vekt på raviner og bekkefar.

Terregn-/situasjonsbeskrivelse

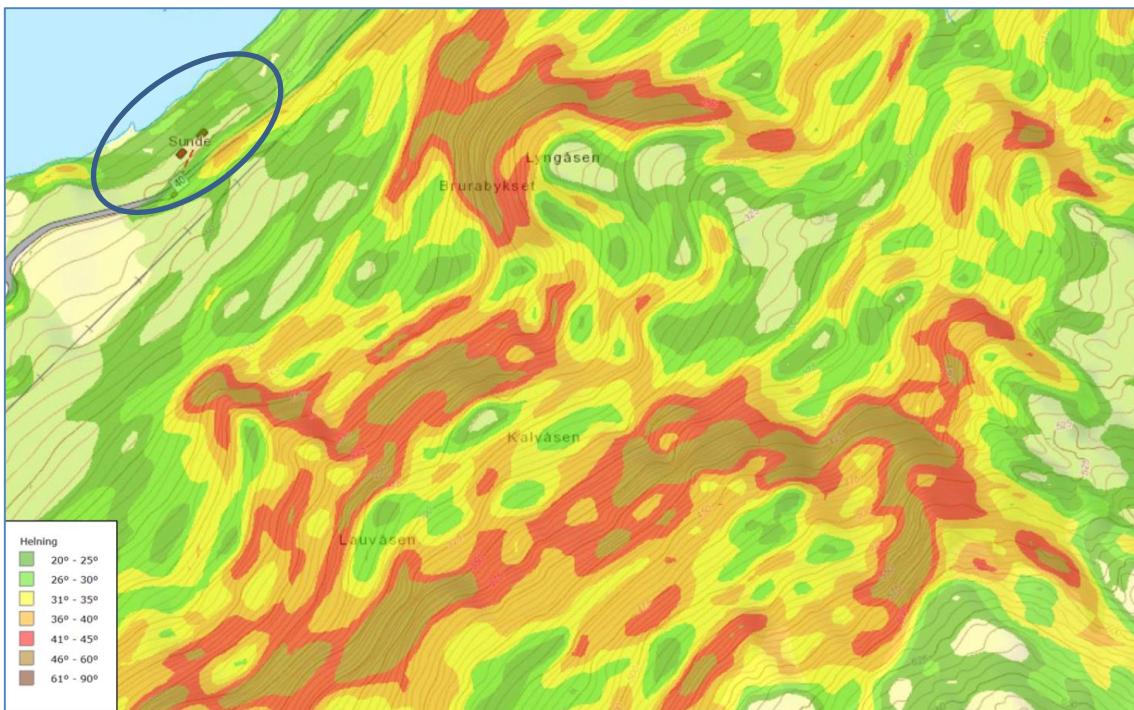
Det planlagt utbygde området ligger fra strandlinjen og opp til veien ca. 30 m o.h. i slakt skrånende terregn.

Ned mot lokalveien (Rv 40) er en bratt (6-7 m høy) bergskjæring. Nordøstre avgrensning av området går inntil et bekkefar som drenere ned lia. Bekkefaret er utgjør en markert nedskjæring i berg/løsmasser.

2 (6)

NOTAT
12.06.2015

Bak eiendommen stiger terrenget oppover mot Håfjell (721 moh). Mot østøst stiger berget bratt oppover mot Lyngåsen (ca 275 moh), som er markant avskåret av bekkefaret som går nordøst i eiendommen. Det er betydelig mektighet av morenemasser i dalsiden. Skråningen over riksveien er beitemark med moderat stigning (<30°). I terrenget her er det betydelig ravinering. Videre oppover mot Håfjell stiger terrenget forholdsvis bratt (ca 40°), delvis er det bergskrenter i terrenget oppover mot Håfjell. Over beitemarken vokser det tett skog, delvis lauv- og delvis med barskog. På beitemarken og oppover ligger det betydelig større og mindre blokk (tolket som moreneblokk) spredt utover i toppen på morenedekket.



Figur 2: Helningskart, reguleringsområde indikert med oval sirkel.

Tidligere hendelser

Det er en registrert skredhendelse i tilknytning til reguleringsområdet i NVEs database over skredhendelser. Et steinsprang har løsnet fra sideterrenget over veien og etter all sannsynlighet stoppet i veibanen.

Berggrunn og løsmasser

NGU har kartlagt berggrunnen i området som tonalitt til granodioritt og monzogranitt, grå, middelskornet, massiv til foliert, stedvis forskifret.

Det er en god del løsmasser i området. Fra riksveien og oppover i dalbunnen ligger det ravinerte morenemasser med antatt mektighet på ca 5 meter. Langs bekkefaret over riksveien observeres stedvis berg. Bak/over eksisterende bygning like over riksveien stikker det opp et

høydedrag bestående av berg. På nedsiden av veien er løsmassemektigheten antatt noe lavere ± 2 meter. Når terrengradienten øker lengre opp leien avtar mektigheten på løsmassene.

Klima

I henhold til beregninger utført av NVE (www.senorge.no) er normalsnødybden i høyeliggende terrenget i området på 100-150cm (1971-2000), mens maksimal døgnnedbør med gjentaksintervall på 5 år er 125-150 mm (1957-2008).

Skredfarevurdering

Aktuelle skredtyper

I henhold til NVEs akt somhetskart for skred (www.skrednett.no) ligger tomteområdet innenfor akt somhetsområdene for steinsprang, snøskred og flom- og løsmasseskred. Terrenget over eiendommen består av forholdsvis tykke løsmasseavsetninger. Terrenget i dalsøkket her er vurdert ikke er bratt nok til at det kan mobiliseres et løsmasseskred og det er eventuelt flomskred som er aktuelt for området. Aktuelle typer skred for tomten er steinsprang, snø- og flomskred, og disse vurderes nærmere under.

Steinsprang

Akt somhetssonen for steinsprang strekker seg over hele området men i øst er det en dyp ravine som vil stoppe steinsprang fra skrenten Lyngåsen. Fra sørøst kan det løsne steinsprang fra Kalvåsen og opp mot Håfjell. Sprang herfra vil ledes i dalsøkket under i sterkt ravinert terrenget med lav gradient. Grunnet topografiske forhold og lav gradient i utløpsområdet vil steinsprang stoppe et godt stykke opp i lia og ikke kunne true planområdet.

Det er ett unntak i hvor steinsprang kan nå området, det er langs Rv 40. Her er det en skrent med høyde ca 8-10 meter hvor det tidligere har løsnet steinsprang mot veien. Nye steinsprang kan fortsatt løsne men disse vil stoppe i veien. Dette er vist med faresonen like i og over veien i vedlegg 1, faresonekart.

Sannsynligheten for at steinsprang skal nå utredningsområdet med unntak av løsneområdet over veien vurderes som svært liten, og mindre enn 1/1000 per år som er kravet for eneboliger og hytter i sikkerhetsklasse S2 i TEK 10.

Snøskred

Snø akkumuleres og kan mobiliseres i terrenget med hellinger mellom ca. 30-60°. I brattere terrenget vil ikke snø akkumuleres mens det i slaktere terrenget ikke vil mobiliseres snø. Brattskrenten over utredningsområdet er stedvis brattere enn 60°. Området er også tett bevokst med løv og barskog som vil redusere akkumulert snømengde og utgjør også en forankringseffekt på snølaget. En samlet vurdering av terrenghold, tett løvskog, moderate snømengder, manglende tidligere snøskredhendelser, fravær av snøskredsavsetninger og

tettvokst skog, tilsier at området med liten sannsynlighet er utsatt for snøskred. Lokalkjente i området (ca 80 år gammel) har ikke vært kjent med at det har gått skred i det hele tatt. Sannsynligheten for større snøskred er svært liten, mindre enn 1/1000, dersom det løsner mindre snøskred vil de følge ravineringer og elvegjel i terrenget og ha rekkevidde som ligger langt unna planområdet.

Faren for snøskred vurderes å være mindre enn 1/1000 per år, som er kravet i henhold til TEK10 for eneboliger/fritidsboliger.



Figur 3: Oversiktsfoto, skog.

Flomskred

Løsmassene i terrenget oppe i lia er preget av dels sterkt ravinering. Dette er spor etter elveerosjon og i noen tilfelle også flomskred. Stedvis langs ravinene er det avsatt mindre vifter og leveør som indikerer at det tidligere har gått flomskred i området. Vedlegg 2 viser oversiktskart over de mest markerte og relevante ravinene/bekkeløpene i området.

Dette gjelder spesielt elvefaret som krysser eiendomsgrensen til reguleringsområdet helt i nordøst. Det er her avsatt vifter og leveør ved utøpet av elven i et området med gradient på ca 15°. Det er et høydedrag like over veien som vil avskjære muligheter for flomskred og lede det inn i elveløpet mot nordøst.

Faren for flomskred mot eiendommen langs elveløpet mot nordøst er vurdert som større enn 1/1000 per år.

Det er også registrert flomskredavsetninger i den sørvestlige delen av reguleringsområdet. Her stopper avsetningene ca. 30-50 meter over veien. Det er ingen spor etter flomskred langs

bekkeløpet som går videre ned gjennom eiendommen i sørvest, det er derimot dreneringsspor i terrenget etter eksisterende bekk. Et flomskred som stopper over riksveien vil føre med seg større vannmengder i det eksisterende bekkeløpet, det er tatt hensyn for dette i vår vurdering og i faresonekartet.

Faren for flomskred med skadelig potensial mot eiendommen langs elveløpet mot sørvest er vurdert som noe større enn 1/1000 og mindre enn 1/100 per år.

Konklusjon og anbefalinger

Sunde i Kvinnherad kommune er vurdert med hensyn på skredfare etter TEK10. Aktuelle skredtyper for området er vurdert å være flomskred, samt steinsprang som vil kunne løsne fra skråning i vei, som også vil etter all sannsynlighet stoppe i veien. Det vurderes at den nominelle årlige sannsynligheten for skadelige flomskred for området i nordøst er større enn 1/100 og 1/1000 og det er trukket opp faresoner for disse sikkerhetsklassene. I sørvest er faren for flomskred vurdert til å være større enn 1/1000 men mindre enn 1/100. Det er utarbeidet faresonekart (vedlegg 1) i sikkerhetsklassene S1 og S2 i henhold til TEK10.

Det anbefales å tilpasse utbygningen av området slik at bygg plasseres utenfor aktuelle soner for bygget. Om det plasseres bygninger innenfor gjeldene faresone må det utføres sikringstiltak for å redusere skredfaren.

Bergen den 12.06.2015

Sweco Norge AS

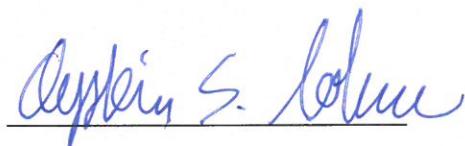
Saksbehandler



Roger S. Andersen

Geolog

Kontrollert



Øystein S. Lohne

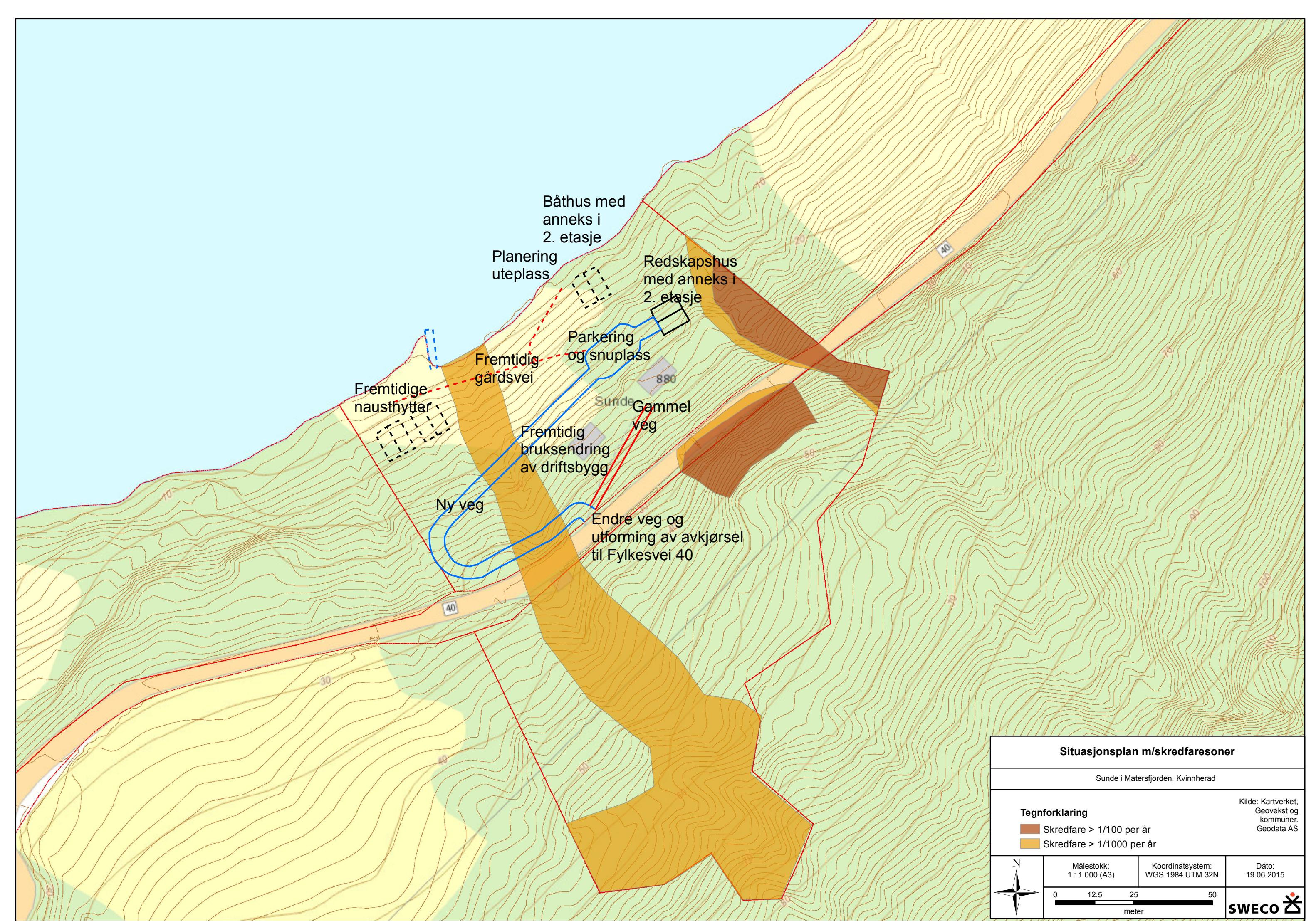
Geolog

Vedlegg:

Faresonekart 1:1000
Oversiktskart 1:2500

6 (6)

NOTAT
12.06.2015



Vurderingar i høve til Naturmangfaldlova §§ 8-12

Plannamn: Detaljregulering for utleigehytter i Mjelkevika – Ytre

Matre, Kvinnherad kommune

Prosjektnummer: B55011

Dato: 01.12.2016



Versjon	Dato	Skildring	Utarbeidd av	Kontrollert av
01	01.12.2016	Innsending av planforslag til Kvinnherad kommune	KJS	ES

Naturmangfaldlovas føremål er å ta vare på naturens biologiske, landskapslege og geologiske mangfald og økologiske prosessar gjennom berekraftig bruk og vern. Lova skal også gi grunnlag for menneske si verksemd, kultur, helse og trivsel, både nå og i framtida, også for samisk kultur.

“Naturmangfald” i naturmangfaldloven er eit samleomgrep for blant anna:

Landskap

Geologi

Økosystem

Naturtypar

Artar og genetiske variasjonar innanfor artane

Reguleringsplanar som vedkjem naturmangfaldet skal vurderast etter:

Kor sterke føringar planen gir for framtidig arealdisponering.

Kor mykje naturmangfald som vedkjem.

Om tilstanden i ei vassførekommst påverkast.

Om det naturmangfaldet som vedkjem er:

- Verneområder

- Nærrområder til verneområder

- Utvalde naturtypar

- Prioriterte artar

- Trua, nær trua eller verdifullt

- Inngrepsfrie naturområder

- Verdifulle/utvalgte kulturlandskap

- Kartlagt gjennom skog og landskap sin database, Miljøregistreringer i Skog (MiS)

Sjekkliste for forvaltningsmynde, utdrag frå rettleiar til Naturmangfaldlova kapittel II:

Sentrale tema	Kjelder
Kva landskap, økosystem, naturtypar eller artar vert røyrd av planen?	Direktoratet for naturforvaltning WMS
Kva effekt vil planen ha på landskap, økosystem, naturtypar og artar?	Miljøtilhøve og verknader for rødlistearter, Artsdatabanken Forskringsrapportar
Korleis er tilstanden for landskapet, økosystem og utviklinga i antal lokalitetar av naturtypane og bestandane på landsbasis og på staden?	Naturindeks for Norge (Direktoratet for naturforvaltning)
Føreligg det faglege rapportar og utgreiingar om naturmangfald i det aktuelle planområdet?	
Føreligg det erfaringsbasert kunnskap (frå lokalsamfunnet, kommunar og mynde) om det aktuelle planområdet?	Norsk Botanisk Forening Norsk Zoologisk Forening Norsk Ornitologisk Forening Lokale organisasjonar Universitet, høgskular Naturvitenskaplege muséar
Vil planen påverke, trua og nær trua artar på Norsk raudliste for artar?	Artsportalen hjå Artsdatabanken Artskart hjå Artsdatabanken
Vil planen påverke utvalde naturtypar eller prioriterte artar?	Norsk raudliste for artar Artsportalen hjå Artsdatabanken Naturtypebasen hjå Artsdatabanken
Vil planen påverke verneområde, nærområde til verneområde, marint beskytta område eller verna vassdrag jf. verneplan for vassdrag?	Direktoratet for naturforvaltning WMS Mareano (Havforskningsinstituttet)
Vil planen påverke tilstanden i sjø eller vassførekomstar?	Miljøstatus Havets ressursar (Havforskningsinstituttet) Vannportalen
Vil planen påverke utvalde kulturlandskap?	Naturbase hjå Direktoratet for naturforvalting
Vil planen påverke miljøregisteringar i skog?	MiS hjå Norsk institutt for skog og landskap
Vil planen påverke ingrepsfrie naturområde? (INON)	INON i Noreg hjå Direktoratet for naturforvalting
Vil planen påverke område eller naturtypar som er særskilt verdifulle for naturmangfaldet?	Naturbase hjå Direktoratet for naturforvalting Mareano (Havforskningsinstituttet)
Er det kunnskapsmangel og kva er det ev. ein manglar kunnskap om?	Erfaring og fagleg kunnskap innad i firma.

NML § 8. (kunnskapsgrunnlaget)

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoner erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.

For rettleiing; sjå rettleiar T-1514 (s. 22-30)

Vurdering	Kommentar/Tiltak
Artsdatabanken.no	
Dirnat.no	Nærare omtale av funn er vurdert i planskildringa under pkt. 5.5 – Naturverdiar. I samband med kommuneplanarbeidet er det utført konsekvensutgreiing for området. Denne konkluderer med at det ikkje er gjort funn av slik tyding at dette har innverknad på ny utbygging.
Miljostatus.no	
Geo.ngu.no	
Skredatlas.nve.no	
Atlas.nve.no	Relevant og tilgjengeleg informasjon, observasjonar og erfaringar bekrefter dei registrerte tilhøva i kartdabasane.
Skogoglandskap.no	
Vannportalen.no	
Kunnskap i kommune	
Synfaring og foto	

§ 9. (føre-var-prinsippet)

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltingstiltak.

For rettleiing; sjå rettleiar T-1514 (s. 31-33)

Vurdering	Kommentar/Tiltak
Områda er kartlagt i basar nemnt i rettleiar	Kunnskapsnivået er tilfredsstillande.

§ 10. (økosystemtilnærming og samla belastning)

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

For rettleiing; sjå rettleiar T-1514 (s. 34-41)

Vurdering	Kommentar/Tiltak	
Ingen registrerte sårbare økosystem	Området er relativt robust, og det vil ikke vere naudsynt med tiltak ell.i. i høve til naturmangfaldet.	

Fargekoder benytta i vurdering, risikomatrise for miljø og materielle verdiar:

Mykje sannsynleg			
Sannsynleg			
Mindre sannsynleg			
Lite sannsynleg			
	Ufarleg	Fare	Katastrofalt

Omgrep	Frekvens
A. Lite sannsynleg	Vil ikke skje
B. Mindre sannsynleg	Kan skje
C. Sannsynleg	Vil nok skje
D. Mykje sannsynleg	Skjer

Omgrep	Frekvens
1. Ufarleg	Medfører ingen endringar
2. Fare	Medfører endringar
3. Katastrofalt	Endrar totalt/ utsletter

§ 11. (kostnadene ved miljøforringing skal berast av tiltakshaver)

Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

For rettleiing; sjå rettleiar T-1514 (s. 42)

Vurdering	Kommentar/Tiltak
Ingen funn i tilgjengelege databasar.	
Ingen kjennskap til tema som kunne vert registrert jf. Naturmangfaldlova	Kostnadene knytt til begrensning av skader på tema som kan dukke opp, vil berast av tiltakshaver.

§ 12. (miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar)

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

For rettleiing; sjå rettleiar T-1514 (s. 43-46)

Vurdering	Kommentar/Tiltak
Ingen funn i databasar.	
Ingen kjennskap til tema som kunne vore registrert jf. Naturmangfaldlova	Om det dukkar opp relevante tema, vil tiltakshavar drifte området på forsvarleg måte.

Ansvarlig for kartlegging	Omega Areal AS v/Kjerstina Særsten
Sted, dato	Ølensvåg, 01.12.2016

Saksframlegg

Kvinnherad kommune

Saksmappe

2016/4252-6

Saksbehandlar

Ingo Bewer

Saksgang		
Saksnr	Utval	Møtedato
2017/21	Forvaltningskomiteen	15.03.2017

Oppstart av detaljreguleringsplan for deler av 145/6 m.fl. - Konsentrert bustadbygging på Røssland - Smiehaugen - Husnes - Sunde Prosjektutvikling AS

Innstilling frå rådmannen:

Kvinnherad forvaltningskomite rår til oppstart av arbeid med privat detaljreguleringsplan for deler av 145/6 - Konsentrert bustadbygging på Røssland - Smiehaugen - Husnes 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: Sunde Prosjektutvikling AS v/ Ove Lemicka gjennom Bombus Arkitektur v/ Wermund Vetrhus

Mottatt: 16.02.17

Planident: 20160016

Bakgrunnen for søknaden

Tiltakshavar har søkt om utarbeiding av reguleringsplan for området på del av eidegom 145/6 m.fl. Ynskje var ein meir konsentrert bustadbygging (8-12 bustadeiningar), trafikkareal, leik og friområde. Gjeldande reguleringsplan (Reg.plan Røssland A-3; planid.: 19810009) har blitt til dels avlyst av ny reguleringsplan (Reg.plan Bogsnes/ Røssland; planid.: 19740002). Reg. plan Røssland A-3 var med dette opphevet med unntatt av eit lite trekant Bustadbygging, dette har i seinare tid



blitt overstyrt av gjeldande kommunedelplanen(i kommuneplanen for Husnesområde (godkjent den 20.02.03; planid.: 20000001) som LNF- føremål utan å oppheve reguleringsplanen som liggjar til grunn.

Oppstartsmøte:

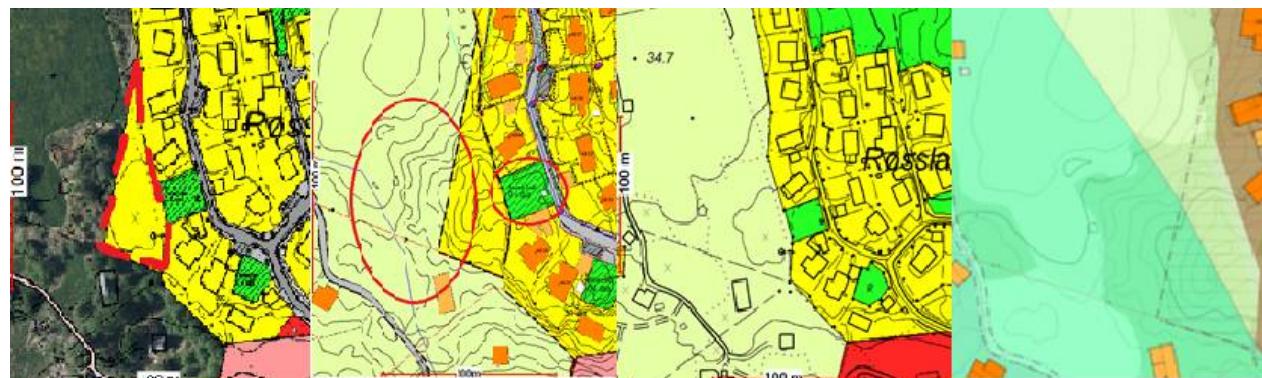
Ein hadde oppstartsmøte den 24.01.17 (sjå vedlagd oppstartsrapport) og har lagd diverse føringar for det vidare planarbeidet, m.a. at ei skal har ein politisk oppstart av saken (møtereferat pkt. 1.7: ...Melding om oppstart av planarbeid kan ikkje skje før søknad om oppstart av planarbeid med grunngjeving er sendt inn og spørsmålet om igangsetjing deretter har vore lagt fram for politisk handsaming...).

VURDERING

Tilhøve til gjeldande planar

Forslaget om etablering av bustadbygging er ikkje i trå med eksisterande kommunedelplan (frå den 20.02.03), som visar område som LNF-føremålet. I kommuneplan som er under høyring, er omsøkt området derimot vist som areal med spreidt bustadbygging, hytte- og næringsutbygging.

Planynskje gjenspeiler i eit restområde, delvis arealbruket jf. bustadføremål i **reg.plan Bogsnes/Røssland (planid.: 19740002)** men er ikkje i trå med føremålet felles leik i **reg.plan Røssland A-3 (planid.: 19810009)**.



**Restområde
frå reg. plan
Bogsnes/Røss
land**

**Omsøkt
planområde**

**Gjeldande
kommunedelplan**

**Kommuneplan
under arbeid**

Dagens bruk

Området liggjar i tangenten til gjeldande bustadområde på Røssland (planid.: 19810009). Leikeareal framstår i dag som parkerings- og oppsamlingsplass og skal vere grøntareal og deler av tilkomsten til det nye feltet. Den vestlege delen av planområdet er eit liten skogsklett haug og deler er jord med lavt bonitet.

Forholdet til nærmiljøet

Planområdet skal vert avgrensa slik at forutsetningane dei arealdelane byggjer på, som adkomst til området, trafikksikring, uteområder (særleg for unger) vert ivaretakne. Den skal tilrettelegge for

ein god gjennomtenkt området med sine funksjonar og å finne løysningar i forhold den seinare utvikling av området (for eksempel tilgang til LNF-område). Det skal særskilt leggjast vekt på tilpassing til terrenget og ein skal vurdere mulige kvaliteter i området i.h.t. naturmangfold men også nærleiken til sentrumsfunksjonar.

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 rehabiliterert 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 bevara og integrera kulturlandskapet sitt sær preg i byggemiljøet (særleg eksisterande eldre bustader med sin sær preg m.m.), dette utestenge store inngrep som f.eks. sprengingar i terrenget eller fjerning av steingardar.

Teknisk standart

Planen skal vere løysningsorientert og miljøbevist angåande 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 sløkkjevatn. 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 kommet 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 (2016/4252– 5; vedlegg 2), tingingsskjema + plangrense (2016/4252 – 1; vedlegg 2 + 3)
2. Referat til oppstartsmøte frå den 26.02.15 (2016/4252– 2; vedlegg 2; sjå der!)

Vedtaket sendast til:

Sunde Prosjektutvikling AS v/ Ove Lemicka; post@sundeprosjekt.no

Bombus Arkitektur v/ Wermund Vetrhus; bombus.arkitektur@gmail.com

Vedlegg A

TINGING AV OPPSTARTMØTE FOR REGULERINGSPLAN

Kommune:	Kvinnherad	
Gjeld egedomsnummer:	145/6	
Gjeldande plansituasjon:	Regulert til bustad på delar av arealet i reguleringsplan. Delar av arealet er sett av til LNRF i kommunedelplan	
Plantype:	<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan	Reguleringsendring
Føremål med planen:	Bustadar, leik friområde og parkering	
Ca. tal einingar:	Frå 8 til 12	
Aktuelle tema for diskusjon:	Vegløsing. Tettleik. Friområde. Leikeareal	
Framlegg til plannamn:		
Forslagsstillar: (skal alltid møta)	Namn:	Ove Lemicka
	Adresse :	Sundsvegen 132
	Telefon:	90923464
	E-post:	post@sundeprosjekt.no
Fagkunnig: (skal alltid møta)	Namn, firma:	Wermund Vetrhus
	Adresse :	Hauglandsvegen 53 5463 Uskedalen
	Telefon:	99619324
	E-post:	Wermund.vetrhus@gmail.com
Evt. andre som stiller på møtet: (namn og funksjon)		
Andre opplysningar, evt. ønskje om dag/tid for møtet:		
Rekvirent:	Namn:	Wermund Vetrhus
	Adresse :	Hauglandsvegen 53 5463 Uskedalen
	Telefon:	99619324
	E-post:	Wermund.vetrhus@gmail.com
Dato:	06.12.2016	
Underskrift:		

Kart med framlegg til planavgrensing med tilkomst fram til offentleg veg må følgje tinginga (ved reguleringsendring skal planavgrensinga visast på utsnitt av gjeldande reguleringsplan). Evt. anna materiale som planskisse, illustrasjonar, fagrapporatar o.l. kan gjerne sendast med om dei ligg føre.

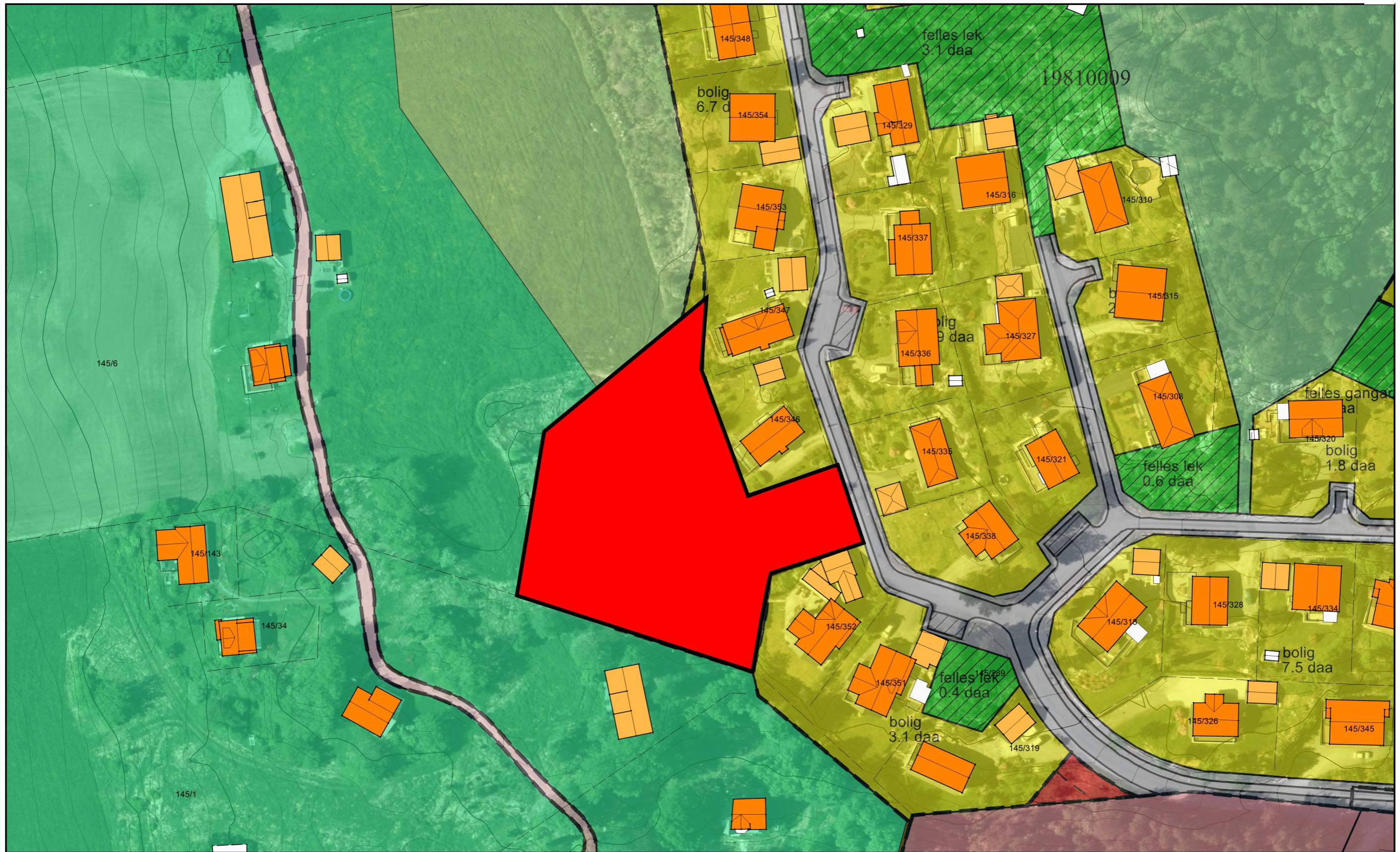
Møtet vil normalt kunne haldast innan to veker frå tinging. Tinginga skal sendast til postmottaket i kommunen – sjå adresseliste i vedlegg J til startpakka. Kommunen tek kontakt med rekvirenten for å avtala møtetid.

Mal for tinging av oppstartsmøte for reguleringsplan

Kommune:	Skriv namnet på kommunen der planen skal fremjast
Gjeld egedomsnummer:	Skriv inn alle egedomsnr. (gardsnr./bruksnr.) som heilt eller delvis er omfatta av planområdet. Set nummeret på den største egedomen først.
Gjeldande plansituasjon:	Opplysningar om området sin status i arealdelen til kommuneplanen og evt. detaljplanar for området.
Plantype:	Reguleringsplan Skriv ein X om det er ny plan som skal lagast. Reguleringsendring Skriv ei X om tinginga gjeld endring av plan.
Føremål med planen:	Gje ei kortfatta skildring av målsettingar for planarbeidet og kva arealføremål som er aktuelle.
Ca. tal einingar:	Opplysningar om kor mange bustadeiningar, fritidshus, naust e.a. som det skal leggjast til rette for.
Aktuelle tema for diskusjon:	Om det er spesielle problemstillingar som gjeld for planområdet skal dei listast opp her, t.d. konsekvensutgreiling, kartgrunnlag, vatn og avløp, strandsoneproblematikk osb.
Framlegg til plannamn:	Plannamnet skal følgje reglane i <u>nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og lov om stadnamn</u> .
Forslagsstillar: (skal alltid møta)	Namn: Fullstendig namn Telefon : Telefon på dagtid, gjerne/også mobilnr. E-post : E-postadresse. Ver obs. for skrivefeil!
Fagkunnig: (skal alltid møta)	Namn, firma: Namnet til fagkunnig konsulent og firmanamnet om vedkomande representerer eit firma. Telefon : Telefon på dagtid, gjerne/mobilnr. E-post : E-postadresse. Ver obs. for skrivefeil!
Evt. andre som stiller på møtet: (namn og funksjon)	Skriv namn, funksjon og gjerne kontaktinformasjon for evt. andre som skal delta på møtet.
Andre opplysningar, evt. ønskje om dag/tid for møtet::	Open post for supplerande informasjon. Om du har ønskje om spesiell dag/tid for møtet kan du ta det med her.
Rekvirent:	Namn: Namnet til den som tingar møtet. Telefon : Telefon på dagtid, gjerne/også mobilnr. E-post : E-postadresse. Ver obs. for skrivefeil!
Dato:	Dato for dagen tinginga vert sendt.
Underskrift:	Signaturen til rekvirenten.

Oversiktskart forslag til område for omregulering
Gnr/Bnr 145/6 og 145/289

N



PROTOKOLL FRÅ OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Føremålet med møtet er at kommunen vert informert om planlagt innhald i planen og avgrensing av planområdet, Kommunen avklarar plansituasjonen for området, krav til ny planlegging, offentlege føresetnader og kva som skal til for å få ein god plan og planprosess.

Kommunen sine vurderingar er faglege, generelle og av førebels karakter. Naboprotestar, uttale frå offentlige mynde og politiske vedtak m.m. vil kunne bringa inn nye moment eller føra til krav om/behov for endringar i planarbeidet undervegs. Oppstartsmøtet skal avklare aktuelle tema og spørsmål, men skal ikkje avgjera viktige punkt som vert føresett opplyst om og utgreidd i vidare planprosess fram til endeleg politisk vedtak.

Momenta i denne malen skal fyllast ut. Protokollen skal godkjennast av partane ved underskrift i samband med avslutninga av møtet.

Forslagsstillar: Sunde Prosjektutvikling AS v/ Ove Lemicka	
Telefon: 90923464	E-post: post@sundeprosjekt.no
Fagkunnig: Bombus Arkitektur v/ Wermund Vetrhus	
Telefon: 99619324	E-post: bombus.arkitektur@gmail.com
Eigedom(ar)	Gnr/bnr del av 145/6 m.fl.
Planident: 20160016	
Saksnr.: 2016/4252	

Møtedato: 24.01.2017 Kl. 10:00	
Deltakarar:	
Frå forslagsstillar: Ove Lemicka og Wermund Vetrhus	
post@kvinnherad.kommune.no hildegunn.furdal@kvinnherad.kommune.no karin.thauland@kvinnherad.kommune.no terje.natland@kvinnherad.kommune.no sigbjorn.oye@kvinnherad.kommune.no	ivar.kare.dossland@kvinnherad.kommune.no johan.feet@kvinnherad.kommune.no tormod.fossheim@kvinnherad.kommune.no ingo.bewer@kvinnherad.kommune.no synneve.skei@kvinnherad.kommune.no

rune.hanssen3@kvinnherad.kommune.no

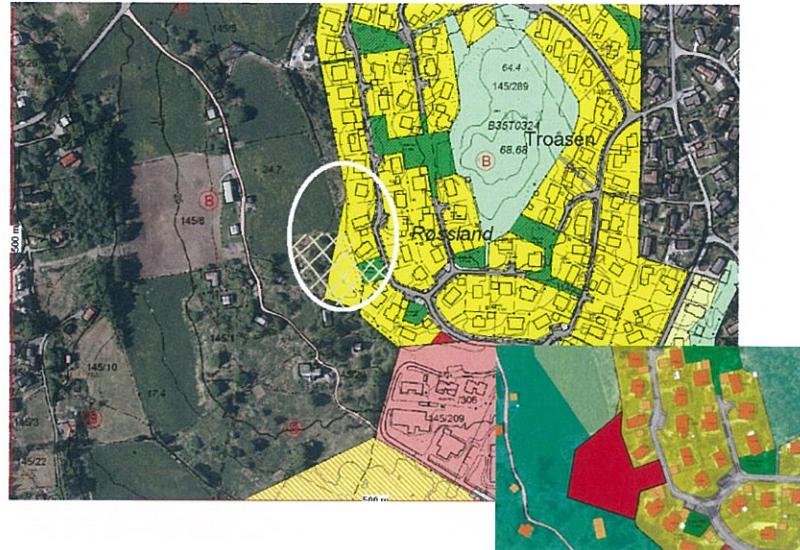
egil.eide@kvinnherad.kommune.no

1. FAKTADEL/ PLANFØRESETNADER

1.1 Framlagt materiell

Følgjande dokumentasjon er innsendt fra forslagsstilla før møtet:

- Tingingsskjema for oppstartsmøte
- Oversiktskart
- Kart som viser planavgrensing M
1:1000 / 1:5000
- Omtale av det planlagde prosjektet
- Omtale av aktuelle tema for drøfting
- Illustrasjoner eller liknande
- Anna, spesifiser



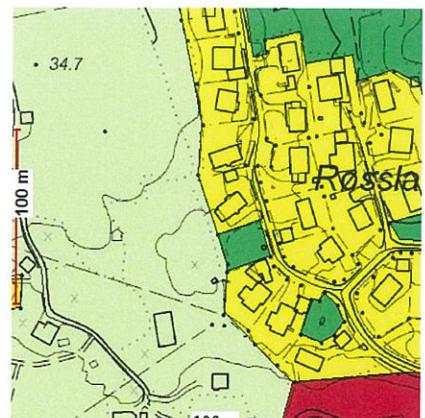
1.2 Omtale av planområdet

Føremål med planen/ kort omtale av ønska tiltak:

- Etablering av ny bustadfelt (8-12 bustadeiningar), trafikkareal, leik og friområde

Eksisterende arealbruk:

Bustader (reg.plan) og landbruksområdet



1.3 Plansituasjonen / gjeldande planar i området

Arealbruksføremål i Kommunedelplan for Husnesområde (godkjent den 20.02.03; planid.: 20000003 Det omsøkte området er definert som LNF-område og som bustadområdet der reg.planen gjelder.

Evt. gjeldande reguleringsplan: **1. Reg.plan Røssland A-3 (planid.: 19810009) og 2. Reg.plan Bogsnes/ Røssland (planid.: 19740002)**

Evt. tilliggjrende reguleringsplan: **Ingen**

Planen vil erstatta følgjande planar (heile planen): **Ingen**

Planen vil erstatta delar av følgjande planar: 1. Reg.plan Røssland A-3 (planid.: 19810009) og 2. Reg.plan Bogsnes/ Røssland (planid.: 19740002)



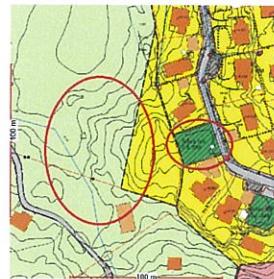
1.4 Tilhøve til gjeldande planar

- Planarbeidet er i samsvar med gjeldande plangrunnlag
- Forslaget om etablering av bustaderer ikkje i trå med eksisterande kommunedelplan men gjenspeiler delvis arealbruket jf. bustadføremål i reg.plan Bogsnes/ Røssland (planid.: 19740002).

Den er ikkje i trå med føremålet felles leik i reg.plan Røssland A-3 (planid.: 19810009) og den er ikkje i trå med gjeldande kommuneplan for området



som omtalar deler av området som LNF-området.



I ny kommunedelplan er området derimot vist som areal til spredt bustad, hytte og næringsutbygging.

1.5 Pågåande planarbeid

- Det føregår ikkje planarbeid i området etter det kommunen kjenner til.
- Det føregår følgjande planarbeid i området: (planens namn og føremål)

1.6 Planprogram og konsekvensutgreiing

Utløyser planen krav om planprogram og konsekvensutgreiing?

- ja, jmf. §:

Grunngjeving:

- nei Planen utløser etter administrasjon sin vurdering ikkje krav om planprogram og KU; aktuelle problemstillingar skal visast i planomtale samt ROS-analyse

1.7 Kan kommunen rå til oppstart?

- Det kan meldast oppstart av planarbeid. Planen er juridisk sett ikkje i trå med overordna plan. Vedtaket i kommunestyret opnar derimot for eit bustadføremål i dette området.

- 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. Planen er bare delvis i trå med overordna plan!

- Det vert ikkje rådd til oppstart av planarbeid fordi:

1.8 Plantype

- Planen skal utarbeidas som detaljregulering jfr. § 12-3.
- Planen skal utarbeidas som områderegulering jfr. §12-2. (Kommunen har ansvar for gjennomføring av planarbeidet, evt. kan det inngåast avtale med private om å stå for heile eller deler av det planfaglege arbeidet innafor dei rammer kommunen bestemmer, og dekka kostnadene ved dette heilt eller delvis.)

1.9 Basiskart og eigedomsgrenser



- Kommunen skal levara basiskart sist oppdatert xx.xx.20xx.
- Kartet kan bestillast hos INFO-land

2. VIKTIGE TEMA FOR UTGREIING I PLANARBEIDET (del av ein ROS-vurdering)

Viktige tema som føreset særskild utgreiing/vurdering av forslagsstiller

1. Talet på bustader/fritidsbustader/busette/ befolkningssamusetnad
 - **Tal på bustader ca. 8-12 bueiningar**
 - **Bustadtypar: Blokker etc. ; 2,5 etasjer**
 - **Tal busette og alderssamusetnad :**
2. Næring/handel/industri/kontorfunksjonar
 - Type handel/næring/ industri/kontor / bustader
 - Senterstruktur
 - Retningsliner for etablering og utviding av kjøpesenter
 - Størleik, m.a. for å avklara om tiltaket utløser krav om konsekvensutgreiing
3. Veg-/trafikksituasjon, tilkomst / avkjørsel (kapasitet, sikkerheit, fotgjengarkryssingar, tilhøve til vegnormalen og kommunens VVA-norm,)
 - Trafikkmengd (ÅDT), type trafikk
 - Trong for fortau og eller gang-/ sykkelveg
 - Vegstandard, veggbreidd, kurvatur, stigningsgrad
 - Kryss og eller avkjørslar, dimensjonering og frisikt
 - Dimensjonerande fartsgrense
 - Byggegrenser
 - Universell utforming og tilgjenge
 - **Veger ska vere klart markert som offentleg eller privat (både på kart og i føresegner)**
 - Rekkefølgjekrav
 - **Kor er hovudadkomst?**
4. Trafikktryggleik og tilgjenge
 - Skule og barnehage gang-veg
 - Leike- og oppholdsareal
 - Grøntområde/ friluftsområde/ friområde
 - Busshaldeplass
 - Servicefunksjonar
 - **Renovasjon (plass til renovasjonbil/hyttecontainer, inkl snuplass for bil); miljøstasjon langs Stølshaugvegen (leikeplass?)**
 - **Utrykkingskøyretøy**
 - **Ålmenta skal i stor grad få tilgang til området og tilgrensande områder (sjå pkt. 2.14)**
5. Parkering
 - **Trong for parkering**
 - Parkeringskapasiteten
 - **Min/ maks krav til parkering 1,5 til 2/bustad og til 0,5/bustad til gjesteparkering**
 - Parkeringskrav i samsvar med kommuneplanen sine krav
6. Kollektivtrafikk (avstand til kollektivtrafikk, busslommer, tilgjenge for alle)
 - Konsekvensane i høve til kollektivtrafikk
 - Tilrettelegging for kollektivtrafikk
 - Universell utforming og tilgjenge

7. Støy/ forureining (trong for støyutgreiing, Støyretningslinjen T-1442) /flom / høgspentline

- Støy frå eksisterande og planlagde tiltak (vegtrafikkstøy m.m.)
- Forureina grunn; Ved graving og bygging i område der det er grunn til å tru at grunnen er forurensa, har tiltakshavar eit ansvar for å
- 1. vurdere om det er kan vere forurensa grunn
- 2. undersøkje mogeleg grunnforurensing (utført av fagpersonar)

Dersom grunnen er forurensa skal tiltakshavar

3. utarbeide ein tiltaksplan
4. sende planen inn til kommunen for godkjenning
5. gjennomføre tiltaket og rapportere til kommunen etter at tiltaket er gjennomført

Dette er heimla i forurensingsforskrifta kap. 2

-
- Luftforureining frå eksisterande og planlagde tiltak
- Fare for ureining av drikkevasskjelde (dyr i området)
- ~~- Flomfare/ vannstand i området~~
- ~~- Vind- og flødutsatt (strandsone)~~

8. Skule /barnehage

- Avstand/ tilgjenge til skule og skulekapasitet
- Avstand/ tilgjenge til barnehage og barnehagekapasitet
- Avstand/ tilgjenge til andre offentlege og private servicefunksjonar
- Trafikktryggleik på veg til skule/barnehage
- Behov for ny skule/barnehage

9. Barn og unge sine interesser i planområdet

- Er området kartlagt med omsyn på eksisterande bruk som leike- og oppholdsareal? MUA = 200 m² / bustad

Det er eit minimums krav til leikeareal i bustadfelt, det er obligatorisk og innebærer ein kvalitetsøking (visar til krav i PBL §11-9 nr.5 og Rundskriv T-2/2008 Om barn og planlegging)
- Er erstatningsareal avsett dersom eksisterande leike- og oppholdsareal går tapt????

10. Leike- og oppholdsareal

- Storleik og avstand til ulike typar leike- og oppholdsareal
- Utforming og kvalitet med omsyn på soltilhøve, vindskjerming, helningsgrad (rikspolitiske retningslinjer)
- Trafikktryggleik, bilfri tilkomst
- Universell utforming og tilgjenge
- Kan brukast til alle årstider?
- Helse- og tryggleikmessige høve skal ivaretas
- Tilgjengeleghet; Tilrettelegging påtvingande; god eigna terrenge
- Rekkjefølgjekrav
- Er erstatningsareal avsett dersom eksisterande leike- og oppholdsareal går tapt????

- Det består krav til vurdering av behov for felles-/leikeområde. **Kommunen anbefaler leikeplasser i hyttefelt dette øke attraktiviteten**

11. Landskap

- Grønstruktur (viktige soner, trær, tregrupper etc.)
- Omfattar planforslaget kulturlandskap med høg verdi?
- Omfattar planforslaget grense mellom by/ tettstad og landbruk?
- Er den landskapsmessige verknaden av planen vurdert? (fjernvirkning frå veg)
- Er det byggjetiltak i området som skapar nye realiteter i.h.t. det naturlege miljøet (fyllingar/sprenging)
- Kvaliteter i området som for eksempel utsiktspunkter etc.?

12. Estetikk

- Er utforming og byggehøgder i høve til terren og landskap, nær - og fjernverknad vurdert? Dette skal vurderast også i.h.t. naboar (planomtale; med konsekvenser for føresegner og kart)
- Er konsekvensar for høgdedrag og landskapssilhuettar vurdert?
- Er nær - og fjernverknadar av tiltaket/ utbygginga si tilpassing til eksisterande omgivnadar vurdert? Sjå under pkt. 11
- Utnyttingsgrad, bygningsvolum, utbyggingsform i høve til omgivnadane (planomtale og juridiske føresegner og kart skal vere klart og ansvarleg for den seinare realisering av hytteplanen)
- Estetiske retningslinjer

13. Omsyn til naboar

- Er konsekvensane for naboane i høve til sol, utsikt, tilgjengelegheit, innsyn vurdert? Naboer skal har muligkeit til å delta aktiv.

14. Friluftsliv / grøne interesser (sjå også pkt. 11)

- Er planframleggjet i konflikt med område av nasjonal/ regional/ lokal verdi for friluftslivet? **Skal vurderast**
- Er planframleggjet i konflikt med off. friluftsområde eller friområde? **Skal vurderast; tapte frilufts- og friområder skal erstattast**
- Er planframleggjet i konflikt med allmenn fri ferdsel/ løyper/ stiar/ markaområde? **Skal vurderast. Er det vankeleg for ålmenta å få tilgang til området (strandsone og LNF-området bak bustadane, eks. naust etc.) skal ein vurdere privatrettslege avtaler, som sikre tilgang for alle. Rekkjefølgjekrav.**
- Er det lagt til rette for samanhangande grønstruktur? **Skal vurderast**
- Er grønstrukturen lett tilgjengeleg for ålmenta? **Skal vurderast**

15. Naturmanfald (fauna, naturtypekartlegging, viltkartlegging, artsdatabanken m.m.)

- **Biologisk mangfold: Skal vurderast (vurdering i planomtale; med konsekvenser for føresegner og kart)**
- **Naturmangfaldslova: Skal vurderast (planomtale; med konsekvenser for føresegner og kart)**
- **Viltområde/ vilttrekk: Skal vurderast (planomtale; med konsekvenser for føresegner og kart)**

- Gyteplassar/ oppvekstområde/ leveområde/ kantsoner: Skal vurderast (planomtale; med konsekvenser for føresegner og kart)

16. Strandsone og vassdrag (elv, bekkefar, nedslagsfelt m.m., byggjeforbed i 100 meters belte, funksjonell strandsone)
- Er tiltaket innanfor 100 metersbeltet langs sjøen eller vassdrag? Byggjeområdet liggjar delvis innanfor 100-m-sone men utanfor den funksjonelle strandsonen (tema i planomtale; med konsekvenser for føresegner og kart)
 - Er tiltaket avklart i overordna plan? (sjå under pkt.1.3)
 - Er det gjennomført kartlegging av strandsona eller sona langs vassdraget? (tema i planomtale; med konsekvenser for føresegner og kart)
 - Småbåthamn/naust. Arealeffektive løysingar

17. Kulturminne (*Skal så tidleg som mogleg avklarast med Fylkeskommunen; muligens gransking*)

- Kulturminneplanen
- Automatisk freda kulturminne
- **Vedtaksfreda kulturminne for eksempel steingarder**
- Verneverdige bygningar og miljø (naust?)
- SEFRAK-registrerte bygningar (bygde før 1940)

18. Energiløysingar

- Energiforsyning
- Energibruk
- Bruk av fornybar energi
- Vassboren varme
- Klimatilhøve
- Passivhus

Om dette er aktuelt, skal det behandlast i planomtale og muligens vidarførast i føresegner og plankart) Plan- og bygningsloven opnar for dette!!!!

Det bør event. vurderast å forsyne deler av feltet med energi til oppvarming som vassboren varme frå ei eller fleire varmepumpe® basert på sjøvarme.

19. Vatn, avløp og overvasshandtering (kommunens VVA-norm, forskrift om utslepp frå mindre avløpsanlegg, forureiningsforskrifta, kapasitet på eksisterande anlegg, krav om utbyggingsavtale)

- Vassforsyning

- Vassforsyning; Koble til eksisterande Kommunal vannforsyning (!)
- Avlaupsløysing; Koble til eksisterande Kommunal avlaup.(!)
- Fellesløysing for avløp er noko ein rådar til dersom området ikkje kan koble seg til kommunalt anlegg. Avløpsleding til sjø må ut på 20 meters djupna i straumførande sjø og slamavskiljar må vera dimensjonert rett til antal bueiningar.
- Handtering av overvatn (riktig dimensjonering av systemet) Skal omtalst i planomtale og føresegner. Dette er Egil Eide sitt ansvarsområde.
- Drikkevatn skal avklarast (kapasitet og behov); tilfredstillande kvalitet (mattilsynet)
- Det er obligatorisk med VA-plan; rekjkjefølgjekrav

SLØKKJEVATN:

- Sløkkjевatn skal utgreiaast (obligatorisk); Det skal leggjast til rette med tilstrekkeleg sløkkjevatn og tilkomst for brannvernet (jfr. PBL. §7-28 i TEK 10). Dette bør takast

med i føresegner.

- Kummer og / eller hydrantar for sløkkjevatn må merkast av utbyggjar: snakk med Rune Hanssen (915 53 839)

20. Renovasjon (hentepllass, avfallsløysing)

- Miljøstasjon/ hentepllass for avfall (snakk med SIM)
Er miljøstasjonen/hentepllass intern i området, skal dette omtalast i planomtale og føresegner; må avklarast; Det må avklarast om det er ynskje om etablering av miljøstasjon eit anna stad enn i planområdet.

21. Landbruk/ jordvern (areal i drift, potensiale for drift, tilhøve til kommunen sin landbruksplan, ulemper for tilgrensande landbruksareal m.m..)

- Omdisponering av landbruksareal
- Arealtap, arrondering og drift for landbrukseigedomane
- Langsiktig produksjonspotensiale for landbruksareala
- Konsekvensar og evt. miljømessige ulemper for tilgrensande landbruksareal som kan medføra restriksjonar på drifta
- Alternative løysingar og arealdisponeringsmåtar ved omdisponering av landbruksareal som kan medføra krav om restriksjonar på drifta
- Avveging mellom omsyn til jordvern i høve til andre samfunnsinteresser
*Areal- og føremålmessige forhold er avklart gjennom komunedelplanen for området. I planomtale og ROS-analyse er ein vurdering av dyrkbar og dyrkar jord eit absolutt krav (sjå hos Fylkesmannen på:
<http://www.fylkesmannen.no/fagom.aspx?m=1169&amid=3591795>) Her skal ein komme med opplysningar om nytt og gammalt arealbruk.*

22. Helse, miljø og tryggleik

- Miljøkvalitet i jord, vatn og luft
 - Oppleving, rekreasjon og fysisk aktivitet
 - Samfunnstryggleik
- Sjå under nr. 7 m.fl. og 12-14**

23. Økonomiske konsekvensar for kommunen (bygging og drift av vegar, va-anlegg, skular, barnehagar m.m.)

- Medfører tiltaket communal overtaking av vegar? **NEI**
- Medfører tiltaket communal overtaking av va-anlegg? **Snakk med Egil Eide**
- Medfører tiltaket trong for opprustning eller nyanlegg av communal infrastruktur utanfor planområdet? **Dette må avklarast og skal omtalast i planomtale**
- Er det sett rekjkjefølgjekrav for gjennomføring av infrastrukturtiltak? **Dialog med KK**

24. Eigedomsinngrep (OBS!)

- *Er eigedomstilhøva kartlagt?*
 - *Medfører planen inngrep på andre sin eigedom?*
 - *Er det inngått avtale i høve til inngrepa?*
 - Skal planen si yttergrense følgje eksisterande eigedomsgrense?
 - Er denne grensa klårlagd
- Kommunen visar med dette til pkt. 1.7**

25. Universell utforming / tilgjengeleighet

Viktig i.h.t. pbl. - skal avklarast i planomtale. Det er krav til universell utforming i.h.t. områder/bygningar der folk jobbar (for eksempel konferansesenter), offentlege og halvoffentlege områder skal vurderar ein utforming i.h.t. universell utforming. Det er langtidsretta å byggja fleksible bustadar som er tilrettelagt slik at flest mogeleg personar kan bruka dei på ein likestilt måte. Dette vert betrakta som eit løft prosjektet. Sjå Byggteknisk forskrift (Tek 10) § 12-1. Krav om universell utforming av byggverk.

26. Risiko og sårbarheit

Er det i planområdet fare med omsyn til:

- Flaum og eller springflood
- Ras/ skred (stein, jord, leire, snø)
- Skrentar/ stup
- Radon
- Klima
- Vind
- Industri/ verksemder med fare for brann/ eksplosjon
- Industri/ verksemder med fare for utslepp av kjemikalie eller an forureining
- Lagring og eller transport av farleg gods
- Forureina grunn og eller sjøsediment
- Elektromagnetiske felt frå kraftleidningar
- Biologisk mangfold
- Kulturminne
- Formminne
- Verna bygningar, anlegg og eller område
- Skade på vassdrag eller strandsone
- Støy
- Spesielle hendingar i samband med gjennomføring av planlagde tiltak

Dette skal vere ein del av planomtale og konsekvenser skal innarbeidast inn i plankart/føresegner. Kommune har utarbeidet akseptkriterier for ROS (sjå heimeside)

27. Anna : Buffersone mellom open landskapsarealar (LNF) og bustadområde.

3. Varsel om oppstart av reguleringsarbeid

Forslagstillar er gjort kjend med at forslag til plangrense, SOSI format (format 4.5), skal sendast til kommunen for kontroll og evt. justering før melding om oppstart.

Varslet skal innehalda:

- *Oversiktskart der planområdet er avmerka (jfr. PBL §12-8 siste ledd)*
- *Kart 1:1000 – 1:5000 med avmerka planavgrensing*
- *Kort orientering om eksisterande og framtidig planstatus og føremål med planen*
- *Referat frå oppstartsmøte*

- *Varsling om evt. parallel handsaming av rammesøknad (jfr. PBL 1-7, føresett at planen er i samsvar med overordna plan)*
- *Ved planframlegg med krav til konsekvensutgreiing skal planprogrammet leggjast ut til høyring samstundes med varsling av oppstart av planarbeid*

4. Krav til innlevert planforslag – innhold og materiale

- Plankart (jfr. "forskrift om kart, stadfesta informasjon, arealplan og digitalt planregister", 01.07.09, § 9, nasjonal produktspesifikasjon del 1 og del 2).
- Reguleringsføresegner (jfr. PBL § 12-7 (uttømmende)) Sjå vedlegg F i startpakke for reguleringsplanar
- Planomtale (Jfr. PBL § 4-2. Skal omtala planens føremål, hovudinhald og verknader, samt planens høve til rammer og retningslinjer som gjelder for området.) Sjå vedlegg E i startpakke for reguleringsplanar
- Samfunnstryggleik og risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse) Jfr. PBL § 4-3. Analysen skal visa alle risiko- og sårbarheitstilhøve som har betydning for om arealet er eigna til utbyggingsføremål, og evt. endringar i slike tilhøve som følgje av planlagt utbygging. Vi visar til kommunen sin akseptkriterium og metode for ROS-analysar /vedtak i kommunestyre den 21.02.13)
- Innkomne merknader og uttalar (med notat som oppsummerer og kommenterer desse. Skal inngå som ein del av planomtalen)
- Rammesøknad (dersom samtidig handsaming av plan- og byggesak jfr. PBL § 1-7)
- Evt. illustrasjoner (terrengmodellar, 3D-illustrasjoner, landskapsanalysar, perspektiv/fotomontasjar m.m.) **Frivillig men absolutt ynskjeleg for ein god dokumentasjon**
- Kopi av varselbrev og annonsetekst; *Del av historikken i planomtale*
- Utfylt sjekkliste for planlegging del 1 og 2

5. Vidare framdrift

Vil det verta sett krav om utbyggingsavtale for gjennomføring av planen?

- ja
- ikkje avklart
- nei

- Avgrensing av området er gjennomgått. Sjå under pkt. 1.7

- Evt. revidert planavgrensing skal sendast den fagkunlige etter oppstartsmøtet.
- Forslag til namn på planen og planident skal sendast den fagkunlige etter oppstartsmøte.
Detaljreguleringsplan for deler av 145/6 - Konsentrert bustadbygging på Røssland - Smiehaugen - Husnes – Sunde Prosjektutvikling AS
- Om det er ikkje tilfredstillande kartgrunnlag i området må forslagsstiller sørge for å utarbeide naudsynt kartgrunnlag tilpassa planen før planforslaget kan utarbeidast (*høgdekoter, bygningar m.m.*) Dette kan avklarast med oppmålingskontoret v/ KK
- Plangrensa skal følgje heile/deler av ekist. ikkje oppmålte eigedomsgrenser. Forlagstiller må så langt det er naudsynt sørge for å klårlegge desse i samråd med naboar/grunneigar.
- Forlagstiller er gjort kjent med rettsvirking i PBL sin § 12-4 der det heiter:
" (...)Er bygge- og anleggstiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter § 12-11, ikke satt i gang senest ti år etter at planen er vedtatt, skal kommunen før avgjørelse av byggesøknad for nye utbyggingsområder etter planen, påse at planen i nødvendig grad er oppdatert. Tiltakshaver er ansvarlig for å skaffe nødvendige opplysninger og dokumentasjon for kommunens vurdering."
- Det er ønskeleg med "undervegsmøte" kor evt. innkomne merknader og uttalar, og forslagsstiller sine førebelse skisser og framlegg vert gjennomgått.
- Det er informert om gebyrregulativ for handsaming av reguleringsplanar og konsekvensutgreiing. Gebyret skal sendast til følgjande adresse:
Namn/firma: Sunde Prosjektutvikling AS
Ev. kontaktperson: Ove Lemicka
Adresse: Sundsvegen 132
Postnr./Postadresse: 5450 Sunde i Sunnhordland
- Kart, naboliste og liste over offentlege høyringsinstansar må tingast hjå kommunen (adresseliste)

Planforslag og annan dokumentasjon skal sendast kommunen på denne adressa:

Kvinnherad kommune sektor for samfunnsutvikling

Ev. kontaktperson: v / Ingo Bewer

Adresse: Rådhus

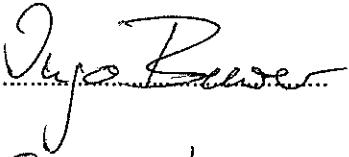
Postnr./Postadresse: 5470 Rosendal

E-postadresse: post@kvinnherad.kommune.no

Prioriterte utgreiingsbehov for planarbeidet er gjennomgått så langt dette har vore mogleg på grunnlag av tilgjengelege opplysningar under oppstartsmøtet.

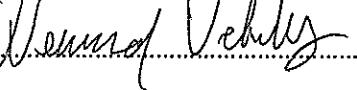
Korkje oppstartsmøtet eller rapport gir rettar i den seinare sakhandsaminga. Krav frå andre offentlege mynde, nabokonfliktar m.v. vil kunna føra til endra planføresetnader.

Stad og dato: **Rosendal den 24.01.17**

For kommunen: Ingo Bewer..... 

Rapport er godkjent og motteke:

For forslagsstiller: Ove Lemicka 

For fagkunnig: Wermund Vetrhus ... 

Kvinnherad Kommune
v/Ingo Bewer
Rådhuset
5470 Rosendal

SØKNAD OM OPPSTART AV REGULERINGSPLAN

På vegne av tiltakshavar Sunde Prosjektutvikling AS søker vi med dette om løyve til å starte privat detaljregulering av Gnr/Bnr 145/6 med fleire som vist på kart.

Formålet med reguleringa skal vere å legge til rette for utbygging av bustadar, nærmere bestemt tomanns-bustadar og firemannsbustadar. Dette er ei vidareføring og utviding av gjeldande reguleringsplan. Planframlegget legg opp til ei fortetting av eksisterande bustadområde, som er ei målsetting for kommunen og på nasjonalt plan. Planframlegget er delvis i tråd med gjeldande plan.

Då planforslaget er i tilknyting til eit eksisterande bustadområde, og er relativt lite, vart det på oppstartsmøtet 24.01.17 semje om at planen ikkje kjem til å løyse ut krav om KU eller planprogram. Aktuelle problemstillingar skal kartleggast gjennom ROS-analysen i samband med planomtalen.

Foreslått plangrense er vist på vedlagt kart. Her er det markert med grønt der det er tenkt buffersone/friområde, raudt der det er tenkt bustadar og leik. Det er tenkt 8-12 bustadar. Aktuelle føremål er: Konsentrert bustad, leik, parkering, friområde, renovasjonsanlegg m.m.

Vedlagt

Kart 1:1000 A4 Foreslått plangrense
Kart 1:2000 A4 Planområdet i kontekst
Kart 1:2000 A4 Eksisterande kommunedelplan
Kart 1:2000 A4 Kommuneplan under arbeid per 13.02.17 via fonnakart.no

Med venleg helsing

Bombus Arkitektur

Wermund Vetrhus

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 kunngjeraast i lokalpressa, berørte grunneigarar, naboar og faginstansar må orienteraast jf pbl [§12-8](#).



FAKTAOPPLYSNINGAR

Henvendelse frå: Christer Svindland gjennom Byggadministrasjon Harald Bjørndal AS

Mottatt: 02.01.17

Bakgrunnen for søknaden

Tiltakshavar har søkt om utarbeiding av reguleringsplan for området på del av eigedom 177/2. Ynskje var å etablere 3 utelegehütter nær sjøen på ein gammal fylling samt ein del tilhørande fasiliteter. 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 ha 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 uteleie er ikkje i tråd 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). Sagbruktradisjonar går langt tilbake i tid.

Forholdet til nærmiljøet

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

Planen skal tilrettelegge 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 rehabiliter 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 bevara og integrera kulturlandskapet sitt sær preg i byggmiljøet, dette utesetnige store inngrep som f.eks. fjerning av mulige steingardar.

Teknisk standart

Planen skal vere løysningsorientert og miljøbevist angåande 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 sløkkjevatn. Planen skal tilfredstiller prinsippa for universell utforming med omsyn på tilgjengeleghet, 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; 5649 Eikelandsosen; post@byggadmin.no



BYGGADMINISTRASJON

Harald Bjørndal a.s.

PROSJEKTADMINISTRASJON – REGULERING - KOMMUNALTEKNISK PLANLEGGING

Kvinnherad kommune
Samfunnsutvikling

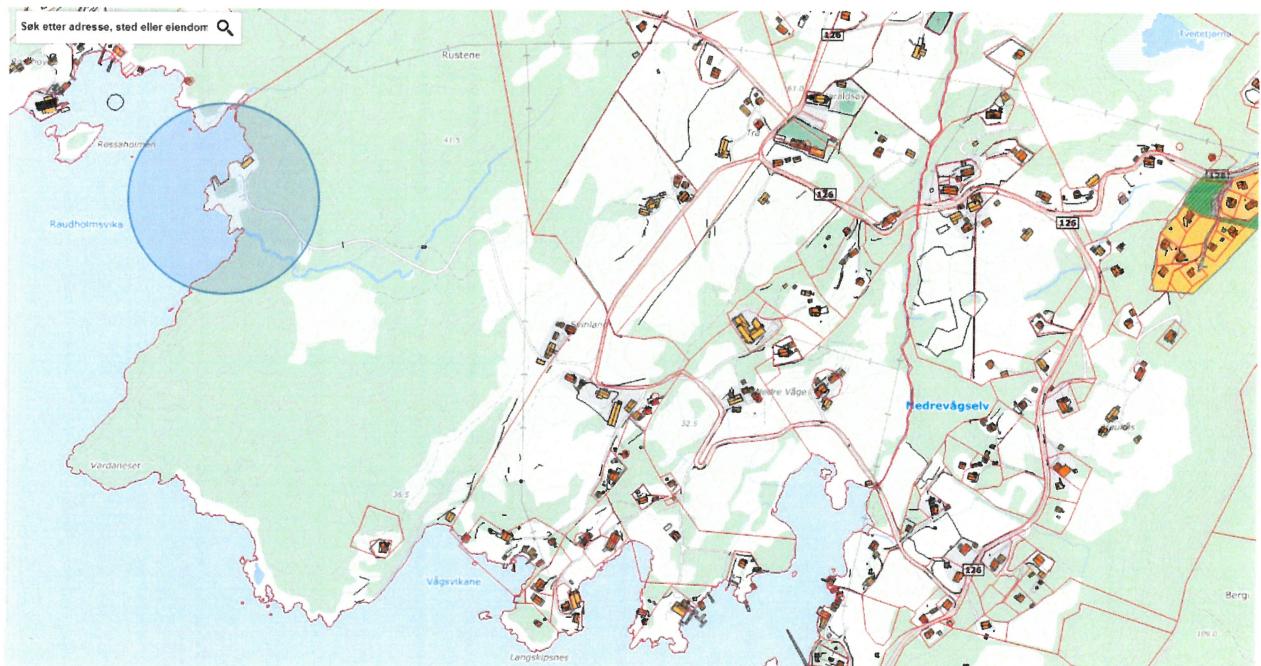
Att.: Ingo Bewer

Postboks 103
5649 EIKELANDSOSEN
TLF: 56 58 11 30
Faks: 56 58 11 99
post@byqqadmin.no

Dato: 29.09.2016

SØKNAD OM OPPSTART AV DETALJREGULERING

Del av Gnr. 177, bnr. 2. Svindland, Varaldsøy.
Christer Svindland.



Figur 1. Lokalisering.

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 28.09.2016

Målestokk: 1:1000



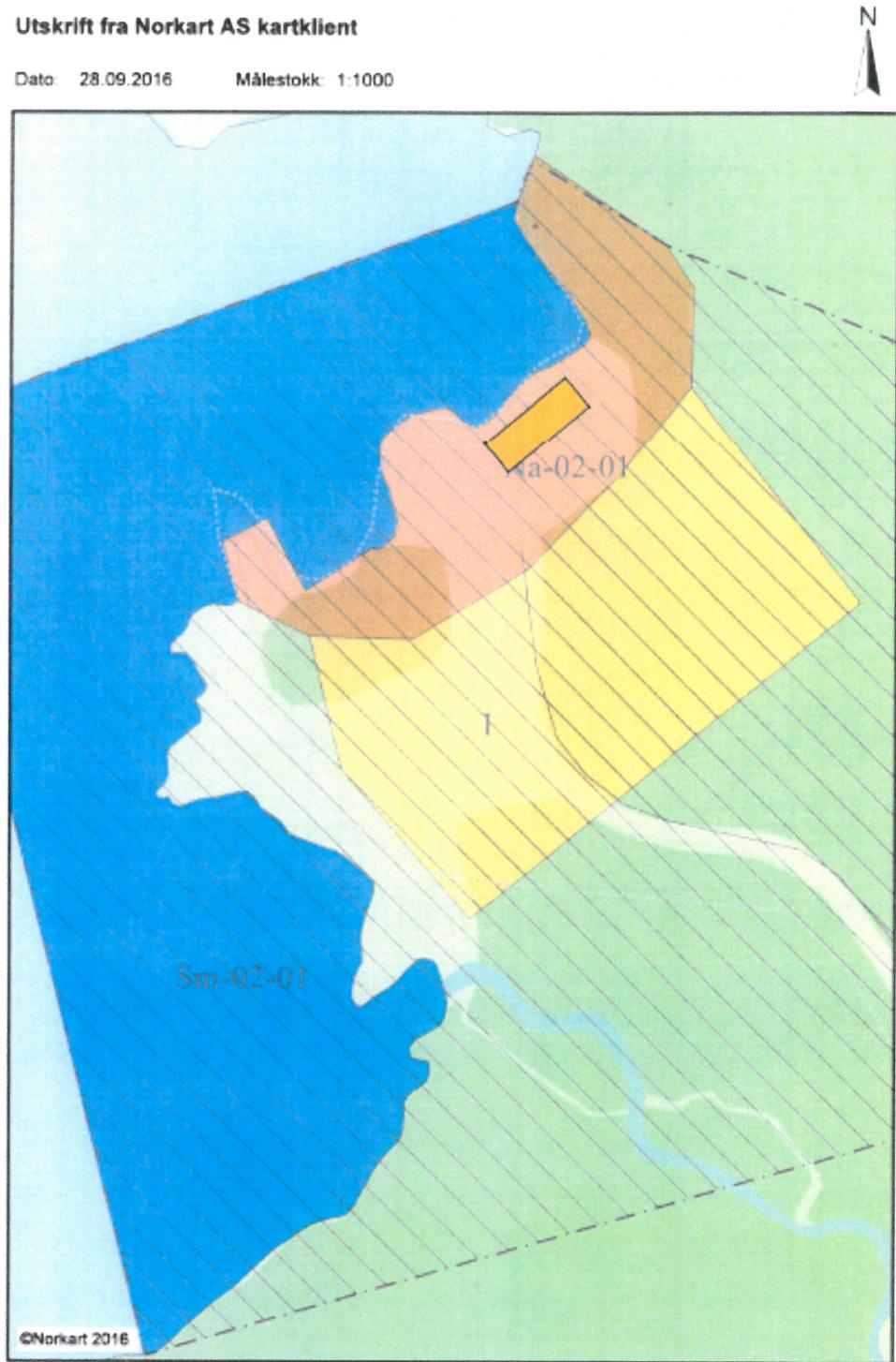
Figur 2. Flyfoto dagens situasjon.

Privat:

Harald Bjørndal
Bjørndal, 5640 Eikelandssosen
tlf: 56585119 mob: 970 63 526

André Bjørndal
Bjørndal, 5640 Eikelandssosen
tlf: 56581008 mob: 950 42 104

Org. nr: 992238755



Figur 3. Kommuneplanframlegg.

Privat:

Harald Bjørndal
Bjørndal, 5640 Eikelandsosen
tlf: 56585119 mob: 970 63 526

Andrè Bjørndal
Bjørndal, 5640 Eikelandsosen
tlf: 56581008 mob: 950 42 104

Org. nr: 992238755

Svindland ynskjer å få byggja 3 stk utleigehytter på fylling til sjø.

Eksisterande fylling ute i sjø vart etablert 1995, med overskotsmassar etter vegbygginga. Sagbruket i eksisterande bygning vart etablert i 1960.

Det vert søkt om å få laga ein detaljregulering med 2-3 utleigehytter på eksisterande fylling nær til sjø. Mulig ei hytte nord for sagbruket. Sagbruk, molo, småbåthamn og kaiar med grøntområde som skjerm mot hyttene. Vidare vert det søkt om å lage tak over deler av småbåthamna.

I 2002 sak 02/0120 i forvaltningsstyret, vart det gitt løyve til utleigehus / hytter på området.

Med helsing



Harald Bjørndal

Privat:

Harald Bjørndal
Bjørndal, 5640 Eikelandsosen
tlf: 56585119 mob: 970 63 526

André Bjørndal
Bjørndal, 5640 Eikelandsosen
tlf: 56581008 mob: 950 42 104

Org. nr: 992238755



BYGGADMINISTRASJON

Harald Bjørndal a.s.

PROSJEKTADMINISTRASJON – REGULERING - KOMMUNALTEKNISK PLANLEGGING

Kvinnherad kommune
Samfunnsutvikling

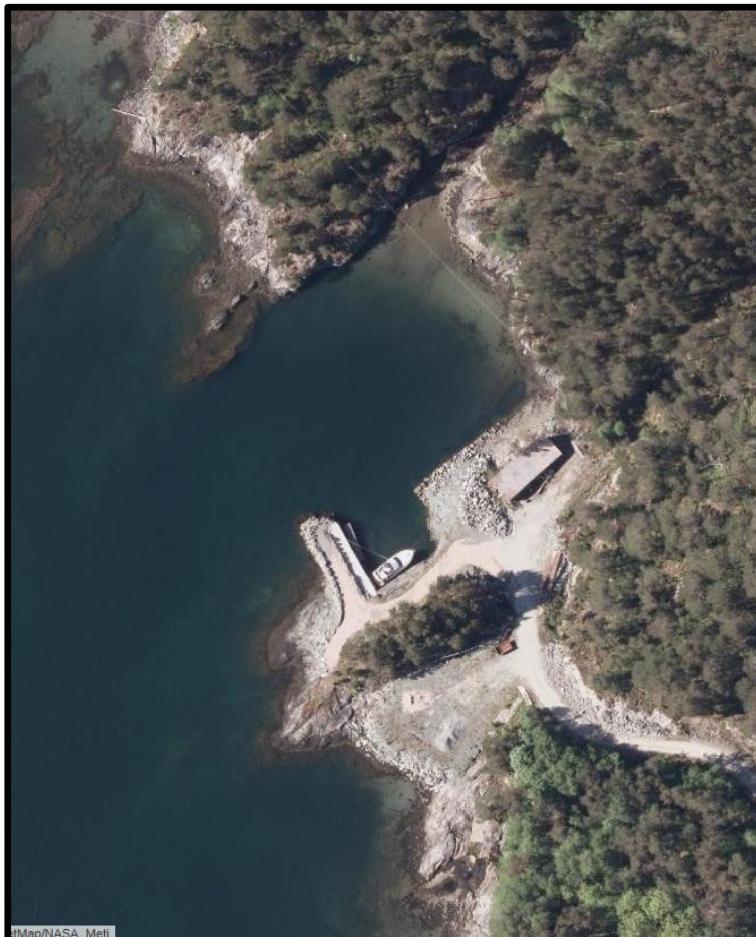
Att.: Ingo Bewer

Postboks 103
5649 EIKELANDSOSEN
TLF: 56 58 11 30
Faks: 56 58 11 99
post@byggadmin.no

Dato: 02.01.2017

DETALJREGULERING FRITIDSBUSTAD – NAUSTOMRÅDE RAUDHOLM, SVINDLAND DEL AV GNR. 177, BNR. 2

Viser til oppstartmøte 01.12.2016.



Området er i bruk til sagbruk og båthamn med molo.

Eit område vart i 1995 fylt ut med overskotsmassar frå vegbygginga fram til område med sagbruk. Sagbrukstradisjonen på område går langt tilbake i tid.

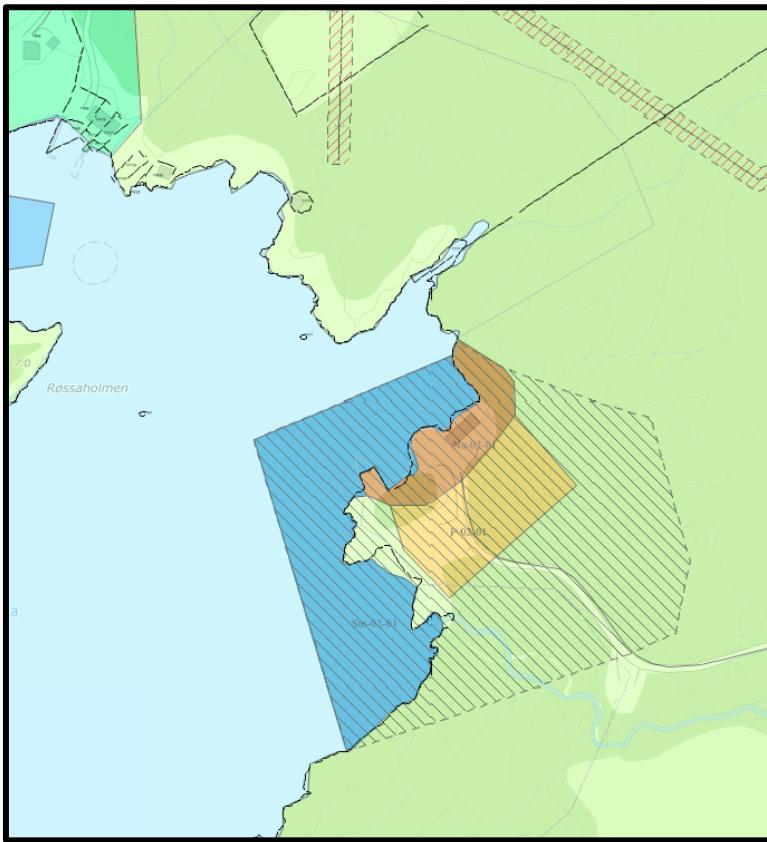
Flyfoto dagens situasjon

Privat:

Harald Bjørndal
Bjørndal, 5640 Eikelandsosen
tlf: 56585119 mob: 970 63 526

André Bjørndal
Bjørndal, 5640 Eikelandsosen
tlf: 56581008 mob: 950 42 104

Org. nr: 992238755



I framlegget til revidert kommuneplan er sentrale deler av området avsett til fritidsbustad og naustområde.

Framlegg til revidert kommuneplan

Tiltakshavar ynskjer å få utarbeidd ein reguleringsplan i tråd med forslaget til ny kommuneplan. Han ynskjer å arbeida vidare med val av antal fritidsbustad. Foreløpig vurdering er 1 – 3 fritidsbustader mulig for utleige.

Me ber om at det blir gitt eit politisk løyve til oppstart.

Med helsing

Harald Bjørndal

PROTOKOLL FRÅ OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Føremålet med møtet er at kommunen vert informert om planlagt innhald i planen og avgrensing av planområdet, Kommunen avklarar plansituasjonen for området, krav til ny planlegging, offentlege føresetnader og kva som skal til for å få ein god plan og planprosess.

Kommunen sine vurderingar er faglege, generelle og av førebels karakter. Naboprotestar, uttale frå offentlige mynde og politiske vedtak m.m. vil kunne bringa inn nye moment eller føra til krav om/behov for endringar i planarbeidet undervegs. Oppstartsmøtet skal avklare aktuelle tema og spørsmål, men skal ikkje avgjera viktige punkt som vert føresett opplyst om og utgreidd i vidare planprosess fram til endeleg politisk vedtak.

Momenta i denne malen skal fyllast ut. Protokollen skal godkjennast av partane ved underskrift i samband med avslutninga av møtet.

Forslagsstillar: Christer Svindland; Nedrevågsvegen 111; 5636 Varaldsøy		
Telefon: 41088205		E-post: ca.svindland@gmail.com
Fagkunnig: Harald Bjørndal; Fjord`n Senter; PB. 103; 5649 Eikelandsosen		
Telefon: 56581130 / 97063526		E-post: post@byggadmin.no
Eigedom(ar)	Del av Gnr. 177	Bnr. 2
Planident: 20160013		
Plansak: 2016/3531		

Møtedato: 01.12.2016 Kl. 10:00
Deltakarar:
Frå forslagsstillar: Per Svindland og Harald Bjørndal
Frå kommunen, andre: Jon Harald Kærland (meldt fråfall), Rune Hanssen, Egil Eide, Hildegunn Furdal, Synneve Skei (meldt fråfall), Johan Feet, Karin Thauland

1. FAKTADEL/ PLANFØRESETNADER

1.1 Framlagt materiell

Følgjande dokumentasjon er innsendt fra forslagsstilla før møtet:

- Tingingsskjema for oppstartsmøte
- Oversiktskart Nytt oversiktskart blir ettersendt! (SOSI 4.3)
- Kart som viser planavgrensing M 1:1000 / 1:5000;
- Omtale av det planlagde prosjektet
- Omtale av aktuelle tema for drøfting
- Illustrasjoner eller liknande
- Anna, spesifiser

1.2 Omtale av planområdet

Føremål med planen/ kort omtale av ønska tiltak:

3 stk. utleigehytter nær til sjøen på gammal fylling

Størrelse på føreslått planområdet; ikke avklart endå

Eksisterende arealbruk:

LNF-området i gjeldande kommunedelplan for Varaldsøy

1.3 Plansituasjonen / gjeldande planar i området

Arealbruksføremål i kommuneplanen for Varaldsøyområdet fra den 24.03.11; **Planid.: 20050003:**

LNF-området i gjeldande kommunedelplan.

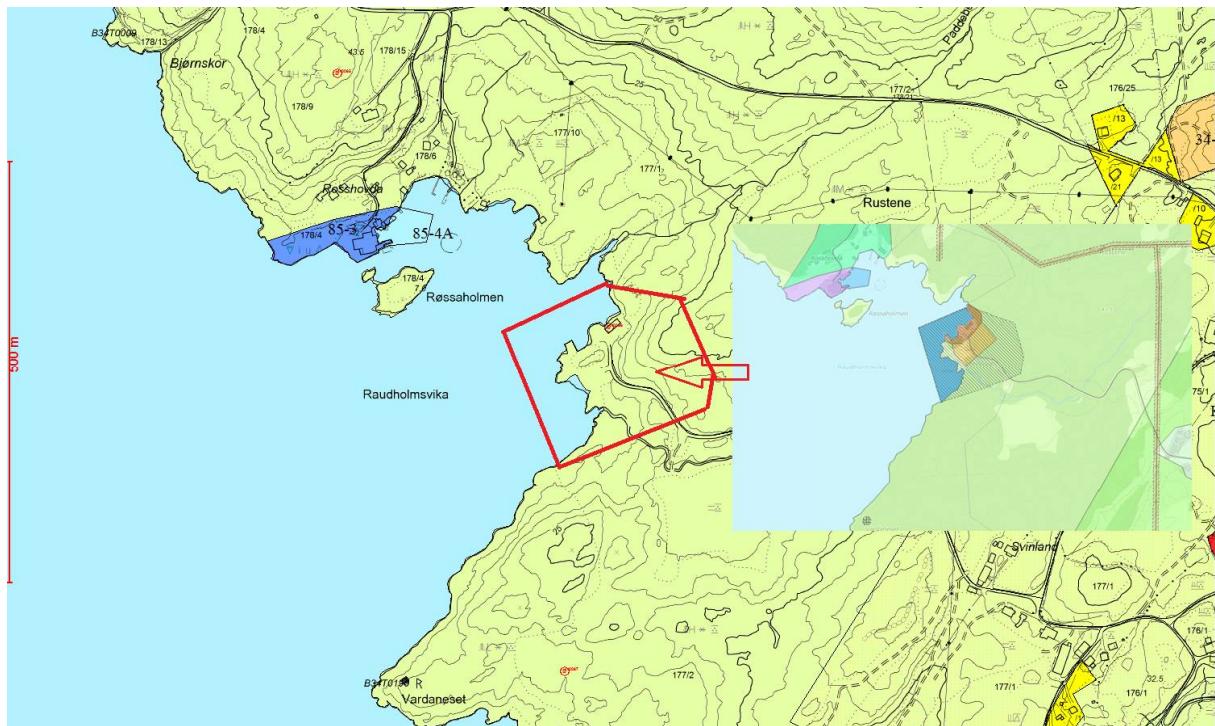
NY kommuneplan under arbeid: **Godkjent tidlegast januar 2017;** Sm-02-01 framtidig småbåthamn (plankrav), F-02-01 Framtidige fritidsbustader med plankrav og Na-02-01 framtidig området med andre typer bebyggelse og anlegg (naust)

Evt. gjeldande reguleringsplan: **NEI**

Evt. tilliggjande reguleringsplan: **NEI**

Planen vil erstatta følgjande planar (heile planen): **INGEN**

Planen vil erstatta delar av følgjande planar: **INGEN**



1.4 Tilhøve til gjeldande planar

- Planarbeidet er i samsvar med gjeldande plangrunnlag
- Planarbeidet er i strid med gjeldande plangrunnlag; men i tråd med kommuneplan som er under arbeid (førebelets eit risiko)

1.5 Pågående planarbeid

- Det føregår ikkje planarbeid i området etter det kommunen kjenner til.
- Det føregår følgjande planarbeid i området: (planens namn og føremål)

1.6 Planprogram og konsekvensutgreiing

Utløyser planen krav om planprogram og konsekvensutgreiing?

- ja, jmf. §:

Grunngjeving:

- nei Planen utløser etter administrasjon sin vurdering ikkje krav om planprogram og KU; det er ein vurdering i planomtale til kommuneplan som er under arbeid

1.7 Kan kommunen rå til oppstart?

- Det kan meldast oppstart av planarbeid; når planen omhandlar bare omtalte området
- 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; dette på grunn av at prosessen er førebels ikkje godkjent gjennom ein ferdig kommunedelplan. [Føreslagstillar må vere klar over risikoen med å starte opp ein planprosess.](#)
- Det vert ikkje rådd til oppstart av planarbeid fordi:

1.8 Plantype

- Planen skal utarbeidas som detaljregulering jfr. § 12-3.
- Planen skal utarbeidas som områderegulering jfr. §12-2. (Kommunen har ansvar for gjennomføring av planarbeidet, evt. kan det inngåast avtale med private om å stå for heile eller deler av det planfaglege arbeidet innafor dei rammer kommunen bestemmer, og dekka kostnadene ved dette heilt eller delvis.)

1.9 Basiskart og eigedomsgrenser

- Kommunen skal levera basiskart
Kartet kan bestillast hos Kvinnherad kommune – sektor for samfunnsutvikling – oppmålingskontor (# 53483275)

2. VIKTIGE TEMA FOR UTGREIING I PLANARBEIDET (del av ein ROS-vurdering)

Viktige tema som føreset særskild utgreiing/vurdering av forslagsstiller

1. Talet på bustader/fritidsbustader/ busette/ befolkningssamusetnad
 - Tal på bustader/fritidsbustader/utleie 3 EININGAR
2. Næring/handel/industri/kontorfunksjonar
 - Type handel/næring/ industri/kontor/utleie (3 EININGAR)
 - Senterstruktur
 - Retningsliner for etablering og utviding av kjøpesenter
 - Storleik, m.a. for å avklara om tiltaket utløysar krav om konsekvensutgreiing

3. Veg-/trafikksituasjon, tilkomst / avkjørsel (kapasitet, sikkerheit, fotgjengarkryssingar, tilhøve til vognormalen og kommunens VVA-norm,) - Trafikkmengd (ÅDT), type trafikk
 - Trong for fortau og eller gang-/ sykkelveg
 - Vegstandard, vegbreidd, kurvatur, stigningsgrad
 - Meir trafikk inn til kommunal veg
 - Kryss og eller avkjørslar, dimensjonering og frisikt
 - Dimensjonerande fartsgrense
 - Byggegrenser
 - Universell utforming og tilgjenge
 - **Veger ska vere klart markert som offentleg eller privat (både på kart og i føresegner)**
 - Rekkefølgjekrav
4. Trafikktryggleik og tilgjenge
 - Skule og barnehage
 - Leike- og oppholdsareal
 - Grøntområde/ friluftsområde/ friområde
 - Busshaldeplass
 - Servicefunksjonar
 - **Renovasjon (plass til renovasjonbil/hyttecontainer)**
 - **Utrykkingskøyretøy**
 - **Bruk av veg til strandområdet**
 - **Ålmenta skal i stor grad få tilgang til området og tilgrensande områder (sjå pkt. 2.14)**
5. Parkering
 - **Trong for parkering**
 - Parkeringskapasiteten
 - **Min/ maks krav til parkering 1,5 til 2 plassar / hytte**
 - Parkeringskrav i samsvar med kommuneplanen sine krav
 - Parkering til framtidig båthamn
6. Kollektivtrafikk (avstand til kollektivtrafikk, busslommer, tilgjenge for alle)
 - Konsekvensane i høve til kollektivtrafikk
 - Tilrettelegging for kollektivtrafikk
 - Universell utforming og tilgjenge
7. Støy/ forureining (trong for støyutgreiing, Støyretningslinjen T-1442) /flom / høgspentline
 - Fare for ureining av drikkevasskjelde (dyr i området)
 - **Vind- og flodusatt (om planen blir utvida i strandsonen)**
 - **Støy i anleggstid (skal omtalast)**
 - **Forurensing:**
Ved graving og bygging i område der det er grunn til å tru at grunnen er forurensla, har tiltakshavar eit ansvar for å

1. vurdere om det er kan vere forurensa grunn
2. undersøkje mogeleg grunnforurensing (utført av fagpersonar)

Dersom grunnen er forurensa skal tiltakshavar

3. utarbeide ein tiltaksplan
4. sende planen inn til kommunen for godkjenning
5. gjennomføre tiltaket og rapportere til kommunen etter at tiltaket er gjennomført

Dette er heimla i forurensingsforskrifta kap. 2

-

8. Skule /barnehage

- Avstand / tilgjenge til skule og skulekapasitet
- Avstand / tilgjenge til barnehage og barnehagekapasitet
- Avstand / tilgjenge til andre offentlege og private servicefunksjonar
- Trafikktryggleik på veg til skule/barnehage
- Behov for ny skule/barnehage

9. Barn og unge sine interesser i planområdet

- Er området kartlagt med omsyn på eksisterande bruk som leike- og oppholdsareal?
Nei, men det bør gjerast. Det er eit maksimal krav til leikeareal i bustadfelt, det er ikkje obligatorisk i hyttefelt men innebærer ein kvalitetsøking (visar til krav i PBL §11-9 nr.5 og Rundskriv T-2/2008 Om barn og planlegging)

10. Leike- og oppholdsareal

- Storleik og avstand til ulike typar leike- og oppholdsareal
- Utforming og kvalitet med omsyn på soltilhøve, vindskjerming, helningsgrad
- Trafikktryggleik, bilfri tilkomst
- **Universell utforming og tilgjenge**
- Kan brukast til alle årstider?
- **Helse- og tryggleikmessige høve skal ivaretas**
- **Tilgjengeleghet; Tilrettelegging påtvingande; god eigna terren**
- **Rekkjefølgjekrav (kun når ein vurdere etablering av leikeplass)**
- **Det består krav til vurdering av behov for felles-/leikeområde. Kommunen anbefaler leikeplasser i hyttefelt dette auke attraktiviteten**

11. Landskap

- **Grønstruktur (viktige soner, trær, tregrupper etc.)**
- Omfattar planforslaget kulturlandskap med høg verdi?
- Omfattar planforslaget grense mellom by/ tettstad og landbruk?
- **Er den landskapsmessige verknaden av planen vurdert? (fjernvirkning frå andre siden av «Raudholmsvika» og frå fjorden)**

12. Estetikk

- Er utforming og byggehøgder i høve til terren og landskap, nær - og fjernverknad vurdert? Dette skal vurderast også i.h.t. naboar (planomtale; med konsekvenser for føresegner og kart)
- Er konsekvenser for høgdedrag og landskapssiluettar vurdert?
- Er nær - og fjernverknadar av tiltaket/ utbygginga si tilpassing til eksisterande omgivnadur vurdert? Sjå under pkt. 11
- Utnyttingsgrad, bygningsvolum, utbyggingsform i høve til omgivnadane (planomtale og juridiske føresegner og kart skal vere klart og ansvarleg for den seinare realisering av hytteplanen)
- Estetiske retningslinjer

13. Omsyn til naboar

- Er konsekvensane for naboane i høve til sol, utsikt, innsyn vurdert? Naboer skal har mulighet til å delta aktiv.

14. Friluftsliv / grønne interesser

- Er planframlegget i konflikt med område av nasjonal/ regional/ lokal verdi for friluftslivet? **Skal vurderast**
- Er planframlegget i konflikt med off. friluftsområde eller friområde? **Skal vurderast**
- Er planframlegget i konflikt med allmenn fri ferdsel/ løyper/ stiar/ markaområde? **Skal vurderast.** . Er det vankeleg for ålmenta å få tilgang til området (strandsone og LNF-området bak hyttene) skal ein vurdere privatrettslege avtaler, som sikre tilgang for alle. **Rekkjefølgjekrav.**
- Er det lagt til rette for samanhengende grønstruktur? **Skal vurderast**
- Er grønstrukturen lett tilgjengeleg for ålmenta? **Skal vurderast**

15. Naturmangfald (fauna, naturtypekartlegging, viltkartlegging, artsdatabanken m.m.)

- **Biologisk mangfald:** Skal vurderast (*vurdering i planomtale; med konsekvenser for føresegner og kart*)
- **Naturmangfaldslova:** Skal ivaretakast (*planomtale; med konsekvenser for føresegner og kart*)
- **Viltområde/ vilttrekk:** Skal vurderast (*planomtale; med konsekvenser for føresegner og kart*)
- **Gyteplassar/ oppvekstområde/ leveområde/ kantsoner:** Skal vurderast (*planomtale; med konsekvenser for føresegner og kart*)

16. Strandsone og vassdrag (elv, bekkefar, nedslagsfelt m.m., byggjeforbod i 100-meters belte, funksjonell strandsone)

- Er tiltaket innanfor 100 – metersbeltet langs sjøen eller vassdrag? **Ja**
- Er tiltaket avklart i overordna plan? **Ja, om ny kommuneplanen blir godkjent med følgjande føremål: Område for utleie, småbåthamn, anna bebyggelse (naust)**
- Småbåthamn/naust. Arealeffektive løysingar; **Fellesnaust etc.**

17. Kulturminne (**Skal så tidleg som mogleg avklarast med Fylkeskommunen; muligens gransking**)

- Kulturminneplanen
- Automatisk freda kulturminne

- Vedtaksfreda kulturminne for eksempel steingarder
- Verneverdige bygningar og miljø
- SEFRAK-registrerte bygningar (bygde før 1940)

18. Energiløysingar

- Energiforsyning
- Energibruk
- Bruk av fornybar energi
- Vassboren varme
- Klimatilhøve
- Passivhus

Om dette er aktuelt, skal det behandlast i planomtale og muligens vidarførast i føresegner og plankart) Plan- og bygningsloven opnar for dette!!!!

FORSLAG: Det bør event. vurderast å forsyne deler av feltet med energi til oppvarming som vassboren varme frå ei eller fleire varmepumper basert på sjøvarme.

19. Vatn, avløp og overvasshandtering (kommunens VVA-norm, forskrift om utslepp frå mindre avløpsanlegg, forureiningsforskrifta, kapasitet på eksisterande anlegg, krav om utbyggingsavtale)

- **Vassforsyning**

- Vassforsyning; vassledning går ut i sjøen; Skal utgreiast (snakk med Egil Eide)
- Avlaupsløsing; Skal utgreiast
- Fellesløsing for avløp er noko ein rådar til. Avløpsleding til sjø må ut på 20 meters djupna i straumførande sjø og slamavskiljar må vera dimensjonert rett til antal hytteiningar.
- Handtering av overvatn; Handtering av overvatn (riktig dimensjonering av systemet) Skal omtalst i planomtale og føresegner. Skal det etablerast pumpestasjon ?
SLØKKJEVATN:
- **Sløkkjevatn skal utgreiast (obligatorisk); Kappasitet må muligens utvidast, det skal leggjast til rette med tilstrekkeleg sløkkjevatn og tilkomst for brannvernet (jfr. PBL. §7-28 i TEK 10). Dette bør takast med i føresegner (sjøvatn elles avstand mellom hyttene); snakk med Rune Hanssen (# 91553839).**
- **Evt. Kummer og / eller hydrantar for sløkkjevatn må merkast av utbyggjar og vasskjeda må ikkje vera meir en 300 m frå bygningane.**

Det er krav om kjørbar veg til sløkkjevatn. Handtering av overvatn (riktig dimensjonering av systemet) Skal omtalst i planomtale og føresegner. Detter er Egil Eide sitt ansvarsområde

- Kummer og eller hydrantar for sløkkjevatn må merkast av utbyggjar og vasskjeda må ikkje vera meir en 300 m frå bygningane.
- **Det er krav om kjørbar veg til sløkkjevatn ?**
- Drikkevatn skal avklarast (kapasitet og behov); tilfredstillande kvalitet (mattilsynet)

Tekniske planer: Under planprosessen skal det utarbeidast overordna planar som formidle tekniske krav, i.h.t. vatn, kloakk og overvatn j.f. arealbruk.

20. Renovasjon (hentepllass, avfallsløysing)

- **Miljøstasjon/ hentepllass for avfall**

Er miljøstasjonen/hentepllass intern i området, skal dette omtalast i planomtale og

føresegner; må avklarast; Det må avklarast om det er ynskje om etablering av miljøstasjon eit anna stad enn i planområdet. Hyttecontainer med ferjekaien.

21. Landbruk/ jordvern (areal i drift, potensiale for drift, tilhøve til kommunen sin landbruksplan, ulemper for tilgrensande landbruksareal m.m..)

- **Omdisponering av landbruksareal; skogbruk (LNF- område etter gjeldande kommunedelplan for området)**
- Arealtap, arrondering og drift for landbrukseigedomane
- Langsiktig produksjonspotensiale for landbruksareala
- Konsekvensar og evt. miljømessige ulemper for tilgrensande landbruksareal som kan medføra restriksjonar på drifta
- Alternative løysingar og arealdisponeringsmåtar ved omdisponering av landbruksareal som kan medføra krav om restriksjonar på drifta
- Avveging mellom omsyn til jordvern i høve til andre samfunnsinteresser
*Areal- og føremålmessige forhold er avklart gjennom kommunedelplanen for området. I planomtale og ROS- analyse er ein vurdering av dyrkbar og dyrkar jord eit absolutt krav (sjå hos Fylkesmannen på:
<http://www.fylkesmannen.no/faqom.aspx?m=1169&amid=3591795>) Her skal ein kommer med opplysningar om nytt og gammalt arealbruk.*

22. Helse, miljø og tryggleik

- Miljøkvalitet i jord, vatn og luft
- Oppleveling, rekreasjon og fysisk aktivitet
- Samfunnstryggleik
Sjå under nr. 7 m.fl. og 12-14

23. Økonomiske konsekvensar for kommunen (bygging og drift av vegar, va-anlegg, skular, barnehagar m.m.)

- Medfører tiltaket communal overtaking av vegar? **NEI**
- Medfører tiltaket communal overtaking av va-anlegg? **NEI**
- Medfører tiltaket trong for opprustning eller nyanlegg av communal infrastruktur utanfor planområdet? **NEI**
- Er det sett rekkjefølgjekrav for gjennomføring av infrastrukturtiltak? **Dialog med Synneve Skei (Universell utforming; avløp/miljøvern)**

24. Egedomsinngrep (OBS!)

- *Er eideomstilhøva kartlagt?*
- *Medfører planen inngrep på andre sin eideom?*
- *Er det inngått avtale i høve til inngrepa?*
- Skal planen si yttergrense følgje eksisterande egedomsgrense?
- Er denne grensa klårlagd

Kommunen visar med dette til pkt. 1.7

25. Universell utforming / tilrettelegging

Viktig i.h.t. pbl. - skal avklarst i planomtale. Det er krav til universell utforming der det er planlagt byggverk for publikum eller arbeidsbygg. Det skal da også vere universelt utforma

uteområde til desse og universelt utforma tilkomst / gangtilkomst. FOR FRITIDSBUSTAD MED MEIR ENN EIN BUEINING, SÅ GJELD SAME KRAV SOM FOR BUEINING GENERELT I § 12-2. (TEK 10)

Kravet om tilgjengelighet gjelder ikke for fritidsbolig med én boenhet, jf. [§ 1-2](#). For fritidsbolig med mer enn én boenhet gjelder de samme kravene som for boenhet generelt.

Ein kan ikkje krevje at det er totalt universelt utforma i eit hyttefelt men ei viss form for tilrettelegging er alltid å betrakta som eit løft for prosjektet.

26. Risiko og sårbarheit

Er det i planområdet fare med omsyn til:

- Flaum og eller springflood
- Ras/ skred (stein, jord, leire, snø) Sjå NGI- kart!
- Skrentar/ stup
- Radon
- Forureina grunn
- Klima
- Vind
- Industri/ verksemder med fare for brann/ eksplosjon
- Industri/ verksemder med fare for utslepp av kjemikalie eller an forureining
- Lagring og eller transport av farleg gods
- Forureina grunn og eller sjøsediment
- Elektromagnetiske felt frå kraftleidningar
- Biologisk mangfold
- Kulturminne
- Formminne
- Verna bygningar, anlegg og eller område
- Skade på vassdrag eller strandsone
- Støy
- Spesielle hendingar i samband med gjennomføring av planlagde tiltak

Dette skal vere ein del av planomtale og konsekvenser skal innarbeidast inn i plankart/føresegner. Kommune har utarbeidet akseptkriterier for ROS (sjå heimeside). Vi oppfordra forslagstiller dessutan å sjå på TEK 10

27. Anna :

3. Varsel om oppstart av reguleringsarbeid

Forslagstilla er gjort kjend med at forslag til plangrense, SOSI format, skal sendast til kommunen for kontroll og evt. justering før melding om oppstart.

Varslet skal innehalda:

- *Oversiktskart der planområdet er avmerka (jfr. PBL §12-8 siste ledd)*
- *Kart 1:1000 – 1:5000 med avmerka planavgrensing*
- *Kort orientering om eksisterande og framtidig planstatus og føremål med planen*

- **Referat frå oppstartsmøte**
- **Varsling om evt. parallel handsaming av rammesøknad (jfr. PBL 1-7, føresett at planen er i samsvar med overordna plan)**
- **Ved planframlegg med krav til konsekvensutgreiing skal planprogrammet leggjast ut til høyring samstundes med varsling av oppstart av planarbeid**

4. Krav til innlevert planforslag – innhald og materiale

- Plankart (jfr. "forskrift om kart, stadfesta informasjon, arealplan og digitalt planregister", 01.07.09, § 9, nasjonal produktspesifikasjon del 1 og del 2).
- Reguleringsføresegner (jfr. PBL § 12-7 (uttømmande)) Sjå vedlegg F i startpakke for reguleringsplanar
- Planomtale (Jfr. PBL § 4-2. Skal omtala planens føremål, hovudinnhald og verknader, samt planens høve til rammer og retningslinjer som gjelder for området.) Sjå vedlegg E i startpakke for reguleringsplanar
- Samfunnstryggleik og risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse; sjå også pkt. 2.26) Jfr. PBL § 4-3. Analysen skal visa alle risiko- og sårbarheitstilhøve som har betydning for om arealet er eigna til utbyggingsføremål, og evt. endringar i slike tilhøve som følgje av planlagt utbygging. Vi visar til kommunen sin akseptkriterium og metode for ROS-analysar /vedtak i kommunestyre den 24.03.11). Vi oppfordra forslagstiller dessutan å sjå på TEK 10
- Innkomne merknader og uttalar (med notat som oppsummerer og kommenterer desse. Skal inngå som ein del av planomtalen)
- Rammesøknad (dersom samtidig handsaming av plan- og byggesak jfr. PBL § 1-7)
- Evt. illustrasjonar (terrengmodellar, 3D-illustrasjonar, landskapsanalysar, perspektiv/fotomontasjar m.m.) **Frivillig men absolutt ynskjeleg for ein god dokumentasjon**
- Kopi av varselbrev og annonsetekst; **Del av historikken i planomtale**
- Utfylt sjekkliste for planlegging del 1 og 2

5. Vidare framdrift

Vil det verta sett krav om utbyggingsavtale for gjennomføring av planen?

ja

ikke avklart
 nei

- Avgrensing av området er gjennomgått. Sjå under pkt. 1.7
- Evt. revidert planavgrensing skal sendast den fagkunlige etter oppstartsmøtet.

- Forslag til namn på planen og planident skal sendast den fagkunlige etter oppstartsmøte.

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

Om det er ikke tilfredstillande kartgrunnlag i området må forslagsstiller sørge for å utarbeide naudsynt kartgrunnlag tilpassa planen før planforslaget kan utarbeidast (*høgdekoter, bygningar m.m.*) Dette kan avklarast med oppmålingskontoret v/ KK

Plangrensa skal følgje heile/deler av ekist. ikke oppmålte eigedomsgrenser. Forslagstiller må så langt det er naudsynt sørge for å klårlegge desse i samråd med naboar/grunneigar.

Forslagstiller er gjort kjent med rettsvirking i PBL sin § 12-4 der det heiter:
" (...)Er bygge- og anleggstiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter § 12-11, ikke satt i gang senest ti år etter at planen er vedtatt, skal kommunen før avgjørelse av byggesøknad for nye utbyggingsområder etter planen, påse at planen i nødvendig grad er oppdatert. Tiltakshaver er ansvarlig for å skaffe nødvendige opplysninger og dokumentasjon for kommunens vurdering."

Det er ønskeleg med "undervegsmøte" kor evt. innkomne merknader og uttalar, og forslagsstiller sine førebelse skisser og framlegg vert gjennomgått.

Det er informert om gebyrregulativ for handsaming av reguleringsplanar og konsekvensutgreiing. Gebyret skal sendast til følgjande adresse:

Namn/firma : -

Ev. kontaktperson: **Christer A. Svindland**

Adresse: Nedrevågsvegen 111

Postnr./Postadresse: 5636 Varaldsøy

Kart, nabolist og liste over offentlege høyringsinstansar må tingast hjå kommunen (adresseliste)

Planforslag og annan dokumentasjon skal sendast kommunen på denne adressa:

Kvinnherad kommune sektor for samfunnsutvikling

Ev. kontaktperson: v / Ingo Bewer

Adresse: Rådhus

Postnr./Postadresse: 5470 Rosendal

E-postadresse: post@kvinnherad.kommune.no

Prioriterte utgreiingsbehov for planarbeidet er gjennomgått så langt dette har vore mogleg på grunnlag av tilgjengelege opplysningar under oppstartsmøtet.

Korkje oppstartsmøtet eller referatet gir rettar i den seinare sakhandsaminga. Krav frå andre offentlege mynde, nabokonflikta m.v. vil kunna føra til endra planførsetnader.

Stad og dato: **Rosendal den 01.12.16**

Protokollen er gjennomgått i oppstartsmøte:

For kommunen: Ingo Bewer.....

For forslagsstiller: Christer A Svindland

For fagkunnig: Harald Bjørndal

Saksframlegg

Kvinnherad kommune

Saksmappe

2016/3788-11

Saksbehandlar

Ingo Bewer

Saksgang		
Saksnr	Utval	Møtedato
2017/23	Forvaltningskomiteen	15.03.2017

Utlegging til offentleg ettersyn av detaljreguleringsplanendring for del av 16/1 - Hyttefelt Tuftaheio - Ølve - Hans G. Tufta

Innstilling frå rådmannen:

Kvinnherad forvaltningskomite vedtek med heimel i PBL § 12 - 11 at privat forslag til detaljregulering for del av 16/1 - Hyttefelt Tuftaheio - Ølve, sist revidert den 21.02.17, vert i samsvar med lova lagt ut til off. ettersyn og offentleg høyring, etter at ein har gjort følgjande forandring:

1. På kartet skal ein tilpassa byggjegrense på tomt 5 til «fotavtrykk» av eksisterande bygninga. Utlegginga av planforslaget vert kunngjort i lokalpressa og kommunen sine elektroniske medier, berørte partar og instansar skal varslast.

FAKTAOPPLYSNINGAR



Henvendelse frå:

Forslagstiller: Hans G. Tufta gjennom Byggadministrasjon Harald Bjørndal AS
Mottatt: 23.02.17
Planident: **20160014**

Oppstartskunngjering

Det vart ikkje sett krav om planprogram. Oppstartsmøte på rådhuset mellom tiltakshavar og administrasjonen var den 01.12.16 og oppstart av reguleringsplan vart kunngjort den 12.12.16 med frist 24.01.17. Berørte partar og offentlege

instansar vart varsle med frist for innspel. Innan oppstartsfristen har ein motteke 4 innspel frå myndigheiter og 1 frå ein privat næringsdrivande. Ingen av dei innkomne brev hadde merknader til saken.

Planen er ein erstattning til ein plan «detaljregulering for del av 16/1 - Hyttefelt Tuftaheio – Ølve» (planident: 20120028) som vart godkjent den 26.11.15 med 7 stk. hyttetomter.

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

Om planframlegget

Arealet omfattar del av gnr. 16, bnr.1 i Ølve.

Området vert føreslått regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felles kjøreveg, anna veggrunn og felles parkering), LNF-område (Landbruk), grøntområde (friområde) bebyggelse og anlegg (fritidsbebyggelse, energianlegg og leikeplass), friluftsområde i sjø- og vassdrag (friluftsområde) og juridiske linjer og punkt.

Etter kommunedelplan for Ølveområdet (godkjent den 24.03.11) er området unntatt rettsvirkning. Siden reguleringsplan gjelder for området er det gjeldande føremål LNF-område, leik og området for fritidsbustader). I ettertid har det blitt utarbeidd ein reguleringsplan til, som nå skal avløysast gjennom ny detaljplan og oppgraderast frå 7 til i alt 10 fritidseigedomar.

Planforslaget er difor føremålsmessig i trå med kommunedelplanen, med ein utviding (fortetting) av fritidsbebyggelse i gjeldande detaljreguleringsplan. 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.

Tiltakshavers hovudutfordring vil bli å revurdere VA-anlegg. Dette er tema i føresegner og planomtale. Det består eit krav om utbygging av Skarvatunkrysset mot Fv 48 i siste (når gjeldande) reg. plan (planid.:20120028); Dette er vurdert og ivaretatt gjennom rekkjefølgjekrav i føresegner pkt. 1.3.1.



VURDERING

Samsvar med overordna plan

Omfangen er med føremålet hyttebygging i trå med kommunedelplanen og gjeldande reguleringsplan. Område er per i dag allereie regulert gjennom reguleringsplan med hytter. Dette støtter planforslaget estetisk. Det positive fjernvirknadet frå sjøen blir bare i liten grad berørt. Ein skal dessutan prøver å tilpassar seg eksisterande terrenget så god som mogleg.

Konsekvensar og ROS-analyse

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

I planomtale og ROS-analyse er ein vurdering av dyrkbar og dyrkar jord eit absolutt krav (sjå hos Fylkesmannen på: <http://www.fylkesmannen.no>).

Området som dei 3 nye tomtane tar i bruk er alminneleg skogsområde med furuskog.

Tomt 8 og 10 grensar i nord mot skrinnt jordsmon med skarv og lyng. Naturbase og artskart har ingen registreringar i området.

Fortidsminnesmerke

Ein er 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 (sjå vedlegg).

Føresegner og kart

På kartet skal ein tilpassa byggjegrense på tomt 5 til «fotavtrykk» av eksisterande bygninga.

Planfaglege vurderingar:

Planforslaget er utarbeidd i samsvar med bestemmelsane i plan- og bygningslova.

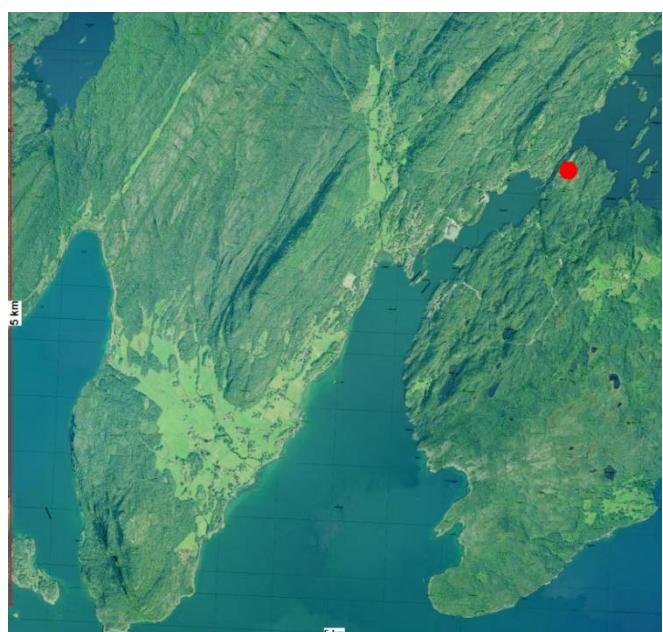
Plankartet er detaljregulert og differenserar med underføremål. Føresegner er utformt i.h.t. dette.

Natur

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

Tilråing:

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



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

Vedlegg :

Lenke til:

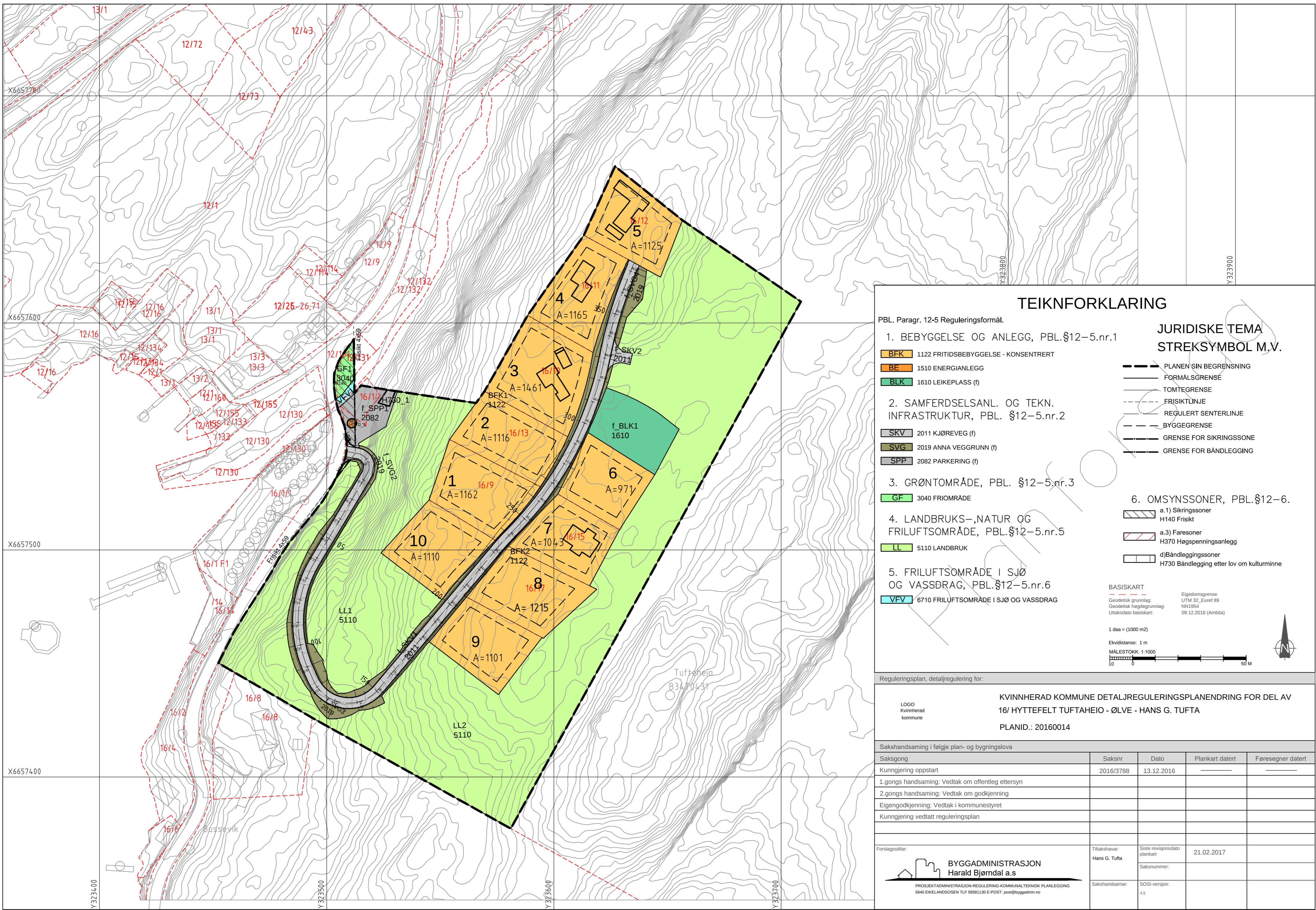
<http://innsyn.kvinnherad.kommune.no>;

dokument: 2016/3788

Planforslag: 1. plankart (2016/3788-10 – vedlegg 1) og 2. planomtale samt reguleringsføresegner (2016/3788- 9 – vedlegg 7 + 14)

Vedtaket sendast til:

Byggadministrasjon Harald Bjørndal AS,
Postboks 103, 5649 Eikelandsosen;
post@byggadmin.no



FØRESEGNER

REGULERINGSPLANENDRING FOR DEL AV 16/1 HYTTEFELT TUFTAHEIO-ØLVE-HANS G. TUFTA

KVINNHERAD KOMMUNE

PLANID: 20160014

Datert: 15.02.17

Plankart etter PBL §12-5
Vedtekter etter PBL §12-7

1. FELLESFØRESEGNER (pbl § 12-7)

1.1. Byggjegrense (pbl § 12-7 nr 2)

- 1.1.1 Byggjegrense gjeld ikkje for mindre tiltak som garasje og uthus. Mindre tiltak kan plasserast inntil 1 meter frå nabogrensa.
- 1.1.2 Byggjegrense gjeld ikkje for planeringstiltak, markterrasse, parkeringsplass og støttemur. Støttemur inntil 1 m høgde kan setjast opp med fot i nabogrense.
- 1.1.3 Med unntak av terregendring inntil 0,5 meter høgde, kan det ikkje etablerast tiltak nærmere privat, felles vegføremål enn 1 meter.

1.2. Handsaming av massar (pbl § 12-7 nr 3)

- 1.2.1 Det skal etablerast plan for handsaming av massar i planområdet. Planen skal vise både disponering av stadeigne massar, deponering av overskotsmassar, gjenbruk av matjord og trøng for tilkøyrd massar. Planen skal ligge ved søknad om løyve til tiltak.
- 1.2.2 Mellombels deponering av massar, inntil to månader, kan berre skje i område med arealformål busetnad og anlegg, og samferdsel og teknisk infrastruktur. Mellombels deponering av massar kan likevel ikkje skje i utomhusareal der eksisterande vegetasjon skal takast vare på.

1.3. Rekkefølgjekrav (pbl § 12-7 nr 10)

- 1.3.1 Ny avkjøring frå Fv 49 skal vera ferdigstilt før det vert gitt bruksløyve / ferdigattest for fritidsbustadar.
- 1.3.2 Anlegg for vatn, avløp og overvatn skal vera ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest / bruksløyve for fritidsbustad.
- 1.3.3 Grønstruktur knytt til privat, felles køyreveg 2011 skal vera ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest.
- 1.3.4 2 stk parkeringsplassar på eigedomen skal vera ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest / bruksløyve.

2. BYGG OG ANLEGG (pbl § 12-7 nr 1)

2.1 Fritidsbustader

- 2.1.1 Fritidsbustad kan oppførast med 2 etasjar utan kjellar.

Takvinkel 5-42 grader (fri form). Dersom ein vel takvinkel som gjev høve til bustadrom i takverket, eventuelt med ark, skal gesimshøgda senkast. Bygningen skal berre ha 2 etasjar på terreng. Bygningane skal strengt tilpassast terrenget. Murar over 1 m skal byggemeldast. Maks mønehøgde 7,5 m frå eksisterande terrengr.

- 2.1.2 BYA / BRA-TABELL 25%. Maks størrelse $120\text{ m}^2 + 15\text{ m}^2$ bod.
- 2.1.3 Det skal prioriterast tilgjenge for rørslehemma.

2.2 Leikeplass (pbl §12-7 nr 4)

- 2.2.1 Leikeplass skal opparbeidast med minimum 1 sandkasse og 1 bord og benk.

2.3.Renovasjon

- 2.3.1 Renovasjonsordningar: hytterenovasjon med konteinere plassert ved Fv 49

2.4.Vatn og avløp

Anlegget er ferdig utbygt og skal tilknytast.

3. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5 nr 2)

3.1 Køyreveg

- 3.1.1 Arealformål 2011 er privat, felles køyreveg.
- 3.1.2 Privat, felles køyreveg er regulert med 5 meter vegbreidde.

3.2 Anna veggrunn – grøntareal (pbl §12-7 nr 1)

- 3.2.1 Arealformål 2019 anna veggrunn – grøntareal, er område for fyllingar, skjeringar og beplanting langs køyreveg.

3.3 Parkering (pbl §12-7 nr 7)

- 3.3.1 Kvar fritidsbustadeining skal ha 2 parkeringsplassar på eigedomen.

4. LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE (pbl 12-5, nr 3)

4.1 Friluftsformål sosikode 5130

- 4.1.1 Kratt og buskar ryddast. Det kan takast ut tømmer.
- 4.1.2 Det er ikkje tillate med bygge- og planeringstiltak.

5. OMSYNSSONER (pbl § 12-6, JF. §11-8)

5.1 Sikringssone – Frisiktssone veg

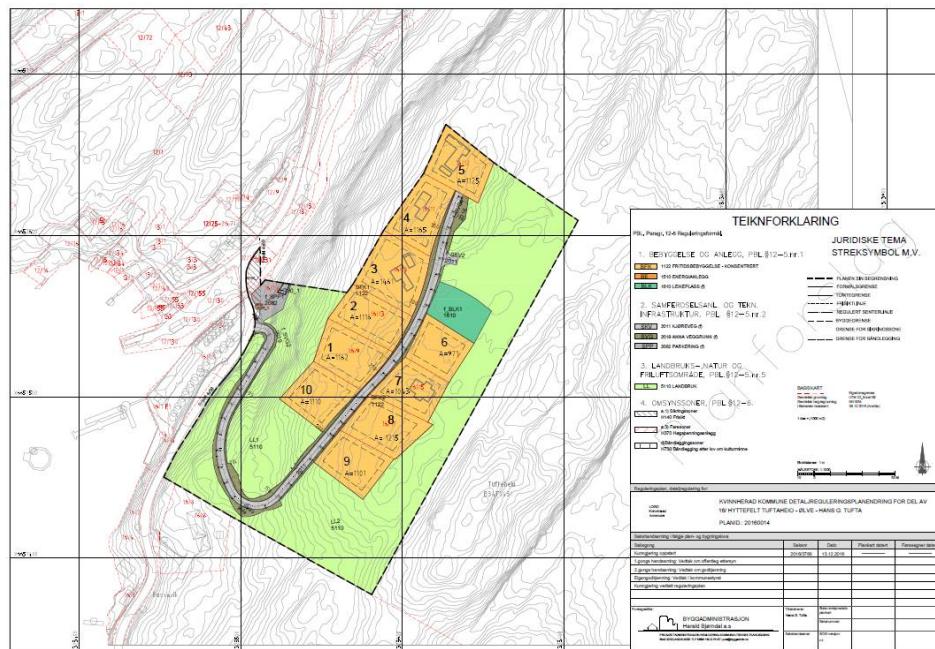
- 5.1.1 I området for frisiktssone veg (H140) skal det vera fri sikt i ei høgde av 0,5 meter over tilgrensande veg sitt plan.
- 5.1.2 H 730 Gammal gullgruve.
Det må ikkje setjast i verk tiltak som får innverknad på det aktuelle kulturminnet. Alle inngrep i området skal førehandgodkjennast av Hordaland Fylkeskommune. Gullgruva reknast å vera farleg og skal sikrast tilstrekkeleg.



FORSLAGSSTILLAR SIN PLANOMTALE

Datert:15.02.17

DETALJREGULERINGSPLANENDRING FOR DEL AV 16/1 – HYTTEFELT TUFTAHEIO – ØLVE – HANS G. TUFTA



Gnr./bnr: 16/1 m.fl.

Plannamn: Detaljreguleringsplanendring
for del av 16/1 – Hyttefelt
Tuftaheio – Ølve – Hans G.
Tufta

ArealplanID: 20160014

KVINNHERAD
Kommune
Samfunnsutvikling

Innheld

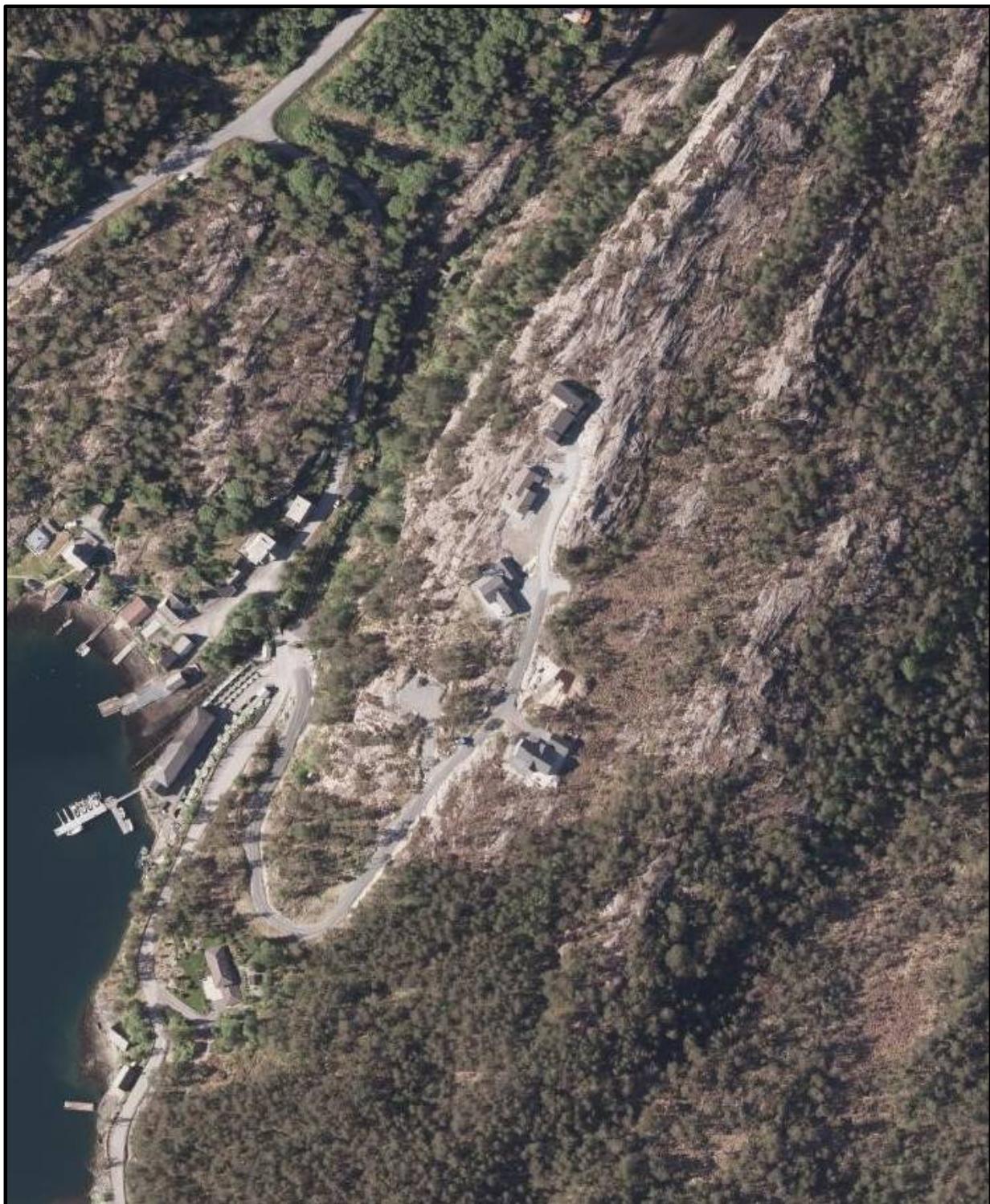
1	SAMANDRAG. PLANID.: 20160014.....	4
2	NØKKELOPPLYSNINGAR	5
3	BAKGRUNN FOR PLANARBEID.....	5
	3.1 BAKGRUNN FOR PLANARBEID	5
	3.2 INTENSJONEN MED PLANFORSLAGET.....	5
	3.3 PLANPROSESSEN	5
4	PLANSTATUS OG OVERORDNA FØRINGAR	5
	4.1 NASJONALE FORVENTNINGAR.....	5
	4.2 RIKSPOLITISKE RETNINGSLINJER FOR SAMORDNA AREAL- OG TRANSPORTPLANLEGGING	6
	4.3 FYLKESPLAN	6
5	PLASSERING	7
	5.1 LOKALISERING	7
	5.2 AVGRENSEND.....	8
	5.3 TILGRENSANDE AREALBRUK.....	8
	5.4 EKSISTERANDE BYGG	8
	5.5 TOPOGRAFI/LANDSKAPSTREKK	8
	5.6 SOLTILHØVE	8
	5.7 VEGETASJON OG DYRELIV	8
	5.8 NATURMANGFALD. GRØNE INTERESSER.	8
	5.9 KULTURMINNEVERDIAR.....	8
	5.10 VEG- OG TRAFIKKTELHØVE.....	8
	5.11 STØY.....	8
	5.12 OFFENTLEG OG PRIVAT TENESTEYTING	9
	5.13 VATN OG AVLAUP.....	9
	5.14 PRIVAT OG OFFENTLEG SERVICETILBOD.....	9
	5.15 RISIKO OG SÅRBARHEIT	9
	5.16 PRIVATSRETTSLEGE BINDINGAR.....	13
6	UTGREIINGAR IHHT. FORSKRIFT OM KONSEKVENSUTGREIINGAR	13
7	OMTALE AV PLANFORSLAGET	13
	7.1 INNLÆRING	13
	7.2 REGULERINGSFØREMÅL	13
	7.3 BYGGEFORMÅL	14
	7.4 LEIK/ UTEOPPHALDSAREAL	14
	7.5 PARKERING.....	14
	7.6 TRAFIKKAREAL	14
	7.7 STØYTILTAK	14
	7.8 AVFALLSHANDTERING	14
	7.9 RISIKO OG SÅRBARHEIT	14
	7.10 ANNA.....	14
8	KONSEKVENSAR AV PLANFORSLAGET	14
	8.1 OVERORDNA PLANAR OG VEDTAK	14
	8.2 EKSISTERANDE REGULERINGSPLANAR	14
	8.3 ESTETIKK.....	14
	8.4 KONSEKVENSAR FOR NABOAR	15
	8.5 TRAFIKK- OG PARKERINGSFORHOLD	15
	8.6 KULTURMINNE.....	15
	8.7 FRILUFTSAKTIVITET, NATUROMRÅDE, BORN OG UNGES INTERESSER... 15	15
	8.8 RISIKO OG SÅRBARHEIT	15
	8.9 INFRASTRUKTUR.....	15
	8.10 KONSEKVENSAR FOR NÄRINGSINTERESSER.....	15

8.11 JURIDISKE/ ØKONOMISKE KONSEKVENSAR FOR KOMMUNEN.....	15
9 MERKNADAR	15
9.1	15
10 FORSLAGSSTILLARS AVSLUTTANDE KOMMENTAR.....	16

1 Samandrag. Planid.: 20160014

Godkjent reguleringsplan 26.11.2015 var godkjent med 7 stk hyttetomtar.

Planarbeidet fram til godkjent plan hadde totalt 10 hyttetomtar. Dette bygde på eldre plan med 7 tomtar. Statens Vegvesen sette krav om at nye tomtar fekk rekkefølgekrav med krav om at kryss Fv 49 og kommunal veg til Skarvatun skulle vera omlagt/utbetra. Dette var eit krav som kom til reguleringsplan Tropo hyttefelt. Tilretteleggingsarbeidet med Tropo hyttefelt er no i gang og vegkrysset er planlagt omlagt.



Figur 1 Kart over eksisterande område.

2 Nøkkellopplysningar

Kommune	Kvinnherad
Gardsnr./bruksnr.	16/1 m.fl.
Gjeldande planstatus (regulerings-/kommune(del)pl.)	Reguleringsplan
Forslagsstillar	Hans G. Tufta
Grunneigar	Hans G. Tufta
Plankonsulent	Byggadministrasjon Harald Bjørndal AS
Ny plan sitt hovedformål	3 nye fritidsbustadtomtar
Planområdets areal i daa	34 da
Grad av utnytting	25%
Ant. nye bueiningar	3 nye fritidsbustadar
Aktuelle problemstillingar (støy, byggehøgder, o. l.)	
Ligg det føre varsel om motsegn (j/n)	Nei
Konsekvensutgreiingsplikt (j/n)	Nei
Kunngjering oppstart, dato	13.12.2016
Fullstendig planforslag motteke, dato	
Informasjonsmøte halden.(j/n)	Nei

3 Bakgrunn for planarbeid

3.1 Bakgrunn for planarbeid

Bakgrunnen for detaljreguleringa er tiltakshavar sitt ynskje og behov for 3 nye fritidsbustadar i feltet.

3.2 Intensjonen med planforslaget

Intensjonen med planforslaget er å få på plass 3 nye fritidsbustadar. Då totalt 10 stk.

3.3 Planprosessen

Det vart halde oppstartmøte 01.12.16. Oppstartløyve vart gitt administrativt.

4 Planstatus og overordna føringar

4.1 Nasjonale forventningar

Forventningane tek for seg utvalde tema som er avgrensa til planlegging etter plan- og bygningslova. Det er forventningar om at det i planlegging vert lagt vekt på prioriterte tema som klima og energi, by- og tettstadutvikling, samferdsel og infrastruktur, verdiskapning og næringsutvikling, natur-kulturmiljø og landskap, helse-livskvalitet og oppvekstmiljø.

4.2 Rikspolitiske retningslinjer for samordna areal- og transportplanlegging

Målsetjing med retningslinja er at arealbruk og transportsystem skal utviklast slik at dei fremjer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnytting med miljømessige gode løysingar, trygge lokalsamfunn og bumiljø, god trafikksikkerheit og effektiv trafikkavvikling.

4.3 Fylkesplan

I fylkesplan for Hordaland i perioden 2005-2008 er følgjande målsetjingar under punkt 8.2. areal og miljø aktuelle:

- «Lokalisering av bustader, næringsverksemد og tenesteyting skal skje med omsyn til effektiv arealutnytting og energibruk og lågast mogleg transportbehov, særleg i Bergensregionen.
- Lokalsamfunn skal ha gode miljøkvalitetar, universell utforming, samanhengande grønstruktur og tilgang til friluftsareal og møteplassar for fysisk aktivitet og sosialt fellesskap.
- Kulturminne og kulturmiljø skal forvaltast som dokumentasjon av fortida og ressurs for framtida. Nytteverdi/eigenverdi må dokumenterast før vern.
- Redusera årleg avgang av dyrka og dyrkbar mark.
- Auka bruk av fornybare energikjelder.»
- Strandsone
Strandsona er eit prioritert tema i plan- og bygningslova seier at det skal takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i 100-metersbeltet langs sjøen.

Det er eit regionalt areal- og miljømål at Hordaland skal verna om biologisk mangfald og verdifulle areal- og naturressursar på land og i sjø, som strandsona, friluftsområde med regional verdi, større inngrepsfrie område og kulturmiljø. Strandsona skal haldast open tilgjengeleg for ålmenta slik at ikkje verdifulle område vert nedbygde. Allmenne friluftsinteresser skal prioriterast før utviklinga av private fritidseigedomar i strandsona.

Dei statlege planretningslinjene for differensiert forvalting av strandsona langs sjøen legg opp til geografisk differensiering der vernet vert gjort strengare i sentrale område med stort press på areal.

Framtidig arealbruk i strandsona skal avklarast heilsakleg og langsiktig i kommuneplanen. Her m ein vurdera behovet for utvikling av eksisterande arealbruk og behovet for tilpassing av eventuell ny utbygging. Kommunane må vurdera om tidlegare vedtekne, ikkje utbygde område for utbygging i strandsona skal oppretthaldast eller takast ut av planen.

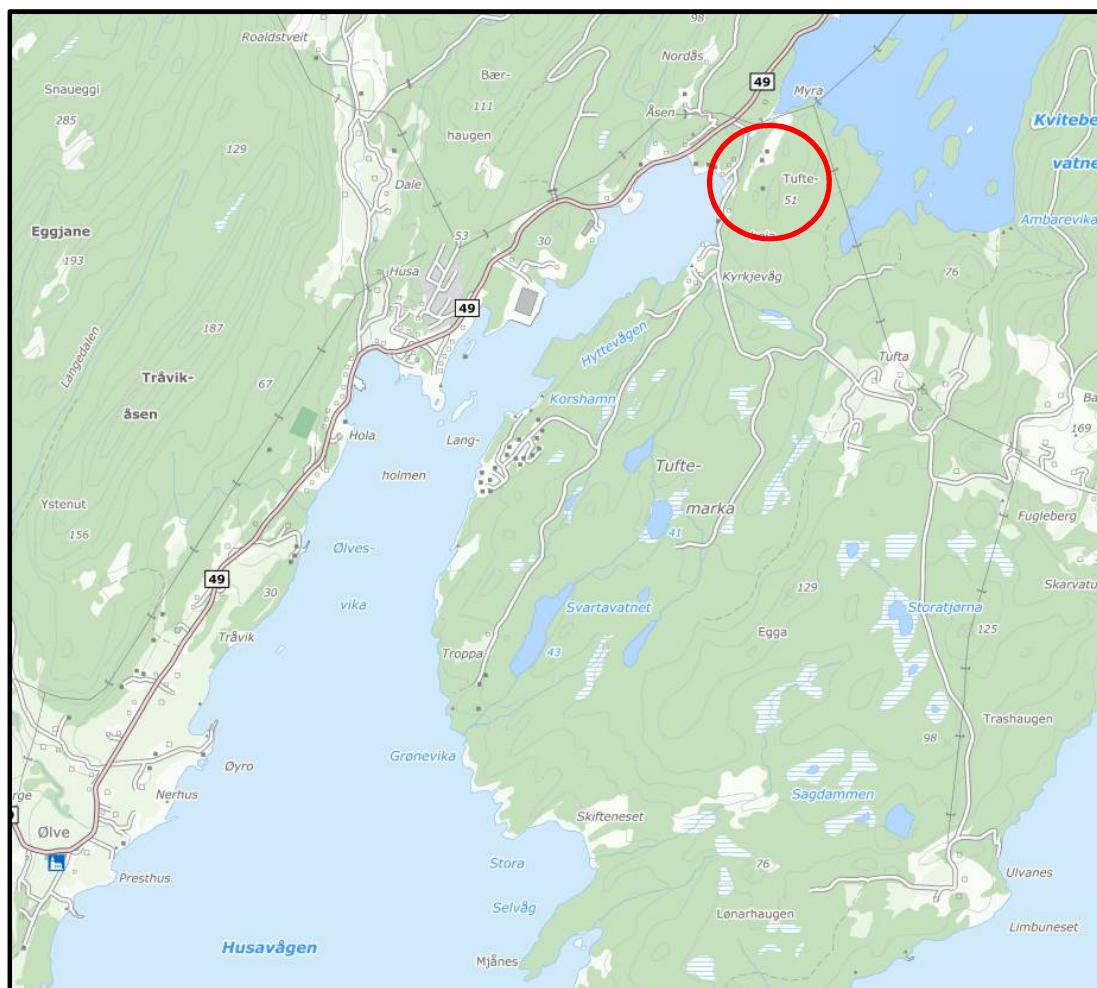
Utbygging i strandsona bør skje i tilknyting til område som er utbygt frå før og mest mogleg koncentrert. Det må leggjast vekt på ferdsleomsyn og landskapstilpassing i planlegginga.

- Retningslinje for handsaming av støy i arealplanlegging (T-1442) anbefalar støygrenser ved etablering av nye bustader og anna bustadform med støykjensleg bruk. Gul sone er vurderingssone der det kan etablerast nye bustader dersom det kan dokumenterast at avbøtande tiltak gjev tilfredstilende støytilløve. I raud sone bør ein unngå bustader med støykjensleg bruksføremål.
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unge sine interesser i planlegginga (Rundskriv T2/08) krev at det skal vere areal der born kan utfalte seg og skape sitt eige leikemiljø. Areala må vere store nok og eigna for leik og opphold heile året og kunna nyttast av ulike aldersgrupper og sikre samhandling mellom barn, unge og vaksne, og vera sikra mot støy, forureining, trafikkfare og anna helsefare.
- Rundskriv T-5/99 B Tilgjenge for alle.
Prinsippet om universell utforming inneber at dei fysiske omgjevnadane, dvs. bygningar, uteområde og andre anlegg vert utforma slikt at dei kan nyttast av alle menneske på ein likestilt måte. I så stor utstrekning som mogeleg bør ein søkje å oppnå tilgjenge gjennom hovudløysingar utan at ein treng tilpassing, særløysingar eller tilleggløysingar.

5 Plassering

5.1 Lokalisering

Tuftaheio i Ølve, Kvinnherad kommune



Figur 2 Planlagt tiltak

5.2 Avgrensing

Avgrensing for planen er godkjent reguleringsplan.

5.3 Tilgrensande arealbruk

I vest til kommunal veg og noko til LNF.

I nord og aust til utmark LNF.

I sør til ein bustadeigedom og til skogsmark LNF.

5.4 Eksisterande bygg

I Godkjent plan inneheld 7 hyttetomtar er 4 stk bebygde og 3 ledige.

5.5 Topografi/landskapstrekk

Heile området ligg på ein grunnlendt åskam vestvendt. Søre delen av områder er skogsmark.

5.6 Soltilhøve

Ope, vestvendt område. Ope mot sjøen i vest/sørvest. Gode solforhold.

5.7 Vegetasjon og dyreliv

Nordre delen. Lyng og kratt med fjell i dagen. Litt myr.

Søre delen: Skrånande skogsmark med furuskog.

Hjort er der overalt.

5.8 Naturmangfold. Grøne interesser.

Naturmangfaldslova § 8-12.

Området som dei 3 nye tomtane tar i bruk er alminneleg skogsmark med furuskog.

Naturbase og artskart har ingen registrering i området.

5.9 Kulturminneverdiar

Det er ingen registrerte kulurminneverdiar innanfor reguleringsområdet. Rett nord for området i nivå med kommunevegen ligg ei gammal gullgruve. I 1886 vart det dreve forsøksdrift ved Slagget i Husevåg.

5.10 Veg- og trafikktihøve

Det er etablert avkjøring frå kommunal veg. Statens vegvesen krev at vegkryss med Fv 49 må flyttast og få betre frisikt.

5.11 Støy

Der er ingen faste støykjelder innforbi området. På nedsida av kommunevegen ligg eit setjefiskanlegg. Me vurderer støynivå frå dette anlegget ikkje å ha betydning.

5.12 Offentleg og privat tenesteyting

Offentleg vassverk tilknytt kommunal veg.

5.13 Vatn og avlaup

Området er tilknytt off. vassverk og privat, felles avløpsanlegg via slamavskiljar og djupneutslepp ute i mot Ølvesvikjo.

5.14 Privat og offentleg servicetilbod

Privat og offentleg servicetilbod.

5.15 Risiko og sårbarheit

SAMFUNSSIKKERHEIT ROS

ENDRING DETALJREGULERINGSPLAN TUFTAHEIO, ØLVE DEL AV GNR. 16. BNR. 1 M.FL. KVINNHERAD KOMMUNE

ROS-ANALYSE

Kvinnherad kommune sine akseptkriterium og metode for ROS-analysar er lagt til grunn for denne ROS-analysen. Akseptkriterium og metode for kommunen er vedteken i kommunestyret 24.03.2011.

ROS-analysen skal leggjast til grunn for kommunen sitt arbeid med samfunnstryggleik og beredskap. Kommunen er plikta til å kartlegga kva uønska hendingar som kan inntreffa i kommunen, vurdera sannsynet for at desse hendingane inntreff og korleis dei i så fall kan påverke kommunen.

Denne ROS-analysen er i tråd med kommunen sin vedtekne metode og akseptkriterium slik dette er vist i vedlegg der og døme på farekategoriar er vist. Metodikk for vurdering av risiko og sannsynet er vist i vedlegget. Det same gjeld metodikk for vurdering av konsekvens, akseptkriterium og vurdering av risikoreduserande tiltak.

Grenseverdiar for sannsynlegheit

Sannsyn	Vekting	Definisjon
Høg eller kontinuerleg	5	Ei eller fleire hendingar pr. år
Moderat sannsynlegheit	4	Ei hending pr. 1-5 år
Sannsynleg	3	Ei hending pr. 5-10 år
Lite sannsynleg	2	Ei hending pr. 10-100 år
Usannsynleg	1	Mindre enn ei hending pr. 100 år

Definisjon av konsekvens

Konsekvens	Vekting	Menneske	Ytre miljø	Materielle verdiar
Katastrofalt	5	Meir enn 5 døde, eller 15 alvorleg skadde/sjuke.	Varig skade på miljø	Skadar for meir enn kr. 50 000 000
Kritisk	4	Inntil 5 døde, eller fare for inntil 15 alvorleg skadde personar.	Omfattande og langvarige miljøskadar som krev større tiltak.	Skadar mellom kr. 5 000 000 – 50 000 000
Alvorleg	3	Inntil 1 død, eller fare for alvorlege personskadar, fleire mindre personskadar.	Moderate skadar på miljø, eller skadar som krev mindre tiltak.	Skadar mellom kr. 500 000 – 5 000 000
Ein viss fare	2	Mindre skadar som treng medisinsk handsaming.	Mindre skadar på miljø, men som naturen sjølv utbetrar på kort tid.	Skadar mellom kr. 50 000 – 500 000
Ufarleg	1	Ingen eller små personskadar.	Ingen eller ubetydeleg skade på miljø.	Skadar for inntil kr. 50 000

Risikomatrise der første tal angir konsekvens og andre tal angir sannsynlighet

Risikomatrise						
Sannsyn	5	1.5	2.5	3.5	4.5	5.5
	4	1.4	2.4	3.4	4.4	5.4
	3	1.3	2.3	3.3	4.3	5.3
	2	1.2	2.2	3.2	4.2	5.2
	1	1.1	2.1	3.1	4.1	5.1
		1	2	3	4	5
	Konsekvens					

I det vidare arbeidet med ROS-analysen nyttar ein dei matrisene som er vist på vedlegg. I risikomatrissene nedanfor er konsekvens oppgitt før sannsyn. Dvs at verdien 3.2. betyr ein konsekvens lik 3 og ein sannsyn lik 2.

ROS-analyse Tuftaheio

Naturbasert sårbarheit			
Uønska hending	Potensiell risiko for:		Merknad
	Liv og Helse	Miljø og materielle verdiar	
Ekstremvêr			
Sterk vind			Vert ikkje vurdert som ein risiko for området.
Store nedbørsmengder	2.2	2.2	Vert ikkje vurdert som risiko for området.
Store snømengder			Vert ikkje vurdert som risiko for området
Anna			
Flaumfare			
Flaum i elvar/ bekkar	1.1	1.3	Der er ingen elvar eller synlege bekkar i området. Ei mindre elv utanfor område nedre i nord-vest, skapar ikkje problem for området.
Flaum i vassdrag/ innsjøar			Vert ikkje vurdert som risiko for området.
Overvasshandtering			I rørsystem til elv.
Springflo/ stormflo			Ikkje aktuelt.
Historisk flomnivå		Målt 1,48	Ikkje aktuelt.
Anna			
Skredfare www.skrednett.no			
Kvikkleirskred			Ikkje aktuelt problem
Lausmasseskred			Ikkje aktuelt problem
Is – og snøskred	1.1	1.1	Ikkje aktuelt problem
Steinras, steinsprang			Ikkje aktuelt problem
Anna			
Byggegrunn			
Setningar			Området er skrint jordsmonn på fjell.
Utglidinger			Ikkje aktuelt problem.
Radon			Radon vert ikkje sett på som eit problem i området.
Anna/Forureining			
Plante- og dyreliv www.dirnat.no			
Planter			Ingen rødlisteartar eller andre trua

			artar er registrert i området
Dyr			Ingen rødlisteartar eller andre trua artar er registrert i området
Fuglar			Ingen rødlisteartar eller andre trua artar er registrert i området.
Anna			Hjortetrakk som over alt i Ølve.

Andre uønska hendingar

Skog- og vegetasjonsbrann			Området ligg i skogsområde, og fare for skogsbrann er til stades.
Jordskjelv			

Verksemdbasert sårbarheit

Uønska hending	Potensiell risiko for:		Merknad
	Liv og Helse	Miljø og materielle verdiar	

Brann/ eksplosjon

Brannfare			Ikkje aktuell konflikt.
Eksplosjonsfare			Ikkje aktuell konflikt.
Anna			

Energitransport

Høgspent			Ikkje i området
Lågspent			Ikkje aktuell konflikt
Gass			Ikkje aktuell konflikt
Anna			

Forureina vatn

Drikkevasskjelde			Off vatn.
Badevatn, fiskevatn, vassdrag og liknande			Berre i sjø

Forureining – grunn www.sft.no

Kjemikalieutslepp			
Anna			

Forureining – luft

Støv/ partiklar/ røyk			
Støy			Der er ingen faste støykjelder i området
Anna			

Friluftsliv og tilgjenge til sjø www.hordaland.no

Fri ferdsel langs sjø			Ikkje emne her.
Friluftsliv			Området ligg ope.
Anna			

Sårbarheit knytt til infrastruktur			
Uønska hending	Potensiell risiko for:		Merknad
	Liv og Helse	Miljø og materielle verdiar	
Trafikkfare inne i planområde			
Forhold for mjuke trafikantar	2.3	2.3	Det er ingen trafikkproblem rundt området.
Forhold for køyrande			
Forureining www.sft.no			
Støv/ partiklar			
Støy			Der er ingen faste støykjelder i området.
Lukt			
Utslepp/ kjemikalier			
Anna			
Trafikkfare på nærliggjande vegar/ transportåre utanfor planområde www.vegvesen.no			
Veg	2.3	2.3	
Sjø			Ikkje emne her.
Luft			
Anna			

5.16 Privatsrettslege bindingar

Det er ingen privatsrettslege bindingar til planen slik han er godkjent i dag.

6 Utgreiingar ihht. forskrift om konsekvensutgreiingar

Området ligg i kommuneplanen som område for fritidsbustad, og kjem ikkje inn under § 2 i forskrift om konsekvensutredning. Utredningar er gjort i kommuneplanen.

7 Omtale av planforslaget

7.1 Innleiing

Hytteområdet inneheld godkjent 7 hyttetomtar. Til handsaming av gjeldande plan var det laga framlegg med totalt 10 fritidsbustad-tomtar. Forslaget vart stoppa av Statens Vegvesen sine rekkefølgjekrav om omlegging av vegkryss Fv 49 og kommunal veg. Når hyttefelt Troppo no er i arbeid, er grunnlaget for omlegging av vegkrysset til stades.

7.2 Reguleringsføremål

Reguleringsføremålet er fritidsbustadar, vegframføring, grønt og lite område for organisert leik.

7.3 Byggeformål

7 stk eksisterande tomtar med tillegg av 3 stk nye.

7.4 Leik/ uteopphaldsareal

Dette er fritidsbustadar utan krav til leik/sosial arena. Hytteområdet ligg til store LNF-område. Me har likevel valt å leggja inn eit lite område for leik og sosial arena.

7.5 Parkering

Alle skal ha parkering på eigen eigedom. Vegen opp frå kommunal veg er bratt. Det er difor lagt inn eit lite område for kriseparkering nede ved den kommunale vegen.

7.6 Trafikkareal

Ingen spesielle tiltak.

7.7 Støytiltak

Ingen faste støykjelder innforbli planen.

Setjefiskanlegget på nedsida av kommunevegen vert ikkje vurdert å ha støy som treng oppmerksomheit.

7.8 Avfallshandtering

Hytterenovasjon. Konteinere står oppe ved vegkrysset Fv 49 kommunal veg.

7.9 Risiko og sårbarheit.

Sjå 5.15.

3 nye tomtar gjev ikkje endring i analysen.

7.10 Anna

Me ser ikkje problemstillingar som treng oppmerksomheit.

8 Konsekvensar av planforslaget

8.1 Overordna planar og vedtak

Planforslaget er i samsvar med kommuneplanen. Planforslaget er òg i samsvar med forslaget til godkjent plan, men vart stoppa av rekkefølgjekrav frå Statens Vegvesen.

8.2 Eksisterande reguleringsplan

Planforslaget utvidar antal tomtar med 3 stk frå 7 til 10 tomtar.

8.3 Estetikk

Utvindinga føyer seg fint inn i området.

8.4 Konsekvensar for naboar

Utvidinga med 3 tomtar har ingen betydning for naboar. Nabo på 16/8 har vore redd for vassinnsig frå vegen opp til tomtane. Dette vart teke omsyn til og sikra med stikkrenne.

8.5 Trafikk- og parkeringsforhold

Alle tomtane har parkering på eigen eideom. I tillegg er det laga til nokre kriseparkeringsplassar nede ved kommunal veg.

8.6 Kulturminne

Innanfor planområdet er det registrert H730 eldre gullgruve. Fylkeskommunen har ingen registreringar.

8.7 Friluftsaktivitet, naturområde, born og unges interesser

Hytteområdet ligg inntil store LNF-område. Det er òg lagt inn eit lite område for leik og sosial arena.

8.8 Risiko og sårbarheit

Sjå 5.15.

Tomteauke frå 7-10 tomtar endrar ikkje tilhøva.

8.9 Infrastruktur

Området tilknytt kommunal veg. Det er utbygt offentleg vassverk. Avløp til etablert, felles slamavskiljar med utslepp til sjø ute mot Ølvsvikjo.

8.10 Konsekvensar for næringsinteresser

Auka aktivitet med bygging og tilsyn.

8.11 Juridiske/ økonomiske konsekvensar for kommunen

Me ser ingen konsekvensar for kommunen.

9 Merknadar

9.1

Etter utlysing har me fått inn desse merknadane:

A Hordaland fylkeskommune

Generelle råd. Ingen merknader.

Tiltakshavar:

ok.

B Fylkesmannen

Generell rettleiing med desse 2 merknadane:
«Utnyttingsgraden er sett til %BYA 25% i gjelande reguleringsplan. På grunn av varierande tomtestorleik rår vi til at det vert regulert ein maks grense for storleik på fritidsbustadene.

Den regulerte leikeplassen er ikkje bygd ut. Ved eventuell omdisponering av areal som i plan er regulert til leik, skal det skaffast fullverdig erstatning, jf. rpr for bar og planlegging § 5 bokstav d. Med eit større tal fritidsbustader i området vert det enda viktigare å få etablert ein leikeplass. Fylkesmannen rår til at det vert formulert rekkefølgjekrav om opparbeiding av leikeplass med leikeapparat i dei reviderte reguleringsføreseggnene.

Tiltakshavar:

Me legg inn maks størrelse BYA/BRA 120 m² + 15 m² bod, og rekkefølgjekrav opparbeidd leikeareal med 1 sandkasse, 1 bord og benk.

C NVE

NVE har ingen merknader til planen.

Tiltakshavar:

Ok.

D Statens Vegvesen

Bekreftar tidlegare krav om omlegging av vegkryss før det vert gitt igangsetjingsløyve.

Tiltakshavar:

Dette er innarbeidd i føreseggnene, men som krav før bruksløyve/ferdigattest.

E Ølve Bruk AS / Alsaker Fjordbruk AS

Eit område bak PP1 er i kommuneplanen vist som næring. Dette må inn som parkering eller næring.

Tiltakshavar:

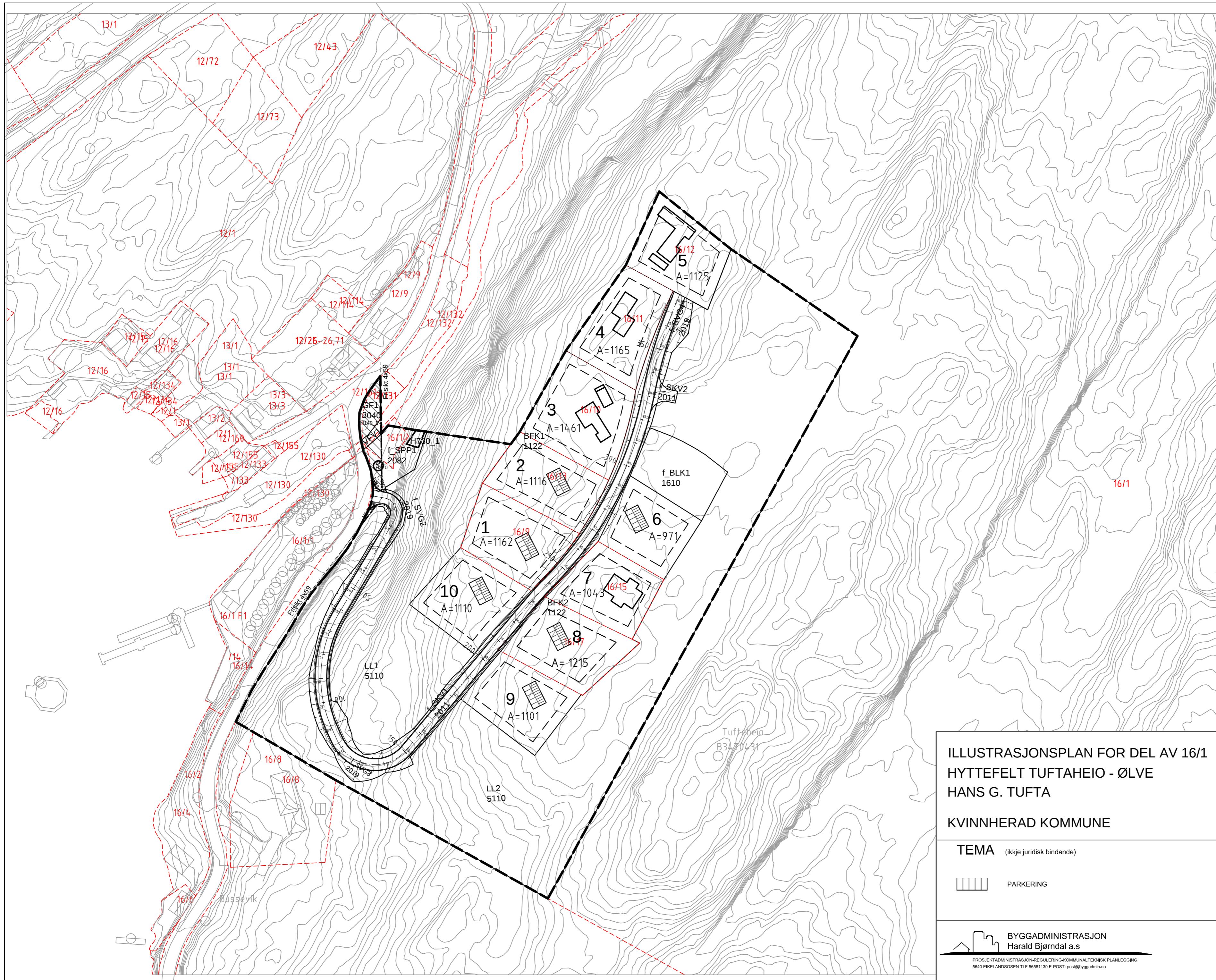
Me utvidar PP1 slik at arealet stemmer med kommuneplanen.

10 Forslagsstillars avsluttande kommentar

Dette er ei utviding frå 7 til 10 hyttetomtar. Plan med 10 tomtar var nesten godkjent tidlegare, men vart stoppa av vegvesenet med krav om rekkefølgjekrav for omlegging av kryss mellom kommuneveg og Fv 49. Dei 3 nye tomtane vil føya seg fint inn i heilheita.

Eikelandsosen, 15.02.2017

Harald Bjørndal



ILLUSTRASJONSPLAN FOR DEL AV 16/1

HYTTEFELT TUFTAHEIO - ØLVE

HANS G. TUFTA

KVINNHERAD KOMMUNE

TEMA (ikke juridisk bindende)

PARKERING

KARTPRODUSENT:

Ambita 26.05.2016

DATO: 21.02.17

KONSTR.: H. BJ.

TEGN.: LHS

MÅLESTOKK: 1:1000

BYGGADMINISTRASJON
Harald Bjørndal a.s.

PROSJEKTADMINISTRASJON-REGULERING-KOMMUNALTEKNIK PLANLEGGING
5640 EIKELANDSESEN TLF 56581130 E-POST: post@byggadmin.no

PROTOKOLL FRÅ OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Føremålet med møtet er at kommunen vert informert om planlagt innhald i planen og avgrensing av planområdet, Kommunen avklarar plansituasjonen for området, krav til ny planlegging, offentlege føresetnader og kva som skal til for å få ein god plan og planprosess.

Kommunen sine vurderingar er faglege, generelle og av førebels karakter. Naboprotestar, uttale frå offentlige mynde og politiske vedtak m.m. vil kunne bringa inn nye moment eller føra til krav om/behov for endringar i planarbeidet undervegs. Oppstartsmøtet skal avklare aktuelle tema og spørsmål, men skal ikkje avgjera viktige punkt som vert føreset opplyst om og utgreidd i vidare planprosess fram til endeleg politisk vedtak.

Momenta i denne malen skal fyllast ut. Protokollen skal godkjennast av partane ved underskrift i samband med avslutninga av møtet.

Forslagsstillar: Hans G. Tufta; Skarvatunvegen 165; 5637 Ølve		
Telefon: 92459105	E-post: @	
Fagkunnig: Byggadministrasjon Harald Bjørndal AS		
Telefon: 56581130/97063526	E-post: post@byggadmin.no	
Eigedom(ar)	Del av Gnr. 16	Bnr. 1
Planident: 20160014 Plansak: 2016/3788		

Møtedato: 01.12.2016 Kl. 11:15
Deltakarar:
Frå forslagsstillar: Hans G. Tufta (meldt avbukt) og Harald Bjørndal; Byggadministrasjon Harald Bjørndal AS
Frå kommunen, plan: Ingo Bewer Frå kommunen, andre: Hildegunn Furdal, Synneve Skei (meldt fråfall), Rune Hanssen (meldt fråfall), Egil Eide , Johan Feet



1. FAKTADEL/ PLANFØRESETNADER

1.1 Framlagt materiell

Følgjande dokumentasjon er innsendt fra forslagsstilla før møtet:

- Tingingsskjema for oppstartsmøte
- Oversiktskart Nytt oversiktskart blir ettersendt!
- Kart som viser planavgrensning M 1:1000 / 1:5000;
- Omtale av det planlagde prosjektet
- Omtale av aktuelle tema for drøfting
- Illustrasjoner eller liknande
- Anna, spesifiser

1.2 Omtale av planområdet

Føremål med planen/ kort omtale av ønska tiltak:

3 nye tomtar for fritidsbustader innanfor eksisterande reg.plan for området.

1.3 Plansituasjonen / gjeldande planar i området

Arealbruksføremål i kommuneplanen for Ølveområde frå den 24.03.11: Området er unntatt

rettsvirkning siden reguleringsplan gjelder i området er det gjeldane føremål

LNF + leik og OMRÅDE FOR FRITIDSBUSTADER (sjå gjeldande reg.plan).

Aust for planområdet liggjar i kommuneplanen eit framtidig hyttefelt (74-2) med inntil 15 nye einingar); ny kommunedelplan (under arbeid) visar området som eksisterande fritidsbustadområde

Evt. gjeldande reguleringsplan: Tuftaheia Hyttefelt i Ølve (planid.: 20120028)

Evt. tilliggjande reguleringsplan: ingen INGEN

Planen vil erstatta følgjande planar (heile planen): Tuftaheia Hyttefelt i Ølve (planid.: 20120028)

Planen vil erstatta delar av følgjande planar: -----

1.4 Tilhøve til gjeldande planar

- Planarbeidet er i samsvar med gjeldande plangrunnlag; (kommunedelplan viser bare til gjeldande reguleringsplan for området)
- Planarbeidet er i strid med gjeldande plangrunnlag på følgjande punkt.

1.5 Pågående planarbeid

- Det føregår ikkje planarbeid i området etter det kommunen kjenner til.
- Det føregår følgjande planarbeid i området: (planens namn og føremål)

1.6 Planprogram og konsekvensutgreiing

Utløyer planen krav om planprogram og konsekvensutgreiing?

ja, jmf. §:
Grunngjeving:

nei Planen utløser etter administrasjon sin vurdering ikkje krav om planprogram og KU

1.7 Kan kommunen rå til oppstart?

- Det kan meldast oppstart av planarbeid; når planen omhandlar bare omtalte området

- Når planen omtalar også strandsone kan melding om oppstart av planarbeid 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.
- Det vert ikkje rådd til oppstart av planarbeid fordi:

1.8 Plantype

- Planen skal utarbeidas som detaljregulering jfr. § 12-3.
- Planen skal utarbeidas som områderegulering jfr. §12-2. (Kommunen har ansvar for gjennomføring av planarbeidet, evt. kan det inngåast avtale med private om å stå for heile eller deler av det planfaglege arbeidet innafor dei rammer kommunen bestemmer, og dekka kostnadene ved dette heilt eller delvis.)

1.9 Basiskart og eigedomsgrenser

- Kommunen skal levera basiskart

Kartet kan bestillast hos Kvinnherad kommune – sektor for samfunnsutvikling – oppmålingskontor (# 53483275)

2. VIKTIGE TEMA FOR UTGREIING I PLANARBEIDET (del av ein ROS-vurdering)

Viktige tema som føreset særskild utgreiing/vurdering av forslagsstiller

1. Talet på bustader/FRITIDSBUSTADER/ busette/ befolkningssamsetnad
 - Tal på bustader/fritidsbustader, **7 eksisterande + 3 nye**
2. Næring/handel/industri/kontorfunksjonar
 - Type handel/næring/ industri/kontor
 - Senterstruktur
 - Retningsliner for etablering og utviding av kjøpesenter
 - Storleik, m.a. for å avklara om tiltaket utløyer krav om konsekvensutgreiing
3. Veg-/trafikksituasjon, tilkomst / avkjørsel (kapasitet, sikkerheit, fotgjengarkryssingar, tilhøve til vegnormalen og kommunens VVA-norm,)
 - **Vegstandard, vegbreidd, kurvatur, stigningsgrad**

- **Byggegrenser**
- **Tilgjengeleghet (for bratt for universell utforming)**
- **Veger ska vere klart markert som offentleg eller privat (både på kart og i føresegner)**
- **Rekkefølgjekrav**
- Bestemmelsar om utføring og utforming av veganlegg t.d at skråningar og fyllingar skal beplantast eller behandlast på ein spesiell måte
jf (tbl) 12-7, nr.1. Dette skal omtalast i planomtale og i føresegner under rekkjefølgjekrav.
- - **Krav om utbygging av Skarvatunkrysset mot Fv 48 i ein annen reg.plan (Tropo); Dette bør vurderast også her gjennom rekkjefølgjekrav (kontakt Egil Eide)!**
- **Veger i anleggstid (førebelts ikkje permanent; skal tilbakeførast og omtalast i planomtale) ikkje aktuelt!**

4. Trafikktryggleik og tilgjenge

- Skule og barnehage
- Leike- og oppholdsareal
- Grøntområde/ friluftsområde/ friområde
- Busshaldeplass
- Servicefunksjonar
- **Renovasjon (avklart i gammal plan!)**
- **Utrykkingskøyretøy**
- **Ålmenta skal i stor grad få tilgang til området og tilgrensande områder (sjå pkt. 2.14). Om Ålmenta andre områder til turområder, så bør ein omtale dette i planbeskrivelse.**
-

5. Parkering

- **Trong for parkering**
- **Parkeringskapasiteten**
- **Min/ maks krav til parkering 2 plassar / hytte**
- **Fellesparkering i gammal plan**

6. Kollektivtrafikk (avstand til kollektivtrafikk, busslommer, tilgjenge for alle)

- Konsekvensane i høve til kollektivtrafikk
- Tilrettelegging for kollektivtrafikk
- Universell utforming og tilgjenge

7. Støy/ forureining (trong for støyutgreiing, Støyretningslinjen T-1442) /flom / høgspentline

- **Fare for ureining av drikkevasskjelde (dyr i området); ?**
- **Støy i anleggstid (skal omtalast)**
- **Forurensing:**

Ved graving og bygging i område der det er grunn til å tru at grunnen er forurensla, har tiltakshavar eit ansvar for å

1. vurdere om det er kan vere forurensla grunn

2. undersøkje mogeleg grunnforurensing (utført av fagpersonar)
3. Dersom grunnen er forurensa skal tiltakshavar
4. utarbeide ein tiltaksplan
5. sende planen inn til kommunen for godkjenning
6. gjennomføre tiltaket og rapportere til kommunen etter at tiltaket er gjennomført

Dette er heimla i forurensingsforskrifta kap. 2

8. Skule /barnehage

7. Avstand/ tilgjenge til skule og skulekapasitet
8. Avstand/ tilgjenge til barnehage og barnehagekapasitet
9. Avstand/ tilgjenge til andre offentlege og private servicefunksjonar
10. Trafikktryggleik på veg til skule/barnehage
11. Behov for ny skule/barnehage

9. Barn og unge sine interesser i planområdet

12. Er området kartlagt med omsyn på eksisterande bruk som leike- og oppholdsareal?

Ja i gamle reg.plan er det vist eit leikeområde. Dette innebærer ein kvalitetsøking (visar til krav i PBL §11-9 nr.5 og Rundskriv T-2/2008 Om barn og planlegging)

10. Leike- og oppholdsareal

- Storleik og avstand til ulike typar leike- og oppholdsareal
- Utforming og kvalitet med omsyn på soltilhøve, vindskjerming, helningsgrad
- Trafikktryggleik, bilfri tilkomst
- Universell utforming og/eller tilgjenge**
- Kan brukast til alle årstider?
- Helse- og tryggleikmessige høve skal ivaretas**
- Tilgjengeleghet; Tilrettelegging påtvingande; god eigna tereng**
- Rekkjefølgjekrav (bør vere obligatorisk når den ikkje er allereie opparbeid i gamal plan)**
- Kommunen anbefaler leikeplasser i hyttefelt dette auke attraktiviteten**

11. Landskap

- **Grønstruktur (viktige soner, trær, tregrupper etc.)**
- Omfattar planforslaget kulturlandskap med høg verdi?
- Omfattar planforslaget grense mellom by/ tettstad og landbruk?
- **Er den landskapsmessige verknaden av planen vurdert? (fjernvirknad)**

12. Estetikk

- **Er utforming og byggehøgder i høve til terren og landskap, nær - og fjernverknad vurdert? (planomtale; med konsekvenser for føresegner og kart)**
- **Er konsekvensar for høgdedrag og landskapssilhuettar vurdert? (Kjartan Thoresen; kommunedelplan # 53483168)**
- **Er nær - og fjernverknadar av tiltaket/ utbygginga si tilpassing til eksisterande omgivnadar vurdert? Sjå under pkt. 11**

- Utnyttingsgrad, bygningsvolum, utbyggingsform i høve til omgivnadane (planomtale og juridiske føresegner og kart skal vere klart og ansvarleg for den seinare realisering av hytteplanen)

13. Omsyn til naboar

- Er konsekvensane for naboane i høve til sol, utsikt, innsyn vurdert? Naboer skal har mulighet til å delta aktiv.

14. Friluftsliv / grønne interesser

Er planframlegget i konflikt med område av nasjonal/ regional/ lokal verdi for friluftslivet? **Skal vurderast**
 Er planframlegget i konflikt med off. friluftsområde eller friområde? **Skal vurderast**
 Er planframlegget i konflikt med allmenn fri ferdsel/ løyper/ stiar/ markaområde?
Skal vurderast. Er det vankeleg for ålmenta å få tilgang til området bør ein vurdere privatrettslege avtaler, som sikre tilgang for alle. Finns detalternativer? Muligens rekjkefølgjekrav.
 Er det lagt til rette for samanhangende grønstruktur? **Skal vurderast**
 Er grønstrukturen lett tilgjengeleg for ålmenta? **Skal vurderast**

15. Naturmangfold (fauna, naturtypekartlegging, viltkartlegging, artsdatabanken m.m.)

- Biologisk mangfold: Skal vurderast (*vurdering i planomtale; med konsekvenser for føresegner og kart*)
- Naturmangfaldslova: Skal ivaretakast (*planomtale; med konsekvenser for føresegner og kart*)
- Viltområde/ vilttrekk: Skal vurderast (*planomtale; med konsekvenser for føresegner og kart*)
- Gyteplassar/-oppvekstområde/-leveområde/-kantsoner: Skal vurderast (*planomtale; med konsekvenser for føresegner og kart*)

16. Strandsone og vassdrag (elv, bekkefar, nedslagsfelt m.m., byggjeforbod i 100-meters belte, funksjonell strandsone)

- Er tiltaket innanfor 100 – metersbeltet langs sjøen eller vassdrag?
- Er tiltaket avklart i overordna plan?
- Småbåthamn/naust. Arealeffektive løysingar;

17. Kulturminne (**Skal så tidleg som mogleg avklarast med Fylkeskommunen; muligens gransking) elles:** KULTURMINNE SKAL OVERPRØVAST (HAR BLITT VURDERT I GJELDANDE REG.PLAN FOR OMråDET; MEN REG.PLANEN ER GAMAL)

- Kulturminneplanen
 - Automatisk freda kulturminne
 - Vedtaksfreda kulturminne for eksempel steingarder
 - Verneverdige bygningar og miljø
 - SEFRAK-registrerte bygningar (bygde før 1940)

18. Energiløysingar

- Energiforsyning

- Energibruk
- Bruk av fornybar energi
- Vassboren varme
- Klimatilhøve
- Passivhus

Om dette er aktuelt, skal det behandlast i planomtale og muligens vidarførast i føresegner og plankart) Plan- og bygningsloven opnar for dette!!!!

FORSLAG: Det bør event. vurderast å forsyne deler av feltet med energi til oppvarming som vassboren varme frå ei eller fleire varmepumper basert på sjøvarme.

19. Vatn, avløp og overvasshandtering (kommunens VVA-norm, forskrift om utslepp frå mindre avløpsanlegg, forureiningsforskrifta, kapasitet på eksisterande anlegg, krav om utbyggingsavtale) **ER MULIGENS AVKLART GJENNOM/ETTER GJELDANDE PLAN; DETTE BØR UTGREIAST I PLANOMTALE;** det skal utarbeidast ein teknisk plan før reg.planen blir godkjent)

- **Drikkevatn er avklarast (kapasitet og behov); er det tilfredstillande kvalitet (vassforsyning communal/privat)?!**
Avlaupsløsing **SLAMAVSKILJAR OG UTLØP TIL SJØ (HYTTEVÅGEN);** kapasiteten må oppgraderast (ny utslepssøknad); ELLER: muligens tilkoppling til planlagd; Avløp: Fellesløsing for avløp er noko ein rådar til. Avløpsleding til sjø må ut på 20 meters djupna i straumførande sjø og slamavskiljar må vera dimensjonert rett til antal hytteeininger.
- **Kommunal avløpsnett for ferdig utbygd felt (kontakt Egil Eide).**
- **Handtering av overvatn (kontakt Egil Eide)**
- **Handtering av overvatn (riktig dimensjonering av systemet) Skal omtalst i planomtale og føresegner.**
- Sløkkjevatn skal utgreiast (obligatorisk); Kapasitet må muligens utvidast, det skal leggjast til rette med tilstrekkeleg sløkkjevatn og tilkomst for brannvernet (jfr. PBL. §7-28 i TEK). Dette bør takast med i føresegner (sjøvatn elles avstand mellom hyttene); snakk med Rune Hanssen (# 91553839).
- Evt. Kummer og / eller hydrantar for sløkkjevatn må merkast av utbyggjar og vasskjelda må ikkje vera meir en 300 m frå bygningane.
- Det er krav om kjørbar veg til sløkkjevatn.
- **Tekniske planer: Under planprosessen skal det utarbeidast planar som formidle tekniske krav, i.h.t. vatn, kloakk og overvatn j.f. arealbruk. (Egil Eide #)**

20. Renovasjon (hentepllass, avfallsløsing)

- **Miljøstasjon/ hentepllass for avfall (ER IKKJE VIST I GJELDANDE PLAN)**
Er miljøstasjonen/hentepllass intern i området, skal dette omtalast i planomtale og føresegner; må avklarast; Det må avklarast om det er ynskje om etablering av miljøstasjon eit anna stad enn i planområdet.

21. Landbruk/ jordvern (areal i drift, potensiale for drift, tilhøve til kommunen sin landbruksplan, ulemper for tilgrensande landbruksareal m.m..)

- **OMRÅDET ER KLARERT GJENNOM GJELDANDE REG.PLAN som HYTTER + LNF-OMRÅDE**
- **Avveging mellom omsyn til jordvern i høve til andre samfunnsinteresser**

Areal- og føremålsmessige forhold er avklart gjennom kommunedelplanen for området. I planomtale og ROS-analyse er ein vurdering av dyrkbar og dyrkar jord eit absolutt krav (sjå hos Fylkesmannen på:

<http://www.fylkesmannen.no/fagom.aspx?m=1169&amid=3591795>) Her skal ein komme med opplysningar om nytt og gammalt arealbruk.

22. Helse, miljø og tryggleik (også i anleggstida)
- Miljøkvalitet i jord, vatn og luft
 - Oppleveling, rekreasjon og fysisk aktivitet
 - Samfunnstryggleik
- Sjå under nr. 7 m.fl. og 12-14*

23. Økonomiske konsekvensar for kommunen (bygging og drift av vegar, va-anlegg, skular, barnehagar m.m.)
- Medfører tiltaket communal overtaking av vegar? **NEI**
 - Medfører tiltaket communal overtaking av va-anlegg? **NEI (skal avklarast med tekniske tenester)**
 - Medfører tiltaket trong for opprustning eller nyanlegg av communal infrastruktur utanfor planområdet? **NEI**
 - Er det sett rekkjefølgjekrav for gjennomføring av infrastrukturtiltak? **Er krav**

24. Egedomsinngrep
- *Er egedomstilhøva kartlagt?*
 - *Medfører planen inngrep på andre sin egedom? Muligens; kontroll av gjeldande eigendomsgrense i.h.t. plangrense.*
 - *Er det inngått avtale i høve til inngrepa?*
 - Skal planen si yttergrense følgje eksisterande eigendomsgrense?
 - Er denne grensa klårlagd

25. Universell utforming
- Viktig i.h.t. pbl. - skal avklarast i planomtale. Det er krav til universell utforming der det er planlagt byggverk for publikum eller arbeidsbygg. Det skal da også vere universelt utforma uteområde til desse og universelt utforma tilkomst / gangtilkomst.*
- Kravet om tilgjengelighet gjelder ikke for fritidsbolig med én boenhet, jf. § 1-2.
- FOR FRITIDSBUSTAD MED MEIR ENN EIN BUEINING, SÅ GJELD SAME KRAV SOM FOR BUEINING GENERELT I § 12-2. (TEK 10)

Ein kan ikkje krevje at det er totalt universelt utforma i eit hyttefelt men ei viss form for tilrettelegging er alltid å betrakta som eit løft for prosjektet.

26. Risiko og sårbarheit
- Er det i planområdet fare med omsyn til:
- Flaum og eller springflod
 - Ras/ skred (stein, jord, leire, snø) Sjå NGI-kart!
 - Skrentar/ stup
 - Radon

- Forureina grunn
 - Klima
 - vind
 - Industri/ verksemder med fare for brann/ eksplosjon
 - Industri/ verksemder med fare for utslepp av kjemikalie eller an forureining
 - Lagring og eller transport av farleg gods
 - Forureina grunn og eller sjøsediment
 - Elektromagnetiske felt fra kraftleidningar
 - Biologisk mangfold
 - Kulturminne
 - Fornminne
 - Verna bygningar, anlegg og eller område
 - Skade på vassdrag eller strandsone
 - Støy
 - Spesielle hendingar i samband med gjennomføring av planlagde tiltak
- Dette skal vere ein del av planomtale og konsekvenser skal innarbeidast inn i plankart/føresegner. Kommune har utarbeidet akseptkriterier for ROS (sjå heimeside). Vi oppfordra forslagstiller dessutan å sjå på TEK 10**

27. Anna :

3. Varsel om oppstart av reguleringsarbeid

Forslagstiller er gjort kjend med at forslag til plangrense, SOSI format, skal sendast til kommunen for kontroll og evt. justering før melding om oppstart.

Varslet skal innehalda:

- Oversiktskart der planområdet er avmerka (jfr. PBL §12-8 siste ledd)
- Kart 1:1000 – 1:5000 med avmerka planavgrensing
- Kort orientering om eksisterande og framtidig planstatus og føremål med planen
- Referat fra oppstartsmøte
- Varsling om evt. parallel handsaming av rammesøknad (jfr. PBL 1-7, føresett at planen er i samsvar med overordna plan)
- Ved planframlegg med krav til konsekvensutgreiing skal planprogrammet leggjast ut til høyring samstundes med varsling av oppstart av planarbeid

4. Krav til innlevert planforslag – innhold og materiale

Plankart (jfr. "forskrift om kart, stadfesta informasjon, arealplan og digitalt planregister", 01.07.09, § 9, nasjonal produktspesifikasjon del 1 og del 2).

- Reguleringsføresegner (jfr. PBL § 12-7 (uttømmande)) Sjå vedlegg F i startpakke for reguleringsplanar
- Planomtale (Jfr. PBL § 4-2. Skal omtala planens føremål, hovudinnhald og verknader, samt planens høve til rammer og retningslinjer som gjelder for området.) Sjå vedlegg E i startpakke for reguleringsplanar
- Samfunnstryggleik og risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse; sjå også pkt. 2.26) Jfr. PBL § 4-3. Analysen skal visa alle risiko- og sårbarheitstilhøve som har betydning for om arealet er eigna til utbyggingsføremål, og evt. endringar i slike tilhøve som følgje av planlagt utbygging. Vi visar til kommunen sin akseptkriterium og metode for ROS-analysar /vedtak i kommunestyre den 21.02.13). Vi oppfordra forslagsstiller dessutan å sjå på TEK 10
- Innkomne merknader og uttalar (med notat som oppsummerer og kommenterer desse. Skal inngå som ein del av planomtalen)
- Rammesøknad (dersom samtidig handsaming av plan- og byggesak jfr. PBL § 1-7)
- Evt. illustrasjoner (terrengmodellar, 3D-illustrasjonar, landskapsanalysar, perspektiv/fotomontasjar m.m.) Frivillig men absolutt ynskjeleg for ein god dokumentasjon
- Kopi av varselbrev og annonsetekst; **Del av historikken i planomtale**
- Utfylt sjekkliste for planlegging del 1 og 2

5. Vidare framdrift

Vil det verta sett krav om utbyggingsavtale for gjennomføring av planen?

- ja
- ikkje avklart
- nei

- Avgrensing av området er gjennomgått. Sjå under pkt. 1.7 (ny kart blir ettersendt)
- Evt. revidert planavgrensing skal sendast den fagkunnige etter oppstartsmøtet.
- Forslag til namn på planen og planident skal sendast den fagkunnige etter oppstartsmøte.

Detaljreguleringsplanendring for del av 16/1 - Hyttefelt Tuftaheio - Ølve - Hans G. Tufta

- Om det er ikkje tilfredstillande kartgrunnlag i området må forslagsstiller sørge for å utarbeide naudsynt kartgrunnlag tilpassa planen før planforslaget kan utarbeidast (høgdekoter, bygningar m.m.) Dette kan avklarast med oppmålingskontoret v/ KK

Plangrensa skal følgje heile/deler av ekist. ikkje oppmålte eigedomsgrenser. , Forslagstillar må så langt det er naudsynt sørge for å klårleggje desse i samråd med naboar/grunneigar.

Forslagstillar er gjort kjent med rettsvirking i PBL sin § 12-4 der det heiter:
" (...)Er bygge- og anleggstiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter § 12-11, ikke satt i gang senest ti år etter at planen er vedtatt, skal kommunen før avgjørelse av byggesøknad for nye utbyggingsområder etter planen, påse at planen i nødvendig grad er oppdatert. Tiltakshaver er ansvarlig for å skaffe nødvendige opplysninger og dokumentasjon for kommunens vurdering."

Det er ønskeleg med "undervegsmøte" kor evt. innkomne merknader og uttalar, og forslagsstillar sine førebelse skisser og framlegg vert gjennomgått.

Det er informert om gebyrregulativ for handsaming av reguleringsplanar og konsekvensutgreiing.
Gebyret skal sendast til følgjande adresse:
Namn/firma Hans G. Tufta
Ev. kontaktperson:
Adresse: Skarvatunvegen 165
Postnr./Postadresse: 5637 Ølve

Kart, naboliste og liste over offentlege høyringsinstansar må tingast hjå kommunen (adresseliste)

Planforslag og annan dokumentasjon skal sendast kommunen på denne adressa:
Kvinnherad kommune sektor for samfunnsutvikling
Ev. kontaktperson: v / Ingo Bewer
Adresse: Rådhus
Postnr./Postadresse: 5470 Rosendal
E-postadresse: post@kvinnherad.kommune.no

Prioriterte utgreiingsbehov for planarbeidet er gjennomgått så langt dette har vore mogleg på grunnlag av tilgjengelege opplysningar under oppstartsmøtet.
Korkje oppstartsmøtet eller referatet gir rettar i den seinare sakshandsaminga. Krav frå andre offentlege mynde, nabokonfliktar m.v. vil kunna føra til endra planføresetnader.

Stad og dato: **Rosendal den 02.12.16**

Protokollen er gjennomgått i oppstartsmøte:

For kommunen: Ingo Bewer..... *Ingo Bewer*

For forslagsstiller: Hans G. Tufta *Hans G. Tufta*

For fagkunnig: Harald Bjørndal *Harald Bjørndal*

FØRESEGNER

REGULERINGSPLANENDRING FOR DEL AV 16/1 HYTTEFELT TUFTAHEIO-ØLVE-HANS G. TUFTA

KVINNHERAD KOMMUNE

PLANID: 20160014

Datert: 15.02.17

Plankart etter PBL §12-5
Vedtekter etter PBL §12-7

1. FELLESFØRESEGNER (pbl § 12-7)

1.1. Byggjegrense (pbl § 12-7 nr 2)

- 1.1.1 Byggjegrense gjeld ikkje for mindre tiltak som garasje og uthus. Mindre tiltak kan plasserast inntil 1 meter frå nabogrensa.
- 1.1.2 Byggjegrense gjeld ikkje for planeringstiltak, markterrasse, parkeringsplass og støttemur. Støttemur inntil 1 m høgde kan setjast opp med fot i nabogrense.
- 1.1.3 Med unntak av terregendring inntil 0,5 meter høgde, kan det ikkje etablerast tiltak nærmere privat, felles vegføremål enn 1 meter.

1.2. Handsaming av massar (pbl § 12-7 nr 3)

- 1.2.1 Det skal etablerast plan for handsaming av massar i planområdet. Planen skal vise både disponering av stadeigne massar, deponering av overskotsmassar, gjenbruk av matjord og trøng for tilkøyrd massar. Planen skal ligge ved søknad om løyve til tiltak.
- 1.2.2 Mellombels deponering av massar, inntil to månader, kan berre skje i område med arealformål busetnad og anlegg, og samferdsel og teknisk infrastruktur. Mellombels deponering av massar kan likevel ikkje skje i utomhusareal der eksisterande vegetasjon skal takast vare på.

1.3. Rekkefølgjekrav (pbl § 12-7 nr 10)

- 1.3.1 Ny avkjøring frå Fv 49 skal vera ferdigstilt før det vert gitt bruksløyve / ferdigattest for fritidsbustadar.
- 1.3.2 Anlegg for vatn, avløp og overvatn skal vera ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest / bruksløyve for fritidsbustad.
- 1.3.3 Grønstruktur knytt til privat, felles køyreveg 2011 skal vera ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest.
- 1.3.4 2 stk parkeringsplassar på eigedomen skal vera ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest / bruksløyve.

2. BYGG OG ANLEGG (pbl § 12-7 nr 1)

2.1 Fritidsbustader

- 2.1.1 Fritidsbustad kan oppførast med 2 etasjar utan kjellar.

Takvinkel 5-42 grader (fri form). Dersom ein vel takvinkel som gjev høve til bustadrom i takverket, eventuelt med ark, skal gesimshøgda senkast. Bygningen skal berre ha 2 etasjar på terreng. Bygningane skal strengt tilpassast terrenget. Murar over 1 m skal byggemeldast. Maks mønehøgde 7,5 m frå eksisterande terrengr.

- 2.1.2 BYA / BRA-TABELL 25%. Maks størrelse $120\text{ m}^2 + 15\text{ m}^2$ bod.
- 2.1.3 Det skal prioriterast tilgjenge for rørslehemma.

2.2 Leikeplass (pbl §.12-7 nr 4)

- 2.2.1 Leikeplass skal opparbeidast med minimum 1 sandkasse og 1 bord og benk.

2.3.Renovasjon

- 2.3.1 Renovasjonsordningar: hytterenovasjon med konteinere plassert ved Fv 49

2.4.Vatn og avløp

Anlegget er ferdig utbygt og skal tilknytast.

3. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5 nr 2)

3.1 Køyreveg

- 3.1.1 Arealformål 2011 er privat, felles køyreveg.
- 3.1.2 Privat, felles køyreveg er regulert med 5 meter vegbreidde.

3.2 Anna veggrunn – grøntareal (pbl §12-7 nr 1)

- 3.2.1 Arealformål 2019 anna veggrunn – grøntareal, er område for fyllingar, skjeringar og beplanting langs køyreveg.

3.3 Parkering (pbl §12-7 nr 7)

- 3.3.1 Kvar fritidsbustadeining skal ha 2 parkeringsplassar på eigedomen.

4. LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE (pbl 12-5, nr 3)

4.1 Friluftsformål sosikode 5130

- 4.1.1 Kratt og buskar ryddast. Det kan takast ut tømmer.
- 4.1.2 Det er ikkje tillate med bygge- og planeringstiltak.

5. OMSYNSSONER (pbl § 12-6, JF. §11-8)

5.1 Sikringssone – Frisiktssone veg

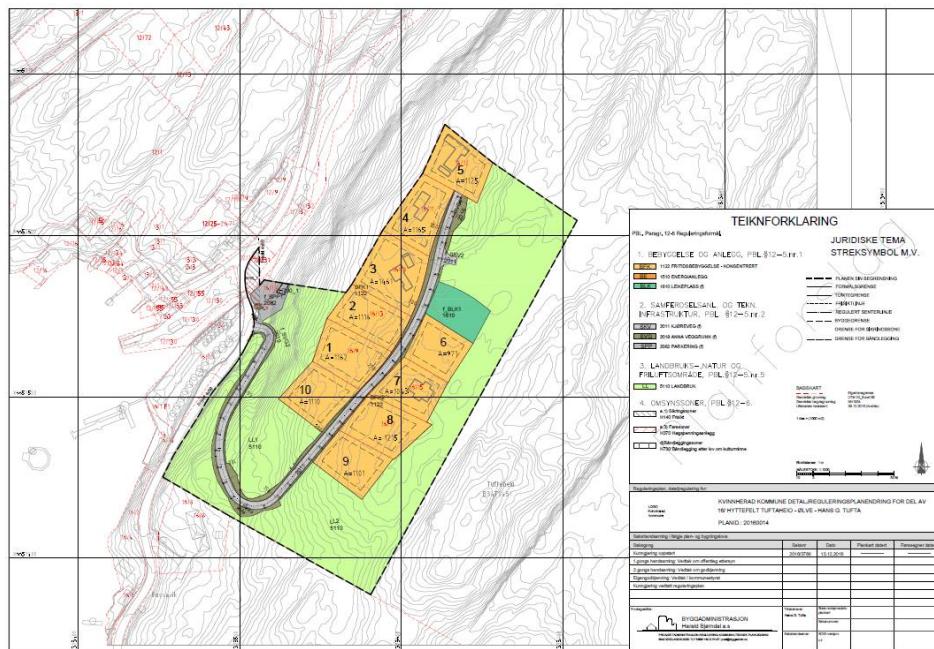
- 5.1.1 I området for frisiktssone veg (H140) skal det vera fri sikt i ei høgde av 0,5 meter over tilgrensande veg sitt plan.
- 5.1.2 H 730 Gammal gullgruve.
Det må ikkje setjast i verk tiltak som får innverknad på det aktuelle kulturminnet. Alle inngrep i området skal førehandgodkjennast av Hordaland Fylkeskommune. Gullgruva reknast å vera farleg og skal sikrast tilstrekkeleg.



FORSLAGSSTILLAR SIN PLANOMTALE

Datert:15.02.17

DETALJREGULERINGSPLANENDRING FOR DEL AV 16/1 – HYTTEFELT TUFTAHEIO – ØLVE – HANS G. TUFTA



Gnr./bnr: 16/1 m.fl.

Plannamn: Detaljreguleringsplanendring
for del av 16/1 – Hyttefelt
Tuftaheio – Ølve – Hans G.
Tufta

ArealplanID: 20160014

KVINNHERAD
Kommune
Samfunnsutvikling

Innhold

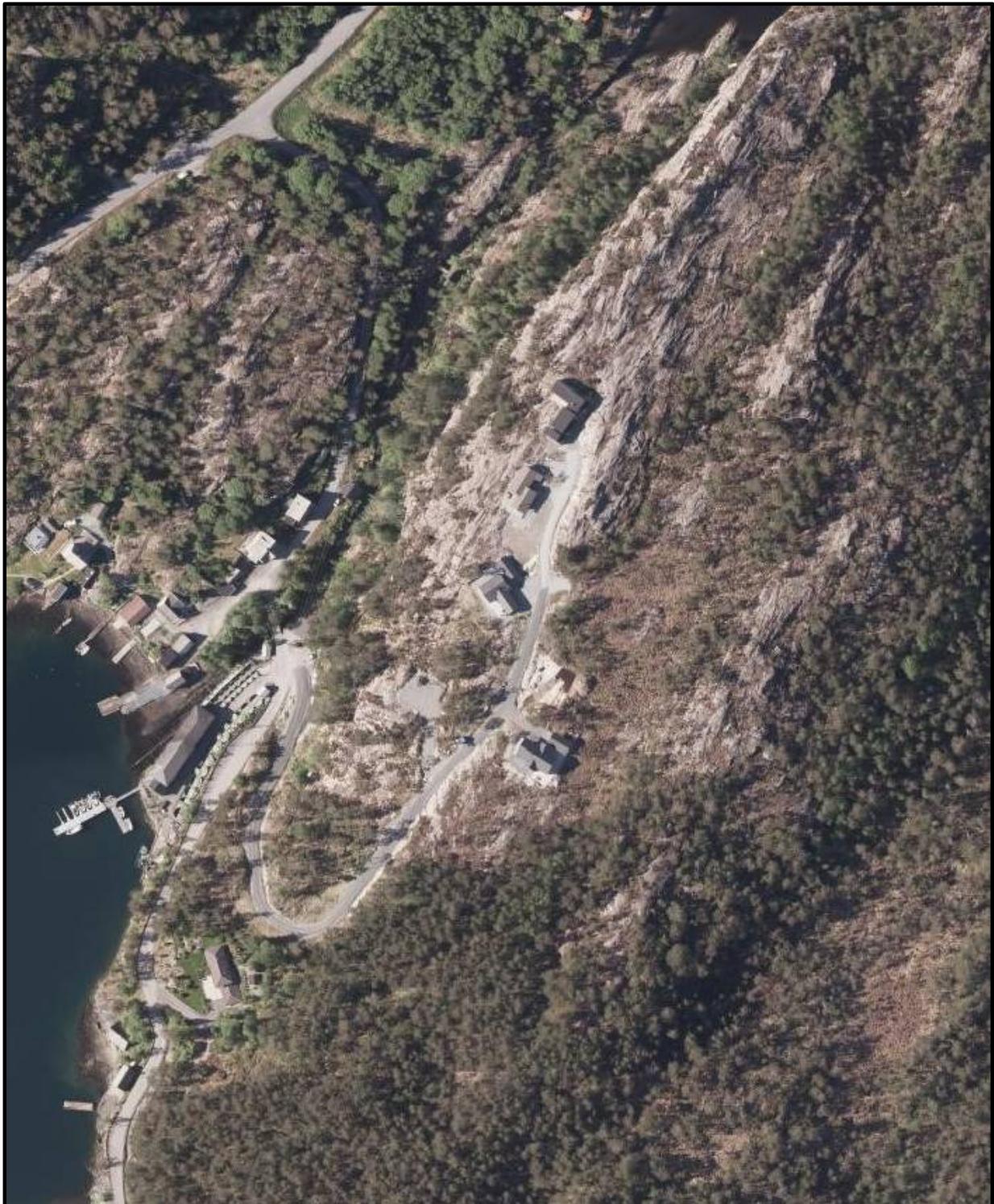
1	SAMANDRAG. PLANID.: 20160014.....	4
2	NØKKELOPPLYSNINGAR	5
3	BAKGRUNN FOR PLANARBEID.....	5
	3.1 BAKGRUNN FOR PLANARBEID	5
	3.2 INTENSJONEN MED PLANFORSLAGET.....	5
	3.3 PLANPROSESSEN	5
4	PLANSTATUS OG OVERORDNA FØRINGAR	5
	4.1 NASJONALE FORVENTNINGAR.....	5
	4.2 RIKSPOLITISKE RETNINGSLINJER FOR SAMORDNA AREAL- OG TRANSPORTPLANLEGGING	6
	4.3 FYLKESPLAN	6
5	PLASSERING	7
	5.1 LOKALISERING	7
	5.2 AVGRENSEND.....	8
	5.3 TILGRENSANDE AREALBRUK.....	8
	5.4 EKSISTERANDE BYGG	8
	5.5 TOPOGRAFI/LANDSKAPSTREKK	8
	5.6 SOLTILHØVE	8
	5.7 VEGETASJON OG DYRELIV	8
	5.8 NATURMANGFALD. GRØNE INTERESSER.	8
	5.9 KULTURMINNEVERDIAR.....	8
	5.10 VEG- OG TRAFIKKTELHØVE.....	8
	5.11 STØY.....	8
	5.12 OFFENTLEG OG PRIVAT TENESTEYTING	9
	5.13 VATN OG AVLAUP.....	9
	5.14 PRIVAT OG OFFENTLEG SERVICETILBOD.....	9
	5.15 RISIKO OG SÅRBARHEIT	9
	5.16 PRIVATSRETTSLEGE BINDINGAR.....	13
6	UTGREIINGAR IHHT. FORSKRIFT OM KONSEKVENSUTGREIINGAR	13
7	OMTALE AV PLANFORSLAGET	13
	7.1 INNLEIING	13
	7.2 REGULERINGSFØREMÅL	13
	7.3 BYGGEFORMÅL	14
	7.4 LEIK/ UTEOPPHALDSAREAL	14
	7.5 PARKERING.....	14
	7.6 TRAFIKKAREAL	14
	7.7 STØYTILTAK	14
	7.8 AVFALLSHANDTERING	14
	7.9 RISIKO OG SÅRBARHEIT	14
	7.10 ANNA.....	14
8	KONSEKVENSAR AV PLANFORSLAGET	14
	8.1 OVERORDNA PLANAR OG VEDTAK	14
	8.2 EKSISTERANDE REGULERINGSPLANAR	14
	8.3 ESTETIKK.....	14
	8.4 KONSEKVENSAR FOR NABOAR	15
	8.5 TRAFIKK- OG PARKERINGSFORHOLD	15
	8.6 KULTURMINNE.....	15
	8.7 FRILUFTSAKTIVITET, NATUROMRÅDE, BORN OG UNGES INTERESSER... 15	15
	8.8 RISIKO OG SÅRBARHEIT	15
	8.9 INFRASTRUKTUR.....	15
	8.10 KONSEKVENSAR FOR NÆRINGSINTERESSER.....	15

8.11 JURIDISKE/ ØKONOMISKE KONSEKVENSOR FOR KOMMUNEN.....	15
9 MERKNADAR	15
9.1	15
10 FORSLAGSSTILLARS AVSLUTTANDE KOMMENTAR.....	16

1 Samandrag. Planid.: 20160014

Godkjent reguleringsplan 26.11.2015 var godkjent med 7 stk hyttetomtar.

Planarbeidet fram til godkjent plan hadde totalt 10 hyttetomtar. Dette bygde på eldre plan med 7 tomтар. Statens Vegvesen sette krav om at nye tomtar fekk rekkefølgekrav med krav om at kryss Fv 49 og kommunal veg til Skarvatun skulle vera omlagt/utbetra. Dette var eit krav som kom til reguleringsplan Tropo hyttefelt. Tilretteleggingsarbeidet med Tropo hyttefelt er no i gang og vegkrysset er planlagt omlagt.



Figur 1 Kart over eksisterande område.

2 Nøkkellopplysningar

Kommune	Kvinnherad
Gardsnr./bruksnr.	16/1 m.fl.
Gjeldande planstatus (regulerings-/kommune(del)pl.)	Reguleringsplan
Forslagsstillar	Hans G. Tufta
Grunneigar	Hans G. Tufta
Plankonsulent	Byggadministrasjon Harald Bjørndal AS
Ny plan sitt hovedformål	3 nye fritidsbustadtomtar
Planområdets areal i daa	34 da
Grad av utnytting	25%
Ant. nye bueiningar	3 nye fritidsbustadar
Aktuelle problemstillingar (støy, byggehøgder, o. l.)	
Ligg det føre varsel om motsegn (j/n)	Nei
Konsekvensutgreiingsplikt (j/n)	Nei
Kunngjering oppstart, dato	13.12.2016
Fullstendig planforslag motteke, dato	
Informasjonsmøte halden.(j/n)	Nei

3 Bakgrunn for planarbeid

3.1 Bakgrunn for planarbeid

Bakgrunnen for detaljreguleringa er tiltakshavar sitt ynskje og behov for 3 nye fritidsbustadar i feltet.

3.2 Intensjonen med planforslaget

Intensjonen med planforslaget er å få på plass 3 nye fritidsbustadar. Då totalt 10 stk.

3.3 Planprosessen

Det vart halde oppstartmøte 01.12.16. Oppstartløyve vart gitt administrativt.

4 Planstatus og overordna føringar

4.1 Nasjonale forventningar

Forventningane tek for seg utvalde tema som er avgrensa til planlegging etter plan- og bygningslova. Det er forventningar om at det i planlegging vert lagt vekt på prioriterte tema som klima og energi, by- og tettstadutvikling, samferdsel og infrastruktur, verdiskapning og næringsutvikling, natur-kulturmiljø og landskap, helse-livskvalitet og oppvekstmiljø.

4.2 Rikspolitiske retningslinjer for samordna areal- og transportplanlegging

Målsetjing med retningslinja er at arealbruk og transportsystem skal utviklast slik at dei fremjer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnytting med miljømessige gode løysingar, trygge lokalsamfunn og bumiljø, god trafikksikkerheit og effektiv trafikkavvikling.

4.3 Fylkesplan

I fylkesplan for Hordaland i perioden 2005-2008 er følgjande målsetjingar under punkt 8.2. areal og miljø aktuelle:

- «Lokalisering av bustader, næringsverksemد og tenesteyting skal skje med omsyn til effektiv arealutnytting og energibruk og lågast mogleg transportbehov, særleg i Bergensregionen.
- Lokalsamfunn skal ha gode miljøkvalitetar, universell utforming, samanhengande grønstruktur og tilgang til friluftsareal og møteplassar for fysisk aktivitet og sosialt fellesskap.
- Kulturminne og kulturmiljø skal forvaltast som dokumentasjon av fortida og ressurs for framtida. Nytteverdi/eigenverdi må dokumenterast før vern.
- Redusera årleg avgang av dyrka og dyrkbar mark.
- Auka bruk av fornybare energikjelder.»
- Strandsone
Strandsona er eit prioritert tema i plan- og bygningslova seier at det skal takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i 100-metersbeltet langs sjøen.

Det er eit regionalt areal- og miljømål at Hordaland skal verna om biologisk mangfald og verdifulle areal- og naturressursar på land og i sjø, som strandsona, friluftsområde med regional verdi, større inngrepsfrie område og kulturmiljø. Strandsona skal haldast open tilgjengeleg for ålmenta slik at ikkje verdifulle område vert nedbygde. Allmenne friluftsinteresser skal prioriterast før utviklinga av private fritidseigedomar i strandsona.

Dei statlege planretningslinjene for differensiert forvalting av strandsona langs sjøen legg opp til geografisk differensiering der vernet vert gjort strengare i sentrale område med stort press på areal.

Framtidig arealbruk i strandsona skal avklarast heilsakleg og langsiktig i kommuneplanen. Her m ein vurdera behovet for utvikling av eksisterande arealbruk og behovet for tilpassing av eventuell ny utbygging. Kommunane må vurdera om tidlegare vedtekne, ikkje utbygde område for utbygging i strandsona skal oppretthaldast eller takast ut av planen.

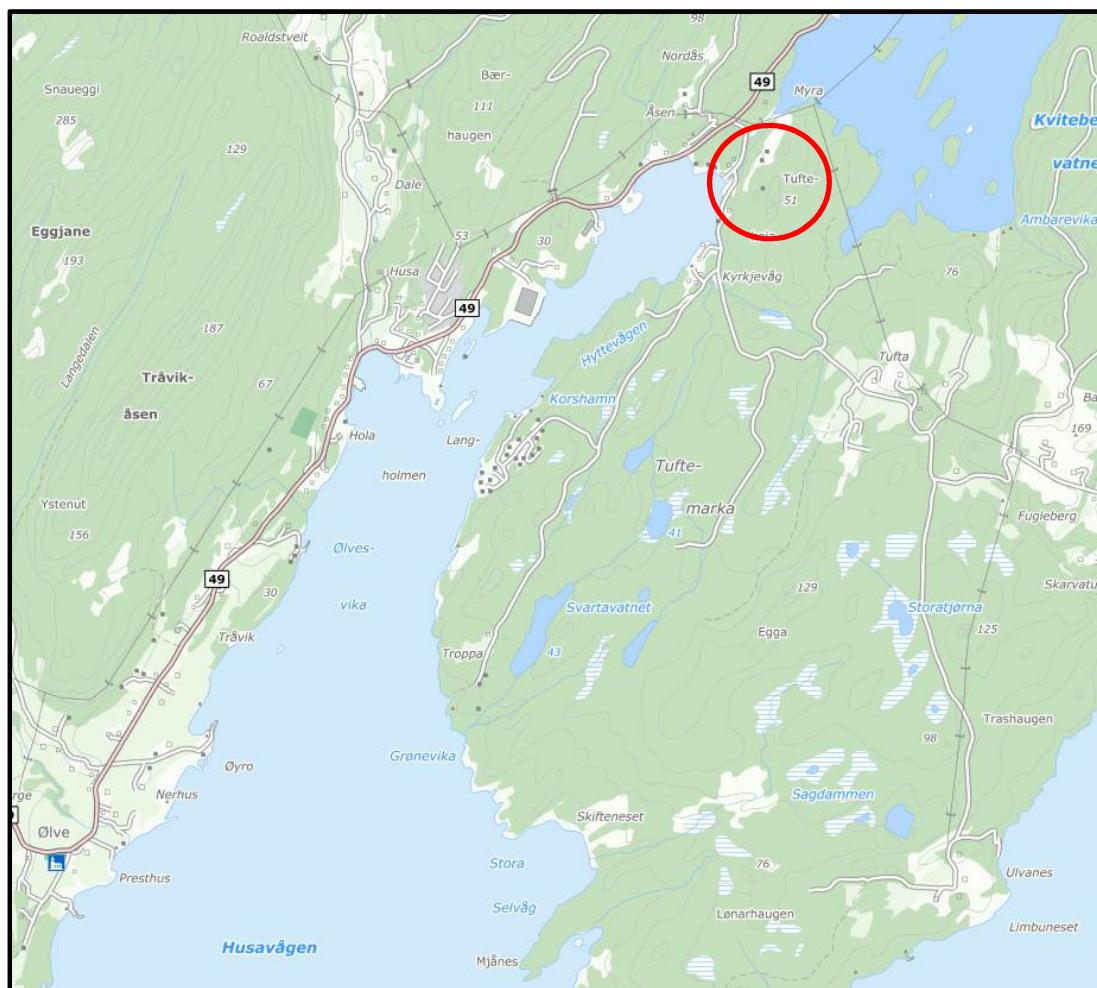
Utbygging i strandsona bør skje i tilknyting til område som er utbygt frå før og mest mogleg koncentrert. Det må leggjast vekt på ferdsleomsyn og landskapstilpassing i planlegginga.

- Retningslinje for handsaming av støy i arealplanlegging (T-1442) anbefalar støygrenser ved etablering av nye bustader og anna bustadform med støykjensleg bruk. Gul sone er vurderingssone der det kan etablerast nye bustader dersom det kan dokumenterast at avbøtande tiltak gjev tilfredstilende støytilløve. I raud sone bør ein unngå bustader med støykjensleg bruksføremål.
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unge sine interesser i planlegginga (Rundskriv T2/08) krev at det skal vere areal der born kan utfalte seg og skape sitt eige leikemiljø. Areala må vere store nok og eigna for leik og opphold heile året og kunna nyttast av ulike aldersgrupper og sikre samhandling mellom barn, unge og vaksne, og vera sikra mot støy, forureining, trafikkfare og anna helsefare.
- Rundskriv T-5/99 B Tilgjenge for alle.
Prinsippet om universell utforming inneber at dei fysiske omgjevnadane, dvs. bygningar, uteområde og andre anlegg vert utforma slikt at dei kan nyttast av alle menneske på ein likestilt måte. I så stor utstrekning som mogeleg bør ein søkje å oppnå tilgjenge gjennom hovudløysingar utan at ein treng tilpassing, særløysingar eller tilleggløysingar.

5 Plassering

5.1 Lokalisering

Tuftaheio i Ølve, Kvinnherad kommune



Figur 2 Planlagt tiltak

5.2 Avgrensing

Avgrensing for planen er godkjent reguleringsplan.

5.3 Tilgrensande arealbruk

I vest til kommunal veg og noko til LNF.

I nord og aust til utmark LNF.

I sør til ein bustadeigedom og til skogsmark LNF.

5.4 Eksisterande bygg

I Godkjent plan inneheld 7 hyttetomtar er 4 stk bebygde og 3 ledige.

5.5 Topografi/landskapstrekk

Heile området ligg på ein grunnlendt åskam vestvendt. Søre delen av områder er skogsmark.

5.6 Soltilhøve

Ope, vestvendt område. Ope mot sjøen i vest/sørvest. Gode solforhold.

5.7 Vegetasjon og dyreliv

Nordre delen. Lyng og kratt med fjell i dagen. Litt myr.

Søre delen: Skrånande skogsmark med furuskog.

Hjort er der overalt.

5.8 Naturmangfold. Grøne interesser.

Naturmangfaldslova § 8-12.

Området som dei 3 nye tomtane tar i bruk er alminneleg skogsmark med furuskog.

Naturbase og artskart har ingen registrering i området.

5.9 Kulturminneverdiar

Det er ingen registrerte kulurminneverdiar innanfor reguleringsområdet. Rett nord for området i nivå med kommunevegen ligg ei gammal gullgruve. I 1886 vart det dreve forsøksdrift ved Slagget i Husevåg.

5.10 Veg- og trafikktihøve

Det er etablert avkjøring frå kommunal veg. Statens vegvesen krev at vegkryss med Fv 49 må flyttast og få betre frisikt.

5.11 Støy

Der er ingen faste støykjelder innforbi området. På nedsida av kommunevegen ligg eit setjefiskanlegg. Me vurderer støynivå frå dette anlegget ikkje å ha betydning.

5.12 Offentleg og privat tenesteyting

Offentleg vassverk tilknytt kommunal veg.

5.13 Vatn og avlaup

Området er tilknytt off. vassverk og privat, felles avløpsanlegg via slamavskiljar og djupneutslepp ute i mot Ølvesvikjo.

5.14 Privat og offentleg servicetilbod

Privat og offentleg servicetilbod.

5.15 Risiko og sårbarheit

SAMFUNSSIKKERHEIT ROS

ENDRING DETALJREGULERINGSPLAN TUFTAHEIO, ØLVE DEL AV GNR. 16. BNR. 1 M.FL. KVINNHERAD KOMMUNE

ROS-ANALYSE

Kvinnherad kommune sine akseptkriterium og metode for ROS-analysar er lagt til grunn for denne ROS-analysen. Akseptkriterium og metode for kommunen er vedteken i kommunestyret 24.03.2011.

ROS-analysen skal leggjast til grunn for kommunen sitt arbeid med samfunnstryggleik og beredskap. Kommunen er plikta til å kartlegga kva uønska hendingar som kan inntreffa i kommunen, vurdera sannsynet for at desse hendingane inntreff og korleis dei i så fall kan påverke kommunen.

Denne ROS-analysen er i tråd med kommunen sin vedtekne metode og akseptkriterium slik dette er vist i vedlegg der og døme på farekategoriar er vist. Metodikk for vurdering av risiko og sannsynet er vist i vedlegget. Det same gjeld metodikk for vurdering av konsekvens, akseptkriterium og vurdering av risikoreduserande tiltak.

Grenseverdiar for sannsynlegheit

Sannsyn	Vekting	Definisjon
Høg eller kontinuerleg	5	Ei eller fleire hendingar pr. år
Moderat sannsynlegheit	4	Ei hending pr. 1-5 år
Sannsynleg	3	Ei hending pr. 5-10 år
Lite sannsynleg	2	Ei hending pr. 10-100 år
Usannsynleg	1	Mindre enn ei hending pr. 100 år

Definisjon av konsekvens

Konsekvens	Vekting	Menneske	Ytre miljø	Materielle verdiar
Katastrofalt	5	Meir enn 5 døde, eller 15 alvorleg skadde/sjuke.	Varig skade på miljø	Skadar for meir enn kr. 50 000 000
Kritisk	4	Inntil 5 døde, eller fare for inntil 15 alvorleg skadde personar.	Omfattande og langvarige miljøskadar som krev større tiltak.	Skadar mellom kr. 5 000 000 – 50 000 000
Alvorleg	3	Inntil 1 død, eller fare for alvorlege personskadar, fleire mindre personskadar.	Moderate skadar på miljø, eller skadar som krev mindre tiltak.	Skadar mellom kr. 500 000 – 5 000 000
Ein viss fare	2	Mindre skadar som treng medisinsk handsaming.	Mindre skadar på miljø, men som naturen sjølv utbetrar på kort tid.	Skadar mellom kr. 50 000 – 500 000
Ufarleg	1	Ingen eller små personskadar.	Ingen eller ubetydeleg skade på miljø.	Skadar for inntil kr. 50 000

Risikomatrise der første tal angir konsekvens og andre tal angir sannsynlighet

Risikomatrise						
Sannsyn	5	1.5	2.5	3.5	4.5	5.5
	4	1.4	2.4	3.4	4.4	5.4
	3	1.3	2.3	3.3	4.3	5.3
	2	1.2	2.2	3.2	4.2	5.2
	1	1.1	2.1	3.1	4.1	5.1
		1	2	3	4	5
Konsekvens						

I det vidare arbeidet med ROS-analysen nyttar ein dei matrisene som er vist på vedlegg. I risikomatrissene nedanfor er konsekvens oppgitt før sannsyn. Dvs at verdien 3.2. betyr ein konsekvens lik 3 og ein sannsyn lik 2.

ROS-analyse Tuftaheio

Naturbasert sårbarheit			
Uønska hending	Potensiell risiko for:		Merknad
	Liv og Helse	Miljø og materielle verdiar	
Ekstremvêr			
Sterk vind			Vert ikkje vurdert som ein risiko for området.
Store nedbørsmengder	2.2	2.2	Vert ikkje vurdert som risiko for området.
Store snømengder			Vert ikkje vurdert som risiko for området
Anna			
Flaumfare			
Flaum i elvar/ bekkar	1.1	1.3	Der er ingen elvar eller synlege bekkar i området. Ei mindre elv utanfor område nedre i nord-vest, skapar ikkje problem for området.
Flaum i vassdrag/ innsjøar			Vert ikkje vurdert som risiko for området.
Overvasshandtering			I rørsystem til elv.
Springflo/ stormflo			Ikkje aktuelt.
Historisk flomnivå		Målt 1,48	Ikkje aktuelt.
Anna			
Skredfare www.skrednett.no			
Kvikkleirskred			Ikkje aktuelt problem
Lausmasseskred			Ikkje aktuelt problem
Is – og snøskred	1.1	1.1	Ikkje aktuelt problem
Steinras, steinsprang			Ikkje aktuelt problem
Anna			
Byggegrunn			
Setningar			Området er skrint jordsmonn på fjell.
Utglidinger			Ikkje aktuelt problem.
Radon			Radon vert ikkje sett på som eit problem i området.
Anna/Forureining			
Plante- og dyreliv www.dirnat.no			
Planter			Ingen rødlisteartar eller andre trua

			artar er registrert i området
Dyr			Ingen rødlisteartar eller andre trua artar er registrert i området
Fuglar			Ingen rødlisteartar eller andre trua artar er registrert i området.
Anna			Hjortetrakk som over alt i Ølve.

Andre uønska hendingar

Skog- og vegetasjonsbrann			Området ligg i skogsområde, og fare for skogsbrann er til stades.
Jordskjelv			

Verksemdbasert sårbarheit

Uønska hending	Potensiell risiko for:		Merknad
	Liv og Helse	Miljø og materielle verdiar	

Brann/ eksplosjon

Brannfare			Ikkje aktuell konflikt.
Eksplosjonsfare			Ikkje aktuell konflikt.
Anna			

Energitransport

Høgspent			Ikkje i området
Lågspent			Ikkje aktuell konflikt
Gass			Ikkje aktuell konflikt
Anna			

Forureina vatn

Drikkevasskjelde			Off vatn.
Badevatn, fiskevatn, vassdrag og liknande			Berre i sjø

Forureining – grunn www.sft.no

Kjemikalieutslepp			
Anna			

Forureining – luft

Støv/ partiklar/ røyk			
Støy			Der er ingen faste støykjelder i området
Anna			

Friluftsliv og tilgjenge til sjø www.hordaland.no

Fri ferdsel langs sjø			Ikkje emne her.
Friluftsliv			Området ligg ope.
Anna			

Sårbarheit knytt til infrastruktur			
Uønska hending	Potensiell risiko for:		Merknad
	Liv og Helse	Miljø og materielle verdiar	
Trafikkfare inne i planområde			
Forhold for mjuke trafikantar	2.3	2.3	Det er ingen trafikkproblem rundt området.
Forhold for køyrande			
Forureining www.sft.no			
Støv/ partiklar			
Støy			Der er ingen faste støykjelder i området.
Lukt			
Utslepp/ kjemikalier			
Anna			
Trafikkfare på nærliggjande vegar/ transportåre utanfor planområde www.vegvesen.no			
Veg	2.3	2.3	
Sjø			Ikkje emne her.
Luft			
Anna			

5.16 Privatsrettslege bindingar

Det er ingen privatsrettslege bindingar til planen slik han er godkjent i dag.

6 Utgreiingar ihht. forskrift om konsekvensutgreiingar

Området ligg i kommuneplanen som område for fritidsbustad, og kjem ikkje inn under § 2 i forskrift om konsekvensutredning. Utredningar er gjort i kommuneplanen.

7 Omtale av planforslaget

7.1 Innleiing

Hytteområdet inneheld godkjent 7 hyttetomtar. Til handsaming av gjeldande plan var det laga framlegg med totalt 10 fritidsbustad-tomtar. Forslaget vart stoppa av Statens Vegvesen sine rekkefølgjekrav om omlegging av vegkryss Fv 49 og kommunal veg. Når hyttefelt Troppo no er i arbeid, er grunnlaget for omlegging av vegkrysset til stades.

7.2 Reguleringsføremål

Reguleringsføremålet er fritidsbustadar, vegframføring, grønt og lite område for organisert leik.

7.3 Byggeformål

7 stk eksisterande tomtar med tillegg av 3 stk nye.

7.4 Leik/ uteopphaldsareal

Dette er fritidsbustadar utan krav til leik/sosial arena. Hytteområdet ligg til store LNF-område. Me har likevel valt å leggja inn eit lite område for leik og sosial arena.

7.5 Parkering

Alle skal ha parkering på eigen eigedom. Vegen opp frå kommunal veg er bratt. Det er difor lagt inn eit lite område for kriseparkering nede ved den kommunale vegen.

7.6 Trafikkareal

Ingen spesielle tiltak.

7.7 Støytiltak

Ingen faste støykjelder innforbli planen.

Setjefiskanlegget på nedsida av kommunevegen vert ikkje vurdert å ha støy som treng oppmerksomheit.

7.8 Avfallshandtering

Hytterenovasjon. Konteinere står oppe ved vegkrysset Fv 49 kommunal veg.

7.9 Risiko og sårbarheit.

Sjå 5.15.

3 nye tomtar gjev ikkje endring i analysen.

7.10 Anna

Me ser ikkje problemstillingar som treng oppmerksomheit.

8 Konsekvensar av planforslaget

8.1 Overordna planar og vedtak

Planforslaget er i samsvar med kommuneplanen. Planforslaget er òg i samsvar med forslaget til godkjent plan, men vart stoppa av rekkefølgjekrav frå Statens Vegvesen.

8.2 Eksisterande reguleringsplan

Planforslaget utvidar antal tomtar med 3 stk frå 7 til 10 tomtar.

8.3 Estetikk

Utvindinga føyer seg fint inn i området.

8.4 Konsekvensar for naboar

Utvidinga med 3 tomtar har ingen betydning for naboar. Nabo på 16/8 har vore redd for vassinnsig frå vegen opp til tomtane. Dette vart teke omsyn til og sikra med stikkrenne.

8.5 Trafikk- og parkeringsforhold

Alle tomtane har parkering på eigen eideom. I tillegg er det laga til nokre kriseparkeringsplassar nede ved kommunal veg.

8.6 Kulturminne

Innanfor planområdet er det registrert H730 eldre gullgruve. Fylkeskommunen har ingen registreringar.

8.7 Friluftsaktivitet, naturområde, born og unges interesser

Hytteområdet ligg inntil store LNF-område. Det er òg lagt inn eit lite område for leik og sosial arena.

8.8 Risiko og sårbarheit

Sjå 5.15.

Tomteauke frå 7-10 tomtar endrar ikkje tilhøva.

8.9 Infrastruktur

Området tilknytt kommunal veg. Det er utbygt offentleg vassverk. Avløp til etablert, felles slamavskiljar med utslepp til sjø ute mot Ølvsvikjo.

8.10 Konsekvensar for næringsinteresser

Auka aktivitet med bygging og tilsyn.

8.11 Juridiske/ økonomiske konsekvensar for kommunen

Me ser ingen konsekvensar for kommunen.

9 Merknadar

9.1

Etter utlysing har me fått inn desse merknadane:

A Hordaland fylkeskommune

Generelle råd. Ingen merknader.

Tiltakshavar:

ok.

B Fylkesmannen

Generell rettleiing med desse 2 merknadane:
«Utnyttingsgraden er sett til %BYA 25% i gjelande reguleringsplan. På grunn av varierande tomtestorleik rår vi til at det vert regulert ein maks grense for storleik på fritidsbustadene.

Den regulerte leikeplassen er ikkje bygd ut. Ved eventuell omdisponering av areal som i plan er regulert til leik, skal det skaffast fullverdig erstatning, jf. rpr for bar og planlegging § 5 bokstav d. Med eit større tal fritidsbustader i området vert det enda viktigare å få etablert ein leikeplass. Fylkesmannen rår til at det vert formulert rekkefølgjekrav om opparbeiding av leikeplass med leikeapparat i dei reviderte reguleringsføreseggnene.

Tiltakshavar:

Me legg inn maks størrelse BYA/BRA 120 m² + 15 m² bod, og rekkefølgjekrav opparbeidd leikeareal med 1 sandkasse, 1 bord og benk.

C NVE

NVE har ingen merknader til planen.

Tiltakshavar:

Ok.

D Statens Vegvesen

Bekreftar tidlegare krav om omlegging av vegkryss før det vert gitt igangsetjingsløyve.

Tiltakshavar:

Dette er innarbeidd i føreseggnene, men som krav før bruksløyve/ferdigattest.

E Ølve Bruk AS / Alsaker Fjordbruk AS

Eit område bak PP1 er i kommuneplanen vist som næring. Dette må inn som parkering eller næring.

Tiltakshavar:

Me utvidar PP1 slik at arealet stemmer med kommuneplanen.

10 Forslagsstillars avsluttande kommentar

Dette er ei utviding frå 7 til 10 hyttetomtar. Plan med 10 tomtar var nesten godkjent tidlegare, men vart stoppa av vegvesenet med krav om rekkefølgjekrav for omlegging av kryss mellom kommuneveg og Fv 49. Dei 3 nye tomtane vil føya seg fint inn i heilheita.

Eikelandsosen, 15.02.2017

Harald Bjørndal

Vedlegg E

FAGKUNNIG SI SJEKKLISTE I HØVE TIL INNLEVERT PLANFORSLAG

Forslag til reguleringsplan/reguleringsendring

Planident:	20160014
Plannamn:	Detaljereguleringsplanendring for del av 16/1 – Hyttefelt Tuftaheio – Ølve – Hans G. Tufta
Fagkunnig:	Byggadministrasjon Harald Bjørndal AS

Nedanfor skal forslagsstiller i **del 1 av sjekklista** vise til kvar det einskilde tema er drøfta/handsama i planen og planomtale. Dersom tema i lista ikkje er aktuelt for planen, skal det kryssast av for dette og grunngjeving skal gjevast der dette vil vera tenleg for den vidare sakshandsaminga.

(Sjekklista er eit hjelphemiddel og ikkje uttømande m.o.t. tema og spørsmål som eventuelt må vurderast i planutarbeidninga Sjå og punkt om utgreiingsbehov i referat frå oppstartsmøtet).

DEL 1: PLANINNHALDET

TEMA/ AKTUELLE SPØRSMÅL	Avkryssing			Tilvisning til punkt i planomtalen
	Ja	Nei	Uakt.	
1 TAL BUSTADER/BUSSETTE/ BEFOLKNINGSSAMANSETNAD Er planframlegget vurdert og dokumentert med omsyn til: <ul style="list-style-type: none">• Talet på bustader• Bustadtypar• Tal busette og alderssamansetting	X X <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
2 NÆRING/HANDEL/INDUSTRI/ KONTORFUNKSJONAR Er planforslaget vurdert og dokumentert med omsyn til: <ul style="list-style-type: none">• Type handel/ næring/ industri/ kontor• Senterstruktur• Retningsliner for etablering og utviding av kjøpesenter• Storleik, m.a. for å avklara om tiltaket utløyser krav om KU	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
3 VEG- / TRAFIKKSITUASJON, TILKOMSTI / AVKØYRSLE Er planforslaget vurdert og dokumentert med omsyn til: <ul style="list-style-type: none">• Trafikkmengde (ÅDT), type trafikk• Trong for fortau og eller gang-/ sykkelveg• Vegstandard, vegbreidd, kurvatur, stigningsgrad• Kryss og avkøyrsle, dimensjonering og frisikt• Dimensjonerande fartsgrense• Byggjegrense• Universell utforming og tilgjenge• Rekkjefølgjekrav	X X X X X X X	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
4 TRAFIKKTRYGGLEIK OG TILGJENGE Er planframlegget vurdert og dokumentert med omsyn til trafikktryggleik og tilgjenge til: <ul style="list-style-type: none">• Skule og barnehage• Leike- og oppholdsareal• Grøntområde/ friluftsområde/ friområde• Busshaldeplass• Servicefunksjonar• Renovasjon	<input type="checkbox"/> X X <input type="checkbox"/> X <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	

TEMA/ AKTUELLE SPØRSMÅL		Avkryssing			Tilvisning til punkt i planomtalen
		Ja	Nei	Uakt.	
	<ul style="list-style-type: none"> Utrykkingskøyretøy 	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
5	PARKERING <ul style="list-style-type: none"> Er trangen for parkering vurdert? Er parkeringskapasiteten vurdert? Er det sett av min/ maks krav til parkering? Er parkeringskrava i samsvar med kommuneplanen sine krav? 	X X X X	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
6	KOLLEKTIVTRAFIKK Er planforslaget vurdert og dokumentert med omsyn til: <ul style="list-style-type: none"> Konsekvensar i høve til kollektivtrafikk? Tilrettelegging for kollektivtrafikk? Universell utforming og tilgjenge? 	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	X X X	
7	STØY/FORUREINING Er det utført vurdering og dokumentasjon av helse- og tryggleiksmessige krav med omsyn til: <ul style="list-style-type: none"> Støy frå eksisterande og planlagde tiltak(vegtrafikkstøy m.m.) Forureina grunn Luftforureining frå eksisterande og planlagde tiltak Fare for ureining av drikkevasskjelde 	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	X X X X	
8	SKULE/ BARNEHAGE Er planframlegget vurdert og dokumentert med omsyn til: <ul style="list-style-type: none"> Avstand/ tilgjenge til skule og skulekapasitet Avstand/ tilgjenge til barnehage og barnehagekapasitet Avstand/ tilgjenge til andre offentlege og private servicefunksjonar 	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	X X X	
9	BARN OG UNGE SINE INTERESSER I PLANOMRÅDET <ul style="list-style-type: none"> Er området kartlagt med omsyn på eksisterande bruk som leike- og oppholdsareal? Er erstatningsareal avsett dersom eksisterande leike- og oppholdsareal går tapt? 	X <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> X	
10	LEIKE OG OPPHALDSAREAL Er det utført vurdering og dokumentasjon av om leike- og oppholdsareal oppfyller krav til: <ul style="list-style-type: none"> Storlek og avstand til ulike typer leike- og oppholdsareal Utforming og kvalitet med omsyn til soltilhøve. Vindskjerming, helningsgrad Trafikktryggleik Universell utforming og tilgjenge Kan brukast i alle årstider Rekkjefølgjekrav 	X X X X X X	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
11	LANDSKAP <ul style="list-style-type: none"> Omfattar planforslaget kulturlandskap med høg verdi? Omfattar planforslaget grense mellom by/ tettstad og landbruk? Er den landskapsmessige verknaden av planen vurdert? 	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> X	X <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> X <input type="checkbox"/>	
12	ESTETIKK Er planforslaget vurdert og dokumentert med omsyn til: <ul style="list-style-type: none"> Utforming og byggehøgder i høve til terren og landskap, nær - og fjernverknad vurdert Konsekvensar for høgdedrag og landskapssilhuettar vurdert Nær - og fjernverknader av tiltaket/ utbygginga si plassering 	X X	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	

TEMA/ AKTUELLE SPØRSMÅL	Avkryssing			Tilvisning til punkt i planomtalen
	Ja	Nei	Uakt.	
til eksisterande omgivnader	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
• Utnyttingsgrad, bygningsvolum, utbygningsform i høve til omgivnadane	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
13 OMSYN TIL NABOAR				
• Er konsekvensene for naboane i høve til sol, utsikt, innsyn vurdert?	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
14 FRILUFTSLIV/ GRØNE INTERESSER				
• Er planforslaget i konflikt med område av nasjonal/ regional/ lokal verdi for friluftslivet?	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	
• Er planforslaget i konflikt med off. friluftsområde eller friområde?	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	
• Er planforslaget i konflikt allmenn fri ferdsel/ løyper/ stiar/ markaområde?	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	
• Er det lagt til rette for samanhengende grønstruktur?	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
• Er grønstrukturen lett tilgjengeleg for ålmenta?	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
15 NATURVERN				
Er planforslaget vurdert og dokumentert i høve til:				
• Biologisk mangfold?	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
• Naturmangfaldslova?	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
• Viltområde/ vilttrekk?	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
• Gyteplassar/ oppvekstområde/ kantsoner	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X	
16 STRANDSONE OG VASSDRAG				
• Er tiltaket innanfor 100-metersbeltet langs sjøen og vassdrag?	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
• Er tiltaket avklart i overordna plan?	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
• Er det gjennomført kartlegging av strandsona eller sona langs vassdraget?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X	
17 KULTURMINNE				
Er det utført vurderinger og dokumentasjon av:				
• Automatisk freda kulturminne	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
• Vedtaksfreda kulturminne	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
• Verneverdige bygningar og miljø	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X	
• SEFRAK-registrerte bygningar (bygde før 1940)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X	
18 ENERGILØYSINGAR				
Er planforslaget vurdert og dokumentert i høve til:				
• Energiforsyning	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
• Energibruk	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
• Bruk av fornybar energi	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
• Vassboren varme	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
• Klimatilhøve	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
19 VATN, AVLAUP OG OVERVASSHANDTERING				
Er planforslaget vurdert og dokumentert i høve til:				
• Vassforsyning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
• Avlaupsløysing	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
• Handtering av overvatn	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
• Sløkkjevatn	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
20 RENOVASJON				
Er planforslaget vurdert og dokumentert i høve til:				

TEMA/ AKTUELLE SPØRSMÅL	Avkryssing			Tilvisning til punkt i planomtalen
	Ja	Nei	Uakt.	
27 ANNA (eigne vurderingar) • Ved innsending: ført i EXCEL-skjema •	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

DEL 2: PLANMATERIALET

INNHOLD I PLANKART OG TEIKNFORKLARING, MATERIALE SOM SKAL LEVERAST:

PLANKART

Kartgrunnlag

- Oppdatert kart i koordinatsystem Euref 89, sone 32
- Påført rutenett med koordinatpåskrift
- Høgdetal
- Eventuelt trøng for oppmåling er klarert med kommunen

SOSI-standard

- Samsvar med gjeldande SOSI-standard,
- Vedlagt dokumentasjon på feilfri SOSI-kontroll
- Vedlagt dokumentasjon på SOSI-kontroll. Oppgje evt. feil i eige dokument, med forklaring.

Linesymbol

- Planens yttergrense
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert tomtegrense
- Regulert senterlinje veg
- Eigedomsgrense som skal opphevast
- Omriss av planlagde bygg, med evt. regulert møneretning
- Omriss av eksisterande bygning som inngår i planen
- Bygg som er føresett fjerna
- Måle- og avstandsliner (vegbreidde, avstand byggegrense, frisiktstilhøve)
- Evt. murar
- Støyskerm
- Andre

Tekst og talverdi

- Reguleringsføremål
- Vegnamn, vegnummer og eigarform (eks. f_V1, som står for felles veg 1)
- Eigarform der det er påkrevd
- Tomtenummer
- Frisiktsoner (talverdi)
- Terrenghøgder på kotar
- Vegbreidder og -høgder
- Kurveradiar for alle vegar (talverdi)
- Avstand frå senterline/vegkant til byggegrense
- Grad av utnytting
- Bygningar si høgdeplassering i terrenget
- Arealet eller området sin storleik i dekar (daa)

TEIKNFORKLARING

- Tittelfelt i samsvar med rettleiar frå Miljøverndepartementet
- Samsvar med symbol- og fargebruk på plankartet

- Felt for revisjonar
- Forslagsstiller og konsulentfirma
- Kommunelogo
- Dato
- Plantittel godkjent av kommunen
- Plannummer gitt av kommunen
- Leverandør av basiskart,
- Dato (uttrekksdato frå det offentlege kartgrunnlaget)
- Koordinatsystem
- Dato (produksjonsdato for plankartet)

MATERIALE SOM SKAL LEVERAST

- Plankart, målhaldig papirkopi i fargar med identisk utsjåande pdf-fil. Gjer avtale med kommunen om kor mange papirkopiar som skal leverast. Med krav til målestokk 1:1000 eller 1:500
- Plankart A3-format i farger
- Digitalt plankart i samsvar med Miljøverndepartementet sin rettleiar (SOSI), med dokumentasjon på sosikontroll
- Reguleringsføresegner på redigerbar fil og pdf i samsvar med Miljøverndepartementet sin rettleiar
- Planomtale med ROS-analyse på redigerbar fil og pdf i samsvar med MD sin rettleiar
- Planleggjar si utfylte sjekkliste i høve til innlevert planforslag, del 1 og 2
- Kopi av kunngjering om oppstart
- Oppstartsmelding, kopi av brev til etatar og grunneigarar, og innkomne merknader
- Erklæring; dekning av kostnader til fornminneundersøking, sjå vedlegg H

Tilleggsmateriale som blir kravd i nokre saker

- Illustrasjonsplan
- Terrengprofilar/snitt gjennom bygningar
- Lengdeprofilar for vegar
- Illustrasjoner i form av skisser, foto, modell, animasjon
- Analyse av sol- og skyggeforhold
- Støyberekninger og andre fagrapporatar
- Kommunalteknisk plan
- Anna

SLUTTMERKNADER

Dei avkryssa punkta i planleggjar si sjekkliste del I. Planinnhaldet og del II. Planmaterialet er vurdert og gjort greie for i samsvar med gjeldande kommunale normer og retningslinjer, og er i samsvar med Miljøverndepartementets rettleiar.

Forslagsstiller er kjent med at materiale som ikkje oppfyller krava, vil bli returnert.

Sjekklista er gjennomgått av forslagsstiller i samband med utarbeiding av planforslaget.

Sign:..... dato:.....

Saksframlegg

Kvinnherad kommune

<i>Saksmappe</i>	<i>Saksbehandlar</i>
2016/3822-9	Ingo Bewer

Saksgang		
<i>Saksnr</i>	<i>Utval</i>	<i>Møtedato</i>
2017/24	Forvaltningskomiteen	15.03.2017

Utlegging til offentleg ettersyn av detaljreguleringsplan for del av 143/26, 150, 163 og 175 - Husnes gravplass - Husnes - Kvinnherad kommune

Innstilling frå rådmannen:

Kvinnherad forvaltningskomite vedtek med heimel i [PBL § 12](#) - 11 at privat forslag til detaljreguleringsplan for del av 143/26, 150, 163 og 175 - Husnes gravplass - Husnes, sist revidert den 17.02.17, vert i samsvar med lova lagt ut til offentleg ettersyn under føresetnad at ein gjer følgjande forandringer:

1. I teiknforklaring og føresegner skal ein synleggjøre om arealføremål i planføreslaget er offentleg eller felles/privat (tilpassing til plankartet).
2. Mellombels byggje- og anleggsområdet skal visast som bestemmelsesområde (BO91_1 – BO91_2) i kartet og markerast tydelegare i teiknforklaring.

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

FAKTAOPPLYSNINGAR

Henvendelse frå:

Forslagstiller: Kvinnherad komme sin sektor for Teknikk og Miljø gjennom COWI AS

Mottatt: 02.03.17 i e-post melding (2016/3822– 8; vedlegg 1)

Planident: **20160012**

Oppstartskunngjering

Oppstartsmøte på rådhuset mellom tiltakshavar og administrasjonen var den 30.11.16. Oppstart av detaljplan for området vart ikkje politisk behandla i Forvaltningskomiten. Oppstart av reguleringsplan vart deretter kunngjort i avisens med 6 vekers frist fram til den 20.01.17 (varslingsbrev; 2016/3822– 4; vedlegg 8). Berørte partar og offentlege instansar vart varsle med frist for innspel. Innan oppstartsfristen har ein i saman motteke 4 innspel (frå myndigheiter). Alle innkomne brev, som har fagleg begrunnete merknader til saken, er vurdert frå fagkunnig og innarbeidd i planforslaget (sjå innspill: 2016/3822– 8; vedlegg 6) .

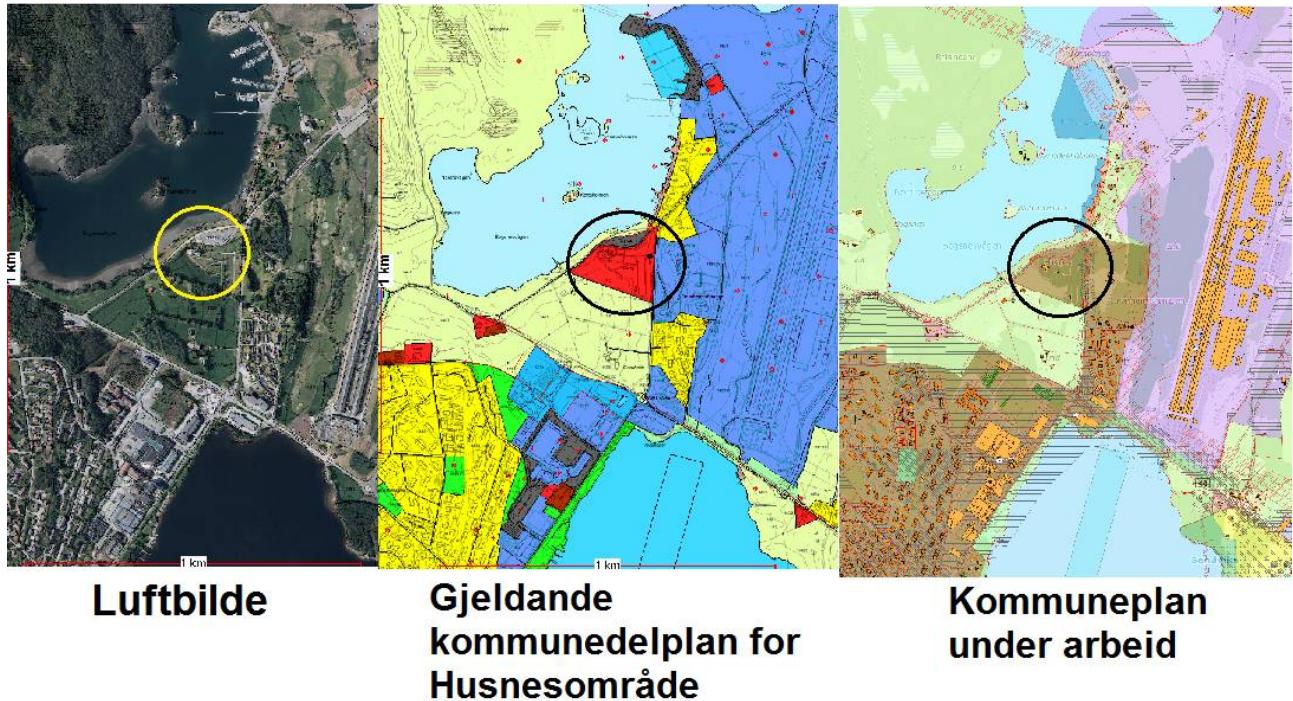
Det vart under oppstartsmøte ikkje sett krav om planprogram.

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

Om planframlegget

Arealt omfattar deler av 143/26, 150, 163 og 175 - Husnes gravplass - Husnes.

Plankartet er føreslått regulert til bygningar og anlegg (renovasjonsanlegg, grav- og urnelund), samferdselsanlegg og tekniske infrastruktur (kjøreveg, fortau, gangveg/gågate, gang- og sykkelveg, anna veggrunn og parkeringsplassar), grøntstruktur (friområde), LNF (landbruksføremål), omsynssoner (frisikt, støy, kulturminne), bestemmelsesområder (mellombels byggje- og anleggsområde) og juridiske linjer og punkt.



Etter kommunedelplan for Husnesområdet (godkjent den 20.02.03; planid.: 20000003) er det nordlege området definert som trafikkområdet / parkering og den sørlege og sørvestlige delen som utvidingsområde med offentleg føremål. Omtrent 2/3 delen av gravplassarealet er allereie i bruk med gravplassar. Kommunedelplanen visar dessutan til eit bandleggingsområde etter lov om kulturminne (sannsynlegvis ein gravhaug) aust for Kyrkja. Med det nye planforslaget blir bare den delen av området utvida til gravplass, som er allereie omtalt i gjeldande kommunedelplan.

Planforslaget ta også med trafikkareala knytt til kyrkja og gravplass.

Planforslaget er difor fullstendig i trå med kommunedelplanen.

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

Bakgrunn til ynskje om realisering

Utgangspunktet for reguleringsplanen var at Kvinnherad kommune ser sterkt behov til å utvikle området og gjør feltet tilgjengeleg til nye gravplassar.

VURDERING

Samsvar med overordna plan

Planforslaget er i trå med kommunedelplanen.

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

Konsekvensar og ROS-analyse

Konsekvensar og ROS-analyse er vurdert i planomtale (2016/3822– 8; vedlegg 5).

Planen utløser etter administrasjon sin vurdering ikkje krav om planprogram og KU I høve NVE sin kartdatabase er det ikkje is og snøskredfare i eller nær planområdet.

Området ligg under marin grense og grunnforholda kan difor vera ustabile. Dette er omtalt vidare i risiko- og sårbarheitsanalysa. Data frå kartverket viser at deler av parkeringsplassen og fv. 44 ligger i aktsemdsområde for flaum.

Fortidsminnesmerke

Hordaland Fylkeskommune visar til brev av 06.01.17 frå Hordaland fylkeskommune med varsel om arkeologisk registrering. Ein skriver der:

«(...) Ut frå arkivmateriale er det kjent eit automatisk freda kulturminne, ein gravhaug id 66386, innanfor planområdet. Denne ligg i aust-nordaustre del av kyrkjegarden og skal ikkje bli berørt av tiltak. I tillegg er det kjent fleire gravhaugar i nærleiken på garden Onarheim, id 95070 og id 135153. Ut frå dei funna som er kjent, så viser dei eit stort potensial for funn innanfor det omsøkte planområdet sin sørlege og vestlege del. Hordaland fylkeskommune finn det difor nødvendig med ei arkeologisk registrering for å avgjera om tiltaket kjem i konflikt med hittil ikkje registrerte kulturminne, jf. § 9 i kulturminneloven. Vi har ikkje heimel til å krevja registreringa gjennomført før planen vert lagt ut til offentleg ettersyn, men det vil vera ein fordel for tiltakshavar å klarleggja spørsmål omkring kulturminneverdiar i området på eit tidleg tidspunkt i planprosessen. Jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner § 9, jfr. § 10, må kostnadene ved registreringa betalaust av tiltakshavar. Kostnadsoverslag er lagt ved. Dersom det er ynskjeleg med ei arkeologisk undersøking på noverande tidspunkt i planprosessen, ber vi om at tiltakshavar tek kontakt med sakshandsamar hjå fylkeskonservatoren. Det er ein fordel om tilbakemeldinga frå Dykk kjem raskt, slik at vi kan plassere oppdraget inn i vår feltsesong 2017(...).».

Det er nødvendig med ei arkeologisk registrering for å avgjera om tiltaket kjem i konflikt med hittil ikkje registrerte kulturminne, jf. § 9 i kulturminneloven.

Trafikk

Fylkeskommune minner på om at «Rammeplan for avkjørsler og byggegrenser» er retningsgivande for kommunane i arealplanar som grenser mot fylkesveg.

Planområdet er omkransa av fv. 44 i nord, vest og aust. Fylkesvegen framfor Husnes kyrkje har ein ÅDT på 400, der tunge køyretøy utgjer ein del på 5 %. Fylkesvegen aust for planområdet har ein ÅDT på 600, dertunge køyretøy utgjer ein del på 15 %. Begge vegane har i dag ei fartsgrense på 50 km/t.

Langs eksisterande fv.44 mot Onarheim (aust) er det i dag fortau med god standard. I kryssområdet på fv.44 frå nord er det fortau på begge sider av vegen. Dette fortauet er av lav standard og sluttar ulogisk utan regulert gangfelt for krysning av veg for videre ferdsel.

Vegbreidda på fv.44 i dag er frå 5.50 m til 9.5 m. Vegen har ingen fortau eller gang- og sykkelveg på nordsida som koplar seg mot eksisterande gang og sykkelveg, men det er sett av en bredd grusskulder som kan brukas til fortau / vegformål. Planar er å utbyggje gang- og sykkelvegsystem, men ser det som problematisk å knytte rekkjefølgjekrav til dette.

Statens vegvesen meiner dessutan at: «(...) Det bør gjerast ei grundig undersøking av antall parkeringsplassar som er nødvendig. Syner til kva minimum- og maksimumskrav som står i kommuneplanen som er ute på høyring.(...)»

Landskap og estetikk

Planområdet er ein juridisk bindande vurdering og gjennomføring av gjeldande kommunedelplan med ein minimal utviding i .h.t eksisterande offentlege føremål samt trafikksituasjonen på staden. Nær- og fjernverknad vil vera stortsett dei same som før.

Der er ingen kjente registreringar i Naturbase eller Artsdatabasebanken.



Samsvar med føringar og merknader:

Ein har fått ein del innspill til planoppstart.

Referatet til oppstartsmøte og disse innspill blir tatt som utgangspunktet for planforslaget (sjå vedlegg).

Føresegner, kart + teikneforklaring

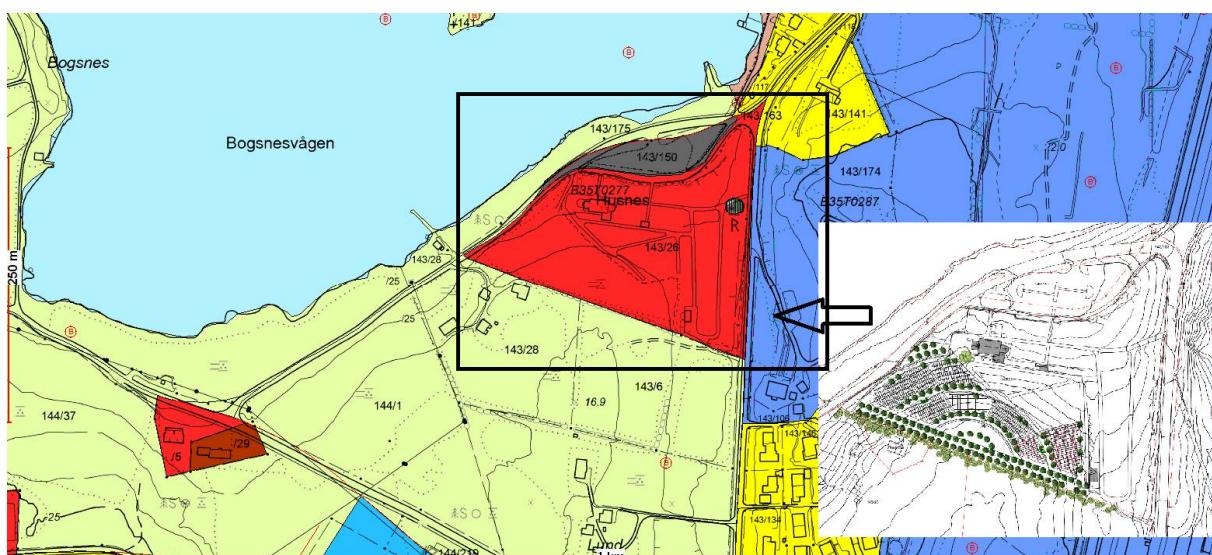
1. I teiknforklaring og føresegner skal ein synleggjøre om arealføremål i planføreslaget er offentleg eller felles/privat (tilpassing til plankartet).
2. Mellombels byggje- og anleggsområdet skal visast som bestemmelsesområde (BO91_1 – BO91_2) i kartet og markerast tydelegare i teiknforklaring.

Planfaglege vurderinger:

Planforslaget er utarbeidd i samsvar med bestemmelsane i plan- og bygningslova.

Plankartet er detaljregulert og differensierer med underføremål. Føresegner er utformt i.h.t. dette.

Planområdet skal utvidast. Det er viktig at planområdet (sjå vedlagte teikning) følgjer gamle



reguleringsplan sine grenser (overlapsområdet). Ingen er tent med at vegkryss, som ikkje er revidert i sin heilhet. Restområdet må da erstattast med eit anna føremål (for eksempel bustad).

Natur

Eksisterande natur skal tas vare på. Eksisterande store trær bør inteiknast og innmålast. I føresegner skal ein innarbeider ein klausulering om vern av eksisterande store trær.
Det er forholdsvis flatt rundt kyrkjegarden. I aust grensar planområdet til blandingsskog med høg og særskilt høg bonitet. I sør grensar planområdet til jordbruksareal med fulldyrka og overflatedyrka jord.

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: (2016/3822)

Planforslag: **1.** plankart (2016/3822– 8; vedlegg 2), **2.** planomtale (2016/3822– 8; vedlegg 4), **3.** reguleringsføresegner (2016/3822– 8; vedlegg 3), **4.** ROS (2016/3822– 8; vedlegg 5), **5.** innspill i saken (2016/3822– 8; vedlegg 6), **6.** Illustrasjon (2016/3822– 8; vedlegg 8) og **7.** arealfordeling (2016/3822– 8; vedlegg 9).

Vedtaket sendast til:

COWI AS v/ Marko Ostožić; **mooc@cowi.com**

Kvinnherad komme sin sektor for Teknikk og Miljø v/ Ivar Kåre Døssland;
ivar.kare.dossland@kvinnherad.kommune.no



REGULERINGSFØRESEGNER FOR HUSNES GRAVPLASS, GNR 35, BNR 1 MFL.

DETALJREGULERINGSPLAN

HUSNES GRAVPLASS, PLANID: 20160012

KVINNHERAD KOMMUNE

Reguleringsføresegner datert 17.02.17

Versjon: 1.0

Revidert:

§ 1. GENERELT

Desse føresegnene gjeld for planområdet som er vist i plankartet. Areal innanfor planområdet er sett av til følgjande føremål:

Bygningar og anlegg § 12-5. 1.

Grav- og urnelund	o_BGU
Renovasjonsanlegg	o_BRE

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur § 12-5. 2

Køyreveg	o_SKV1 - o_SKV2, SKV3
Fortau	o_SF1 - o_SF3
Gang-/sykkelveg	o_SGS
Gangveg/gangareal/gågate	o_SGG1- o_SGG3
Anna veggrunn – grøntareal	o_SVG1 - o_SVG16
Parkeringsplasser	o_SPP

Grønstruktur § 12-5. 3

Friområde	o_GF
-----------	------

Landbruks-, natur og friluftsområde samt reindrift §12-5. 5

Landbruksføremål	LL
------------------	----

Omsynssoner § 12-6 jf. §11-8.

Sikrings-, støy- og faresoner pbl §11-8 a.

Frisikt	H140_1 – H140_8
Støysone (gul)	H220_1
Bandlegging etter lov om kulturminner	H730_1

Bestemmelsesområde

BO91_1 - BO91_2

§ 2. FELLES FØRESEGNER

- 2.1 Kulturminnemynde skal ha høve til å uttale seg før planutvalet behandlar plan- og byggesaker innanfor og inntil område som er bandlagt etter lov om kulturminner. Førespurnaden skal sendast til kulturminnemynde i fylkeskommunen, som vidaresender dei sakene som skal handsamast av Riksantikvaren.
- 2.2 Alle areal som vert nytta som grav- og urnelund skal vera inngjerda.
- 2.3 Alt arbeid som blir gjort skal ta omsyn til resultata fra geoteknisk rapport.
- 2.4 Behov for drenering og masseutskifting skal visast i planen.
- 2.5 For opparbeiding av ny grav- og urnelund, samt tekniske anlegg på planområdet skal det tas omsyn til eksisterande naturmangfald og terrenget.
- 2.6 Om ein i samband med tiltak treff på freda, upåviste kulturminner, skal Hordaland fylkeskommune kontaktast snarast, jamfør kulturminnelova § 8.
- 2.7 Gravlunden skal leggjast til rette med universell utforming ihht. TEK 10.
- 2.8 Trafikkareala skal opparbeidast etter Kvinnherad kommune sin vegnormal og Statens Vegvesen sine handbøker.
- 2.9 Det skal utarbeidast ein skjøtselsplan for tre og vegetasjon kring Husnes kyrkje, der målet er å ta vare på tre som er viktige landskapselement, og få tydlegare fram overgangen mellom gravplassen og landskapet i sør.

§3. BYGNINGAR OG ANLEGG (pbl § 12-5.1)

3.1 Grav- og urnelund (o_BGU)

- 3.1.1 Området skal nyttast til grav- og urnelund.
- 3.1.2 Grav- og urnelund skal planleggast og opparbeidast i tråd med gjeldande reglar og krav i Gravferdsforskrifta.
- 3.1.3 Det skal etablerast vegetasjon, gangvegar samt sittegrupper.
- 3.1.4 Maks mønehøgde for bygg knytt til grav- og urnelund er synt på plankartet.
- 3.1.5 Prosent utbygd areal er maks. 5% BYA.
- 3.1.6 Byggegrenser er synt på plankartet.
- 3.1.8 Det er tillate å etablere garasje i tilknyting til driftteknick bygg i sør innanfor byggjegrensa.

3.2 Renovasjonsanlegg (o_BRE)

3.2.1 Området er avsett til renovasjonsanlegg.

§4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (tbl § 12-5. 2)

4.1 Køyreveg (o_SKV1- o_SKV2, SKV3)

4.1.1 Langs fylkesvegane skal det i avkørysler sikrast frisikt som synt på plankartet.

4.1.2 o_SKV1 skal utformast som ein Sa2 veg etter handbok N100. Køyreveg o_SKV1 skal opparbeidast i samsvar med breidde og kurvatur som vist på plankartet, og i tråd med teknisk detaljplan som skal være godkjent av rette vegmynde. Det kan gjerest mindre avvik frå dette innanfor planavgrensinga i samråd med aktuell vegmynde.

4.2.3 o_SKV2 er tilkomstveg til planområdet. Vegen skal utformast som ein A1 veg etter handbok N100. Køyreveg o_SKV2 skal opparbeidast i samsvar med breidde og kurvatur som vist på plankartet, i tråd med teknisk detaljplan som skal være godkjent av rette vegmyndige. Det kan gjerast mindre avvik frå dette innanfor planavgrensinga i samråd med aktuell vegmyndige.

4.2.4 SKV3 er privat tilkomstveg innanfor planområdet. Vegen skal utformast som ein A1 veg etter handbok N100.

4.2 Fortau (o_SF1 - o_SF3)

4.5.1 Områdene er regulert til fortau.

4.5.2 Fortau o_SF1- o_SF3 skal opparbeidast som vist på plankartet, i tråd med teknisk detaljplan som skal være godkjent av rette vegmynde. Det kan gjerast mindre avvik frå dette innanfor avgrensinga av føremålet samråd med aktuell vegmynde. Det vises til §8.4.

4.3 Gang-/sykkelveg (o_SGS)

4.3.1 Område avsett til gang-/ sykkelveg skal vera offentlege. o_SGS skal opparbeidast som vist på plankartet, i tråd med teknisk detaljplan som skal vera godkjent av rette vegmynde. Det kan gjerast mindre avvik frå dette innanfor planavgrensinga i samråd med aktuell vegmyndige.

4.4 Gangveg/gangareal/gågate (o_SGG1 - o_SGG3)

4.4.1 Område avsett til gangveg/gangareal/gågate skal vera offentlege.

4.4.2 Det er tillate å etablere 28 sykkelparkeringsplassar innanfor o_SGG1 som vist på plankartet.

4.5 Annan veggrunn -grøntareal (o_SVG1 - o_SVG16)

4.5.1 Areala regulert som annan veggrunn - grøntareal kan nyttast som areal for skrånings-/skjeringsutslag. Ein tillét etablering av rekkverk og sikringsgjerder.

4.5.2 Vegetasjonen skal tilpassast dei tilgrensande areala sin karakter. Det skal leggjast vekt på estetikk og kvalitet ved planlegging og opparbeiding av areala.

4.6 Parkering (o_SPP)

- 4.6.1 Området skal nyttast til parkeringsplassar.
- 4.6.2 Det kan opparbeidast 84 parkeringsplassar innanfor området. Av desse skal fire (5%) av parkeringsplassane vera tilpassa handikappa.
- 4.6.3 Parkeringsplassane skal utformast etter Kvinnherad kommune sin vegnormal og Statens Vegvesen sine handbøker.
- 4.6.4 Område avsett til parkering skal være offentlege.

§5. GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5. 3)

5.1 Friområde (o_GF)

- 5.1.1 Under anleggsperioden skal eksisterande tre og vegetasjon handsamast skånsamt og behaldast i størst mogleg grad. Det skal nyttast naturleg stadeigen vegetasjon eller naturleg innvandra vegetasjon ved opparbeiding.

§6. LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE (pbl 12-5. 5)

6.1 Landbruksføremål (LL)

- 6.1.2 Området er regulert til landbruksføremål.

§7. OMSYNSSONER (pbl § 12-6 JF. §11-8) SIKRINGS-, STØY- OG FARESONER (pbl §11-8 a)

7.1 Frisikt (H140_1 – H140_8)

- 7.1.1 I frisiktsone skal det til ein kvar tid vera fri sikt 0,5 m over tilstøytane vegar si høgd jf. føresegne i veglova § 31. Frisiktsområde er vist på reguleringsplanen. Vegetasjon eller andre innretningar som hindrar frisikt vert ikkje tillate og kan krevjast fjerna. Enkelståande tre, stolpar og liknande, som ikkje hindrar sikt, kan stå innanfor sikttrekanten. I siktsone tillates enkeltrær men dei stammast opp til 2,4 meter over bakken.

7.2 Støysone (gul) (H220_1)

- 7.2.1 Ein skal unngå å etablere grav- og urnelund i desse områda.

7.3 Bandlegging etter lov om kulturminner (H730_1)

- 7.3.1 Sona omfattar eit automatisk freda kulturminne.
- 7.3.2 Det er ikkje tillatt å gjere noko form for varige eller midlertidige inngrep som medfører å skade,

øydelegge, grave ut, flytte, forandre, skjule eller på nokon måte utilbørleg skjemme automatisk freda kulturminne, eller framkalle fare for at dette kan skje.

7.4 Bestemmelsesområde (BO91_1 – BO91_2)

- 7.4.1 Områda er avsett til mellombelse bestemmelsesområde for rigg og drift. Områda skal i størst mogleg grad først attende til sitt opphavlege arealføremål og setjast i stand slik dei var før inngrepet eller i samsvar med avtale med grunneigar.

§8. REKKEFØLGEKRAV

8.1 Det skal takast kontakt med Hordaland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomførast, slik at omfanget av den arkeologiske granskinga kan fastsettast.

8.2 Ferdig opparbeidd gravplassareal skal godkjennast av bispedømerådet før det kan gjevast bruksløyve, jf. § 6., kap. 1 i Gravferdsforskrifta.

8.3 I planområdet kan det ikkje gjevast løyve til tiltak etter pbl § 20-1 før:

Det ligg føre godkjent rammeplan for vassforsyning, avløp, overvatn og uttak for brannslokking. Overvatn skal i størst mogleg grad handterast lokalt.

8.4 I planområdet kan det ikkje gjevast løyve til tiltak etter pbl § 20-1 før:

Det ligg føre godkjente tekniske planer for veg, vann og avløp samt landskap. Dette skal godkjennast av kommunen.

8.5 For utviding av kyrkjegården vert det kravd sløkkjevasskapasitet på minimum 50l/s. Nemnde krav til sløkkjevatn må vere tilfredsstilt før det kan gjevast byggeløyve.

FEBRUAR 2017

PLANSKILDRING DETALJREGULERINGSPLAN FOR DEL AV 143/26, 150, 163 OG 175 – HUSNES GRAVPLASS – HUSNES – KVINNHERAD KOMMUNE

(PLAN ID: 1224 20160012)



Kvinnherad kommune

COWI

ADRESSE COWI AS

Tordenskjolds gate 9

4612 Kristiansand

Norge

TLF +47 02694

WWW cowi.no

FEBRUAR 2017

PLANSKILDRING DETALJREGULERINGSPLAN FOR DEL AV 143/26, 150, 163 OG 175 – HUSNES GRAVPLASS – HUSNES – KVINNHERAD KOMMUNE

(PLAN ID: 1224 20160012)

OPPDRAGSNR. A081243

DOKUMENTNR.

VERSJON 1.0

UTGIVELSESDATO 17.02.17

UTARBEIDET Eline Fredriksen

KONTROLLERT Kåre Magnus Grønning

GODKJENT Marko Ostojic

INNHOLD

1	Innleiing	3
1.1	Bakgrunn	3
2	Prosess og medverknad	4
2.1	Framdrift	4
2.2	Medverknadsprosessen, varsel om oppstart	4
3	Gjeldande planar	5
4	Planområdet	8
4.1	Planområdet si plassering og avgrensning	8
4.2	Eigarforhold	9
4.3	Dagens arealbruk og tilstøytane arealbruk	9
4.4	Staden sin karakter	10
4.5	Natur og landskap	10
4.6	Flaum-, erosjon- og skredfare	12
4.7	Kulturminner og kulturmiljø	12
4.8	Rekreasjonsverdi, uteområde	14
4.9	Trafikkforhold	14
4.10	Kollektivtransport	16
4.11	Born og unge sine interesser	16
5	Skildring av planforslaget	17
5.1	Arealbruk	17
5.2	Trafikkløysing	23
5.3	Kollektivtilbod	23
5.4	Plan for vatn- tilknyting til offentleg nett	23
5.5	Snø	23
5.6	Born og unges interesser	23
5.7	Renovasjon	24
6	Konsekvensar av planforslaget	25
6.1	Konsekvensar i forhold til overordna planar og mål	25
6.2	Konsekvensar for naturmangfold, miljø, standsone og vassdrag	25
6.3	Konsekvensar for friluftsliv	26
6.4	Estetiske konsekvensar	27
6.5	Økonomiske konsekvensar	27
6.6	Trafikkforhold	27
6.7	Konsekvensar for born og unge	27

6.8	Universell tilgjengeleghet	27
6.9	Risiko- og sårbarhet (ROS)	27
6.10	Samla vurdering	29
7	Planprosess	30
7.1	Innkomne innspel og merknader	30
8	Vedlegg	34
	Vedlegg 1: Plankart 1:500, datert 17.02.2017	34
	Vedlegg 2: Reguleringsføresegn, datert 17.02.2017	34
	Vedlegg 3: ROS analyse, datert 17.02.2017	34
	Vedlegg 4: Innkomne merknader	34

1 Innleiing

1.1 Bakgrunn

Kvinnherad kommune har eit prekært behov for gravplassar, og innan utgangen av mars 2017 er eksisterande gravlund full. Formålet med reguleringa er å leggje til rette for ei utviding av gravplassen ved Husnes kyrkje på grunnlag av dagens arealmangel, samt regulering av eksisterande parkeringsplass. Planforslaget foreslår nokon mindre endringar av arealbruken i forhold til gjeldande kommunedelplan. Planarbeidet utløyser ikkje krav om konsekvensutgreiing etter forskriftene, og vert utført av COWI AS på vegne av Kvinnherad kommune.

2 Prosess og medverknad

Reguleringsplanen er utarbeida som ein detaljreguleringsplan jf. Plan- og bygningsloven av 2008 § 12-3. Arealformål og omsynssoner er gjeve ut frå PBL §§ 12-5 og 12-6. Føresegnene i reguleringsplanen er utarbeidet ut frå PBL. §12-7. Dette dokumentet, planskildringa, er utarbeida etter PBL. § 4-2.

2.1 Framdrift

Varsel om igangsetting av planarbeid / frist for uttale	09.12.16/20.01.17
Innsending av planforslag til 1. gangsbehandling	Februar 2017
Saksbehandling i kommunen	Ca. 4 veker
1. gangsbehandling (truleg)	Mars 2017
Offentlig ettersyn (6 veker)	Mai 2017
2. gangsbehandling (truleg)	Juni 2017
Kommunestyrevedtak (truleg)	August 2017

2.2 Medverknadsprosessen, varsel om oppstart

Det er i høve til plan- og bygningslova § 12 -8 gjennomført oppstartsmøte med Kvinnherad kommune 19. august 2016. Varsel om oppstart av planarbeid vart sendt naboar/ grunneigarar, offentlege og private instansar 09.12.17 og annonser i Kvinnheringen 09.12.17.

Råka parter blei varsle pr. brev, i tillegg vart det lagt ut annonse på Kvinnherad kommune og COWI si heimeside. Annonsen oppmoda til å koma med merknadar til planarbeidet. Frist for å koma med merknadar var 20. januar 2017.

3 Gjeldande planar

3.1.1 Generelle føringer

Plan- og bygningslova ligg til grunn for planarbeidet. I tillegg til gjeldande lovverk er det gjeve føringer både på nasjonalt og regionalt nivå gjennom retningslinjer og rundskriv mm.

3.1.2 Statlige og nasjonale føringer

- › Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, 2001
- › Statlige planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging
- › Rikspolitiske retningslinjer for å styrke born og unges interesser i planlegginga, 1995
- › T-1442. Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging
- › Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, 2011
- › Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunane, 2009.

3.1.3 Regionale planar

- › Fylkesplan for Hordaland 2005-2008 (forlenga inntil den vert avløyst av nye regionale planar)
- › Regional planstrategi 2016-2020
- › Regional plan for attraktive senter i Hordaland – senterstruktur, tenester og handel 2015-2026
- › Regional kulturplan 2015-2025
- › Regional klimaplan 2014-2030
- › Regional plan for folkehelse 2014-2025 – Fleire gode leveår for alle
- › Regional transportplan 2013-2024
- › Regional næringsplan 2013-2017
- › Fylkesdelplan for små vasskraftverk 2009-2021
- › Fylkesdelplan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv – Aktiv kvar dag 2008-2012
- › Fylkesdelplan for Sunnhordaland 2005 (ny regional plan under arbeid)
- › Fylkesdelplan for kystsona 2001-2004
- › Fylkesdelplan for kulturminne 2001-2010
- › Reiselivstrategi 2009-2015

3.1.4 Kommuneplanar

- › Kommunedelplan for Husnes-området.



Figur 1: Kommunedelplan for Husnes-området. (Kjelde: Kvinnheradkommune.no)

Planområdet er i kommunedelplanen for Husnesområdet avsett til offentlege bygninger, samt parkering. I kommunedelplanen blir den nordlege delen av området nemnd som område for parkering og den sørvestlige delen som "utvidings "område til kyrkjegården. Formålet er i hovedsak i samsvar med gjeldende kommunedelplan. Deler av LNF-området vert føreslått å regulere til vegformål og tilhøyrande gang- og sykkelveg etter ynskje og innspel fra Statens Vegvesen.

3.1.5 Reguleringsplaner

Det er ingen direkte tilstøytende reguleringsplaner men de relevante planane er følgende:

- › Fv. 48 – fv. 44 – Husnes
- › Kerst eigedom AS – Husnes – 122173_eldre reguleringsplan
- › Reguleringsplan for Opsangervegen – Husnes, plan ID 2009004
- › Detaljreguleringsplan for byen Husnes – 1435 og 1445 mfl. – Husnes, plan ID 2011009

Tiltaka som er opna for innanfor planområdet vil ikkje ha verknadar for eksisterande reguleringsplanar.

For komplett plandokumentasjon for planar som vert råka av planarbeidet, vert det vist til Kvinnherad sin kartportal.

COWI kjenner ikkje per dags dato til pågående planarbeid i området.

4 Planområdet

Dette kapittelet gjev ei kort skildring av dagens situasjon, for å gje eit innblikk i korleis planområdet ser ut i dag.

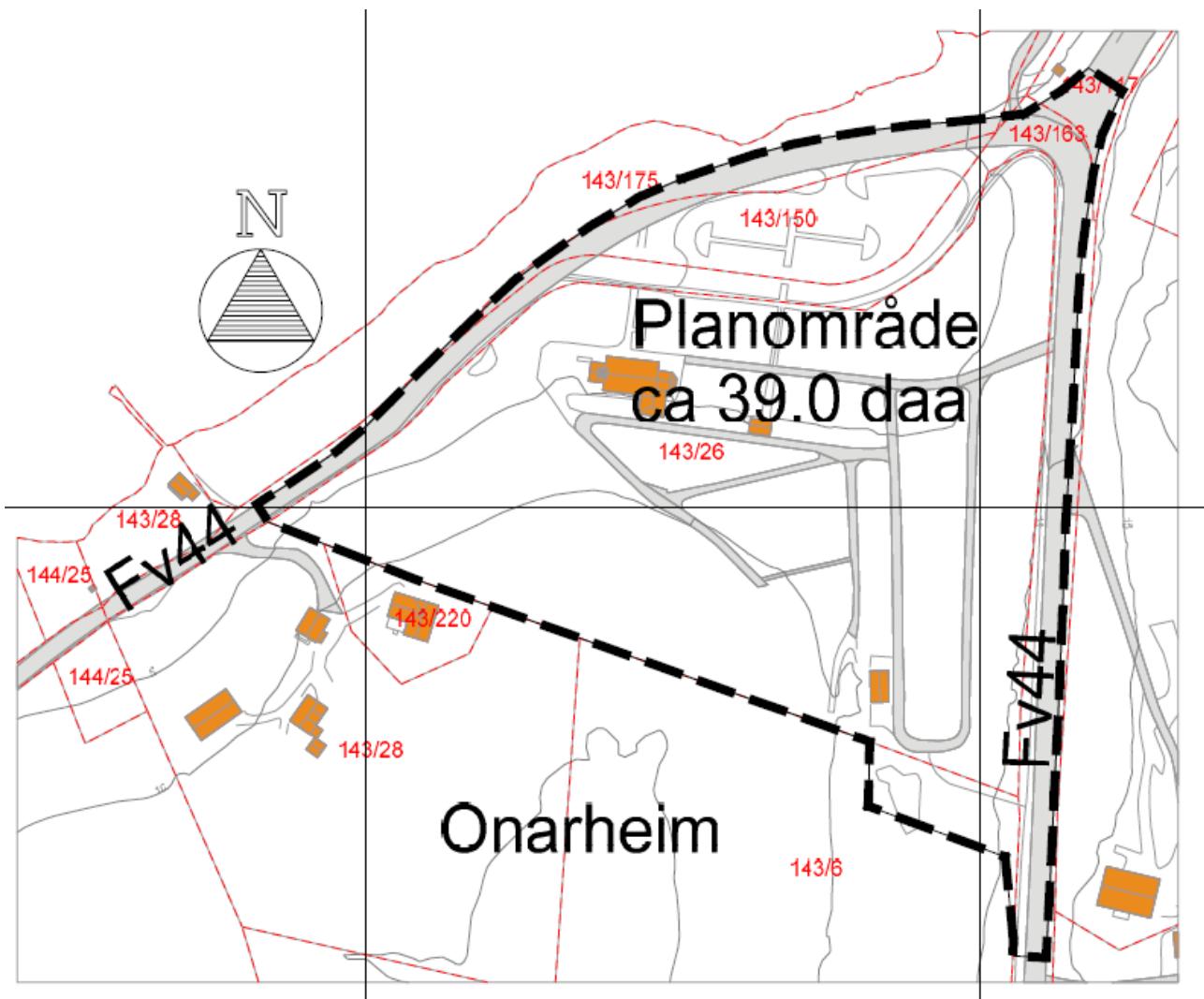
4.1 Planområdet si plassering og avgrensning

Planområdet ligg i sentrum av Husnes i Kvinnherad kommune. Husnes er den største tettstaden i Kvinnherad kommune med vidaregåande skule og handelssenter.



Figur 2: Planområdet si plassering i Husnes. (Kjelde: Norgeskart, 2017)

Området som vart varsle ved oppstart er på om lag 40 dekar og omfattar Husnes kyrkje og gravplass, i tillegg til parkeringsareal og deler av fylkesveg 44. Planområdet har tilkomst og vert avgrensa av fylkesveg 44.



Figur 3: Planområdet som vart varsle.(Kjelde: COWI.no)

4.2 Eigarforhold

Området som blir omfatta av planarbeidet er del av gnr./bnr.: 143/26, 150, 163 og 175.

4.3 Dagens arealbruk og tilstøytane arealbruk

Området er avsett til offentlig bygning, LNF-areal samt parkering i gjeldande kommunedelplan for Husnes området 2001-2010. Området vert i dag brukt til kyrkje og gravlund med tilhøyrande parkering for besøkande samt landbruksareal i sør.

Planområdet grensar til Undarheim golfbane i aust, landbruksområde i sør, samt fylkesveg 44 i nord og vest.

4.4 Staden sin karakter

Husnes kyrkje og gravplass ligg i det større landskapsrommet i Husnes, omkransa av høgare fjellandskap. Det grøne preget er dominerande rundt vatnet. Området er prega av landbruk og spreidd bustadbygging.



Figur 4: Oversiktsbilde over Husnes. (Kjelde: Bedehusweb.no, 2014)

4.5 Natur og landskap

Området er prega av eit frodig og opent landskap på Husnes. Det er forholdsvis flatt rundt kyrkjegården. I aust grensar planområdet til blandingsskog med høg og særskilt høg bonitet. Jordet i området er ikkje registrert som dyrkbar (skogoglandskap, 2016). I sør grensar planområdet til jordbruksareal med fulldyrka og overflatedyrka jord.



Figur 5: Bileta viser natur og landskap i og rundt planområdet. (Kjelde: COWI.no)

4.6 Flaum-, erosjon- og skredfare

NGU og NVE sine kartdatabaser har ikkje kartlagt skredhendingar innanfor planområdet. Avstand til nærmeste skredhending er lokalisert omlag 1 km sør-vest for planområdet. På grunn av stor avstand er ikkje skred vurdert som ein fare for planområdet.

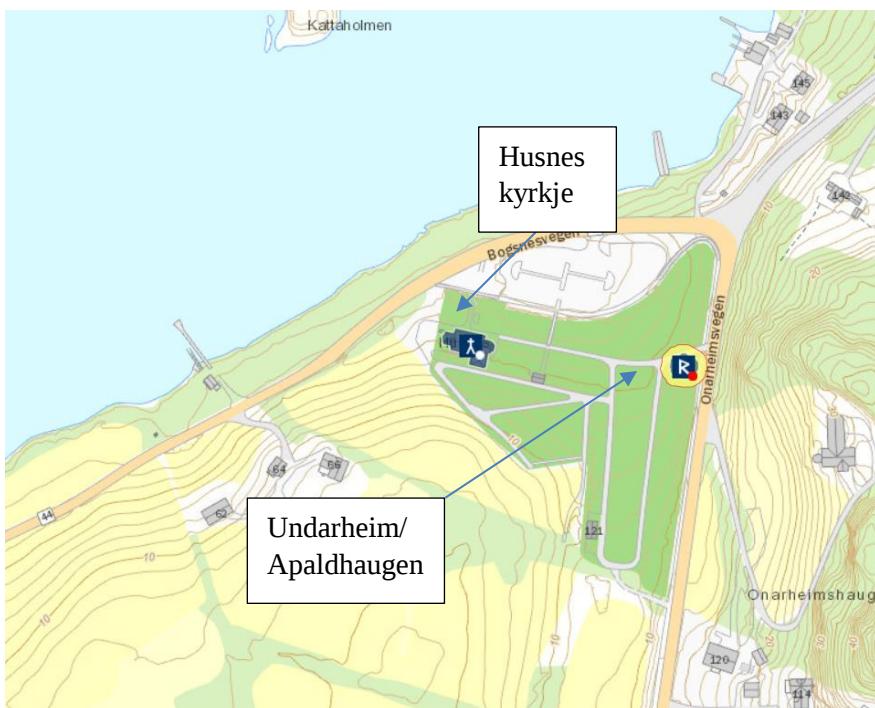
I høve NVE sin kartdatabase er det ikkje is og snøskredfare i eller nær planområdet.

Området ligg under marin grense og grunnforholda kan difor vera ustabile. Dette er omtalt vidare i vedlegg 3; risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS).

Data frå kartverket viser at deler av parkeringsplassen og fv. 44 ligger i aktsemrdsområde for flaum. Havnivået i Kvinnherad er stipulert til å verta mellom 54-109 cm høgare i 2100 enn i år 2000. 100 års stormflo kan i 2050 forventast å verta i intervallet 160-182 cm over "normalen" frå 1954. I Kvinnherad vil ikkje sjøen nå inn, men lokale bølgjer danna i fjorden kan gje mykje skade. I overordna ROS-analyse for Kvinnherad (2014) er det føresett ei maksimal stormflo på 2,6 m med 100 års sannsyn. Det er ikkje planlagt nye bygg under kote 6,0 meter. Når det gjeld eksisterande bygg slik som Husnes kyrkje ligg denne på kote 4,0 meter.

4.7 Kulturminner og kulturmiljø

Det er registrert eit kulturminne i form av eit økonomisk kraftverk innanfor planområdet (sjå figur 6). Kulturminnet har namn Underheim/Apaldhaugen og har ein tilstandsgrad på TG 2 moderat tiltaksbehov og ligg tett ved søre kyrkjegardsgjerde og tett vest for Onarheimsvegen. Kulturminnet var svært øydelagd alt i gamal tid, og det finst inga opplysning om storleik. Det skal vere funne nokre gravkister, og i ei av dei ei leirkrukke, som lenge fanst på kontoret på amtsskulen, men som har smuldra vekk. Haugen ligg i dag som ein O-V-gåande, grasvaksen låg rygg, kring 10 x 15 m vid. På haugen veks fleire store lauvtre.



Figur 6: Viser kulturminner innanfor planområdet. (Kjelde: Askeladden.no)

Husnes kyrkje

Husnes kyrkje er ikkje freda, men har ein viktig identitetsverdi for Husnes. Kyrkja er teikna av arkitekt J. Utne (1874)/ Peter Helland-Hansen (1974) og er innanfor bygningsgruppa Soknekirke. Ho vart bygd i tre og var ferdig bygd i 1874. Kyrkja ligg plassert på garden Onarheims grunn i bakkehellinga mot stranda på sørsida av Onarheimsvågen.



Figur 7: Husnes kyrkje. (Kjelde: COWI.no)

Arkeologiske registreringar

Ved oppstart av planarbeidet blei det varsla frå Fylkeskommunen i Hordaland at det kunne vera behov for arkeologiske undersøkingar på område som vert planlagt for ny grav- og urnelund ved Husnes kyrkje. Fylkeskonservatoren meinte at ut frå dei funna som er kjent, så viser dei eit stort potensial for funn innanfor det omsøkte planområdet sin sørlege og vestlege del. Hordaland fylkeskommune fann det difor nødvendig med ei arkeologisk registrering for å avgjera om tiltaket kjem i konflikt med hittil ikkje registrerte kulturminne, jf. § 9 i kulturminneloven. Det pågår arkeologiske registreringar.

4.8 Rekreasjonsverdi, uteområde

Det er svært gode moglegheiter for rekreasjon i området. Områda rundt kyrkja er fint opparbeidde med grasplen og gruslagte prosesjonsvegar som deler opp kyrkjegarden. Husnes kyrkje har ei idyllisk plassering og er eit fint område til bruk for folk som ynskjer ein spasertur eller for mosjonistar i området.

4.9 Trafikkforhold

Planområdet er omkransa av fv. 44 i nord, vest og aust. Fylkesvegen framfor Husnes kyrkje har ein ÅDT på 400, der tunge køyretøy utgjer ein del på 5 %. Fylkesvegen aust for planområdet har ein ÅDT på 600, der tunge køyretøy utgjer ein del på 15 %. Begge vegane har i dag ei fartsgrense på 50 km/t.



Figur 8: Trafikkforhold innanfor planområdet. (Kjelde: vegkart.no)

Langs eksisterande fv.44 mot Onarheim (aust) er det i dag fortau med god standard. I kryssområdet på fv.44 frå nord er det fortau på begge sider av vegen. Dette fortauet er av lav standard og sluttar ulogisk utan regulert gangfelt for kryssing av veg for videre ferdsel. Sjå bilde under:



Figur 9: Dagens kryssløysing. (Kjelde: www.google.no)

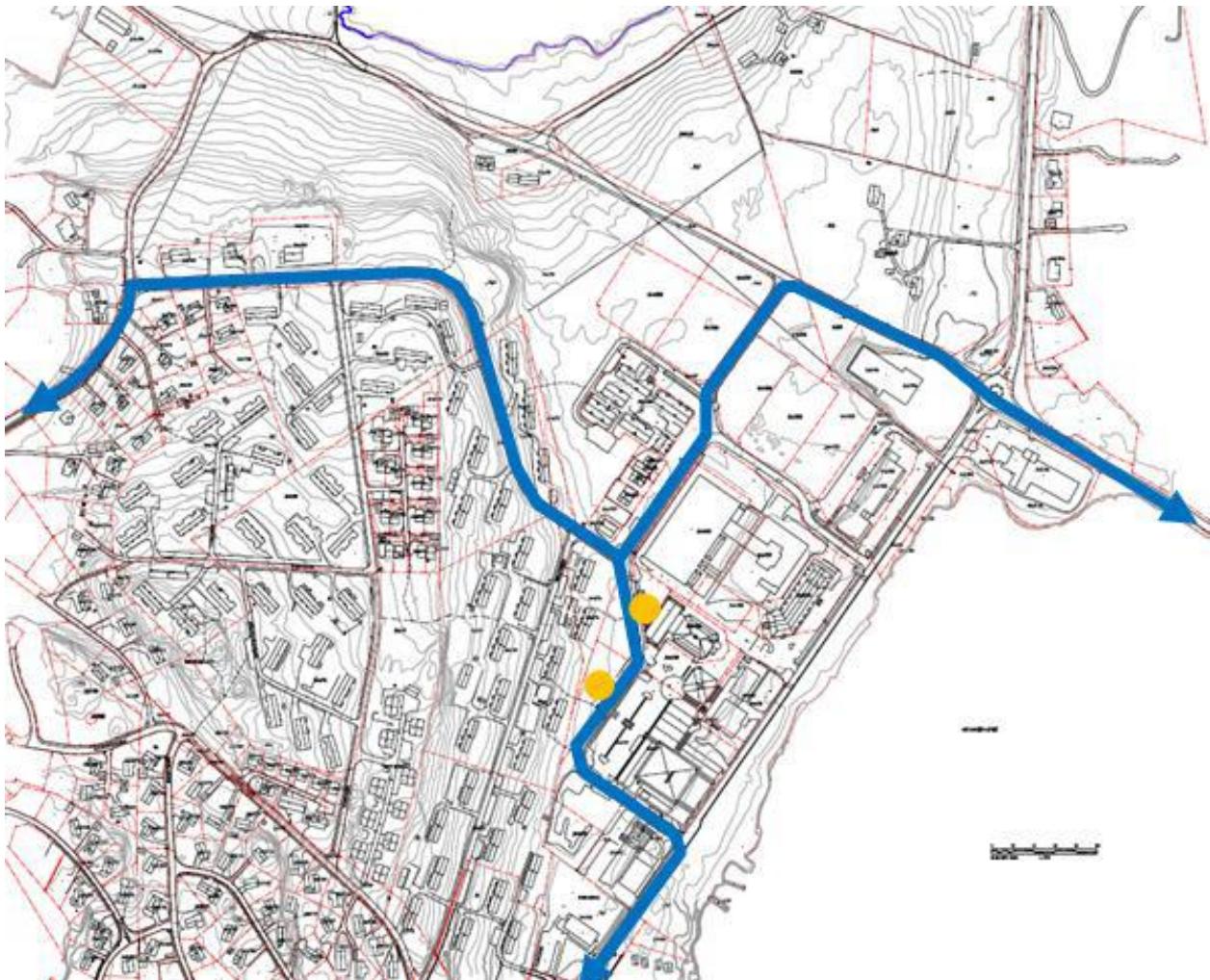
Vegbreidda på fv.44 i dag er fra 5.50 m til 9.5 m. Vegen har ingen fortau eller gang- og sykkelveg på nordsida som koplar seg mot eksisterande gang og sykkelveg, men det er sett av en bredd grusskulder som kan brukas til fortau / vegformål.



Figur 10: Eksisterende situasjon, Fv.44 med bredd grusskulder . (Kjelde: www.google.no)

4.10 Kollektivtransport

Det er i dag ingen bussruter innanfor planområdet. For å kunne ta buss må ein nyte busshaldeplassar i Husnes sentrum som er ligg i Sentrumsvegen like nord for forretningsområdet i Husnes.



Figur 11: Eksisterande bussterminal og køyreemønster (Kjelde: www.kvinnherad.kommune.no)

4.11 Born og unge sine interesser

Myrane og Undarheim bornehagar er lokalisert ca 1,7 km sør for planområdet. Her er også Undarheim skule (1-7. trinn). Planområdet grenser til Undarheim Golfbane. Området er generelt i liten grad brukt av born og unge.

5 Skildring av planforslaget

5.1 Arealbruk

Planområdet er på ca. 42 daa. Det vert føreslått følgjande arealbruk innanfor området:

Formål	Areal daa.
Bygningar og anlegg	
Grav- og urnelund, o_BGU	27,7 daa
Renovasjonsanlegg, o_BRE	36,88 daa
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Køyreveg, o_SKV1- o_SKV2, SKV3	4,35 daa
Fortau, o_SF1 – o_SF3	0,81 daa
Gang-/sykkelveg, O_SGS	1,04 daa
Gangveg/gangareal/gågate, o_SGG1 – o_SGG3	0,96 daa
Anna veggrunn – grøntareal, o_SVG1 – o_SVG16	2,70 daa
Parkering, SPP	2,79 daa
Grønstruktur	
Friområde, o_GF	1,20 daa
Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift	
Landbruksformål, LL	0,40 daa
Omsynssoner	
Frisikt, H140_1-H140_8	0,37 daa
Støysone (gul), H220_1	11,74 daa
Bandlegging etter lov om kulturminner, H730	0,29 daa



Figur 12: Viser planforslaget for Husnes kyrkje og gravplass (kjelde: COWI AS)

5.1.1 Bygningar og anlegg

› **Grav- og urnelund, o_BGU**

Området o_BGU regulerer eksisterande gravlund samt utviding av gravlunden. Det vert planlagt for om lag 750 nye kistegraver. Byggehøgder er sett etter eksisterande mønehøgder på bygg. Byggegrenser er sett til 1.0 meter rund kyrkja og bårehuset. Byggegrensa for driftteknisk bygg i sør er sett romslegare for å gi rom for mogleg framtidig garasje etter ønske frå drift.

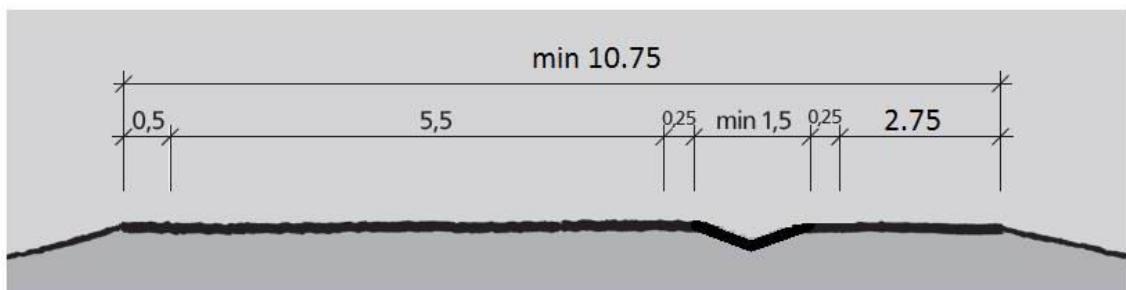
› **Renovasjonsanlegg, o_BRE**

Området er avsett til renovasjonsanlegg

5.1.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

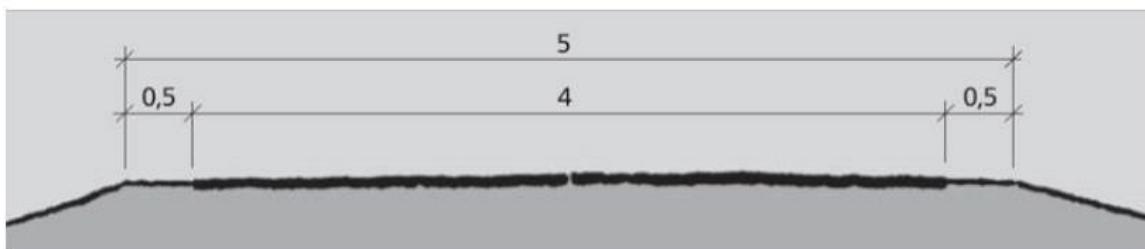
› **Køyreveg, o_SKV1 – o_SKV2**

Arealformålet o_SKV1 viser til eksisterande fylkesveg 44. o_SKV1 er justert etter innspel frå SVV, med ny gang og sykkelveg på nordsida mot sjøen. Sidan vegbreiddene på fv.44 i dag er frå 5.50 m til 9.5 m gir dette rom for å regulere inn gang- og sykkelveg utan større inngrep i grøntareal mot sjøen. Fartsgrense for fv.44 er 50 km/t og frisikt er sett til 54 m etter handbok N100. O_SKV1 er dimensjonert som ein Sa2 veg. Følgande tverrprofil er valt for denne vegen:



Figur 13:Tverrprofil for o_SKV1 utforma som en Sa2 veg. (Kjelde: Statens vegvesen)

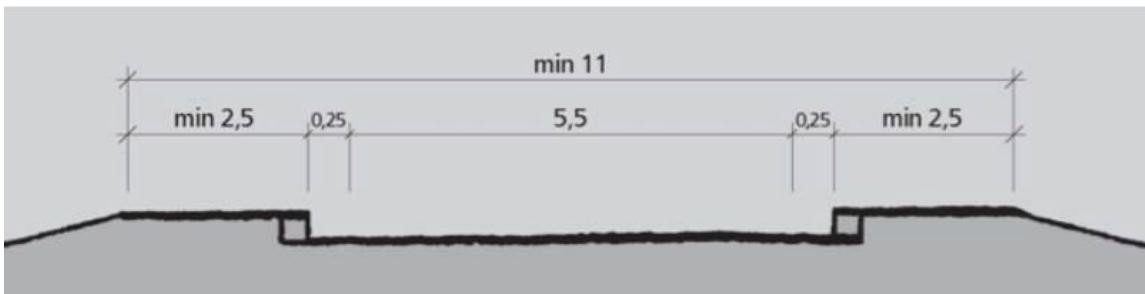
Det er også anlagt ny avkjørsel o_SKV2 for å sikre god tilkomst for anleggsmaskiner samt andre køyretøy fram til driftteknisk bygg på kyrkjegården. Denne vegen er dimensjonert som ein A1 veg med følgande tverrprofil:



Figur 14: Tverrprofil for o_SKV2, som skal utformast som ein A1 veg (Kjelde: Statens vegvesen)

› **Fortau, o_SF1 – o_SF3**

Fortauet blir vidareført fram til første avkjørsel for å få ein samanhengen avslutning av fortauet. Bredda er auka til 2.5 m for fortauet ut i frå krav stilt i handbok N100 for Sa2 vegstandard med tosidig fortau (alternativ 2).



Figur 15: Som følge av ny gang- og sykkelveg er geometrien i krysset stramma opp og gjort meir oversiktleg. (Kjelde: Statens vegvesen)

› **Gang-/sykkelveg, o_SGS**

Breidde på gang- /sykkelveg er 2.75 m + 0,25 m grusskulder mot grøfteareal. Formålet følger eksisterande gangareal, og regulerer eksisterende situasjon.

› **Gangveg/gangareal/gågate, o_SGG1**

Formålet følger eksisterande gangareal.

› **Parkeringsplass, o_SPP**

Eksisterende offentleg parkeringsplass er regulert inn.. Det er regulert inn totalt 84 p-plasser, der 4 er sett av til handikapparkering, eller 5 %, som er minimumskravet.

Talet på parkeringsplassar er rekna utifrå parkeringsnorma for kyrkjer, i ytre by (minstekrav), for Bergen kommune sidan det ikkje ligg føre ei konkret parkeringsnorm for kyrkje og sykkelparkering for Kvinnherad kommune. Det er gjort følgande utrekningar av parkeringsbehovet for bil og sykkel for Husnes gravlass:

Bil (ytre by—minstekravet):

280 sitteplassar x 0.3 = 84 p-plassar

Sykkel (ytre by-minstekravet):

280 sitteplassar x 0.1 = 28 p-plassar

P-plassane har mål: 2.5 m x 5.0 m, handikap 4.5 m x 6.0 m.

5.1.3 Grønstruktur:

› **Friområde, o_GF**

Viser eksisterande friområde.

5.1.4 Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift

› **Landbruksformål, LL**

LL viser eksisterande landbruksformål

5.1.5 Omsynssoner

› **Frisikt, H140_1 – H140_8**

Frisiktsområde er vist på reguleringsplanen.

› **Støysone (gul), H220_1**

I samband med utarbeiding av komuneplanen har Statens vegvesen berekna støy frå Fv 44.



Figur 16: Utsnitt av støykart til kommunedelplan for Husnes

Kriteria for deling i gul og raud støysone etter T-1442 for vegtrafikkstøy:

Støykilde	Støysone			
	Gul sone		Rød sone	
	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå i nattperioden kl. 23-07	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå i nattperioden kl. 23-07
Veg	55 L _{den}	70 L _{SAF}	65 L _{den}	85 L _{SAF}

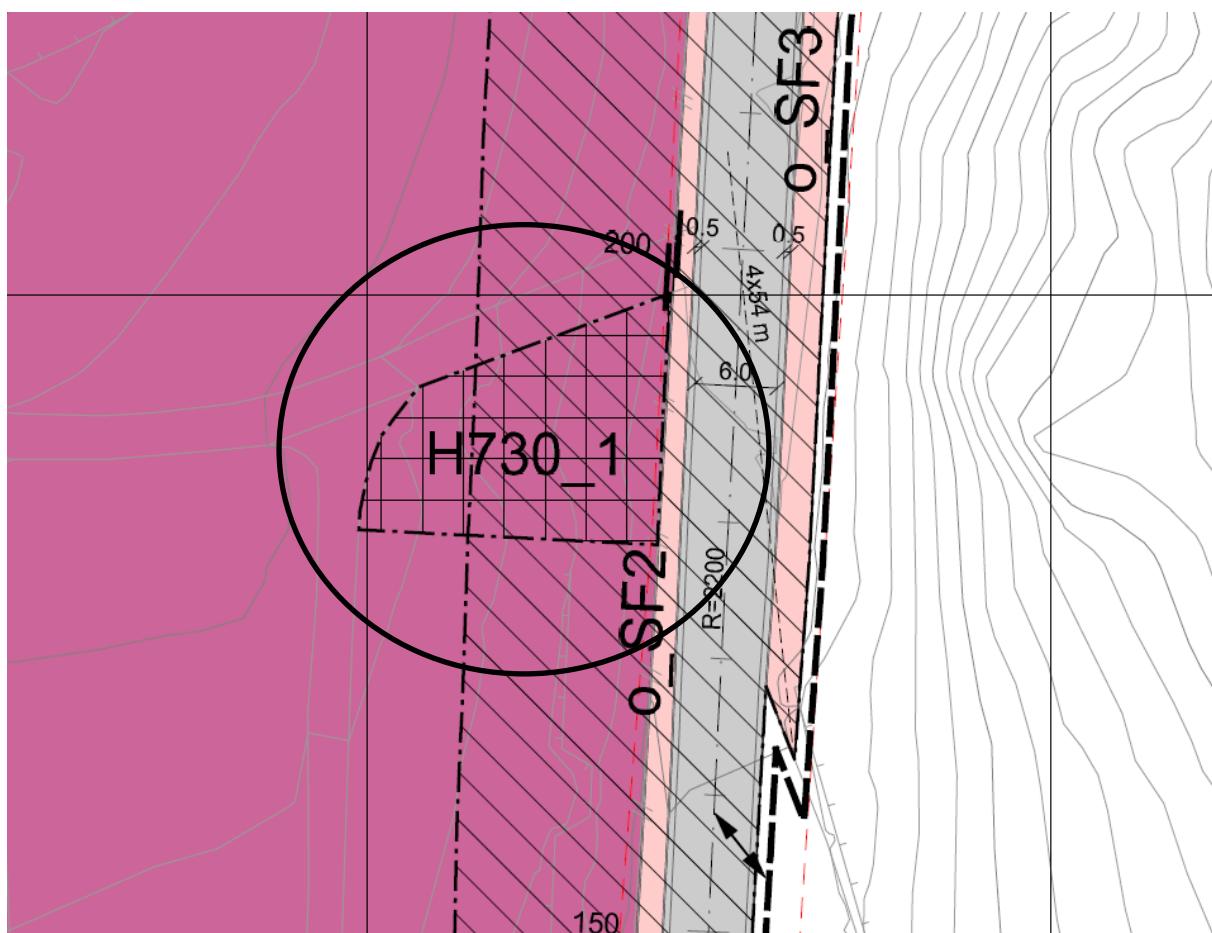
Gul støysone er vist i reguleringsplanen som omsynsszone (H220_1). Det er forsøkt å ikke etablere gravplassar innanfor gul støysone. Figur 17 illustrerer korleis dette er løyst.



Figur 17: Viser korleis ein har tenkt opparbeidning av gravplassar. (Kjelde: COWI.no)

› **Bandlegging etter lov om kulturminner, H730**

Viser automatisk kulturminne innenfor planområdet. Kulturminnet vart ikkje råka av planarbeidet.



Figur 18: Kulturminne innanfor planområdet. (Kjelde: COWI.no)

5.1.6 Bestemmelsesområde

› **Bestemmelsesområde BO91_1- BO91_2**

Områda er avsett til midlertidige bestemmelsesområde for rigg og drift. Desse areala er midlertidige og skal tilbakeførast til respektive eigedommar etter at vegane er opparbeidd. Breidda er sett til ca. 4.0 m.

5.2 Trafikkløysing

I planforslaget er det lagt inn ein ny samanhengande gang og sykkelveg o_SGS som knyter seg til eksisterande gang og sykkelveg langs fv. 44 i nordaust og vidarefører den langs fv. 44 mot vest. Gang og sykkelveg er skilt frå køyreveg med midtrabatt/grøft og skil godt harde og mjuke trafikantar.

I forbindelse med opparbeiding av ny gang og sykkelveg (o_SGS) langs fv.44 har eksisterande avkjørsel (ved o_SVG16) blitt dimensjonert i tråd med handbok N100. Siktilhøva er forbetra, særleg mot nord. Fv. 44 er i kryssområdet trekt ut frå eksisterande avkjørsel i forbindelse med innstramming av geometrien i kryssområdet. Kryssområdet har i dag noko utflytande og uoversiktleg geometri, utan fysisk separering mellom mjuke og harde trafikantar

Eksisterande fortau (o_SF3) i kryssområdet ved fv.44 er vidareført frem til neste avkjørsel for meir heilskapleg fortausløysing for dei gåande. Forlenging av fortau med høg standard vil bidra til at gåande og syklande ikkje kryssar fv.44 i kryssområdet, men på rett strekk der siktforholda er gode.

Det er også planlagt ny avkjørsel o_SKV2 for å sikre god tilkomst for anleggsmaskiner samt andre køyretøy fram til driftteknisk bygg på kyrkjegarden. Ny avkjørsel o_SKV2 erstattar eksisterande avkjørsel i aust som bli stengt med port og omgjort til gangveg.

Alle desse nye tiltaka vil gje betakteleg betre trafikkforhold og trafikksikkerhet langs fv.44 innanfor planområde.

5.3 Kollektivtilbod

Tilgrensande områder har spreidd busetnad med lågt behov for eiga bussrute. Planforslaget endrar ikkje på dette og legg derfor ikkje til rette for busshaldeplass eller andre anlegg for buss innanfor planområdet.

5.4 Plan for vatn- tilknyting til offentleg nett

Plan for vatn- og avløp vil bli avklart i tekniske planer. Godkjent teknisk plan skal føreligge før det kan gjevest igangsettingsløyve innanfor planområdet. Alle typar kablar skal leggast i bakken.

5.5 Snø

Området annan veggrunn grøntareal kan nyttast som lagringsplass for snø. Det er i tillegg avsett større areal med annan veggrunn grøntareal ved o_SVG8, o_SVG7 og rundt parkeringsplassen ved Husnes kyrkje for å sikre område for lagring av snø.

5.6 Born og unges interesser

Området er frodig med opparbeidd grønstruktur, stiar og benker som kan være positivt for born og unge. Samla utgjer vegar med breie fortau, gang og sykkelveg, gangareal og plasser eit finmaska nett av snarvegar og alternative vegval som er viktig for å motivere barn og unge til å ferdast til fots eller på sykkel mellom aktuelle målpunkt i deira kvardag.

5.7 Renovasjon

Det skal etablerast eige område for renovasjon, detaljert plan for handtering av bos skal avklarast i teknisk plan.

6 Konsekvensar av planforslaget

6.1 Konsekvensar i forhold til overordna planar og mål

Som tidligare nemnt er området sett av til landbruksformål, offentlege bygningar og grønstruktur i kommunedelplan for Husnes-området. For å etablere ny gang- og sykkelveg, samt sikre tilfredsstillende siktforhold og geometri i tråd med handbok N100, vil det være nødvendig å erverve deler av areal frå LNF langs vatnet til formål gang og sykkelveg, og annan veggrunn- grønt areal. Gang og sykkelvegen vil erstatte ei brei gruslagt vegskulder som i dag vert brukt som fortau langs fv.44. Det finnes heller ikkje samanhengande gang- og sykkelveg gjennom planområdet. Ny gang- og sykkelveg vil kunne gjera området meir allment tilgjengeleg og vil knytte seg til eksisterande gang og sykkelveg i nord samt gjera området langs ved vatnet meir brukt.

For å sikre god tilkomst i tråd med krav stilt i handbok N100 til driftsbygningen innanfor planområdet vil noko av LNF- arealet verta omregulert til vegformål. Eksisterande avkjørsel i aust vert stengt og omgjort til gangveg. Eit slik tiltak vil vera svært positivt for trafikksikkerheten i området, som i dag er vurdert som dårlig.

6.2 Konsekvensar for naturmangfold, miljø, standsone og vassdrag

Det er ikkje registrert verneverdig naturmangfold i planområdet, og tiltaka som er opna for i planen vil såleis ikkje ha nokon negativ verknad for naturmangfaldet.

Ut i frå naturmangfaldlova sin § 7 er tiltaket vurdert ut ifrå prinsippa i lova sine §§8 – 12. Prinsippa er vurdert og vektlagt som fylgjande:

§8 – Kunnskapsgrunnlaget:

Innanfor planområdet har ein god kunnskap om situasjonen for artane sin bestand, utbreiing av naturtypar og deira økologiske tilstand. Området er vurdert ut ifrå kjent kunnskap om planområdet. Artsdatabanken, Naturbase og miljostatus.no er nytta i kartlegginga når området har blitt vurdert.

§9 – Før-var-prinsippet:

Kunnskapsgrunnlaget om naturmangfaldet er godt, og verknadane av planen vert omtalt nedanfor.

I planområdet er det gjennomført registreringar med tanke på ovannemnte, og det er ikkje registrert artar eller naturtypar som risikerer å ta skade av inngrepet.

§10 – Økosystemtilnærming og samla belastning:

På grunn av tiltaket sin størrelse og omfang, samt gjennomgang av eksisterande kunnskap med tanke på ovannemnte kor det ikkje er registrert arter eller naturtypar som risikerer å ta skade av inngrepet, vil planforslaget ikkje medføre negative konsekvensar for naturmangfaldet.

Ser ein på den totale belastninga på bakgrunn av punktasom er skildra ovanfor og vurderer ein tiltakset i ein større samanheng, må ein sjå korleis tiltakset kan verka inn på andre økosystem. I dette tilfellet er det ingen økosystem som vil ta skade av tiltaka som er planlagt i planområdet.

§11 – Kostnadar ved miljøøydeleggingar må berast av tiltakshavar:

Naturmangfaldlova slår fast at tiltakshavar er ansvarleg dersom skade på naturmangfaldet skulle inntreffa. Kostnadar til å hindre eller avgrense skader kviler dermed på tiltakshavar, så vidt det er rimeleg i høve til tiltakset og skaden sin karakter.

§12 – Miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar:

Ved opparbeiding av tiltak innanfor planområdet vil det blitt tatt førehandsreglar som gjer at ein unngår skadar på naturmangfaldet i planområdet, i tråd med gjeldande lover og forskrifter.

Innanfor planområdet er det registrert eit kulturminne. Kulturminne vart ikkje råka av planarbeidet. Det er lagt inn omsynssone i plankartet.

Areal som permanent erverves frå dagens formål, landbruksareal er: 2111,274 m². Dette er vist i teikning W101. Dette er også vist på figur 10. Midlertidig ervervet areal som blir tilbakeført til landbruksareal er ikkje medrekna, den utgjør: 1597,00 m². Utvidinga av kyrkjegarden vil samla sett ikkje ha store konsekvensar for natur og miljø. Ny gang- og sykkelsti langs kystlinja vil kunne betre bruk av området og gjera området meir tilgjengeleg for ålmenta.



Figur 10: Areal som erverves frå dagens formål landbruksareal i kommunedelplan for Husnesområde. (Kjelde: COWI.no)

6.3 Konsekvensar for friluftsliv

Området vil ikkje verte endra anna enn at det vert opna for ei utviding av eksisterande grav- og urnelund, og tilrettelegging for ny gang- og sykkelveg langs fv.44. Området kan derfor fortsette og vera eit rekreasjonsområde for folk som bur i nærlieken av området. Med ei utviding og tilrettelegging for grøne areal og sittebenkar kan dette bidra til å gjere området enda betre enn dagens situasjon. Ved utbygging av ny grav- og urnelund vil den sosiale infrastrukturen forsterkast ytterligare for nærmiljøet.

6.4 Estetiske konsekvensar

Det er vurdert slik at tiltak det vert opna for i planen ikkje vil forstyrre dagens karakter i området. Ny gravlund bygger vidare på dagens situasjon, og vil også kunne bidra positivt til utforminga av området. Lausmassar vil bli gravgard bort og det kan opparbeidast grav- og urnelund med tilhøyrande gangvegar og vegetasjon. Steingarden må også vurderast å rustast opp. Fjernverknaden av skog i bakkant av gravplassen vil verte forsterka ved at ein føretrek ei vegetasjonsrydding kor viktige og større tre vil verte tatt vare på for å fremja overgangen mellom gravplass og landskapet bak. Det bør bli lagt inn lyssetting og etableres sittegrupper sør øst på gravplassen for å bidra til auka kvalitet og bruk.

6.5 Økonomiske konsekvensar

Det må etablerast nye bygg og anlegg, VA- og nettleidningar og annan teknisk infrastruktur på ny grav- og urnelund. Omfanget av dette er per dags dato uavklart.

6.6 Trafikkforhold

Trafikkforholda er vurdert å bli tilnærma lik dagens situasjon. Det er vurdert slik at trafikkauken til planområdet grunna ny gravlund vil vera minimal, sett utifrå formålet sin sporadiske besøksfrekvens basert på noverande trafikksituasjon og arealbruk for planområdet (besøk gravlund/kyrkje/rekreasjonsformål).

Gang- og sykkelvegen er regulert, men i planforslaget er det ikkje stilt rekkefølgjekrav for opparbeiding av gang- og sykkelveg ved utviding av gravplassen. Kvinnherad kommune har gjeve utsyn for at gang- og sykkelveg bør takast med ved neste revisjon av kommunedelplanen for trafikktryggleik. I samband med dette arbeidet vurderer ein vidare kopling til eksisterande gang- og sykkelvegnett på Husnes.

6.7 Konsekvensar for born og unge

Området som ein ynskjer å utvida er i dag bart og innehavar ingen spesielle kvaliteter for born- og unge. Planforslaget foreslår ei opprusting av siktsoner og gang- og sykkelveg, noko som kan vere med å betre sikkerheten i og rundt planområdet. Planforslaget vil også auke kvalitetane i området med opparbeiding av grøntareala med sittebenker, gangstiar ol. og kan på den måten gi betre kvalitet for born- og unge.

6.8 Universell tilgjengeleghet

Gravlunden skal leggjast til rette for universell utforming i tråd med TEK 10.

6.9 Risiko- og sårbarhet (ROS)

Resultatet av ROS-analysen har identifisert følgande hendingar:

Kvikkeleire, utglidingar, ustødige grunnforhold

Det er generelt svært faste masser i området. Matjordlaget varierer noko i djupn, men er ca. 35 cm tjukt. Rett under matjordlaget finnst eit tynt overgangslag med innblanding av stein (morene). Vidare nedover til minimum 2 m djupn er det observert tung leire. Sett bort frå matjordlaget, er massane svært tette, utan evne til å transportere vatn. Grunnen består av tjukk morene av gneis, uinndelt, hovudsakleg banda gneis av granittisk samansetjing. Området ligge under marin grense og grunnforholda kan difor vera ustabile. For gravfeltet vil massar måttast skiftast ut, frå tung leire til sandhaldige lette masser. Dersom det skal etablerast bygg må det gjerast ei grunnundersøking.

Flaumfare

Data frå kartverket viser at deler av parkeringsplassen og fv 44 ligg under område med flaum aktsemd. Ved planlegging av området må parkeringsplassen og nytt veganlegg med tilhøyrande gang- og sykkelveg konstruerast og oppførast slik at dei er i stand til å tolle belastningane under flaum. Nye bygg må byggjast på høgare kotehøgde enn maks flaumnivåhøgde.

Springflo

Havnivået i Kvinnherad er stipulert til å verta mellom 54-109 cm høgare i 2100 enn i år 2000. 100 års stormflo kan i 2050 forventast å verta i intervallet 160-182 cm over "normalen" frå 1954. I Kvinnherad vil ikkje havsjøen nå inn, men lokale bølgjer danna i fjorden kan gje mykje skade. I overordna ROS analyse for Kvinnherad (2014) er det føresett ei maksimal stormflo på 2,6 m med 100 års sannsyn. Det må ikkje planleggjast nye bygg under denne kotehøgda. Når det gjeld eksisterande bygg slik som Husnes kyrkje ligg denne på kote 4 meter. Vegfyllingar og andre lågtliggjande infrastrukturpunkt, som kommunen har ansvar for, bør sikrast og gjerast meir robuste.

Flaumsonekart, historiske flaumnivå

NVE sin kartdatabase har ikkje kartlagt flaum for området (www.nve.no). Risiko og sårbarhetsanalyse gjort for Kvinnherad kommune viser at sannsynet for flaum, og delvis også flaumskred, er stort i kommunen. Sannsynet vil i tillegg auke i framtida på grunn av klimaendringar. Husnes kyrkje ligg på kote 4 meter, 1,4 meter over maksimal høgde for stormflo. Ved planlegging av området må parkeringsplassen og nytt veganlegg med tilhøyrande gang- og sykkelveg konstruerast og oppførast slik at dei er i stand til å tolle belastningane under flaum. Nye bygg må byggjast på høgare kotehøgde enn maks flaumnivåhøgde.

Sterkt vindutsett, storm/orkan etc.

Kvinnherad kommune er forholdsvis vindutsett. Det er blitt målt vindkast på 80 km/t ved en privat stasjon på Kvitegga 660 moh (6. januar 1966). Husnes gravplass ligger delvis skjerma, med lokalisering inne i Bognesvågen omkransa av Bognesåsen som tar dei største vindkasta. Teknisk forskrift ta vare på dette.

Er det regulert vassmagasin i nærleik, med spesiell fare for usikker is?

NVE sin kartdatabase har ikkje kartlagt vassmagasin med fare for svekka is i nærleik til planområdet (www.nve.no). Det vert likevel vurdert at det er fare for svekka is i Bognesvågen. Bognesvågen er lokalisert på motsett side av vegen. Kyrkjegarden vil vere inngjerda noko som vil auke tryggleiken knytt til fare for usikker is.

Vil utilsikta / ukontrollerte hending som kan inntreffe på nærliggande transportårer utgjøre en risiko for området? Hending på veg

Vegen framfor Husnes kyrkje (Fv44) har ein ÅDT på 400. Del tunge køyretøy er 5 %. Vegen bak kyrka lokalisert øst for planområdet har ein ÅDT på 600. Andelen tunge køyretøy er 600. Del tunge køyretøy er 15 %. Det er ikkje registrert noko ulykker etter år 2008 da vegen var lagt om slik den er i dag. Vegen vil bli betre og tilrettelagt for gang- og sykkelveg for å betre trafikktryggleiken innanfor området.

Freda kulturminne

Det er registrert eit økonomisk kraftverk innanfor planområdet. Kulturminnet er automatisk freda. Kulturminnet vil ikkje bli råka av tiltaket.

Heile ROS analysa kan lesast i vedlegg 3.

6.10 Samla vurdering

Samla sett er utvidinga vurdert til å være positiv for Kvinnherad kommune. Kvinnherad kommune har eit prekært behov for gravplassar, og vil innan utgangen av mars 2017 ha ein full gravplass. Planforslaget foreslår også ei opprusting av dagens veg, samt etablering av gang- og sykkelveg. Desse tiltaka vil vera med på å betre sikkerheten i området samt gjere området meir tilgjengelig for gåande og syklande. Dagens bruk av delområdet som er tiltenkt utviding for ny gravlund er ikkje i bruk og avsett til framtidig utviding av gravlunden. Planforslaget vil medføre auka kvalitetar ved Husnes kyrkje og kyrkjegard. Ser ein på den totale belastninga og kva konsekvensar planforslaget medfører, er ein av den oppfatninga at dette er ei positiv utvikling for Husnes kyrkje, Kvinnherad kommune, og kommunen sine innbyggjarar.

7 Planprosess

7.1 Innkomne innspel og merknader

Planarbeidet er lagt opp med utgangspunkt i Plan- og bygningslova sine krav til informasjon og medverknad. Ålmenta og råka parter fekk i første omgang informasjon om planarbeidet ved varsling om oppstart av detaljregulering av planområdet, i avis, brev og på internett.

Informasjon om det endelige planforslaget vert gjeve gjennom offentlig ettersyn. Det vart halde oppstartsmøte 19.08.2016 med kommunen med representant frå tiltakshavar til stades. Planarbeidet vart varsla 9. desember 2016, med frist for å koma med merknader 20. januar 2017. Under følger eit samandrag av innkomne merknader til varsel om oppstart av planarbeidet, samt COWI sine kommentarar til merknadane:

Dato	Innkomne merknader:	Merknad:	Kommentar:
20.12.16	Statens Vegvesen	<p>1. Det bør gjerast ei grundig undersøking av antall parkeringsplassar som er nødvendig. Syner til kva minimum- og maksimumskrav som står i kommuneplanen som er ute på høyring.</p> <p>2. Det må leggjast til rette for mjuke trafikantar. Syner difor til området i nordvest. Her er det fleire gangvegar som møter fv. 44. Me føreslår at de vurderer om det også skal etablerast gang- og sykkelveg langs denne vegstrekninga.</p>	<p>1.Tal på parkeringsplassar er rekna ut ifrå parkeringsnorma for ytre by (minstekrav) for Bergen kommune, sidan det ikkje føreligg ei konkret parkeringsnorm sfor kyrkje og sykkelparkering for Kvinnherad kommune. Det er gjort følgande berekningar av parkeringsbehovet for bil og sykkel for Husnes gravplass:</p> <p>Bil (ytre by—minstekravet): $280 \text{ sitteplassar} \times 0.3 = 84 \text{ p-plassar}$ (der 4 er handikap p-plasser, eller 5 %)</p> <p>Sykkel (ytre by-minstekravet): $280 \text{ sitteplasser} \times 0.1 = 28 \text{ p-plasser}$ P-plassane har mål: 2.5 m x 5.0 m, handikap 4.5 m x 6.0 m.</p> <p>2. I planforslaget er det lagt inn ein ny samanhengande gang og sykkelveg o_SGS som knyter seg til eksisterande gang og sykkelveg langs fv. 44 i nordaust og vidarefører den langs fv. 44 mot vest. Breidde på gang- /sykkelveg er 2,75 m og inkluderer 0,25 m grusskulder mot grøfteareal i tråd med handbok N100. Viser til Figur 13. for normalprofil. Eksisterande fortau (o_SF3) i kryssområdet ved fv.44 er vidareført med breidde på 2.50 m fram</p>

		<p>3. De må vurdera standarden på dei to avkøyrslene i området. Dette i forhold til utforming, dimensjonering og frisikt.</p> <p>4. Delar av området ligg innanfor gul støysone langs fv. 44. Dette må de ta til vurdering, og forsøke å unngå å etablera grav- og urnelund i desse områda.</p>	<p>til neste avkørsel for meir helskapleg fortausløysing for dei gåande. Forlenging av fortau med høg standard vil bidra til at gåande og syklande ikkje kryssar fv.44 i kryssområdet, men på eit rett strekk kor siktforholda er gode.</p> <p>3. I forbindelse med opparbeiding av ny gang og sykkelveg (o_SGS) langs fv.44 har eksisterande avkørsel (ved o_SVG16) blitt dimensjonert i i tråd med handbok N100. Siktfortilhøva er forbetra særleg mot nord. Fv. 44 er i kryssområdet trekt ut frå eksisterande avkørsel i forbindelese med innstramming av geometrien i kryssområdet. Kryssområdet har dag noko utflytande og uoversiktleg geometri utan fysisk separering mellom mjuke og harde trafikantar. Avkørsel mot aust (Onarheim) fører til eit gardsbruk og har låg trafikk. Ved opparbeiding av nytt fortau (o_SF3) vil frisikt vera 4x54 m mot nord. Frisikt mot vest er også tilfredsstillande (4x54 m) men her er det eit enkelståande tre i frisiktsona. I siktsonen tillates enkeltrær men dei stammast opp til 2,4 meter over bakken.</p> <p>4. Dei nye gravplassene ligg ikkje innanfor gul sone.</p>
17.01.17	Hordaland Fylkeskommune	<p>1. Hordaland fylkeskommune ber om at planarbeidet legg særleg vekt på arkitektur og estetikk, born og unges interesser, landskap, samferdsel, senterutvikling, strandsone, universell utforming, kulturminne og kulturmiljø.</p> <p>2. Ber om at det foretas ein arkeologisk</p>	<p>1. Dette er forsøkt å ivareta best mulig i planarbeidet.</p> <p>2. Det er føreteke ei arkeologisk</p>

		registrering for å avgjera om tiltaket kjem i konflikt med hittil ikkje registrerte kulturminne.	registrering innanfor planområdet.
20.01.17	NVE	NVE har ingen innspel til planarbeidet	
16.01.17	Fylkesmannen i Hordaland	<p>1. Fylkesmannen legg til grunn at planarbeidet er i samsvar med overordna plan, og at det ikkje er i strid med nasjonale føresetnader for arealpolitikken innanfor ansvarsområda våre. Vi er positive til oppstart av planarbeid, og at kommunen tek ansvar og sørger for tilstrekkeleg med areal til gravplass.</p> <p>2. Gravferdslova med tilhøyrande forskrift gjev føringer og rammer for planlegging og utvikling av gravplassar. Vi vil trekke fram at planarbeidet må regulere tilstrekkeleg buffer til kringliggjande eigedomar, og at gravplassen vert sikra skjerming mot støy med tilsvarande støygrenser som for uteoppphaldsareal ved bustad. Vi legg elles til grunn at krava til plan for gravplass i gravferdsforskrifta § 3 vert etterfolgt:</p> <p><i>§ 3. Plan for gravplassen</i></p> <p><i>Ved anlegg og utvidelse skal plan for gravplassen inneholde følgende deler:</i></p> <p><i>a)Oversiktsdel som viser beliggenhet; grenselinjer; trafikkforhold og plassering av nye og gamle gravfelt.</i></p> <p><i>b)Teknisk del som viser gravfelt med eventuelle særskilte bestemmelser for gravminner; veger og driftsarealer; bygninger; beplantning; inngjerding; planering; drenering og andre</i></p>	<p>1.</p> <p>2. Gul støysone er lagt inn i reguleringsplankartet som omsynssone. Det er teke omsyn til denne, ved å leggje dei nye gravplassane utanfor omsynssonan.</p>

	<p><i>ledninger i bakken; detaljer av gjerde; vannpost m.v. og gravkart.</i></p> <p><i>c)Geoteknisk vurdering med undersøkelse av jordbunnen som redegjør for jorddybder, kornfordeling og grunnvannsnivå.</i></p> <p><i>Ved vesentlig endring skal plan for gravplassen illustrere nåværende og framtidig situasjon.</i></p>	
--	---	--

8 Vedlegg

Vedlegg 1: Plankart 1:500, datert 17.02.2017

Vedlegg 2: Reguleringsføresegn, datert 17.02.2017

Vedlegg 3: ROS analyse, datert 17.02.2017

Vedlegg 4: Innkomne merknader

PLANID-1224 20160012

ROS-analyse

Etter Lov om planlegging og byggesaksbehandling skal det utarbeidast risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS-analyser) i alle planar for utbygging.

§ 4-3. Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse

Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal planmyndigheten påse at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet, eller selv foreta slik analyse. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Område med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som **hensynssone**, jf. §§ 11-8 og 12-6. Planmyndigheten skal i arealplaner vedta slike bestemmelser om utbyggingen i sonen, herunder forbud, som er nødvendig for å avverge skade og tap.

Akseptkriterier for ROS-analysen i arealplanar er basert på følgjande definisjon av risiko:

$$\text{Risiko} = \text{sannsyn} + \text{konsekvens}$$

Generelt – overordna retningslinjer

Nasjonal forankring:

Den nasjonale politikken for risiko- og sårbarhet er mellom anna nedfelt i St. meld. Nr. 29 (1996-97): «*Planleggingen må ha som mål å utforme trygge og robuste lokalsamfunn. Kommunene må derfor utarbeide oversikt over lokale risiko- og sårbarhetsforhold*»

I St. meld. Nr. 26 (2006-2007) «Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøstilstand» heiter det: «*Arealplanleggingen skal bidra til å redusere klimaendringenes trussel mot liv, helse, og materielle verdier, samt samfunnsviktige funksjoner og infrastruktur.*»

Plan- og bygningsloven

Lov om planlegging og byggesaksbehandling §3-1 seier at all planlegging etter lova skal fremje samfunnstryggleik ved å førebygge risiko for tap av liv, skade på helse, miljø og viktig infrastruktur, materielle verdiar mv. I § 4-3 omhandlar samfunnstryggleik og risiko- og sårbarhetsanalyse:

Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal planmyndigheten påse at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet, eller selv foreta slik analyse. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Område med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som **hensynssone**, jf. §§ 11-8 og 12-6. Planmyndigheten skal i arealplaner vedta slike bestemmelser om utbyggingen i sonen, herunder forbud, som er nødvendig for å avverge skade og tap.

Kongen kan gi forskrift om risiko- og sårbarhetsanalyser.

PLANID-1224 20160012

Norsk Standard NS 5814:2008

Dette dokumentet viser at akseptkriteriene skal fastsettast før risikovurderingane vert utført. Det er derfor viktig at desse vert vedtekne før ein gjennomfører ROS-analysen til kommuneplanens arealdel.

Rettleiarar frå Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap

DSB har gjeve ut følgjande rettleiarar:

- Samfunnssikkerhet i arealplanlegging.*
- Samfunnssikkerhet i plan- og bygningsloven.*

Desse rettleiarane seier tydeleg at det er opp til styrande organ i kommunane å fastsette metode og akseptkriterier. Det er noko avvik mellom DSB sine rettleiarar og det som står i byggteknisk forskrift (TEK10) med omsyn til sannsynsklasser og konsekvensklasser.

TEK10 – Forskrift om tekniske krav til byggverk – Byggteknisk forskrift 2010.

I §1-1, Føremål, heiter det:

Forskriften skal sikre at tiltak planlegges, prosjekteres og utføres ut fra hensyn til god visuell kvalitet, universell utforming og slik at tiltaket oppfyller tekniske krav til sikkerhet, miljø, helse og energi.

Forskrifta definerer kva som er akseptabelt tryggleiksnivå for naturfare. Teknisk forskrift er eit absolutt krav ved all nybygging og kan berre avvikast i særskilt tilfelle. Ettersom byggteknisk forskrift er grunnleggjande viktig for all ROS-analyse, er § 7-2 kopiert inn nedanfor:

PLANID-1224 20160012

§ 7-2. Sikkerhet mot flom og stormflo

- (1) Byggverk hvor konsekvensen av en flom er særlig stor, skal ikke plasseres i flomutsatt område.
- (2) For byggverk i flomutsatt område skal sikkerhetsklasse for flom fastsettes. Byggverk skal plasseres, dimensjoneres eller sikres mot flom slik at største nominelle årlige sannsynlighet i tabellen nedenfor ikke overskrides. I de tilfeller hvor det er fare for liv fastsettes sikkerhetsklasse som for skred, jf. § 7-3.

Tabell: Sikkerhetsklasser for byggverk i flomutsatt område

Sikkerhetsklasse for flom	Konsekvens	Største nominelle årlige sannsynlighet
F1	liten	1/20
F2	middels	1/200
F3	stor	1/1000

(3) Første og annet ledd gjelder tilsvarende for stormflo.

(4) Byggverk skal plasseres eller sikres slik at det ikke oppstår skade ved erosjon.

§ 7-3. Sikkerhet mot skred

- (1) Byggverk hvor konsekvensen av et skred, herunder sekundærvirkninger av skred, er særlig stor, skal ikke plasseres i skredfarlig område.
- (2) For byggverk i skredfareområde skal sikkerhetsklasse for skred fastsettes. Byggverk og tilhørende uteareal skal plasseres, dimensjoneres eller sikres mot skred, herunder sekundærvirkninger av skred, slik at største nominelle årlige sannsynlighet i tabellen nedenfor ikke overskrides.

Tabell: Sikkerhetsklasser ved plassering av byggverk i skredfareområde

Sikkerhetsklasse for skred	Konsekvens	Største nominelle årlige sannsynlighet
S1	liten	1/100
S2	middels	1/1000
S3	stor	1/5000

Det er utarbeidd eigne rettleiarar som definerer sikkerheitsklassene S1-S3 og F1-F3. S1 og F1 er bygg med lite personopphold. S2 og F2 har ein viss grad av personopphold (inntil 10 personar), mens S3 og F3 har stor grad av personopphold. Utforming av akseptkriteriene er samordna med krava som ligg i TEK10. Det er nyttta same sannsynsinndeling og konsekvensinndeling.

PLANID-1224 20160012

Kategoriar sannsyn

Kategoriar av sannsyn baserer seg på tryggleiksklasser i TEK10 §§ 7-3 og 7.4, for hendingane flom, stormflo og skred. TEK10 seier noko om kor ein kan plassere ulike bygg i forhold til sannsyn for flom- eller skredhendingar. For flom er intervalla 20 år – 200 år – 1000 år, mens for skred er det 100 år – 1000 år – 5000 år. Dette inneber ei inndeling av seks sannsynskategoriar, som vist i tabell 1.

Tabell 1 Sannsynskategoriar

Sannsynskategori	Skildring
Sannsynsklasse 1	Meir enn ei hending kvart 20. år
Sannsynsklasse 2	Mindre enn ei hending kvart 20. år, men meir enn ei hending kvart 100. år
Sannsynsklasse 3	Mindre enn ei hending kvart 100. år, men meir enn ei hending kvart 200. år
Sannsynsklasse 4	Mindre enn ei hending kvart 200. år, men meir enn ei hending kvart 1000. år
Sannsynsklasse 5	Mindre enn ei hending kvart 1000. år, men meir enn ei hending kvart 5000. år ¹
Sannsynsklasse 6	Skjer sjeldnare enn kvart 5000. år ²

¹Sårbare objekt: (hotell, institusjonar, blokker osv. med permanent opphold for meir enn 10 personar) skal ikkje utsetjast for større årleg nominell sannsyn for ras enn 1/5000. (I denne samanheng ventar ein at det per definisjon at ras medfører tap av menneskeliv!)

²Byggverk av nasjonal eller regional betyding for beredskap og krisehandtering (regionsjukehus, andre beredskapsinstitusjonar etc.) skal ikkje plasserast i risikoutsette område. Det same gjeld verksemder som er, eller kan bli omfatta av storlukkesforskriftea (verksemder der det vert framstilt, vert nytta, handtert eller lagra farlege stoff).

Mange hendingar høver ikkje for ein sannsynsgradering på oversiktsnivå. Det vil vere tilstrekkelig å avdekke om handlingane vil kunne inntrefje eller ikkje. Dette gjeld for eksempel radon, strålefare og kvikkleire.

Kategoriar av konsekvensar

Kategoriar av konsekvensar baserer seg mellom anna på tal frå TEK10, erfaringar, skjønn og Transportøkonomisk institutt sin rapport ”Den norske verdettingsstudien. Ulukker – Verdien av et statistisk liv og beregninger av ulykkens samfunnskostnader”. I denne rapporten er den økonomiske verdien av eit statistisk menneskeliv i 2010 sett til ca. 26 000 000 (TØI-rapport 1053C/2010). Denne verdien viser til betalingsvilje i forhold til å redusere risiko og førebygge for tap av eit menneskeliv. Inndelinga av konsekvenskategoriane i forhold til liv og helse, ytre miljø og økonomiske verdiar/produksjonstap er sett i samanheng, slik at dei ulike gradene av konsekvens samsvarer for de ulike tema. Det er seks kategoriar for konsekvens, frå ubetydeleg til katastrofalt.

PLANID-1224 20160012

Tabell 2 Konsekvenskategoriar

Konsekvens	Vekting	Liv/helse	Ytre miljø	Økonomiske verdiar/ produksjonstap
Katastrofalt	K6	Meir enn 10 døde og/eller meir enn 20 alvorleg skadde, >20 personar med omsorgsbehov	Varige og alvorlege miljøskader av stort omfang (alvorleg skade, på td Vatn/vassdrag, med konsekvensar for eit større utslagsområde	Fullstendig øydelegging av materiell, utstyr og andre økonomiske verdiar. Skadar for meir enn kr. 500 000 000,- Varig produksjonsstans
Kritisk	K5	Inntil 10 døde, og/eller meir enn 20 alvorlege skadde, 10-20 personar med omsorgsbehov	Langvarig, og i verste fall varig alvorleg skade på miljøet (raudliste artar og naturtypar forsvinn, bestand kraftigredusert)	Fullstendig øydelegging av materiell, utstyr og andre økonomiske verdiar. Skadar opp til kr. 500 000 000,-. Produksjonsstand > 1 år
Alvorlig	K4	Alvorlege (varige) personskader og inntil 3 omkomne. 5-10 personar med omsorgsbehov	Store miljøskader som det vil ta lang tid å utbetre (fleire tiår. Artar og naturtypar kan forsvinne)	Tap av, og/eller kritisk skade på materiell, utstyr og andre økonomiske verdiar. Skadar avgrensa opp til kr. 100 000 000,-. Produksjonsstans > 3 månader
En viss fare	K3	Personskader som medfører sjukemelding og lengre fråvære, 3-5 personar med omsorgsbehov	Miljøskade av stort omfang men middels alvorleg, eller skade av lite omfang, men med høg grad av alvor	Større skade på materiell, utstyr og andre økonomiske verdiar. Skadar opp til 10 000 000,- Produksjonsstans > 1 månad
Liten	K2	Personskade kan førekommme, fråvære avgrensa til bruk av eigenmelding, 2-3 personar med omsorgsbehov	Mindre skader som naturen sjølv utbetrar på kort tid. Noko uønskt utslepp	Mindre lokal skade på materiell, utstyr og andre økonomiske verdiar. Skader avgrensa oppaover til kr. 1 000 000,- Produksjonsstans < 1 månad

PLANID-1224 20160012

Ubetydeleg	K1	Ingen eller få små personskader, 0-2 personer med omsorgsbehov	Ingen eller ubetydelege skade på ytre miljø	Små eller ingen skader på materiell, utstyr og andre økonomiske verdiar. Skader avgrensa oppover til kr. 100 000,- Produksjonsstans < 1 veke
------------	----	--	---	--

PLANID-1224 20160012

Akseptkriterier og risikomatriser

Akseptkriterier er basert på standardar, erfaringar, teoretisk kunnskap m.m. som vert lagt til grunn for avgjerder om tolererbar risiko og skal vere i samsvar med krav i lovverk, forskrifter og eventuelle andre styrande dokument.

Med vald metodikk er akseptkriteriene som følgjer:

Raudt felt	Risikoreduserande tiltak må gjennomførast før utbygging. Ei hending i dette område medfører uakseptabel risiko. Kommunen forpliktar seg til å gjere risikoreduserande tiltak av førebyggjande eller konsekvensreduserande karakter av alle hendingar, slik at risikoen kjem ned på eit akseptabelt nivå. I nokon tilfelle kan det også vere aktuelt å gjennomføre nye og meir detaljerte risikoanalysar for å få eit sikrare estimat for risikoen.
Gult felt	Vurdere tiltak før utbygging kan gjennomførast. For hendingar i dette området forpliktar kommunen seg til å gjennomføre tiltak for å redusere risikoen så mykje som mogleg. Det vil ofte vere naturleg å leggje ein kost/nytte analyse til grunn for enda fleire risikoreduserande tiltak.
Grønt felt	Utbygging utan tiltak. I utgangspunktet har hendingar i dette området akseptabel risiko, men fleire risikoreduserande tiltak av vesentlig karakter

PLANID-1224 20160012

Risikomatrise Liv og helse							
Særs sannsynleg	S6						
Mykje sannsynleg	S5						
Sannsynleg	S4						
Noko sannsynleg	S3						
Lite sannsynleg	S2						
Usannsynleg	S1						Gul/raud
Sannsyn	K1	K2	K3	K4	K5	K6	
Konsekvens	Ubetydeleg	Liten	Ein viss fare	Alvorleg	Kritisk	Katastrofalt	

PLANID-1224 20160012

Risikomatrise Ytre miljø							
Særs sannsynleg	S6						
Mykje sannsynleg	S5						
Sannsynleg	S4						
Noko sannsynleg	S3						
Lite sannsynleg	S2						
Usannsynleg	S1						
Sannsyn	K1	K2	K3	K4	K5	K6	
Konsekvens	Ubetydeleg	Liten	Ein viss fare	Alvorleg	Kritisk	Katastrofalt	

PLANID-1224 20160012

Risikomatrise Økonomiske verdier/produksjonstap							
Særs sannsynleg	S6	Grøn/gul	Gul/raud				
Mykje sannsynleg	S5						
Sannsynleg	S4						
Noko sannsynleg	S3						
Lite sannsynleg	S2						Raud/gul
Usannsynleg	S1						Gul/raud
Sannsyn	K1	K2	K3	K4	K5	K6	
Konsekvens	Ubetydeleg	Liten	Ein fare	viss	Alvorleg	Kritisk	Katastrofalt

Hending/Situasjon	Aktuelt?	Liv og helse	Ytre miljø	Økonomi	Kommentar/Tiltak
Natur- og miljøforhold					
<i>Ras/skred/flom/grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan planen/ tiltaket medføre risiko for:</i>					
1. Jord-/leire-/lausmasseskred	Nei				Potensielt jord-/leire-/lausmasseskred er lokalisert ca 1,5 km øst for planområdet. Tiltaket vert ikkje råka av skredfare.
2. Kvikkeleire, utglidingar, ustødige, grunnforhold	Ja	S2K2	S2K2	S3K3	Det er generelt svært faste masser i området. Matjordlaget varierer noko i djupn, men er ca 35 cm tjukt. Rett under matjordlaget finnst eit tynt overgangslag med innblanding av stein (morene). Vidare nedover til minimum 2 m djupn er det observert tung leire. Sett bort frå matjordlaget, er massane svært tette, utan evne til å transportere vatn. Grunnen består av tjukk morene av gneis, uinndelt, hovudsakleg banda gneis av granittisk samansetjing. Området ligge under marin grense og grunnforholda kan difor vera ustabile. For gravfelta vil massar måtta skiftast ut, frå tung leire til sandhaldige lette masser. Dersom det skal etablerast bygg må det gjerast ei grunnundersøking.
3. Steinras, steinsprang	Nei				Potensielt utløysningsområde og utløpsområde er lokalisert om lag 2,3 km sør-vest for planområdet. (kjelde: www.nve.no). Planlagt tiltak vert ikkje råka av steinsprangfare.

PLANID-1224 20160012

4. Is/snøskred	Nei				NVE sin kartdatabase viser at tiltaket vert ikkje råka av is og snøskredfare.
5. Kjente historiske skred, utbetring	Nei				NGU og NVE sine kartdatabaser har ikkje kartlagt skredhendingar innanfor planområdet. Avstand til nærmaste skredhending er lokalisert omlag 1 km sør-vest for planområdet. På grunn av stor avstand vurderer ein ikkje skredfare for planområdet.
6. Flaumfare	Ja	S1K1	S2K2	S2K2	Data frå kartverket viser at deler av parkeringsplassen og Rv 44 ligg under område med flaum aktsemd. Ved planlegging av området må parkeringsplassen og nytt veganlegg med tilhøyrande gang- og sykkelveg konstruerast og oppførast slik at dei er i stand til å tolle belastningane under flaum. Nye bygg må byggjast på høgare kotehøgde enn maks flaumnivåhøgde.
7. Springflo	Ja	S1K1	S1K1	S4K2	Havnivået i Kvinnherad er stipulert til å verta mellom 54-109 cm høgare i 2100 enn i år 2000. 100 års stormflo kan i 2050 forventast å verta i intervallet 160-182 cm over "normalen" frå 1954. I Kvinnherad vil ikkje havsjøen nå inn, men lokale bølgjer danna i fjorden kan gje mykje skade. I overordna ROS analyse for Kvinnherad (2014) er det føresett ei maksimal stormflo på 2,6 m

PLANID-1224 20160012

					med 100 års sannsyn. Det må ikkje planleggjast nye bygg under denne kotehøgda. Når det gjeld eksisterande bygg slik som Husnes kyrkje ligg denne på kote 4 meter. Vegfyllingar og andre lågtliggjande infrastrukturpunkt, som kommunen har ansvar for, bør sikrast og gjerast meir robuste.
8. Flaumsonekart, historiske flaumnivå	Ja	S2K2	S2K2	S2K3	NVE sin kartdatabase har ikkje kartlagt flaum for området (www.nve.no). Risiko og sårbarhetsanalyse gjort for Kvinnherad kommune viser at sannsynet for flaum, og delvis også flaumskred, er stort i kommunen. Sannsynet vil i tillegg auke i framtida på grunn av klimaendringar. Husnes kyrkje ligg på kote 4 meter, 1,4 meter over maksimal høgde for stormflo. Ved planlegging av området må parkeringsplassen og nytt veganlegg med tilhøyrande gang- og sykkelveg konstruerast og oppførast slik at dei er i stand til å tolle belastningane under flaum. Nye bygg må byggjast på høgare kotehøgde enn maks flaumnivåhøgde.
9. Sterkt vindutsett, storm/orkan etc.	Ja	S1K1	S1K2	S1K2	Kvinnherad kommune er forholdsvis vindutsett. Det er blitt målt vindkast på 80 km/t ved en privat stasjon på Kvitegga 660 moh (6. januar 1966). Husnes gravplass ligger delvis skjerma, med lokalisering inne i Bognesvågen omkransa av Bognesåsen som tar dei største vindkasta. Teknisk

PLANID-1224 20160012

					forskrift ta vare på dette.
10. Mykje nedbør	Nei				Kartdata frå MET viser at området ikkje har meir nedbør enn normalen. Store nedbørsmengder vert difor ikkje vurdert som risiko for området.
11. Store snømengder	Nei				Kartdata frå MET viser at planområdet si plassering er innanfor eit område med normalt barmark og lite snø.
12. Radon	Nei				Planområdet er lokalisert i eit område med moderat til låg radon aktsemd. (www.geo.ngu.no)
13. Er det regulert vassmagasin i nærleik, med spesiell fare for usikker is?	Ja	S2K2	S1K1	S1K1	NVE sin kartdatabase har ikkje kartlagt vassmagasin med fare for svekka is i nærleik til planområde. (www.nve.no). Det vert likevel vurdert at det er fare for svekka is i Bognesvågen. Bognesvågen er lokalisert på motsett side av vegen. Kyrkjegarden vil vere inngjerda noko som vil auke tryggleiken knytt til fare for usikker is.
14. Finnes det naturlige terrenghformasjoner som utgjør spesiell fare (stup)?	Nei				Området er ikkje prega av terrenghformasjoner som utgjør spesiell fare. Blir difor ikkje sett på som aktuell.
15. Isgang	Nei				NVE sin kartdatabase har ikkje kartlagt område med fare for isgang. Det er ikkje registrert nokon bekker eller elveløp i nærleik til planområdet.
16. Støy	Nei				Støy er vist i plankartet. Ingen graver ligg i innanfor gul støysone. Det vil anleggas mur som ytterligare vil skjerme gravplassen frå støy og vil fungere som støyskerm. Vurderast ikkje støy som relevant for planområdet.
<i>Drikkevatn o.a. biologiske ressursar</i>					
17. Drikkevasskjelder	Nei				Det er ikkje registrert

PLANID-1224 20160012

nedbørsfelt, grunnvatn					drikkvasskjelder, nedbørsfelt eller grunnvatn i nærleik av planområdet. Nærmaste nedbørsfelt er lokalisert om lag 300 meter sør fra planområdet.
18. Landbruksareal	Nei				Det er regulert landbruksareal innanfor planområdet. Plangrensa grenser i sør til LNF formål, men vil ikkje ha noko innverknad på LNF området. Planområdet hallar bort frå landbruksarealet og ut mot sjøen. Grunnvatn eller overflatevatt vil difor ikkje sige frå gravplassen og inn i jordbruksarealet.
19. Oppdrettsanlegg m.m	Nei				Blir ikkje sett på som relevant.
20. Utbyggingsplaner i nærleik av biologiske arter/ressursar	Nei				Det er ikkje registrert noko biologiske artar/ressursar innanfor planområdet. Det er gjort registreringer av Vipe (trua art på raudlista), Kanadagås (framand art på Svartelista) i Bognesvågen om lag 500 meter sør-vest for planområdet. Biologiske arter/ressursar vurderast til å ikkje vert råka av planen.
Infrastruktur:					
21. Vil utilsikta / ukontrollerte hending som kan inntreffe på nærliggande transportårer utgjøre en risiko for området? Hending på veg	Ja	S2K3	S1K1	S1K1	Vegen framfor Husnes kyrkje (Fv44) har ein ÅDT på 400. Del tunge køyretøy er 5 %. Vegen bak kyrka lokalisert øst for planområdet har ein ÅDT på 600. Andelen tunge køyretøy er 600. Del tunge køyretøy er 15 %. Det er ikkje registrert noko ulykker etter år 2008 da vegen var lagt om slik den er i dag. Vegen vil bli betre og tilrettelagt for gang- og sykkelveg for å betre trafikktryggleiken innanfor

PLANID-1224 20160012

				området.
22. Vil utilsikta / ukontrollerte hending som kan inntreffe på nærliggande transportårer utgjøre en risiko for området? Hending på jernbane	Nei			Ingen jernbane i tilknyting til planområdet. Blir ikkje sett på som relevant.
23. Vil utilsikta / ukontrollerte hending som kan inntreffe på nærliggande transportårer utgjøre en risiko for området? Hendingar på sjø/vann	Nei			Blir ikkje sett på som relevant.
24. Vil utilsikta / ukontrollerte hending som kan inntreffe på nærliggande transportårer utgjøre en risiko for området? Hendingar i lufta	Nei			Blir ikkje sett på som aktuell.
25. Ulykkesbelasta veger	Nei			Ikkje spesielt ulykkebelasta strekning i forhold til ÅDT. Se merknader i 3.1 a) - vurdering
26. Vil drenering av området føre til flaum i nedanforliggjande områder?	Nei			Drenering av området vil på grunn av terrenget renne ut i Husnesvågen.
27. Vil utilsikta/ukontrollerte hendingar i nærliggande verksemder (industriføretak etc.) utgjøre en risiko for området? Utslipp av giftige gassar/væsker	Nei			Det er i dag ingen nærliggande verksemder med utslepp av giftige gassar/ væsker. Dette blir derfor ikkje vurdert som relevant. Blir ikkje vurdert som relevant.
28. Vil utilsikta/ukontrollerte hendingar i nærliggande verksemder (industriføretak etc.) utgjøre en risiko for området? Utslepp av eksplosjonsfarlege/brennbare gassar/væsker	Nei			Det er i dag ingen nærliggande verksemder med utslepp av eksplosjonsfarlege/brennbare gassar/væsker. Dette blir difor ikkje vurdert som relevant.
29. Medfører bortfall av tilgang på følgande tenester spesielle ulemper	Nei			Bortfall av elektrisitet/kraftlinjer vil ikkje utgjere ein risiko for

PLANID-1224 20160012

for området? Elektrisitet (kraftlinjer)				kyrkjegarden.
30. Medfører bortfall av tilgang på følgande tenester spesielle ulemper for området? Teletenester	Nei			Bortfall av teletenester vil ikkje utgjere ein risiko for kyrkjegarden.
31. Medfører bortfall av tilgang på følgande tenester spesielle ulemper for området? Vassforsyning	Nei			Bortfall av vassforsyning vil ikkje utgjere ein risiko for kyrkjegarden.
32. Medfører bortfall av tilgang på følgande tenester spesielle ulemper for området? Renovasjon/spillvann	Nei			Bortfall av renovasjon/spillvann vil ikkje utgjere ein risiko for kyrkjegarden.
33. Påverke området av magnetisk felt frå linjer	Nei			Det går ingen høgspentlinjer igjennom området. Dette blir difor ikkje sett på som relevant
34. Er det spesiell klatrefare i forbindelse med linjer	Nei			Det går ingen høgspentlinjer igjennom området. Dette blir difor ikkje sett på som relevant
35. Er det spesielle farar forbundet med bruk av transportnett for gåande, syklande og køyande innanfor området? Til skole/barnehage	Nei			Då tiltaket omhandlar ein utviding av kyrkjegard, blir ikkje dette sett på som relevant.
36. Er det spesielle farar forbundet med bruk av transportnett for gåande, syklande og køyande innanfor området? Til nærmiljøanlegg (idrett etc.)	Nei			Då tiltaket omhandlar ein utviding av kyrkjegard, blir ikkje dette sett på som relevant.
37. Er det spesielle farar forbundet med bruk av transportnett for gåande, syklande og køyande innanfor området? Til forretning etc.	Nei			Då tiltaket omhandlar ein utviding av kyrkjegard, blir ikkje dette sett på som relevant.
38. Er det spesielle farar forbunde med bruk av transportnett for gåande, syklande og køyande innanfor området? Til busstopp	Nei			Det er ca 400 meter til nærmaste busstopp frå kyrkjegarden. Vegstrekningen er lite trafikkert og har gangfelt hele vegen til busstopp.
39. Omfattar området spesielt farlige anlegg	Nei			Blir ikkje sett på som relevant

PLANID-1224 20160012

40. Har området utilstrekkelig brannvassforsyning (mengde og trykk)	Nei				Det er sett følgande krav i føresegnerne: For utviding av kyrkjegården vert det kravd sløkkjevasskapasitet på minimum 50l/s. Nemnde krav til sløkkjevatn må vere tilfredsstilt før det kan gjevast byggeløyve.
41. Har området bare ein mogeleg tilkomsttrute for brannbil	Nei				Området har to mogelege tilkomstruter for brannbil.
42. Er området påverke/forurensa frå tidlegare verksemder? Gruver: opne sjakter, steintipper etc.	Nei				Blir ikkje sett på som relevant
43. Er området påverke/forureina frå tidlegare verksemder? Militære anlegg: fjellanlegg, piggtrådsperringar etc.	Nei				Blir ikkje sett på som relevant
44. Er området påverke/forureina frå tidlegare verksemder? Industriverksemder, av dette avfallsdeponering	Nei				Blir ikkje sett på som relevant
<i>Strategiske/sårbar objekt som kan være særlig utsatt for sabotasje/terror, og/eller er sårbar i seg sjølv og difor bør ha ein grundig vurdering</i>					
45. Vasskraftverk/kraftverk	Nei				Blir ikkje sett på som relevant
46. Undervassleidningar	Nei				Det vil bli regulert 3 undervassleidningar.
47. Bru/Demning	Nei				Blir ikkje sett på som relevant
48. Sosiale arenaer/bygg	Nei				Blir ikkje sett på som relevant
49. Freda kulturminne	Ja	S1K1	S1K1	S1K1	Det er registrert eit økonomisk kraftverk innanfor planområdet. Kulturminnet er automatisk freda. Kulturminnet vil ikkje bli råka av tiltaket.



Statens vegvesen

Cowi AS – Bergen
Postboks 2422
5824 BERGEN

Marko Ostoijic

Behandlende eining:	Sakshandsamar /telefon:	Vår referanse:	Dykkar referanse:	Vår dato:
Region vest	Guri Finne Sognnæs / 91576451	16/188653-2		20.12.2016

Statens vegvesen sin uttale til reguleringsplan for Husnes gravplass – Gnr. 143 bnr. 26 m.fl. – Kvinnherad kommune – Varsel om oppstart av planarbeid

Syner til dykker oversending som vart motteke 13.12.2016.

Statens vegvesen sine interesser i alle plan- og forvaltingssaker omfattar primært etaten sitt ansvar for planlegging, bygging, drift og vedlikehald av riks- og fylkesvegnettet. Vår hovudmålsetting er å leggja til rette for trygg og god trafikkavvikling, eit godt miljø og i tillegg ta omsyn til naboar og samfunnsinteresser elles.

Statens vegvesen uttaler seg med bakgrunn i rollene som vegadministrasjon for fylkeskommune i fylkesvegsaker.

Formålet med reguleringsplanen er «å leggje til rette for eksisterande og ny kyrkjegård, med tilhøyrande parkeringsareal».

Våre tilbakemeldingar:

- Det bør gjerast ei grundig undersøking av antall parkeringsplassar som er nødvendig. Syner til kva minimum- og maksimumskrav som står i kommuneplanen som er ute på høyring.
- Det må leggjast til rette for mjuke trafikantar. Syner difor til området i nordvest. Her er det fleire gangvegar som møter fv. 44. Me føreslår at de vurderer om det også skal etablerast gang- og sykkelveg langs denne vegstrekninga.
- De må vurdera standarden på dei to avkøyrlene i området. Dette i forhold til utforming, dimensjonering og frisikt.

Postadresse
Statens vegvesen
Region vest
Askedalen 4
6863 LEIKANGER

Telefon: 02030
firmapost-vest@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Flyplassvegen
5705 VOSS

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Landsdekkende regnskap
9815 Vadsø

- Delar av området ligg innanfor gul støysone langs fv. 44. Dette må de ta til vurdering, og forsøke å unngå å etablera grav- og urnelund i desse områda.

Når reguleringsplanen vert lagt ut til offentleg ettersyn og det ligg føre eit konkret planframlegg, vil me vurdera om våre interesser er tilstrekkeleg sikra i planen. Lykke til vidare med planarbeidet!

Plan og forvaltning Voss og Hardanger
Med helsing

Carl-Erik Nielsen
Seksjonssjef

Guri Finne Sognnæs

Dokumentet er godkjent elektronisk og har difor ingen handskrivne signaturar.

Kopi
Fylkesmannen i Hordaland Samordningsprosjektet Egil Hauge,
Hordaland fylkeskommune – Regionalavdelinga, Postboks 7900, 5020 BERGEN
Kvinnherad kommune, 5470 ROSENDAL



COWI AS
Postboks 6412 Etterstad
0605 OSLO

Dato: 17.01.2017
Vår ref.: 2016/34987-6
Saksbehandlar: HANVIE_
Dykkar ref.:

Fråsegn til oppstart av reguleringsplan, Husnes Gravplass - Kvinnherad kommune

Vi viser til brev datert 07.12.2016 om oppstart av arbeid med detaljregulering for Husnes Gravplass, gnr. 143, brn. 26 m.fl. Kvinnherad kommune. Hovudføremålet med reguleringa er grav –og urnelund med tilhøyrande parkeringsareal. Føremålet er i hovudsak i samsvar med gjeldande kommuneplan der området er sett av til offentlige bygninger. I arbeidet med ny kommuneplan er planområdet føreslått regulert til framtidig sentrumsføremål.

Hordaland fylkeskommune vurderer oppstartsmeldinga ut i frå fylkeskommunens sektoransvar og målsettingar i regionale planar.

Vurdering og innspel

I det vidare planarbeidet vil vi leggje serleg vekt på:

- Arkitektur og estetikk
- Barn og unges interesser
- Landskap
- Kulturminne og kulturmiljø
- Samferdsel
- Senterutvikling
- Strandsone
- Universell utforming

Meir om samferdsel

Vi minner om at «Rammeplan for avkjørsler og byggegrenser» er retningsgivande for kommunane i arealplanar som grenser mot fylkesveg.

Meir om friluftsliv og strandsone

Planområdet ligg i strandsona og sør for det regionale friluftsområdet Husnes. Friluftsområdet er registrert med viktige friluftsverdiar knytt til sjø og strandsone. Vi ber om at det vert teke omsyn til friluftsliv og strandsone i det vidare planarbeidet.

Meir om kulturminne og kulturmiljø

Vi viser til brev av 06.01.2017 frå Hordaland fylkeskommune v/ fylkeskonservatoren med varsel om arkeologisk registrering. I brevet vart det skrive:

Ut frå arkivmateriale er det kjent eit automatisk freda kulturminne, ein gravhaug id 66386, innanfor planområdet. Denne ligg i aust-nordaustre del av kyrkjegården og skal ikkje bli berørt av tiltak. I tillegg er det kjent fleire gravhaugar i nærleiken på garden Onarheim, id 95070 og id 135153. Ut frå dei funna som er kjent, så viser dei eit stort potensial for funn innanfor det omsøkte planområdet sin sørlege og vestlege del.

Hordaland fylkeskommune finn det difor nødvendig med ei arkeologisk registrering for å avgjera om tiltaket kjem i konflikt med hittil ikkje registrerte kulturminne, jf. § 9 i kulturminneloven. Vi har ikkje heimel til å krevja registreringa gjennomført før planen vert lagt ut til offentleg ettersyn, men det vil vera ein fordel for tiltakshavar å klarleggja spørsmål omkring kulturminneverdiar i området på eit tidleg tidspunkt i planprosessen. Jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner § 9, jfr. § 10, må kostnadene ved registreringa betalast av tiltakshavar. Kostnadsoverslag er lagt ved. Dersom det er ynskjeleg med ei arkeologisk undersøking på noverande tidspunkt i planprosessen, ber vi om at tiltakshavar tek kontakt med sakshandsamar hjå fylkeskonservatoren.

Det er ein fordel om tilbakemeldinga frå Dykk kjem raskt, slik at vi kan plassere oppdraget inn i vår feltsesong 2017.

Meir informasjon

Meir informasjon om plantema, rettleiarar og statistikk/kart kan ein finne på nettsidene våre www.hordaland.no.

Oppsummering

Hordaland fylkeskommune ber om at planarbeidet legg særleg vekt på arkitektur og estetikk, barn og unges interesser, landskap, samferdsel, sentralsamfunnet, strandsone, universell utforming, kulturminne og kulturmiljø.

Eva Katrine R. Taule
kst. plansjef

Hanne Kathrin Vie
saksbehandlar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Saksbehandlar:

Hanne Kathrin Vie, Planeksjonen, Regionalavdelinga

Lars Øyvind Birkenes, Fylkeskonservatoren, Kultur og idrettsavdelinga



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon
Christian Johan Alstad, 5557 2112

Vår dato
16.01.2017
Dykkar dato
07.12.2016

Vår referanse
2016/15868 421.4
Dykkar referanse

Cowi AS Bergen
Pb 6501 Bedriftsenteret
5892 BERGEN

Kvinnherad - Gnr 143 Bnr 26, 150, 163 og 175 - Detaljreguleringsplan for Husnes gravplass - Uttale til oppstart av planarbeid

Vi viser til brev av 07.12.2016 med uttalefrist 20.01.2017. Saka gjeld melding om oppstart av detaljreguleringsplan for Husnes gravplass.

Planområdet er om lag 39 dekar. Føremålet er å legge til rette for eksisterande og ny kyrkjegard, med tilhøyrande parkeringsareal. I kommunedelplan for Husnesområdet 2001-2010 er området i hovudsak sett av til offentleg bygning.

Kvinnherad kommune har vurdert at planframlegget ikke utløyer krav om planprogram og konsekvensutgreiing, jf. plan- og bygningslova (tbl.) §§ 4-1 og 4-2 andre ledd.

Vurdering

Fylkesmannen legg til grunn at planarbeidet er i samsvar med overordna plan, og at det ikke er i strid med nasjonale føresettader for arealpolitikken innanfor ansvarsområda våre. Vi er positive til oppstart av planarbeid, og at kommunen tek ansvar og sørger for tilstrekkeleg med areal til gravplass.

Gravferdslova med tilhøyrande forskrift gjev føringar og rammer for planlegging og utvikling av gravplassar. Vi vil trekke fram at planarbeidet må regulere tilstrekkeleg buffer til kringliggjande eigedomar, og at gravplassen vert sikra skjerming mot støy med tilsvarande støygrenser som for uteopphaldsareal ved bustad. Vi legg elles til grunn at krava til plan for gravplass i gravferdsforskrifta § 3 vert etterfølgjt:

§ 3.Plan for gravplassen

Ved anlegg og utvidelse skal plan for gravplassen inneholde følgende deler:

- a) *Oversiktsdel som viser beliggenhet; grenselinjer; trafikkforhold og plassering av nye og gamle gravfelt.*
- b) *Teknisk del som viser gravfelt med eventuelle særskilte bestemmelser for gravminner; veger og driftsarealer; bygninger; beplantning; inngjerding; planering; drenering og andre ledninger i bakken; detaljer av gjerde; vannpost m.v. og gravkart.*
- c) *Geoteknisk vurdering med undersøkelse av jordbunnen som redegjør for jordddybder, kornfordeling og grunnvannsnivå.*

Ved vesentlig endring skal plan for gravplassen illustrere nåværende og framtidig situasjon.

På nettsida www.miljokommune.no kan ein hente nyttige tips til planlegging.

Vi ønskjer lykke til vidare med planarbeidet.

Med helsing

Arve Meidell
seksjonsleiar

Christian Johan Alstad
seniorrådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Kopi til:

Hordaland fylkeskommune	Postboks 7900	5020	Bergen
Statens Vegvesen, Region Vest	Askedalen 4	6863	Leikanger
Kvinnherad kommune	Rosendalsvegen 10	5470	Rosendal

Eline Fredriksen

From: Annemarie B. Aarnes
Sent: 20. januar 2017 11:11
To: Eline Fredriksen
Cc: Marko Ostojic
Subject: FW: Gjeld varsel om oppstart av arbeid med detaljreguleringsplan for Husnes Gravplass - GBnr 143/26 - Kvinnherad kommune

Med vennlig hilsen

Annemarie B. Aarnes

From: Kjersti JahnSEN
Sent: Friday, January 20, 2017 11:10 AM
To: Annemarie B. Aarnes <ABM@cowi.com>
Subject: FW: Gjeld varsel om oppstart av arbeid med detaljreguleringsplan for Husnes Gravplass - GBnr 143/26 - Kvinnherad kommune

From: Otnes Toralf [<mailto:toot@nve.no>]
Sent: Friday, January 20, 2017 10:59 AM
To: Kjersti JahnSEN <KJJ@cowi.com>
Subject: Gjeld varsel om oppstart av arbeid med detaljreguleringsplan for Husnes Gravplass - GBnr 143/26 - Kvinnherad kommune

Syner til brev datert 07.12.2016.

NVE har ingen innspel til planarbeidet.

Med helsing

Toralf Otnes
Senioringeniør
Avdeling: Skred- og vassdragsavdelinga
Seksjon: Region vest

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)
Telefon: 22 95 95 27/95 87 50 35
E-post: toot@nve.no
Web: www.nve.no





AREALOPPSTILLING

PROSJEKT: A081243 Husnes gravplass, Gnr. 143/26, 150, 163 og 175 m.fl.

FORMÅL: Kirkegård med tilhørende parkering

DATO: 17.02.2017

UTARBEIDET AV:



BRA (m ²)	Feltnavn	Areal (m ²)	Areal (daa)	Arealformål	SOSI-kode	Eierform
36	o_BRE	36,875	0,036875	Renovasjonsanlegg	1550	1
419	o_BGU	27652,13	27,65213	Grav-og urnelund	1700	1
	o_SKV1	4048,003	4,048003	Kjøreveg	2011	1
	o_SKV2	294,435	0,294435	Kjøreveg	2011	1
	o_SF1	111,983	0,111983	Fortau	2012	1
	o_SF2	384,578	0,384578	Fortau	2012	1
	o_SF3	315,905	0,315905	Fortau	2012	1
	o_SGS	1036,613	1,036613	Gang-/sykkelveg	2015	1
	o_SGG1	835,563	0,835563	Gangveg/gangareal/gågate	2016	1
	o_SGG2	109,566	0,109566	Gangveg/gangareal/gågate	2016	1
	o_SGG3	16,652	0,016652	Gangveg/gangareal/gågate	2016	1
	o_SVG1	332,554	0,332554	Annenveggrunn-grøntareal	2019	1
	o_SVG2	176,787	0,176787	Annenveggrunn-grøntareal	2019	1
	o_SVG3	425,863	0,425863	Annenveggrunn-grøntareal	2019	1
	o_SVG4	44,908	0,044908	Annenveggrunn-grøntareal	2019	1
	o_SVG5	51,336	0,051336	Annenveggrunn-grøntareal	2019	1
	o_SVG6	44,738	0,044738	Annenveggrunn-grøntareal	2019	1
	o_SVG7	220,188	0,220188	Annenveggrunn-grøntareal	2019	1
	o_SVG8	91,313	0,091313	Annenveggrunn-grøntareal	2019	1
	o_SVG9	187,088	0,187088	Annenveggrunn-grøntareal	2019	1

	Feltnavn	Areal (m ²)	Areal (daa)	Arealformål		Eierform
	o_SVG10	189,704	0,189704	Annen veggrunn-grøntareal	2019	1
	o_SVG11	663,783	0,663783	Annen veggrunn-grøntareal	2019	1
	o_SVG12	40,966	0,040966	Annen veggrunn-grøntareal	2019	1
	o_SVG13	78,183	0,078183	Annen veggrunn-grøntareal	2019	1
	o_SVG14	98,15	0,09815	Annen veggrunn-grøntareal	2019	1
	o_SVG15	46,799	0,046799	Annen veggrunn-grøntareal	2019	1
	o_SVG16	8,238	0,008238	Annen veggrunn-grøntareal	2019	1
	o_SPP	2757,386	2,757386	Parkeringsplasser	2082	1
	o_GF	1197,741	1,197741	Friområde	3040	1
	SKV3	6,646	0,006646	Kjøreveg	2011	3
	LL	400,815	0,400815	Landbruksformål	5110	3
TOTALT		41905,489	41,905489			

OMSYNNSONER (PBL §12-6 JF. §11-8). SIKRINGS-, STØY- OG FARESONER (PBL §11-8 a)

Hensynsonenavn	Areal (m ²)	Areal (daa)	Sikring/Støy/ Båndleg.
H140_1	2,279	0,002279	140
H140_2	8,985	0,008985	140
H140_3	95,153	0,095153	140
H140_4	135,18	0,13518	140
H140_5	49,082	0,049082	140
H140_6	29,916	0,029916	140
H140_7	38,407	0,038407	140
H140_8	6,495	0,006495	140
H220_1	11736,212	11,736212	220
H730_1	290,168	0,290168	730
TOTALT	12391,877	12,391877	

MELLOMBELS BYGGJE- OG ANLEGGSMÅRKÅRE (91)

Bestem.navn	Areal (m ²)	Areal (daa)	Bestm. hjemmel
BO91_1	400,815	0,400815	91 (anlegg- og rigg)
BO91_2	1197,727	1,197727	91 (anlegg- og rigg)
TOTALT	1598,542	1,598542	

Saksframlegg

Kvinnherad kommune

Saksmappe

2017/339-5

Saksbehandlar

Ingo Bewer

Saksgang		
Saksnr	Utval	Møtedato
2017/25	Forvaltningskomiteen	15.03.2017

Mindre endring av reguleringsplan for 144/200 - utviding av parkeringsområde i bustadområde Borvika - Husnes - Borvika AS v/ Dag Handeland

Innstilling frå rådmannen:

Kvinnherad forvaltningskomite godkjenner ein mindre endring av gjeldande reguleringsplan for 144/200 - utviding av parkeringsområde i bustadområde Borvika - Husnes (planid.: 20060015).

Kartet blir revidert:

- 1. Justering/utviding av parkeringsareal mot aust; parkeringsareal og renovasjonsanlegget skal ikkje liggje i frisiktsona og det reviderte plankartet skal talfestast radius og frisiktlinje. Renovasjonsanlegget skal dessutan liggjar innanfor byggjegrense.*
- 2. Omlegging av gangveger i fellesområdet.*

Vedtaket er heimla i [pbl §12-14](#) og forvaltningskomiteen meiner i samsvar med utgreiinga nedanfor at endringa er mindre og i samsvar med lova.

Før vedtaket er gjeldande skal revidert detaljreguleringsplan sendast til kommunen (SOSI-format).

FAKTAROPPLYSNINGAR:

Henvendelse frå: Borvika AS gjennom Prosjekt konsult Kvinnherad AS ; mottatt den 14.01.17

Planident: 20060015



Saksutgreiing:

Planhistorikk:

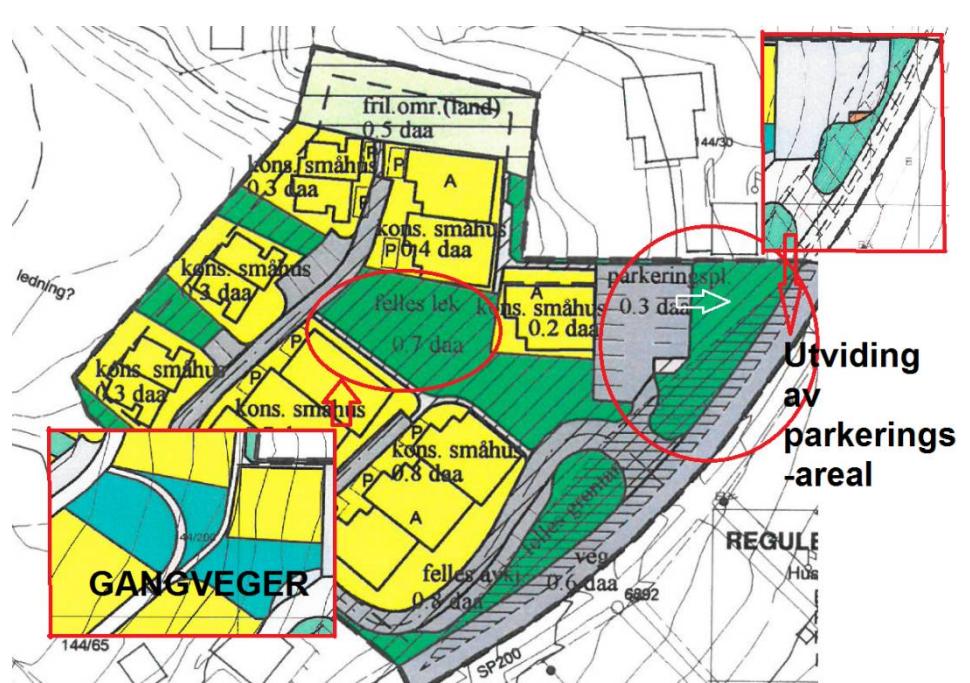
Planen er ein eldre reguleringsplan (sist godkjent: 23.03.09), og den har blitt revidert ein del gonger underveis. Arealføremål og grøntområder var da flyttet og planforslaget revidert. For å omgår krav om diverse dispensasjonar i samanheng med utviding av parkeringa og realitetsbehandling av gangveger i friområde ser utbyggjar at tidene er inne for ein detaljplanendring for å motvirke stagnasjon i utbyggingsmogleheten. I Kvinnherad kommune er dette for øyeblikket ingen ukjent fenomen. I revidert kartet har ein difor tatt sikte på utviding som parkeringsareal mot aust mot hovudvegen, samt flytting av regulerte gangstiar i det sentrale fellesområde i.h.t. allereie eksisterande vegar . Tiltak er ubetydeleg i.h.t. gjeldande reg. plan for området, det er her snakk om små justeringar utan større inngrep i landskapet.

Tidsbruket er ein viktig faktor. Ein mindre endring gjer tiltakshavar mogleheter til ein raskare bruk av området og er difor meir framtidssretta.

Vurdering :

Bakgrunn for endringa av den gjeldande reguleringsplanen frå 2013 er ein søknad om mindre endringar av plankartet til reg.planen. Ein ser behov for fleire parkeringsplassar, dette medfører ingen høyare utnytting av feltet, men ein utviding av parkeringsarealet på bekostning av eit grøntområdet. Om parkeringsplassen ikkje blir utvida står planen fast i.h.t. tilstrekkeleg parkering til alle bustader i feltet.

Gangveger i fellesområdet



følgjer fotgjengars behov og tas ut av dei regulerte randsoner som virker litt kunstig.
Dispensasjonar for området er veldig resurskrevjande og kommunen sjølv meiner at ein må omgår dette.

Ein føreslår difor revisjon av plankartet .

Føresegner + plankartet (gjeldande) og illustrasjon i.h.t. den mindre endringa er lagt ved. Planen skal teiknast på ny og sendast kommunen som SOSI- og PDF-fil.

Med enkle oppdateringar kan ein har eit godt utgangspunkt for å omgår i framtida tidskrevande dispensasjonar og foreløpig, kostnadskrevjande reg.planendringar/nyregulering.

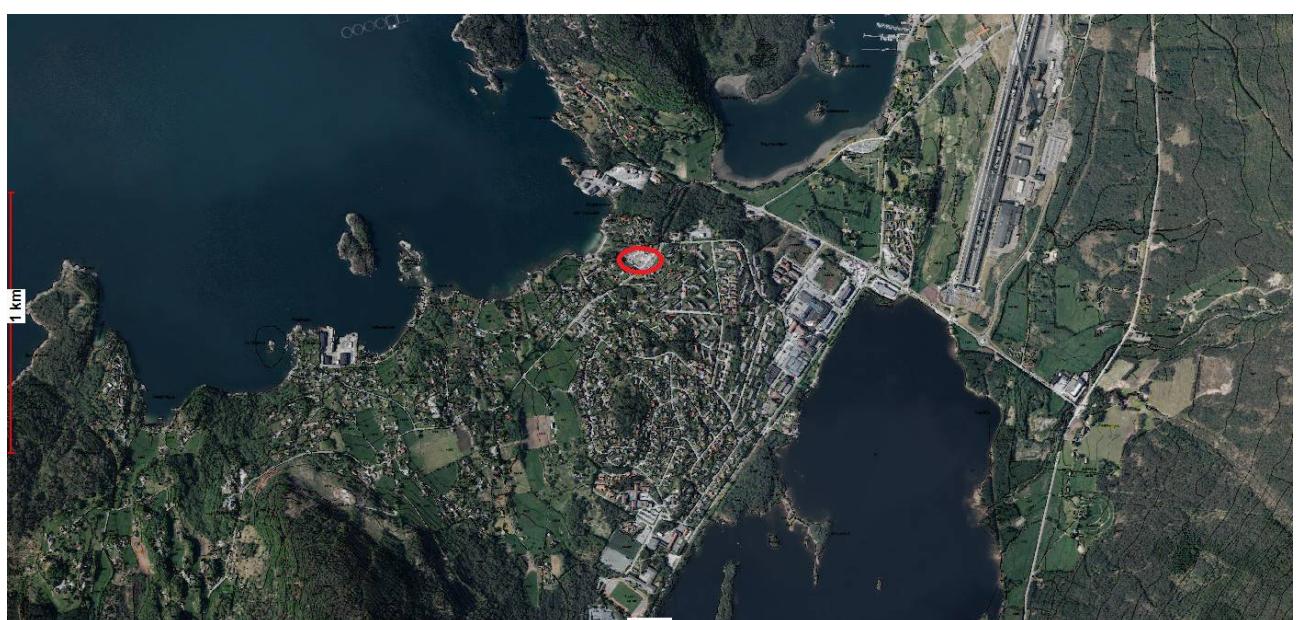
Plankartrevisjon samt utbygging av parkeringsareal og adkomstveg skal følgjer Statens vegvesen sine tekniske normer.

Om parkeringsareal og renovasjonsanlegg trekkjast ut av frisiktsona kan ikkje sjå at endringar medfører konsekvenser for hverken areal, miljø eller trafikk. Heile planområdet bærer preg av byggjetiltak i feltet og framtidige grøntområder er endå ikkje opparbeida. I [artsdatakart](#) er det ikkje registrert nokon spesielle arter for området som merker seg ut i dei siste åra.

Ein er ikkje kjent med kulturminner i området.

Utbygginga av området skal elles vera i samsvar med reguleringsføresegnerne og - kartet.

Rådmannen meiner at endringa kjem inn under *mindre endring* iflg plan- og bygningslova §12-14.



MERKNADER:

Saka har blitt sendt på høyring til berørte mynder og naboar.

- Naboar hadde ingen merknader til planendring.
- 1.Fylkesmannen i Hordaland har i sitt brev frå den 10.02.17 ingen merknader.
- 2. Statens vegvesen har i sitt brev frå den 28.02.17 gitt uttykk til, at ein skal stille krav til den mindre endring. Ein krever at parkeringsareal og renovasjonsanlegg skal trekkjast ut av frisiktsona (i.h.t. vedlagte revisjonaskart) og det reviderte plankartet skal talfestast radius og frisiktlinje. Ein supplere med at ein renovasjonsanlegg vert også rekna som bygning, og må lokalisera utanfor byggjegrensa.

Vedlegg:

Web-arkiv: 2017/339 – 1; vedlegg 2: Naboliste, oversendingsbrev + planskisse

Web-arkiv: 2017/339 – 5; vedlegg 3: Gjeldande Plankart

Web-arkiv: 2017/339 – 5; vedlegg 4: Gjeldande føresegner

Web-arkiv: 2017/339 – 7; vedlegg 1: Gjeldande føresegner

Web-arkiv: 2017/339 – 8; vedlegg 1: Gjeldande føresegner

**Kopi: Prosjekt konsult Kvinnherad AS; kteigen@pkonsult.no
Fylkesmannen i Hordaland; fmhopostmottak@fylkesmannen.no
Statens Vegvesen Region Vest; firmapost-vest@vegvesen.no**



Kvinnherad Kommune
Rosendalsvegen 10
5470 ROSENDAL

Deres ref.:

Vår ref.: K.M.Teigen

Deres dato:

Vår dato: 14.01.2017.

Søknad om mindre endring av reguleringsplan Borvika.

På vegne av Dag Handeland sender vi hermed søknad om mindre endring / justering av reguleringsplan for Borvika AS Gnr. 144, Bnr. 200 på Husnes i Kvinnherad Kommune.

Følgende endringer ønskes justert i eksisterende plan:

- Justering av parkeringsplass mot aust, opp mot fylkesveg, samt justering av innkjørsel til P-plass. Parkeringsplass er utvidet inn i grøntområde mot aust, innkjørsel til P-plasser er utvidet. Plan er justert som bygget.
- Justering av plan der en har lagt inn i plan gangveier som er bygget internt mellom boligområda. Plan er justert som bygget.

Byggherre har hatt møte med Kvinnherad Kommune tidligere vedr. en del andre endringer som blant anna bygging av carporter og omgjæring av veg fra privat veg til kommunal veg, dette utgår i denne omgang.

Nabovarsel ble sendt ut 22.12.2016 og det er ikke kommet inn noen merknader til utsendt nabovarsel. Vi har mottatt et brev fra Statens Vegvesen vedr. uttale de har gitt 07.03.2016, vi kan ikke se at de har noe med dette nabovarslet å gjøre.

Vedlegg til vår søknad:

1. Nabovarsling med opplysninger gitt i nabovarsel, kvittering, reguleringskart.
2. Kart eksisterende reguleringsplan
3. Kart revidert plan
4. Kopi av brev fra Statens Vegvesen.

Vi håper på en rask og positiv behandling av vår søknad. Vi ettersender ny SOSI – fil når plan er behandla i Kvinnherad Kommune.

Med vennlig hilsen


Prosjekt Konsult Kvinnherad AS
Knut Magnar Teigen

Opplysninger gitt i nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

(Gjenpart av nabovarsel)

Pbl § 21-3

Tiltak på eiendommen:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiendommens adresse	Postnr.	Poststed
144	200			Vägen 148	5451	VALEN
Eier/fester	Kommune					KVINNHERAD
Borvika AS						

Det varsles herved om

<input type="checkbox"/> Nybygg	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Endring av fasade	<input type="checkbox"/> Riving
<input type="checkbox"/> Påbygg/tilbygg	<input type="checkbox"/> Skilt/reklame	<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input type="checkbox"/> Bruksendring
<input type="checkbox"/> Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg		<input type="checkbox"/> Antennesystem	<input type="checkbox"/> Oppretting/endring av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste

 Annet**Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19**

<input type="checkbox"/> Plan- og bygningsloven med forskrifter	<input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter	<input type="checkbox"/> Arealplaner	<input type="checkbox"/> Vegloven	Vedlegg nr. B -
---	--	--------------------------------------	-----------------------------------	--------------------

Arealdisponering

Sett kryss for gjeldende plan	<input type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan	<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan
Navn på plan Borvika AS Gnr. 144, Bnr. 200. Husnes i Kvinnherad Kommune.			

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder

Opgradering av eksisterande reguleringsplan, som bygget.

- Utvidelse av parkeringsarealet mot aust, som bygget.
- Integning av gangvegar i området, som bygget

Vedlegg nr.
Q -**Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til**

Foretak/tiltakshaver Prosjekt Konsult Kvinnherad AS	E-post post@pkonsult.no	Telefon 53 48 05 05	Mobil 99376976
Kontaktperson, navn Knut Magnar Teigen	Søknaden kan ses på hjemmeside: (ikke obligatorisk) WWW.		

Merknader sendes tilEventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.
Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.

Navn Prosjekt Konsult Kvinnherad AS	Postadresse Stabburshaugen 5
Postnr. Poststed 5460 HUSNES	E-post post@pkonsult.no

Følgende vedlegg er sendt med nabovarslelet

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D	1 – 2	<input type="checkbox"/>
Tegninger snitt, fasade	E	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	-	<input checked="" type="checkbox"/>

UnderskriftTilsvarende opplysninger med vedlegg er sendt i nabovarsel til berørte naboer og gjenboere.
Mottagere av nabovarsel fremgår av kvittering for nabovarsel.

Sted HUSNES	Dato 22.12.2016	Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver <i>Knut M. Teigen</i>
Gjentas med blokkbokstaver KNUT MAGNAR TEIGEN		

Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

Nabovarsel kan enten sendes som rekommendert sending, overleveres personlig mot kvittering eller sendes på e-post mot kvittering.
Med kvittering for mottatt e-post menes en e-post fra nabo/gjenboer som bekrefter å ha mottatt nabovarslelet. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 144	Bnr. 200	Festenr. 200	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune KVINNHERAD
	Adresse Vågen 148			Postnr. 5451	Poststed VALEN		

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		Dato sendt e-post	
144	30			Anna og Torkel Ivarssøy			
Adresse Kaldestadvegen 2				Adresse Kaldestadvegen 2		Kvittering vedlegges	
Postnr. 5460	Poststed HUSNES			Postnr. 5460	Poststed HUSNES	Denne del klistes på kvittering RR 0985 4991 1 NO	
Personlig kvittering for <input type="checkbox"/> mottatt varsel	Dato	Sign.		Personlig kvittering for <input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	Dato	Sign.	

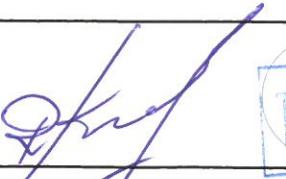
Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		Dato sendt e-post	
144	36			Magne Kåre Ivarssøy			
Adresse				Adresse Postboks 118		Kvittering vedlegges	
Postnr. 5460	Poststed HUSNES			Postnr. 5480	Poststed HUSNES	Denne del klistes på kvittering RR 0985 4993 9 NO	
Personlig kvittering for <input type="checkbox"/> mottatt varsel	Dato	Sign.		Personlig kvittering for <input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	Dato	Sign.	

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		Dato sendt e-post	
144	60			Jens Kristian Hauge og Mari Teigen Varanes			
Adresse Såfura 16				Adresse Såfura 16		Kvittering vedlegges	
Postnr. 5460	Poststed HUSNES			Postnr. 5460	Poststed HUSNES	Denne del klistes på kvittering RR 0985 4992 5 NO	
Personlig kvittering for <input type="checkbox"/> mottatt varsel	Dato	Sign.		Personlig kvittering for <input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	Dato	Sign.	

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		Dato sendt e-post	
144	65			Johanne Skår			
Adresse Kaldestadvegen 20				Adresse Kaldestadvegen 20		Kvittering vedlegges	
Postnr. 5460	Poststed HUSNES			Postnr. 5460	Poststed HUSNES	Denne del klistes på kvittering RR 0985 4994 2 NO	
Personlig kvittering for <input type="checkbox"/> mottatt varsel	Dato	Sign.		Personlig kvittering for <input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	Dato	Sign.	

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		Dato sendt e-post	
144	156			Hordaland Fylkeskommune			
Adresse				Adresse Postboks 7900		Kvittering vedlegges	
Postnr. 5460	Poststed HUSNES			Postnr. 5020	Poststed BERGEN	Denne del klistes på kvittering RR 0985 4995 6 NO	
Personlig kvittering for <input type="checkbox"/> mottatt varsel	Dato	Sign.		Personlig kvittering for <input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	Dato	Sign.	

Det er per dags dato innlevert rekommendert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 5 Sign. 

 Dato: 22.12.16

1c

Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

Nabovarsel kan enten sendes som rekommendert sending, overleveres personlig mot kvittering eller sendes på e-post mot kvittering.
Med kvittering for mottatt e-post menes en e-post fra nabo/gjenboer som bekrefter å ha mottatt nabovarslelet. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 144	Bnr. 200	Festenr. 200	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	Adresse Vågen 148			Postnr. 5451	Poststed VALEN		KVINNHERAD

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr. 144	Bnr. 156	Festenr. 156	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn Statens Vegvesen Region Vest			
Adresse				Adresse Askedalen 4			
Postnr. 5460	Poststed HUSNES			Postnr. 6863	Poststed LEIKANGER	Denne del klistres på kvittering RR 0985 4996 0 NO	
Personlig kvittering for mottatt varsel	Dato	Sign.		Personlig kvittering for <input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	Dato	Sign.	

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr. 144	Bnr. 200	Festenr. 200	Seksjonsnr. 1	Eiers/festers navn Kristen J. Offerdal			
Adresse				Adresse Tåneset 2			
Borvika				Postnr. 5470	Poststed ROSENDAL	Denne del klistres på kvittering RR 0985 4997 3 NO	
Postnr. 5460	Poststed HUSNES			Personlig kvittering for <input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	Dato	Sign.	

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr. 144	Bnr. 200	Festenr. 200	Seksjonsnr. 2	Eiers/festers navn Asle SUND			
Adresse				Adresse Borvikstranda 4 A			
Borvikstranda 4 A				Postnr. 5460	Poststed HUSNES	Denne del klistres på kvittering RR 0985 4998 7 NO	
Postnr. 5460	Poststed HUSNES			Personlig kvittering for <input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	Dato	Sign.	

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr. 144	Bnr. 200	Festenr. 200	Seksjonsnr. 4	Eiers/festers navn Jan Børge og Pauline M. Ingvaldsen			
Adresse				Adresse Borvikstranda 6 A			
Borvikstranda 6 A				Postnr. 5460	Poststed HUSNES	Denne del klistres på kvittering RR 0985 4999 5 NO	
Postnr. 5460	Poststed HUSNES			Personlig kvittering for <input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	Dato	Sign.	

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr. 144	Bnr. 200	Festenr. 200	Seksjonsnr. 5	Eiers/festers navn Olav Georg Melkevik			
Adresse				Adresse Borvikstranda 15 A			
Borvikstranda 15 A				Postnr. 5460	Poststed HUSNES	Denne del klistres på kvittering RR 0985 5000 0 NO	
Postnr. 5460	Poststed HUSNES			Personlig kvittering for <input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	Dato	Sign.	

Det er per dags dato innlevert rekommendert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 5 Sign.  124834 Dato: 22.12.16

(1D)

Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

Nabovarsel kan enten sendes som rekommendert sending, overleveres personlig mot kvittering eller sendes på e-post mot kvittering.
Med kvittering for mottatt e-post menes en e-post fra nabo/gjenboer som bekrefter å ha mottatt nabovarslelet. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekrefelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 144	Bnr. 200	Festenr. 200	Seksjonsnr. 6	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune KVINNHERAD
	Adresse Borvika	Vågen 148			Postnr. 5451	Poststed VALEN	

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr. 144	Bnr. 200	Festenr. 200	Seksjonsnr. 6	Eiers/festers navn Jan Helge Opsanger			
Adresse Borvika				Adresse Botnavegen 30			
Postnr. 5460	Poststed HUSNES			Postnr. 5450	Poststed SUNDE I SUNNHORDLAND	Denne del klistres på kvittering RR 0985 5001 3 NO	
Personlig kvittering for <input type="checkbox"/> mottatt varsel	Dato	Sign.		Personlig kvittering for <input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	Dato	Sign.	

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr. 144	Bnr. 200	Festenr. 200	Seksjonsnr. 7	Eiers/festers navn Kristian og Solveig K. Helgeland Hus			
Adresse Borvikstranda 15 B				Adresse Borvikstranda 15 B			
Postnr. 5460	Poststed HUSNES			Postnr. 5460	Poststed HUSNES	Denne del klistres på kvittering RR 0985 5002 7 NO	
Personlig kvittering for <input type="checkbox"/> mottatt varsel	Dato	Sign.		Personlig kvittering for <input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	Dato	Sign.	

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr. 144	Bnr. 200	Festenr. 200	Seksjonsnr. 14	Eiers/festers navn Anne Kari Øvrevik			
Adresse Borvikstranda 10 C				Adresse Borvikstranda 10 C			
Postnr. 5460	Poststed HUSNES			Postnr. 5460	Poststed HUSNES	Denne del klistres på kvittering RR 0985 5003 5 NO	
Personlig kvittering for <input type="checkbox"/> mottatt varsel	Dato	Sign.		Personlig kvittering for <input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	Dato	Sign.	

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr. 144	Bnr. 200	Festenr. 200	Seksjonsnr. 16	Eiers/festers navn Gunnhild Øye og Svein Arnt Rogstad			
Adresse Borvikstranda 10 B				Adresse Borvikstranda 10 B			
Postnr. 5460	Poststed HUSNES			Postnr. 5460	Poststed HUSNES	Denne del klistres på kvittering RR 0985 5004 4 NO	
Personlig kvittering for <input type="checkbox"/> mottatt varsel	Dato	Sign.		Personlig kvittering for <input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	Dato	Sign.	

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr. 144	Bnr. 200	Festenr. 200	Seksjonsnr. 18	Eiers/festers navn Jane Toril Nundal			
Adresse Borvikstranda 10 A				Adresse Borvikstranda 10 A			
Postnr. 5460	Poststed HUSNES			Postnr. 5460	Poststed HUSNES	Denne del klistres på kvittering RR 0985 5005 8 NO	
Personlig kvittering for <input type="checkbox"/> mottatt varsel	Dato	Sign.		Personlig kvittering for <input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	Dato	Sign.	

Det er per dags dato innlevert rekommendert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 5

Sign:

124834

Dato:
22.12.16

1E

Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

Nabovarsel kan enten sendes som rekommendert sending, overleveres personlig mot kvittering eller sendes på e-post mot kvittering.
Med kvittering for mottatt e-post menes en e-post fra nabo/gjenboer som bekrefter å ha mottatt nabovarslelet. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 144	Bnr. 200	Festenr. 21	Seksjonsnr. Adresse Borvika Postnr. 5460 HUSNES	Bygningsnr. Postnr. 5451	Bolignr. Poststed VALEN	Kommune KVINNHERAD

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr. 144	Bnr. 200	Festenr. 21	Seksjonsnr. Adresse Borvika Postnr. 5460 HUSNES	Eiers/festers navn Helga Solstad			Dato sendt e-post
				Adresse Nybøvegen 23 H			Kvittering vedlegges
				Postnr. 5221	Poststed NESTTUN		Denne del klisteres på kvittering RR 0985 5006 1 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel	Dato	Sign.		Personlig kvittering for <input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	Dato	Sign.	

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr. 144	Bnr. 229	Festenr. 21	Seksjonsnr. Adresse Borvika Postnr. 5460 HUSNES	Eiers/festers navn Kvinnherad Kommune			Dato sendt e-post
				Adresse Rosendalsvegen 10			Kvittering vedlegges
				Postnr. 5470	Poststed ROSENDAL		Denne del klisteres på kvittering RR 0985 5007 5 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel	Dato	Sign.		Personlig kvittering for <input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	Dato	Sign.	

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr. 144	Bnr. 229	Festenr. 21	Seksjonsnr. Adresse Borvika Postnr. 5460 HUSNES	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
				Adresse			Kvittering vedlegges
				Postnr. 5470	Poststed ROSENDAL		Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for mottatt varsel	Dato	Sign.		Personlig kvittering for <input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	Dato	Sign.	

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr. 144	Bnr. 229	Festenr. 21	Seksjonsnr. Adresse Borvika Postnr. 5460 HUSNES	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
				Adresse			Kvittering vedlegges
				Postnr. 5470	Poststed ROSENDAL		Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for mottatt varsel	Dato	Sign.		Personlig kvittering for <input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	Dato	Sign.	

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr. 144	Bnr. 229	Festenr. 21	Seksjonsnr. Adresse Borvika Postnr. 5460 HUSNES	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
				Adresse			Kvittering vedlegges
				Postnr. 5470	Poststed ROSENDAL		Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for mottatt varsel	Dato	Sign.		Personlig kvittering for <input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	Dato	Sign.	

Det er per dags dato innlevert rekommendert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 2

Sign.



REVIDERT PLAN.



Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)	Busader - nonsenten smithus
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)	Veg
Reguleringsplan-Grenstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)	Gangveg/gangareal/gågate
Reguleringsplan-Omisysoner (PBL2008 §12-6)	Patterning
Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008	Grenstruktur
	Fjordområde
	Planen si avgrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Fristtslinje

Y 317790
X 6640:



Y 317590
X 6640:
640723

Y 317790
X 6640:
940584
X 77588

if 7



Statens vegvesen

Prosjekt Konsult Kvinnherad AS
Stabburshaugen 5
5460 HUSNES

Behandlende eining: Region vest	Sakshandsamar/telefon: Guri Finne Sognnæs / 91576451	Vår referanse: 16/32987-4	Dykkar referanse:	Vår dato: 11.01.2017
------------------------------------	--	------------------------------	-------------------	-------------------------

Statens vegvesen sin uttale til nabovarsel – Oppgradering av eksisterande reguleringsplan som bygget – Gnr. 144 bnr. 200 – Borvika i Kvinnherad kommune

Syner til dykkar oversending som vart motteke 27.12.2016.

Statens vegvesen syner til vår tidlegare uttale datert 07.03.2016:

«Her føreligg det gjeldande reguleringsplan. Dykkar tiltak samsvarar ikkje med denne planen. Plassering av carportane ligg delvis i område for «Felles grøntareal». Det må såleis søkjast til Kvinnherad kommune om dispensasjon etter PBL § 19 eller om reguleringsendring.

Statens vegvesen vil då få saka til uttale».

Me har fått opplyst fra Kvinnherad kommune om at det skal vera ei reguleringsendring.

Plan og forvaltning Voss og Hardanger
Med helsing

Carl-Erik Nielsen
Seksjonssjef

Guri Finne Sognnæs

Dokumentet er godkjent elektronisk og har difor ingen handskrivne signaturar.

Postadresse
Statens vegvesen
Region vest
Askedalen 4
6863 LEIKANGER

Telefon: 02030
firmapost-vest@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Flyplassvegen
5705 VOSS

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Landsdekkende regnskap
9815 Vadsø

HB
2

Kopi
Kvinnherad kommune, 5470 ROSENDAL

TEKNFORKLARING

PBL. §25 REGULERINGSFORMÅL
1. BYGGEOMRÅDE (pbl § 25, 1. ledd nr. 1)

Konsentrert småhusbebyggelse

2. TRAFIKKOMRÅDE(pbl §25,1ledd nr 3)

Køyreveg

3. FELLESOMRÅDE(pbl §25,1ledd nr 7)

Parkeringspl.

Felles leik

Felles grøntareal

Felles gangareal

Felles miljøstasjon

Felles avkjørsel

4. SPESIALOMRÅDE(pbl §25,1ledd nr 6)

Friluftsområde, land

Frjsiktzone

LINJESYMBOLER

Plangrense

Formålsgrense

Byggegrense

Fylling ved veg



REGULERINGSPLAN - 144/200 - Borvika, Husnes

Husnes 20.07.07

Rev. 20.09.07

Rev. 30.11.07

Rev. 22.04.08

Rev. 23.10.08

144/116

144/113

SAKSHANDSAMING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLLOVA

144/31

144/31

144/31

DATO

SIGNATUR

1. gangs handsaming i Forvaltningskomiteen

Offentlig ettersyn fra til

2. gangs handsaming i Forvaltningskomiteen

Kommunestyret sitt vedtak:

144/114
Prosjekt Konsult Kvinnherad AS

Rådgivende ing. Byggeteknikk

5480 Husnes - tlf 5348050543

SAKSNR:

TEGNR.

SAKSHANDSAMAR

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

144/77

REGULERINGSFØRESEGNER FOR BUSTADOMRÅDE, GNR 144 BNR 200, BORVIKA, HUSNES

Det regulerte området er på planen vist med plangrense.

1. BYGGEOMRÅDE:
 - Konsentrert småhusbebyggelse
2. SPESIALOMRÅDE
 - Frisiktssoner
 - Friluftsområde, land
3. FELLESOMRÅDE
 - Felles leik
 - Felles grøntområde
 - Felles gangareal
 - Felles veg
 - Felles miljøstasjon
 - Parkering
4. FELLES

1 BYGGEOMRÅDE

- 1.1 Innenfor området regulert til boligbebyggelse for inntil 24 bueinigar, kan det oppførast konsentrerte boliger (rekkehus), utnyttingsgraden av byggeområdet skal ikke overstige 54% for byggeområdet totalt.

Utnyttingsgrad for dei ulike bustad områda A: 52,7 %
B: 60 %
C: 49,5 %

Det kan bygges maksimalt 2 etasjer + kjeller.
Maks mønehøgd er 9 m.
nærmere godkjenning av kommunen.

- 1.2 Ved utførelse av alle bygge- og anleggsarbeider skal det tas hensyn til eksisterende vegetasjon og terreng. Det vises til Kvinnherad kommune sine estetiske retningslinjer for byggearbeider.
- 1.3 Bustadområdet skal utformast så langt som råd etter retningslinene for universell utforming.
- 1.4 Trafostasjoner, kabelskap, pumpestasjoner og lignende kan bygges etter

- 1.5 Byggverk skal lokaliserast, plasserast og/eller utformast med omsyn til energieffektivitet, avhengig av lokale tilhøve. Plassering og lokalisering av bygg må difor vurderast mot terreng/landskap, dominerande vindretning, sol og vegetasjon/lebelte.
- 1.6 Støyundersøking skal gjennomførast før bygging vert set i gang. Byggetekniske tiltak skal gjerast på grunnlag av denne undersøkinga.

2 SPESIALOMRÅDER

Frisiktssone

- 2.1 Areal for frisiktssone er kombinert med andre formål.

Det kal ikke oppføres tekniske innretninger med høyde større enn 0,5 m over vegen. Arealet som ligger høyere skal planeres ned til 0,5 m over vegen.

Friluftsområde, land

- 2.2 Friluftsområde er tilgjengelig for ålmenta, men skal ikkje ha noko særslid opparbeiding.

Felles leik

- 2.3 Området skal benyttes til lek og fritidsaktivitete for mindre barn. Vegetasjon og landskap skal i størst mulig grad ivaretas.
Sandkasseplasser og andre leikeområde skal opparbeides etter godkjente planer, og vere i tråd med universell utforming.
Fellesareal skal være felles for alle tomtene i planområdet.

- 2.4 Må tilretteleggast for alle. Blinde og svaksynte, brukarar med rullestol og rullator må komma fram overalt.

3 FELLESOMRÅDE

Felles grøntareal

- 3.1 Dersom det er aktuelt å tilrettelegge felles grøntområde skal det vere på grunnlag av retningslinene for universell utforming, og planting skal vere ikkje allergiframkallande vekster.

- 3.2 Planting skal ikkje vere sjenerande for biltrafikk.

Felles gangareal

- 3.3 Gangveg fram til bustadane, den skal ikkje vere open for biltrafikk.

- 3.4 Gangveg skal utformast etter målsetningane for universell utforming i høve til stigning og dekke.

- 3.5 Gangveg open for ålmenta, gangvegen skal vere tilkomstveg til badeplassen i Borvika. Gangareal fram til friluftsomr på land skal og vere ope for ålmenta.

3.6 Gangveg som tilkomst til badeområde skal vere stengd med bom slik at mopedar ikkje kan passere.

Felles avkørsel

3.7 I planområdet skal det anlegges kjøreveg felles for bustadane i planområdet. Kjørevegene skal dimensjoneres som vist i planen.

Parkeringsplass

3.8 Felles gjesteparkering for bustadområdet mot fylkesvegen.

3.9 Tilrettelagt parkering for funksjonshemma i nærliken av inngangsdører.

3.10 Det skal vere 1 biloppstillingsplass tilkvar bueining, på byggeområdet ved bustad . Endelig plassering godkjennes av kommunen.

3.10 Biloppstillingsplassane skal vere opparbeida seinast når bustaden vert tatt i bruk.

Felles miljøstasjon

3.11 Arealet skal nyttast til oppstillingsplass for søppelcontainer. Felles for alle eideområde i reguleringsområdet.

3.12 Skal ha ei slik utforming at rullestolbrukarar kan nytta dunk/container (rett høgd)

4. FELLES

4.1 Føresegne kjem i tillegg til Plan- og bygningslova og gjeldande vedtekter for Kvinnherad kommune.

4.2 Etter at desse føresegne er vedteke er de ikkje anledning til å inngå privatrettslege avtaler strid imot føresegne.

4.3 Type bygg utforming, avkørsle, parkering, beplanting m.m. skal i kvart einskild høve godkjennast av Forvaltningskomiteen.

4.4 Mindre vesentlege unntak frå desse bestemmelsane kan, der særlege grunnar talar for det, tillatast av Bygningsrådet innafor ramma av Bygningslova og bygningsvedtekten for Kvinnherad kommune.

4.5 Etter denne reguleringsplanen med tilhøyrande bestemmelsar er stadfeste, kan det ikkje etablerast privatrettsege avtaler som er i strid med planen og bestemmelsane. Kommunene kan, når særskilte grunner foreliggjer, dispensere fra forskriftene til planen.

4.6 I området kan der finnes uregistrerte automatisk fredede kulturminne.

Dersom det i forbindelse med gravearbeid fremkommer funn eller konstruksjoner, skal arbeidet stanses umiddelbart. Det skal da sendes melding til fylkeskonservatoren for en nærmere undersøkelse av funnstedet. Det henvises til §8, 2. ledd i kulturminneloven.

- 4.7 Inngjerding og tilplanting skal ikke være skjenerende for nabo eller ålmen ferdsle. Ubebygd areal skal gjevast ei tiltalande utforming.
- 4.8 Kommunen kan gje pålegg i quart enkelt høve.
- 4.9 Ved private avkøysler skal det ikke setjast opp hekk, gjerde eller andre sikthinder nærmere enn 3m frå vegen.
- 4.10 Bustadområdet skal ha ei universell utforming, det skal takast omsyn til tilkomst og bruk for alle brukergrupper. Tilrettelegging for røyrslahemma og synshemma.
- 4.11 Ved utbygging av bustadfeltet skal leikeplass vere opparbeidd før innflytting ibustadane.
- 4.12 Utbyggingsrekkefølge: Frisiktssoner og felles lekeareal skal opparbeides og vere ferdig seinast når bustadane er klare.

Husnes 31.03.08

Rev 22.04.08

Rev 23.10.08

Rev 12.12.08

Fra: fmhopostmottak@fylkesmannen.no[fmhopostmottak@fylkesmannen.no]

Sendt: 10.02.2017 15:35:32

Til: post@kvinnherad.kommune.no[post@kvinnherad.kommune.no]

Tittel: Uttale - Kvinnherad - Gnr 144 bnr 200 - Borvika bustadområde - Mindre endring av reguleringsplan - justering av parkeringsareal og gangvegar

Vi viser til brev av 10.02.2016, dykker ref. 17/339, med uttalefrist 03.03.2017. Saka gjeld varsel om mindre endring av reguleringsplan for gbnr 144/200 Borvika bustadområde.

Endringa går ut på å utvide parkeringsplassen mot aust og omlegging av gangvegar i fellesområde.

Fylkesmannen er nøgd med at saka vert handsama som ei mindre endring framfor dispensasjon. Vi kan ikke sjå at planarbeidet er i vesentleg strid med nasjonale interesser eller føringer for arealpolitikken, og har difor ingen merknader til at saka vert handsama som ei mindre endring, jf. pbl. § 12-14.

Med helsing

Christian J. Alstad
seniorrådgjevar, Kommunal- og samfunnsplanavdelinga
Fylkesmannen i Hordaland



Statens vegvesen

Kvinnherad kommune

5470 ROSENDAL

Ingo Bewer

Behandlende eining: Region vest	Sakshandsamar /telefon: Guri Finne Sognnæs / 56520232	Vår referanse: 16/32987-7	Dykkar referanse: 2017/339-6	Vår dato: 28.02.2017
------------------------------------	--	------------------------------	---------------------------------	-------------------------

Statens vegvesen sin uttale til mindre endring av reguleringsplan for gnr. 144 bnr. 200 – Utviding av parkeringsområde i bustadområde Borvika – Husnes – Borvika AS

Syner til dykkar oversending som vart motteke 10.02.2017.

Statens vegvesen sine interesser i alle plan- og forvaltingssaker omfattar primært etaten sitt ansvar for planlegging, bygging, drift og vedlikehald av riks- og fylkesvegnettet. Vår hovudmålsetting er å leggja til rette for trygg og god trafikkavvikling, eit godt miljø og i tillegg ta omsyn til naboar og samfunnsinteresser elles.

I denne uttalen uttaler Statens vegvesen seg med bakgrunn i rollen som vegadministrasjon for fylkeskommune i fylkesvegsaker

Bakgrunn

Saka gjeld ei mindre endring i reguleringsplan for bustadområde, gnr. 144 bnr. 200, Borvika, Husnes.

Formålet er å justere/utvide parkeringsarealet mot aust, og leggje om gangvegar i fellesområdet.

Postadresse
Statens vegvesen
Region vest
Askedalen 4
6863 LEIKANGER

Telefon: 02030
firmapost-vest@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Flyplassvegen
5705 VOSS

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Landsdekkende regnskap
9815 Vadsø

Våre merknader:

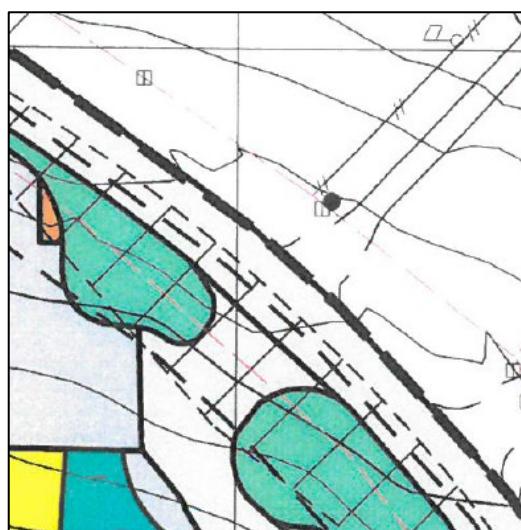
- Syner til § 2.1 i føresegnene: «*Det skal ikke oppføres tekniske innretninger med høyde større enn 0,5 m over vegen. Arealet som ligger høyere skal planeres ned til 0,5 m over vegen*». Me kan difor ikkje tillata at bilar parkerer i frisiktsona (sjå figur 1). Me ber om at parkeringsarealet vert trekt ut av frisiktsona (mot vest).

Det same gjeld renovasjonsanlegget (sjå figur 1). Me ber om at areal avsett til renovasjonsanlegg vert trekt ut av frisiktsona (mot vest). Eit permanent renovasjonsanlegg vert også rekna som bygning, og må difor lokaliserast utanfor byggjegrensa.



Figur 1: I det reviderte kartet ligg parkeringsåreal og renovasjonsanlegg innanfor frisiktsona. Renovasjonsanlegget er også plassert innanfor byggjegrensa.

- I det reviderte plankartet må radius og frisiktlinjer talfestast.



Figur 2: Radius og frisiktlinjer i avkjørsla må talfestast.

Statens vegvesen har elles ingen fleire merknader. Ta gjerne kontakt dersom noko er uklart.

Plan og forvaltning Voss og Hardanger
Med helsing

Carl-Erik Nielsen

Seksjonssjef

Guri Finne Sognnæs

Dokumentet er godkjent elektronisk og har difor ingen handskrivne signaturar.

Kopi

Fylkesmannen i Hordaland, Postboks 7310, 5020 BERGEN
Kvinnherad kommune, 5470 ROSENDAL

Saksframlegg

Kvinnherad kommune

Saksmappe **Saksbehandlar**

2016/3754-2 Torill Slåke

Saksgang		
Saksnr	Utval	Møtedato
2017/26	Forvaltningskomiteen	15.03.2017

Behandling dispensasjon - 189/66 - flytebrygger med landgang - Lykelsøyvågen - Friluftsrådet Vest – Halsnøy Kloster

Innstilling frå rådmannen:

Kvinnherad forvaltningskomite gjev tilsegn om dispensasjon frå plan- og bygningsloven § 1-8 om forbod mot tiltak langs sjø og vassdrag til utlegging av omsøkt flytebrygge. Tiltaket kan handsamast i samsvar med pbl kap 20 og tilhøyrande føresegner. Løyvet er heimla i pbl § 19-2 då omsyna bak reglane det vert dispensed frå, eller omsyna i føremål til lova, ikkje vert vesentleg sette til side. I tillegg er fordelane ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Tiltaket er i samsvar med arealbruken friluftsområde i sjø, og må sjåast som ei positiv tilrettelegging for auka friluftsliv i området.

Dersom det ikkje kjem vesentlege negative uttalar frø høyringsinstansane, gjer rådmannen endeleg vedtak i saka og sender dette til klagevurdering.

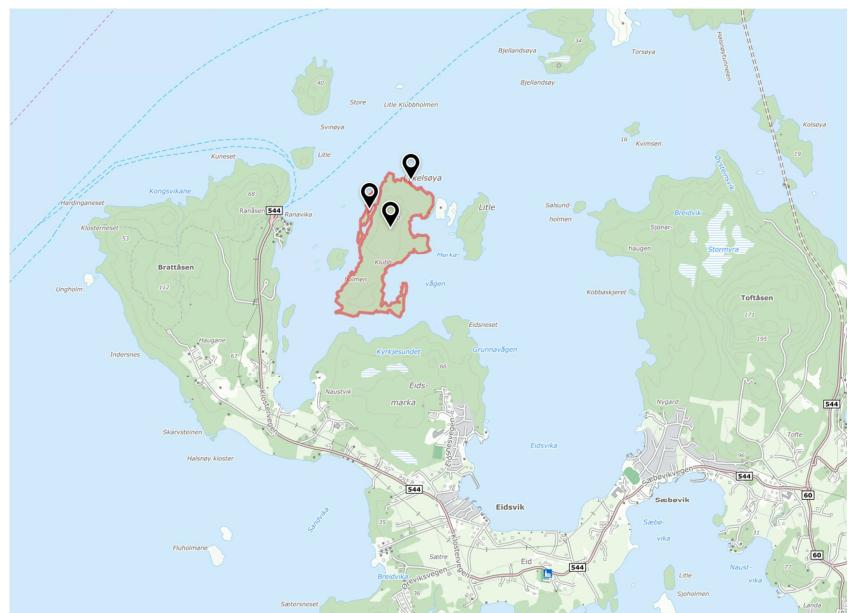
Ansvarleg søker: Omega Areal AS, Kvassanesvegen 4, 5582 Ølensvåg

Tiltakshavar: Friluftsrådet Vest v/ Oddvin Øvernes, Postboks 63, 5575 Aksdal

Søknad dagsett: 20.10.2016

Om søknaden og eigedommen:

Det vert søkt om utlegging av flytebrygge lengde 36 m – breidde 2,2 m, landgang 8 m x2 m og plattform 3 m x 3 m. Flytebrygga skal nyttast til friluftsføremål på Lykjelsøy, Halsnøy Kloster. Området er mykje nyttta av båtfolk til friluftsområdet, og det er i samband med dette at Friluftsrådet Vest vil utvida kapasiteten med ei ny

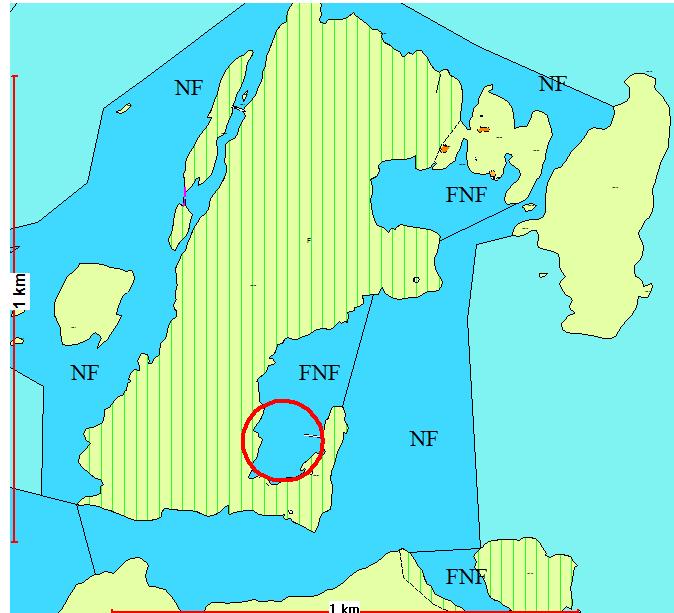


flytebrygge.

Det vert søkt om dispensasjon frå byggjeforbode i strandsona, jf. Pbl § 1-8.

Arealstatus og strandsone

Området ligg innanfor kommuneplanen for Halsnøy-området vedtatt 25.09. 2008. På land er Lykjelsøya avsett til LNF-område der friluftsliv er dominerande, sjøområdet er avsett til «friluftsområde i sjø og vassdrag.» Rådmannen vurderer det omsøkte tiltaket til å vera i tråd med føremålet i kommuneplanen, men tiltaket må ha dispensasjon frå byggefobdetet i strandsona.



Nabovarsel

Det er ikkje varsle naboar pga stor avstand til nærmeste naboeigedom.

Uttale frå regionale og statlege styresmakter

Saka har vore sendt på høyring til følgjande og sidan uttalefristen ikkje er gått ut vert det gjeve tlisegn om dispensasjon:

Fylkesmannen i Hordaland

Merknad:

Hordaland fylkeskommune

Merknad:

Naturmangfaldlova

Ingen registreringar i området av spesielle naturtypar eller biotopar.

Kartlagt friluftslivområde Halsnøy:

<http://faktaark.naturbase.no/KartlagtFriluftsliv?id=FK00006809>

Statleg sikra friluftslivområde Lykjelsøy:

<http://faktaark.naturbase.no/SikraFriluftsliv?id=FS00001576>

Kulturminne

Det ligg ikkje føre registreringar i nærleiken av det omsøkt tiltaket.

Støy

Ikkje relevant.

Klimatilpassing

Ikkje relevant.

Veg, vatn og avløp

Ikkje relevant.

Aktuelle lovheimlar

Den planlagte tiltaket krev dispensasjon frå pbl § 1-8 om forbod mot tiltak langs sjø og vassdrag.

Dersom det skal gjevast dispensasjon må omsyna bak reglane det vert dispensert frå, eller omsyna i føremåla til lova, ikkje verta vesentleg sette til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.



Vurdering

Det vart i 2011 gitt byggeløyve til flytebrygge ca 100 m nord for flytebrygga det nå vert søkt om. Denne fekk løyve etter pbl § 93, og det vart ikkje behandla dispensasjon.

Øya er eit offentleg eigd friluftsområde (Miljødirektoratet står som eigar) som vert drifta og tilrettelagt av Friluftsrådet Vest.

For å gje ålmenta best mogeleg tilgang til området vert det tilrettelagt for båtfolk. Dette er einaste moglege tilkomst til øya.

Strandsoneverdiane er store i området, og tyngre inngrep bør ikke tillatast. Tilrettelegginga bør vera skånsam mot omgjevnadane, og ikke

øydeleggja for dei omsyna lova skal ivareta. Ei flytebrygge gjer liten skade på natur/landskap, og kan og fjernast frå området utan å setja nemneverdige spor.

Ingen av dei registrerte kulturminna på øya ligg i nærleiken, og vert ikkje råka av det omsøkte tiltaket.

Rådmannen vurderer at naturmangfaldet ikkje vert råka negativt av at det vert lagt ut ei flytebrygge i dette området.

Grunngjeving

Ut frå utgreiinga ovanfor og etter ei samla vurdering finn rådmannen at ein kan gje dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona, og godkjenna utlegging av omsøkt flytebrygge.

Kopi:



Partane

Vedlegg:

1. Søknad om dispensasjon dat. 20.01.2016

For info i saka: ephorte Websak [2016/3754](#)

Søknad om løye til tiltak
etter plan- og bygningslova § 20-3, jf. § 20-1

Rammeløye

Ett-stegs søknadsbehandling

Er vilkåra oppfylte for 3 veker
søkebehandling, jf. § 21-7 annet ledd? Ja Nei

Nullstill



Ligg det føre sentral godkjenning? Ja Nei

Berører tiltaket eksisterande eller

Ja Nei

Dersom ja, skal samtykke hentast inn fra Arbeidstilsynet før igangsetting av tiltaket. Byggbankett 5177 med vedlegg.

Berører tiltaket byggverk oppført før 1850, jf. Kulturminnelova § 25, andre ledd? Ja Nei

Dersom ja, skal uttale frå fylkeskommunen figgje føre før igangsetting av tiltaket.

Opplysningar gitt i søknad eller vedlegg til søknaden vil bli registrerte i matrikkelen.

Søknaden gjeld

Eigedom/ byggjestad	Gnr. 189	Bnr. 66	Festenr.	Seksjonanr.	Bygningsnr.	Bustadnr.	Kommune Kvinnherad
	Adresse Lykelsøya		Postnr.	Poststed			
Tiltaket si art pbl § 20-1 (Innre kryss mogleg)	Beskriv Bustad Fritidsbustad Garasje <input checked="" type="checkbox"/> Anna: Flytebrygger med landgang						Bygn.typekode (jf. s. 2) Vesentlig teknengningsgrep
	Nye bygg og anlegg	<input type="checkbox"/> Nytt bygg *)	<input type="checkbox"/> Parkeringsplass *)	<input checked="" type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Veg	<input type="checkbox"/>	
	Endring av bygg og anlegg	<input type="checkbox"/> Tilbygg, påbygg, underbygg *)	<input type="checkbox"/> Fasade	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	Endring av bruk	<input type="checkbox"/> Konstruksjon	<input type="checkbox"/> Reparasjon	<input type="checkbox"/> Ombygging	<input type="checkbox"/> Anlegg		
	Riving	<input type="checkbox"/> Bruksendring	Vesentlig endring av tidlegare drift				
	Bygn.tekn. installasj.**)	<input type="checkbox"/> Heile bygg *)	<input type="checkbox"/> Delar av bygg *)	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/>		
	Endring av bruks- einling i bustad	<input type="checkbox"/> Nyanlegg *)	<input type="checkbox"/> Endring	<input type="checkbox"/> Reparasjon	<input type="checkbox"/>		
Innhengning, skilt	<input type="checkbox"/> Oppdeling	<input type="checkbox"/> Samanføyning	<input type="checkbox"/>				
Innhengning mot veg <input type="checkbox"/> Reklame, skilt, innretning e.l.							
*) Byggbankett 5175 skal fyllest ut og legges til ved. (Vedlegg gruppe A)				**) Gjeld bare når installasjonen ikke er en del av eit større tiltak.			

Vedlegg

Beskriving av vedlegg	Gruppe	Nr. frå – til	Hjelpe relevant
Opplysningar om ytre rammer og bygningsespeifikasjon for tiltaket (Byggbankett 5175)	A	–	<input checked="" type="checkbox"/>
Dispeneasjonsøknad (grunnleggning/vedtak) (pbl kap. 19)	B	1 – 1	<input type="checkbox"/>
Nabovarsling (Kvittering for nabovarsel/Opplysningar gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarar til nabomerknader)	C	–	<input checked="" type="checkbox"/>
Situasjonsplan, avkøyrelsesplan bygning/elgedom	D	1 – 1	<input type="checkbox"/>
Teikningar	E	–	<input checked="" type="checkbox"/>
Utgreiningar/kart	F	–	<input checked="" type="checkbox"/>
Erklæring om ansvarerett/gjennomføringsplan	G	1 – 3	<input type="checkbox"/>
Bustadsesifikasjon i Matrikkelen	H	–	<input checked="" type="checkbox"/>
Uttale/vedtak frå anna offentleg myndighet	I	–	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	–	<input checked="" type="checkbox"/>

Erklæring og underskrift

Ansvarleg søker stadfestar at helle tiltaket er belagt med ansvar, og dekkjer krava i medhald av plan- og bygningslova. Ein er kjent med reglane om straff og sanksjoner i pbl kap. 32 og at det kan medføre reaksjonar dersom det blir urrette opplysningar. Førtalet pliktar å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. SAK10 kap. 10 og 11.

Anavarleg søker for tiltaket

Føretak
Omega areal AS

Org.nr.
986930264

Adresse

Kvassanesvegen 4

Postnr. Poststad
5582 Ølensvåg

Kontaktperson
Elisabeth Silde

Telefon
97540000

Mobiltelefon
97740808

E-post
areal@omega.no

Tiltakshaver

Navn
Oddvin Øvernes

Adresse
Postboks 63

Postnr. Poststad
5575 Aksdal

Eventuell organisasjonsnummer
871346372

E-post
oddvin@frivest.no

Telefon (dagtid)
4632657

Dato **29.10.-16** Underskrift

Gjenta med blokkbokstavar
Elisabeth Silde

Telefon **97540000**
Mobiltelefon **97740808**
Postnr. **5582 Ølensvåg**
E-post **areal@omega.no**

Underskrift

Gjenta med blokkbokstavar
Oddvin Øvernes

Bygningstypetekodar		
BUSTAD		
Dersom bruksarealet til bustad er større enn bruksarealet til anna enn bustad, vel ein bygningstype koda innan hovudgruppa "Bustad" (111-199). Ved val av bygningstype vel ein den med størst del av arealet innan hovudgruppa		
Einebustad	Store bustadbygningar	Fritidsbustad
111 Einebustad	141 Stor frittliggjande bustadbygning på 2 et.	161 Hytter, sommarhus ol. fritidsbygg
112 Einebustad med hybel/sokkelhusvære	142 Stor frittliggjande bustadbygning på 3 og 4 et.	162 Heilårbustad som nyttast som fritidsbustad
113 Våningshus	143 Stor frittliggjande bustadbygning på 5 et. eller meir	163 Våningshus som nyttast som fritidsbustad
Tomannsbustad	144 Store samanbygde bustadbygningar på 2 et.	
121 Tomannsbustad, vertikaldelt	145 Store samanbygde bustadbygningar på 3 og 4 et.	
122 Tomannsbustad, horisontaldelt	146 Store samanbygde bustadbygningar på 5 et. eller meir	
123 Våningshus, tomannsbustad, vertikaldelt		
124 Våningshus tomannsbustad, horisontaldelt		
Rekkehus, kjedehus, anna småhus	Bygning før bufelesskap	Koie, seterhus og liknande
131 Rekkehus	151 Bu- og servicesenter	171 Seterhus, sel, rorbu og liknande
133 Kjede-/atriumhus	152 Studentheim/studentbustader	172 Skogs- og utmarkscole, gamme
135 Terrassehus	159 Annan bygning for bufelesskap*	
136 Anna småhus med 3 husvære eller fleire		
ANNA		
Dersom bruksarealet ikkje omfattar bustad eller bruksarealet til bustad er mindre enn til anna, vel ein bygningstype koda innan "Anna" (211-840) ut frå hovudgruppa som samla utgjer det største arealet. Ved val av bygningstype vel ein den med størst del av arealet innan hovudgruppa.		
INDUSTRI OG LAGER	Garasje- og hangarbygning	Idrettsbygning
Industribygning	431 Parkeringshus	651 Idrettshall
211 Fabrikkbygning	439 Anna garasje-/hangarbygning *	652 Ishall
212 Verkstadbygning		653 Svømmehall
214 Bygning for reinseanlegg		654 Tribune og idrettsgarderobe
216 Bygning for vassforsyning		655 Helsestudio
219 Anna industribygning *	449 Anna veg- og biltilsynsbygning *	659 Anna idrettsbygning *
Energiforsyningsbygning	HOTELL OG RESTAURANT	Kulturhus
221 Kraftstasjon (> 15 000 kVA)	Hotellbygning	661 Kino-/teater-/opera-/konsertbygning
223 Transformatortasjon (> 10 000 kVA)	511 Hotellbygning	662 Samfunnshus, grendehus
229 Anna energiforsyning *	512 Motellbygning	663 Diskotek
	519 Anna hotellbygning *	669 Anna kulturhus *
Lagerbygning	Bygning for overnatting	Bygning for religiøse aktivitetar
231 Lagerhall	521 Hospits, pensjonat	671 Kirke, kapell
232 Kjøle- og fryselager	522 Vandrar-/ferieheim	672 Bedehus, forsamlingshus
233 Silobygning	523 Appartement	673 Krematorium/gravkapell/bårehus
239 Anna lagerbygning *	524 Camping/utleigehytte	674 Synagoge, moské
	529 Anna bygning for overnatting *	675 Kloster
		679 Anna bygning for religiøse aktivitetar *
Fiskeri- og landbruksbygning	Restaurantbygning	HELSE
241 Hus for dyr/landbruk, lager/silo	531 Restaurantbygning, kafébygning	Sjukehus
243 Veksthus	532 Sentralkjøkken, kantinebygning	719 Sjukehus *
244 Driftsbygning fiske/fangst/oppdrett	533 Gatekjøkken, kiosksbygning	
245 Naust/reiskapshus for fiske	539 Anna restaurantbygning *	
248 Anna fiskeri- og fangstbygning		
249 Anna landbruksbygning *		
KONTOR OG FORRETNING	KULTUR OG UNDERSVISING	Sjukeheim
Kontorbygning	Skulebygning	721 Sjukeheim
311 Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus	611 Leikpark	722 Bu- og behandlingssenter
312 Bankbygning, posthus	612 Barnehage	723 Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad
313 Mediabygning	613 Barneskule	729 Anna sjukeheim *
319 Anna kontorbygning *	614 Ungdomsskule	
	615 Kombinert barne- ungdomsskule	
	616 Videregående skule	
	619 Anna skulebygning *	
Forretningsbygning	Universitets-, høgskule og forskingsbygning	Primærhelsebygning
321 Kjøpesenter, varehus	621 Universitet/høgskule m/auditatorium, lesesal mv.	731 Klinik, legekontor/-senter/-vakт
322 Butikk/forretningsbygning	623 Laboratoriebygning	732 Helse-/sosialsenter, helsestasjon
323 Bensinstasjon	629 Anna universitets-, høgskule og	739 Anna primærhelsebygning *
329 Anna forretningsbygning *	forskningsbygning *	
330 Messe- og kongressbygning		
SAMFERDSEL OG KOMMUNIKASJON	Museums- og biblioteksbygning	FENGSEL, BEREDSKAP O.A.
Ekspedisjonsbygning, terminal	641 Museum, kunstgalleri	Fengselsbygning
411 Ekspedisjonsbygning, flyterminal, kontrolltårn	642 Bibliotek/mediatek	819 Fengselsbygning *
412 Jernbane- og T-banestasjon	643 Zoologisk-/botanisk hage (bygning)	
415 Godsterminal	649 Anna museums-/biblioteksbygning *	
416 Postterminal		
419 Anna ekspedisjon- og terminalbygning *		
Telekommunikasjonsbygning		Beredskapsbygning
429 Telekommunikasjonsbygning		821 Politistasjon
		822 Brannstasjon, ambulansestasjon
		823 Fyrstasjon, losstasjon
		824 Stasjon for radarovervак. av fly/skipstrafikk
		825 Tilfluktsrom/bunker
		829 Anna beredskapsbygning *
		830 Monument
		840 Offentleg toalett

*) eller bygning som har nær tilknyting til/
tener slike bygninger

Søknad om dispensasjon for oppføring av flytebrygger med landgang på gnr. 189 bnr. 66 – Lykelsøyvågen

Kvinnherad kommune

20.oktober 2016



Stor nok til å leve – liten nok til å bry seg

Innhald

Søknad om dispensasjon for oppføring av flytebrygger med tilhøyrande landganger på gnr. 189 bnr 66 i Lykelsøyvågen.....	- 3 -
Situasjonen i dag	- 3 -
Ønska utbygging med trong for dispensasjon	- 4 -
Vurdering i høve plan- og bygningslova	- 4 -
Grunngjeving og vurdering i høve plan og bygningslova.....	- 5 -
Samla moment som talar for ein dispensasjon.....	- 5 -

Søknad om dispensasjon for oppføring av flytebrygger med tilhøyrande landganger på gnr. 189 bnr 66 i Lykelsøyvågen

På vegne av vår oppdragsgjevar Friluftsrådet Vest vil vi med dette søker om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8, byggeforbod i strandsona for oppføring av flytebrygger med landgang i område som i arealdelen til kommunedelplanen er vist som friluftsområde i sjø og vassdrag.

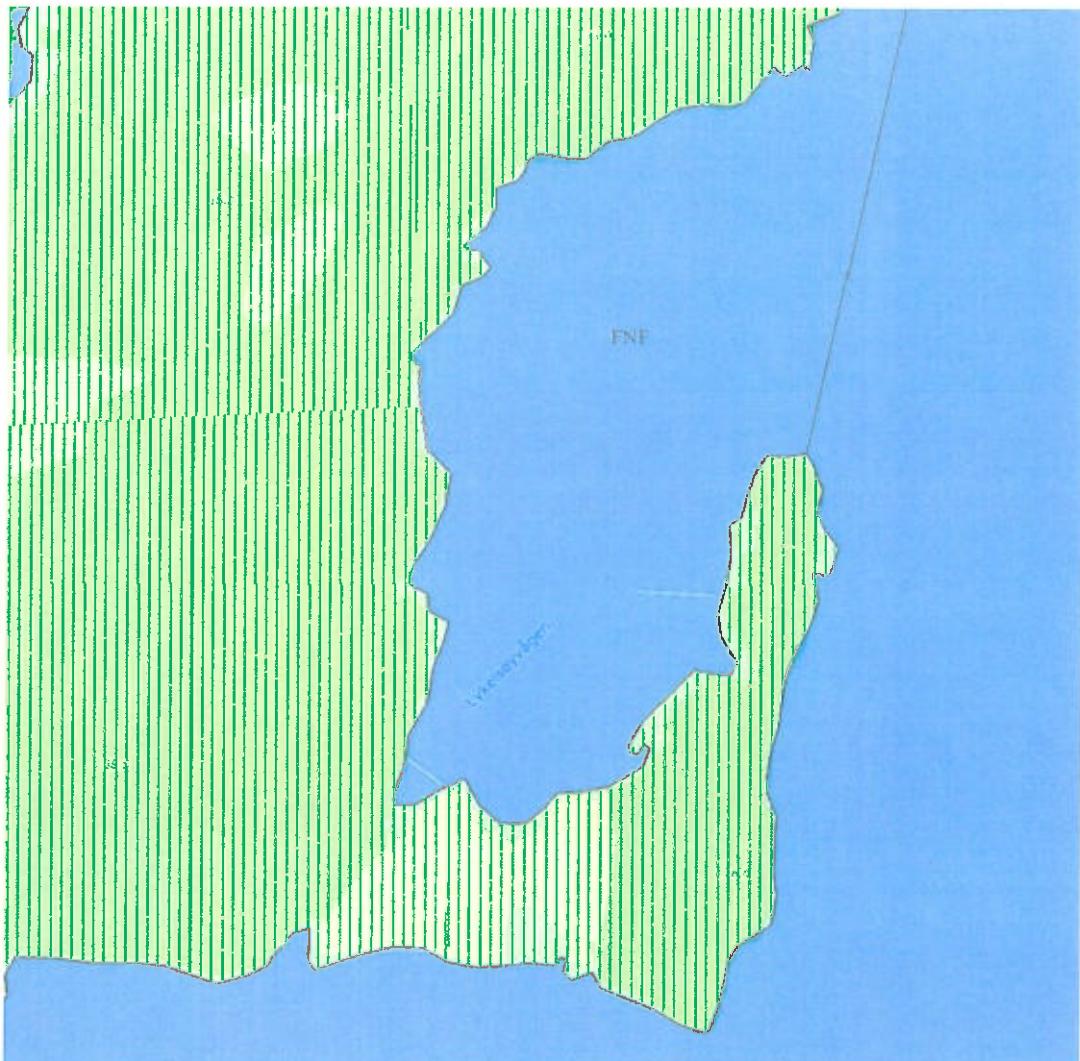
Situasjonen i dag

Flytebrygga er tenkt utlagt inne i Lykelsøyvågen, og det må først opp nokre landgangar med plattformar i samband med utlegginga av flytebrygga. Området der flytebryggja skal leggjast er mykje nytta som friluftsområde for båtfolk, og ei flytebryggje til vil tilrettelegge enda betre for dette. Området er mykje nytta av ålmenta, og det nye anlegget er også for å tilrettelegge for bruk for ålmenta, då Friluftsrådet Vest driv med slik tilrettelegging gjennom eit interkommunalt samarbeidsorgan.



Ønska utbygging med trøng for dispensasjon

Tiltakshavar ønsker nå å oppføre mindre flytebryggje i området, og det seier seg sjølv at ei flytebryggje må ligge i sjøområdet, og det vert difor søkt om dispensasjon.



Utsnitt fra arealdelen til kommunedelplanen for Halsnøyområdet. Kjelde: fonnakart.no

Vurdering i høve plan- og bygningslova

Det vert med dette søkt dispensasjon etter plan og bygningslova. I følgje plan og bygningslova og kommentarar til denne er det ved vurdering av dispensasjon som hovudprinsipp lagt til grunn at det ikke er omsynet bak føresegna det vert gjeve dispensasjon frå, eller loven sine føremålsføresegner, men om omsyna i føresegnene det vert dispensert frå vert vesentleg tilslidesett. Når det gjeld dispensasjon frå planar er det spesielt vektlagt om planen er gammal. Det er vidare lagt vekt på å vurdere tiltaket sin nytte målt mot ulemper som grunnlag for dispensasjon.

Eigedomen ligg i friluftsområde, men det er ikkje opna for bygging i strandsona. Området har stor friluftsverdi, men tiltaket i seg sjølv krev dispensasjon, då det i utgangspunktet er byggje forbod i strandsona.

Grunngjeving og vurdering i høve plan og bygningslova

Omsynet bak kommunedelplanen med føresegner er at området skal nyttast til friluftsføremål. Flytebryggene som vert søkt oppført skal fremje friluftslivet på staden, og vil soleis vere eit positivt tiltak for ålmenta sin tilgang til området.

Tiltaket er også vurdert til å ikkje ha negativ innverknad i høve naturmangfaldlova. Vurderingane byggjer på grunnlaget gitt i naturbasar og artskart. Det er treff på 9 fulgeartar som alle er registrert som livskraftige i området ved Store Lykelsøya, og det er lite truleg at ei mindre flytebryggje i tilknyting til eksisterande båtfartsområde vil ha vesentleg påverknad på fuglelivet i området.

Institusjon	Samling	før	Status	Vit. namn	Art	NorskNavn	Artsgruppe	Funndato	Lokalitet	Plassisjon	Kommune	Fylke	Antall
Mer Info Norsk Ornitolgisks Forening Artosbservasjoner	2/1008426 LC			Accipiter nisus	[Unnaeus, 1758] spurvehauk	Fugl		27.4.2013	store lykelsøya, kvinnherad, ho	300	kvinnherad	hordaland	
Mer Info Norsk Ornitolgisks Forening Artosbservasjoner	2/1008427 LC			Accipiter nisus	[Unnaeus, 1758] spurvehauk	Fugl		27.4.2013	store lykelsøya, kvinnherad, ho	300	kvinnherad	hordaland	
Mer Info Norsk Ornitolgisks Forening Artosbservasjoner	2/10766020 LC			Fringilla coelebs	[Unnaeus, 1758] blodfinke	Fugl		27.4.2013	store lykelsøya, kvinnherad, ho	300	kvinnherad	hordaland	
Mer Info Norsk Ornitolgisks Forening Artosbservasjoner	2/5712037 LC			Buteo buteo	[Unnaeus, 1758] rodrutrue	Fugl		27.4.2013	store lykelsøya, kvinnherad, ho	300	kvinnherad	hordaland	
Mer Info Norsk Ornitolgisks Forening Artosbservasjoner	2/5741036 LC			Troglodytes troglodytes	[Unnaeus, 1758] gredesmett	Fugl		27.4.2013	store lykelsøya, kvinnherad, ho	300	kvinnherad	hordaland	
Mer Info Norsk Ornitolgisks Forening Artosbservasjoner	2/5744503 LC			Phylloscopus collybita	[Vieillot, 1817] grananger	Fugl		27.4.2013	store lykelsøya, kvinnherad, ho	300	kvinnherad	hordaland	
Mer Info Norsk Ornitolgisks Forening Artosbservasjoner	2/59180479 LC			Columba palumbus	[Unnaeus, 1758] ringdue	Fugl		27.4.2013	store lykelsøya, kvinnherad, ho	300	kvinnherad	hordaland	
Mer Info Norsk Ornitolgisks Forening Artoservasjoner	2/5910480 LC			Columba palumbus	[Unnaeus, 1758] ringdue	Fugl		27.4.2013	store lykelsøya, kvinnherad, ho	300	kvinnherad	hordaland	
Mer Info Norsk Ornitolgisks Forening Artoservasjoner	2/9845770 LC			Turdus merula	[Unnaeus, 1758] svartrost	Fugl		27.4.2013	store lykelsøya, kvinnherad, ho	300	kvinnherad	hordaland	

Me kan på bakgrunn av dette ikkje sjå at det ligg føre vesentlege moment som talar mot ei oppføring av flytebryggjeanlegget.

Når det gjeld nytte målt mot ulemper i høve det omsøkte tiltaket kan me ikkje sjå at det ligg føre vesentlege ulemper som i nokon grad talar mot.

Når det gjeld estetikk og omgjevnadar, så vil flytebryggjeanlegget verta oppført like ved eksisterande flytebryggjeanlegg, det er eit lite tiltak. Det vil også ved seinare høve vere enkelt å føre området tilbake til opphaveleg stand, då eit slikt anlegg er enkelt å seinare fjerna igjen.

Samla moment som talar for ein dispensasjon.

- Området er avsatt til friluftsliv i kommuneplanen.
- Tiltaket skal fremje friluftslivet i området.
- Flytebryggjeanlegget vil kunne nyttast av ålmenta.
- Eit flytebryggjeanlegg må liggje i strandsona.
- Me kan ikkje sjå at det er tilhøve som har trong for utgreiing som ikkje kan avklarast som del av ein dispensasjon.

Med venleg helsing

Elisabeth Silde

Mob.: 97740808

Lykelsøya

Kvinnherad kommune

G/B-nr 189/66

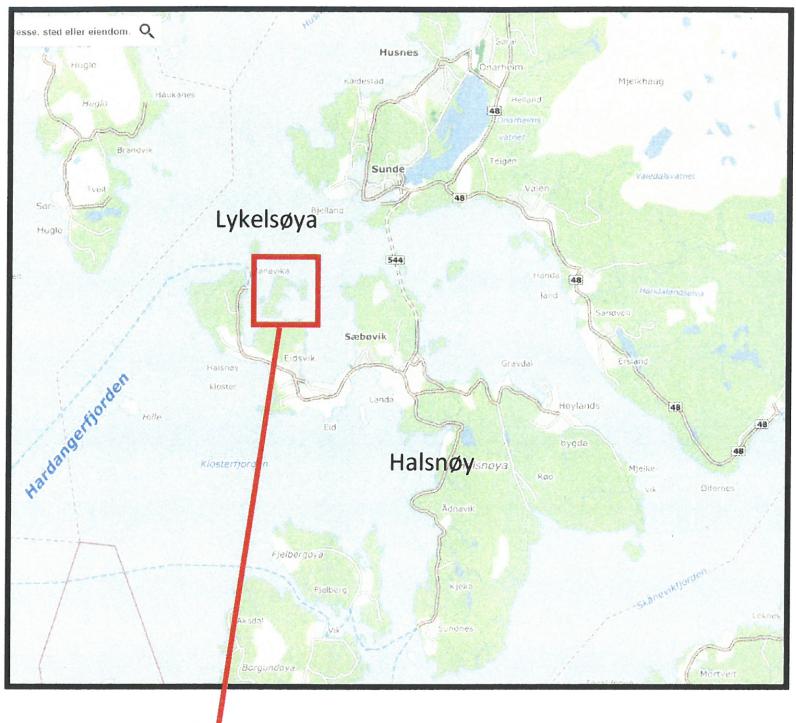
Prosjekt:

Ny flytebrygge

2,2m x 36 m

Landgang 2 x 8 m

Plattform 3 x 3 m





Kommunen stift saksnr.	G 1	Vedlegg	Side 1	av 1
------------------------	-----	---------	-----------	------

Gjennomføringsplan

Beskriving av fagområde, ansvarsområde, tillaksklasser (i resp. prosjektering, utføring og kontroll)		Namn og org.nr. på føretaket		Krys for planlagt samsvarserklæring / kontrollerklæring skal erstatlast med dato når denne ligg føre		Set kryss når arbeidet innan ansvarsområdet er avsluttat	
All fagområde i tiltaket	Beskriving av ansvarsområde hentat frå erklæring om ansvarsrett	Tillaks- klasser	Søknad om mellombels bruksløyve	Søknad om ferdigattest	Søknad om erstattlast med dato når denne ligg føre	Søknad om ansvarsområde innan ansvarsområdet er avsluttat	
PRO	Prosjektering av utlegging av prefabrikerte flytebrygger	1	Friluftsrådet Vest, 871346372	✓			
UTF	Utlegging av prefabrikerte flytebrygger	-	-	-	-	-	-



etter plan- og bygningslova (pbl) § 23-3

Erklæringa skal sendast til ansvarleg søker.

Alternativt kan erklæringa sendast direkte til kommunen, men da må ansvarleg søker få tilsendt ein kopi.

Erlæringa gjeld

Elgedom/ byggjestad	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Brygningssnr.	Bustadr.	Kommune
	189	66					Kvinnherad
Adresse				Postnr.		Poststad	
Lykelsøya							

Foretak

Namn på føretaket Friluftsrådet Vest		Organisasjonsnr. 871346372	
Adresse Postboks 63	Postnr. 5575	Poststad Aksdal	
Kontaktperson Oddvin Øvernes	Tелефon	Mobiltelefon 45632657	
E-post oddvin@frivest.no			
Ligg det føre sentral godkjenning?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Dersom ja, er ansvarsområda dekte av sentral godkjenning?	<input type="checkbox"/> Heilt	<input type="checkbox"/> Delvis	<input checked="" type="checkbox"/> Nei

Ansvärslområde

Erlæring og underskrift

Føretaket er kjent med reglene om straff og sanksjonar i pbl kap 32 og at det kan medføra reaksjonar dersom det er gitt urette opplysningar. Føretaket påtalar seg å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket jf. SAK10 kap. 10 og 11

Ansvarleg prosjekterende erklærer at prosjekteringa skal vere planlagt, gjennomført og kvalitetssikret i medhald av pbl jf. SAK10 §12-3

Ansvarlig utførende erklærer at arbeidet ikke skal starte før det ligg føre kvalitetssikringsproduksjonsunderlag for respektive del av utferingen jf. SAK10 § 12-4

Ansvarlig kontrollerende erklærer seg uavhengig, jf. SAK10 § 14-1, og vil gjøre greie for endringer som kan påvirke dette jf. SAK10 §12-5

Dato 20/10-16 I Underskrift Oddvin Øvernes
Gjenta med blodbokstaver



Erklæring om ansvarsrett

etter plan- og bygningslova (pbl) § 23-3

Erklæringa skal sendast til *ansvarleg søker*.

Alternativt kan erklæringa sendast direkte til kommunen, men da må ansvareleg sökjar få tilsendt ein kopi.

Erklæringa gjeld						
Eigedom/ byggjestad	Gnr. 189	Bnr. 66	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bustadnr.
	Adresse Lykelsøya			Postnr.	Kommune Kvinnherad	

Føretak			
Namn på føretaket Omega areal AS		Organisasjonsnr. 986930264	
Adresse Kvassanesvegen 4	Postnr. 5582	Poststad Ølensvåg	
Kontaktperson Elisabeth Silde	Telefon 97540000	Mobiltelefon 97740808	
E-post areal@omega.no			
Ligg det føre sentral godkjenning?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	
Dersom ja, er ansvarsområda dekte av sentral godkjenning?	<input checked="" type="checkbox"/> Heilt	<input type="checkbox"/> Delvis	<input type="checkbox"/> Nei

Erklæring og underskrift

Føretaket er kjent med reglane om straff og sanksjonar i pbl kap 32 og at det kan medføre reaksjonar dersom det er gitt urette opplysningar. Føretaket pliktar å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket if SAK10 kap. 10 og 11

- Ansvarlig prosjekterende erklærer at prosjekteringa skal vere planlagt, gjennomført og kvalitetssikret i medhald av pbl jf. SAK10 §12-3
 - Ansvarleg utførande erklærer at arbeidet ikke skal starte før det ligg føre kvalitetssikra produksjonsunderlag for respektive del av utføringa jf. SAK10 § 12-4
 - Ansvarleg kontrollerende erklærer seg uavhengig, jf. SAK10 § 14-1, og vil gjøre greie for endringer som kan påvirke dette jf. SAK10 §12-5

Dato Underskrift

20.10.2016

erskrift telefon 97 54 00 00
Flisbøttel org.nr. 986 930 264
omegaareal omegaareal.no

Gianta med blokkbokstäver

Elisabeth Silde

Saksframlegg

Kvinnherad kommune

Saksmappe

2017/787-2

Saksbehandlar

Karin Thauland

Saksgang		
Saksnr	Utval	Møtedato
2017/27	Forvaltningskomiteen	15.03.2017

Behandling -Søknad om deling - 278/5 og 272/1 - Åkra - Evy Brekke

Innstilling frå rådmannen:

Kvinnherad Forvaltningskomité syner til saksframstillinga og gir ikkje løyve til å dele i frå gnr/bnr 278/5 frå eininga med gnr/bnr 272/1 og 278/5.

Vedtaket er gjort med heimel i jordlova si § 12.

Saksutgreiing:

Det vert søkt om å dele i frå gnr/bnr 278/5 frå eininga 272/1 og 278/5. Eigedomen skal i dei nærmaste åra nyttast til fritidseigedom.

Mynde til avgjersle om to ulike bruksnummer utgjer ei driftseining etter jordlova er lagt til Fylkesmannen. Kommunen skal gi ei uttale. Mynde til å handsame delingssaker etter jordlova er lagt til kommunen.

Kvinnherad Forvaltningskomité gjorde i møte den 5.10.2016 -sak 2016/121 – eit vedtak om å rekne dei to bruksnummer som ei eining etter jordlova:

Vedtak frå Forvaltningskomiteen den 05.10.2016

Rådmannen syner til saksutgreiinga og reknar gnr/bnr 272/1 og gnr/bnr 278/5 som ei driftseining etter jordlova §12 6.ledd.

Saka vart send Fylkesmann for avgjerd om driftseining. Dei tok ikkje stilling til delingsspørsmålet.

Utdrag frå Fylkesmannen sin saksutgreiing og vedtak:

Evy Brekke er eigar av gnr. 272, bnr. 1 og gnr. 278, bnr. 5 i Kvinnherad kommune. I samband med overdraging av gnr. 278, bnr. 5 til eit av borna, skal kommunen bekrefte at det ikkje vil føre til deling av ei driftseining, jf. skjema om eigenfråsegn om konsesjonsfridom.

Dersom det er tvil om det er tale om i driftseining, må saka vurderast etter jordlova § 12 sjette ledd. Det vil i tilfelle vere Fylkesmannen som vurderer dette, jf. forskrift om delegert mynde, FOR-2003-12-08-1479 § 3 punkt 4. Kommunen har i samband med dette førebudd saka og sendt denne over til Fylkesmannen 25.11.2016.

Det går fram av opplysningane til kommunen at ektefellen til Evy Brekke overtok begge eigedomane i 2006. Evy Brekke overtok begge eigedomane og har vore eigar av desse sidan 2011, etter at ektefellen døyde i 2010.

Fylkesmannen har på bakgrunn av dette kome fram til at gnr. 278, bnr. 5 og gnr. 272, bnr. 1 utgjer ei driftseining, jf. jordlova § 12 sjette ledd. Dette inneberer at det må ligge føre samtykke etter jordlova § 12 tredje ledd, for at gnr. 278, bnr. 5 skal overdragast til dottera. Fylkesmannen vil gjøre kommunen merksam på at ei slik frådelingssak ikkje skal handsamast etter plan- og bygningslova.

Moment som avstand, storleik på eigedomane og omsynet til varetaking av ressursar knytt til eigedomane vil likevel vere noko som det kan leggjast vekt på i vurderinga om frådeling etter jordlova § 12 tredje ledd.

Vedtak:

Fylkesmannen visar til si fråsegn og har kome fram til at gnr. 272, bnr. 1 og gnr. 278, bnr. 5 må sjåast på som ei driftseining.

Vedtaket har heimel i lov om jord av 12.05.1995 nr. 23 § 12 sjette ledd.

Fylkesmann rekna dei to bruksnummer som ei driftseining etter jordlova. Kvinnherad kommune handsame søknaden som ei frådelingssak etter jordlov.

Gnr/bnr 272/1 har 2 dekar fulldyrka jord, 11,4 overflatedyrka jord, 50 dekar innmarksbeite og 52 dekar skog - samla areal 162 dekar. Det er to bustadhus og driftsbygning

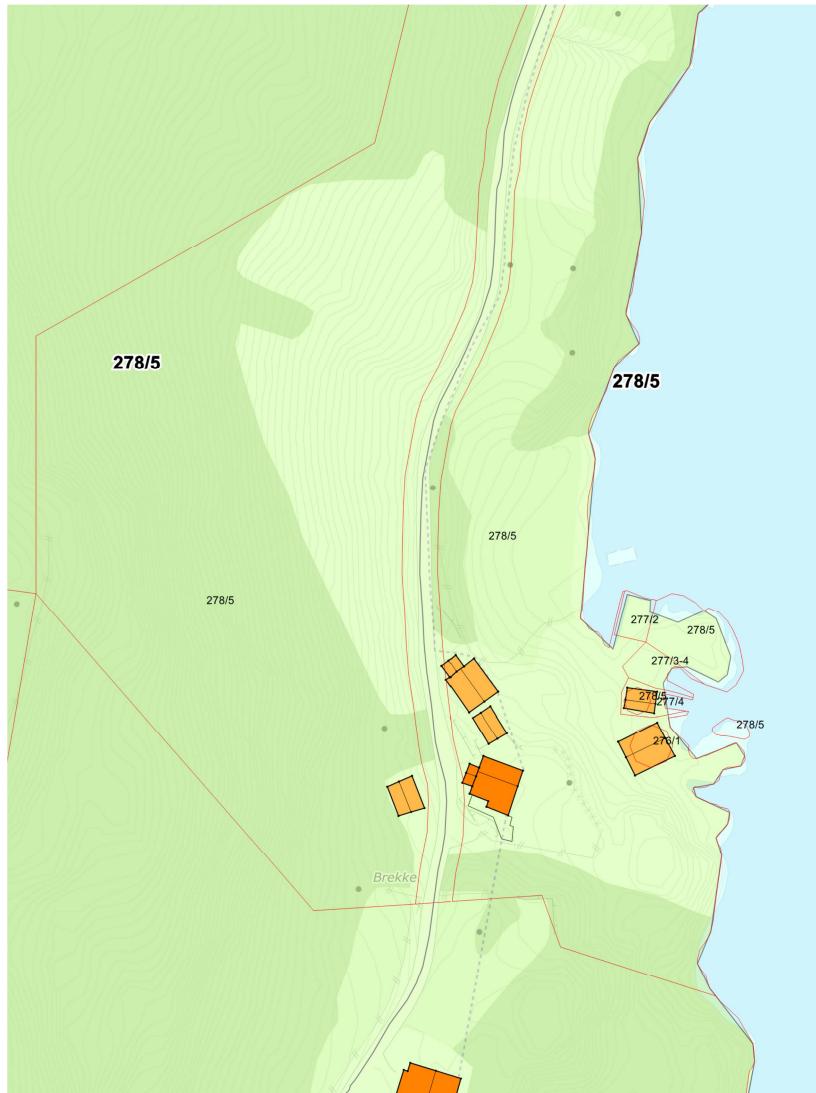
Gnr/bnr 278/5 har 2 dekar fulldyrka jord, 4,1 dekar innmarksbeite og 9 dekar skog – eit samla areal på 20,5 dekar. Det er bustadhus, naust, garasje og reiskapshus på bruket. I tillegg høyrer omlag 402 dekar i uregistrert jordsameige i følgje Skog og landskap sine gardskart .

Samla areal på dei to bruksnummerna er 182 dekar i tillegg til uregistrert jordsameige på 402 dekar.



Avstand mellom tuna på 272/1 Haugstøl og 278/5 Brekke er om lag 8 km langs veg.

Arealet:



Arealet er LNF i kommunedelplan .

Aktuelle lovheimlar

Den omsøkte frådelinga krev deling etter jordlova si § 12.

Jordlovsbehandling:

Saka er vurdert etter §12 i jordlova og rundskriv M 1/2013 fra landbruksdepartementet.

Paragraf 12 i jordlova inneheld eit forbod mot deling av eigedomar som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk.

Det kan gjevast samtykke til deling dersom samfunnsinteresser av stor vekt talar for det, eller ei deling er forsvarleg ut frå omsynet til den avkastning eigedomen kan gje. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til om deling kan føre til drifts eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det skal også takast omsyn til godkjende planar som ligg føre for arealbruken etter plan og bygningsloven og omsynet til kulturlandskapet.

Reglane i jordloven § 12 må tolkast i lys av føremålet i jordlova.

Jordlovens formål er etter § 1 å sikre at arealressursane blir disponert på en måte som gir en tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetting, arbeid og driftsmessige gode løysningar. Viktige nasjonale mål er å sikre og samle ressursane som grunnlag for landbruksdrift for noverande og framtidige generasjonar .

Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltninga av arealressursane skal vere miljøforsvarleg og

mellan anna ta omsyn til vern av jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske og dyr.

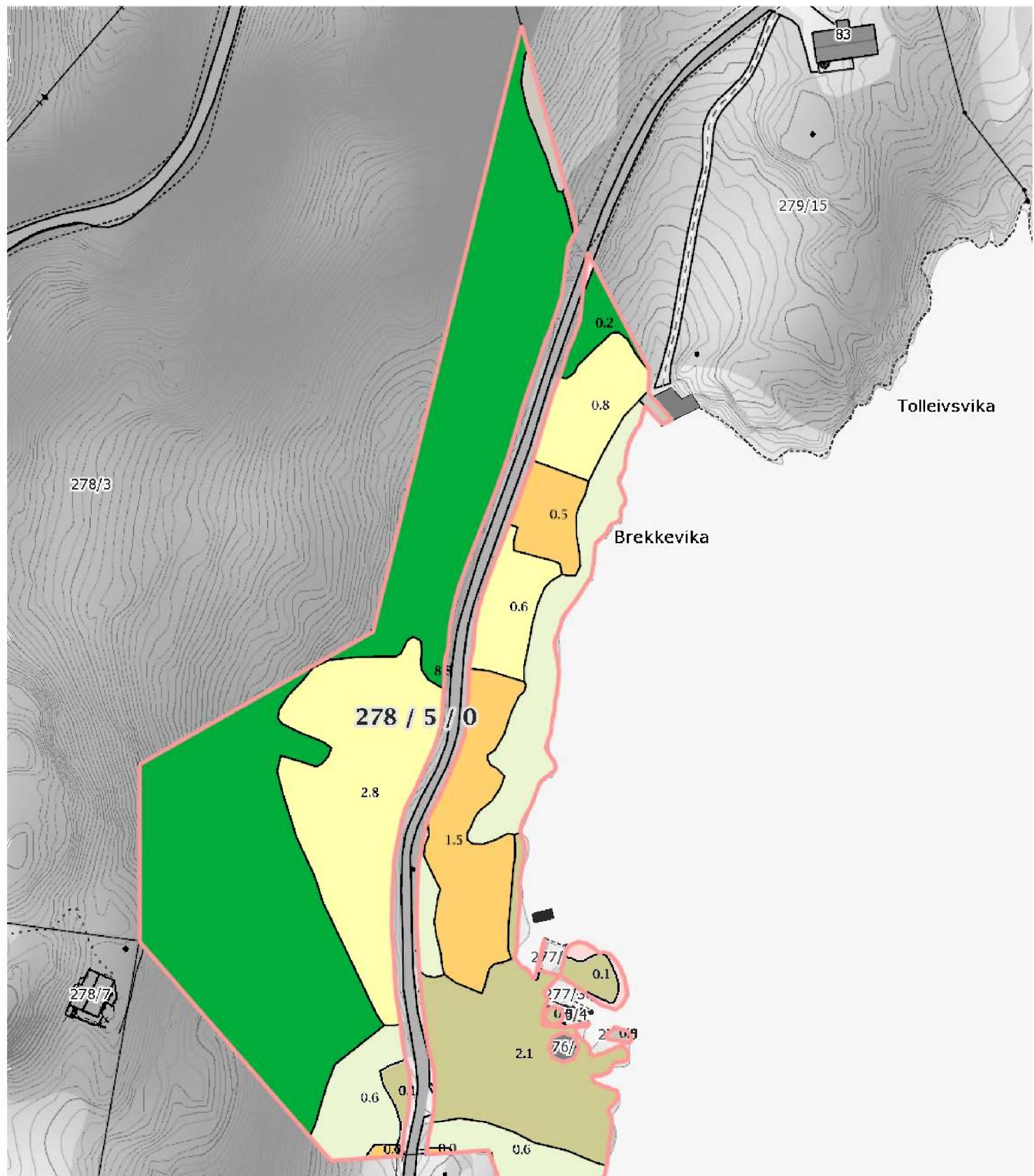
Forbodet mot deling er mellom anna eit naturleg motstykke til føremålet i jordloven om å styrke driftseiningane. I vurderinga er det eigedomen vurdert i eit langsiktig perspektiv som er det sentrale.

Det er ikkje samfunnsinteresser av stor vekt som taler for deling. Frådeling vil svekke avkastinga på driftseininga.

Dersom det vert søkt om å dele i frå bustadhuset og naustet, vil rådmannen kunne være positiv til det ut i frå at det er to bustadhus på gnr/bnr 272/1. Saka må då handsamast etter plan og bygningslova og sendast på høyring.

Ut i frå ei samla vurdering, finn rådmannen vil rådmannen rá i frå at gnr/bnr 278/5 vert delt i frå etter jordlova.

Vedlegg: Søknad, Vedtak frå Fylkesmann, Gardskart



A horizontal scale bar with tick marks at 0, 10, 20, and 30 meters. The segment between 0 and 10 is white, while the segments between 10 and 20, and between 20 and 30 are black.

Målestokk 1 : 1500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 01.03.2017

GÅRDSKART 1224-272/1
Tilknyttede grunneiendommer:
278/5 - 272/1



NIBIC

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 13 klasser	
TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)
Fulldyrka jord	3.9
Overflatedyrka jord	11.3
Innmarksbeite	47.4
	62.6
Skog av særskilt høg bonitet	18.0
Skog av høg bonitet	37.0
Skog av middels bonitet	4.2
Skog av lav bonitet	0.0
Uproduktiv skog	24.1
Myr	12.5
Åpen jorddekt fastmark	2.5
Åpen grunnlendt fastmark	4.5
Bebygd, samf, vann, bre	4.1
Ikke klassifisert	0.0
Sum:	169.5
	169.5

Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for valgt eiendom. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikk viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundningsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

 Eiendomsgrenser



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon
Trond Håkon Stadheim, 5557 2189

Vår dato
13.12.2016
Dykkar dato
11.10.2016

Vår referanse
2016/13511 422.5
Dykkar referanse

Evy Brekke
Haugstølsvegen 121
5499 ÅKRA

Vedtak om driftseining - Kvinnherad - Gnr 272 Bnr 1 - Gnr 278 Bnr 5 - Driftseining etter jordlova

Kva saka gjeld:

Evy Brekke er eigar av gnr. 272, bnr. 1 og gnr. 278, bnr. 5 i Kvinnherad kommune. I samband med overdraging av gnr. 278, bnr. 5 til eit av borna, skal kommunen bekrefte at det ikkje vil føre til deling av ei driftseining, jf. skjema om eigenfråsegn om konsesjonsfridom.

Dersom det er tvil om det er tale om i driftseining, må saka vurderast etter jordlova § 12 sjette ledd. Det vil i tilfelle vere Fylkesmannen som vurderer dette, jf. forskrift om delegert mynde, FOR-2003-12-08-1479 § 3 punkt 4.

Kommunen har i samband med dette førebudd saka og sendt denne over til Fylkesmannen 25.11.2016.

Det går fram av opplysningane til kommunen at ektefellen til Evy Brekke overtok begge eigedomane i 2006. Evy Brekke overtok begge eigedomane og har vore eigar av desse sidan 2011, etter at ektefellen døyde i 2010.

Ifølgje kart frå NIBIO har gnr. 272, bnr. 1 eit samla areal på 149 dekar. Av dette er 1,9 dekar fulldyrka jord, 11,3 dekar overflatedyrka jord og 43,3 dekar innmarksbeite. Vidare har eigedomen 9 dekar skog med særskilt høg bonitet, 37 dekar skog med høg bonitet og 4,2 dekar med middels bonitet. Resterande areal består i hovudsak av uproduktiv skog og myr. I tillegg er det eit uregistrert sameige på 402 dekar, som i hovudsak består av produktiv skog, som hører til gnr. 272, bnr. 1.

Gnr. 278, bnr. 5 har 2 dekar fulldyrka jord, 4,1 dekar innmarksbeite og 9 dekar skog med særskilt høg bonitet. Resterande areal består av uproduktiv skog og jorddekt fastmark. Det totale arealet på eigedomen er 20,5 dekar.

Eigedomane gnr. 272, bnr. 1 og gnr. 278, bnr. 5 ligg om lag 8 km unna kvarandre langs veg. Kommunen er av det syn at eigedomane utgjer ei driftseining. I luftlinje er det ca. 3 km. frå gnr. 278, bnr. 5 til driftssenteret på gnr. 272, bnr. 1.

Fylkesmannen har mottatt merknader frå eigar Evy Brekke kor det går fram at det ynskjeleg at dottera overtek gnr. 278, bnr. 5, for å vareta bygningsmassen. Det blir vidare vist til at det er vanskeleg å drive, og ha ansvar for begge brukar.

Fylkesmannen vil gjere eigar merksam på at ein berre tek stilling til om det er ei driftseining eller ikkje. Saka må eventuelt handsamast etter jordlova § 12 tredje ledd dersom ein kjem fram til at det er tale om ei driftseining, før overdraging kan finne sted. Fylkesmannen tek i tilfelle ikkje stilling til sjølve delingsspørsmålet, då det er kommunen som er førsteinstans når det gjeld søknad om frådeling.

Fylkesmannen si fråsegn:

Det er Fylkesmannen som har mynde til å avgjere spørsmålet om det er tale om ei driftseining etter jordlova § 12 sjette ledd, jf. Forskrift om delegert mynde § 3 punkt 4.

Jordlova § 12 sjette ledd lyder slik:

«Føresegne gjeld utan omsyn til om ein eigedom har fleire registernemningar når eigedomen eller ideell del av han er på same eigarhand og etter departementet sitt skjønn må reknast som ei driftseining.»

Det er i landbruks- og matdepartementet sitt rundskriv M-1/2013 om deling og omdisponering gjeve nærmere retningslinjer for praktiseringa av lova.

I rundskriv M-1/2013 under punkt 7.3.3 går det fram at det er tale om ei skjønnsmessig vurdering.

Det er to kumulative vilkår som følgjer av § 12 sjette ledd, om registernemningane er på «same eigarhand» og om det «må reknast som ei driftseining».

Det er i Ot.prp.nr.72 (1993-1994) på side 84, knytt til driftseining uttalt:

«Det gjeld utan omsyn til at ein eigedom har fleire registernemningar når eigedomen eller ein ideell del av han er på same eigarhand og etter departementet sitt skjønn må reknast som ei driftseining.»

I rundskriv M-1/2013 er det i samband med vurderinga om eigedomane er på same eigarhand uttalt:

«Samme eierhånd betyr at de ulike gårds- og bruksnummer må eies av en og samme person. Det er for eksempel ikke tilfelle dersom ektefeller eier hver sin eiendom. Eiendommene er imidlertid på samme eierhånd om en ektefelle i tillegg til sin egen eiendom råder over avdødes eiendom i henhold til uskiftebevilling.»

Det går fram av opplysningane frå kommunen at begge eigedomane ble erverva av Evy Brekke i 2011, som følgje av uskifte etter ektefellen. Det er dermed ikkje tvil om at eigedomane er på same eigarhand. Spørsmålet er om det «må reknast som ei driftseining».

Det blir i samband med dette i rundskriv M-1/2013 under punkt 7.3.4 uttalt:

«Selv om flere eiendommer er på «same eigarhand», kan de ikke automatisk regnes som en driftsenhet i jordlovens forstand. Det må foretas en konkret og individuell vurdering. Det er ikke nok at de er egnet til å drives sammen. En må være spesielt nøyne med vurderingen der eiendommene er kommet på samme eierhånd ved en tilfeldighet.

Ved vurderingen av om en kan regne eiendommene som en driftsenhet er det av betydning om de ulike eiendommene ligger slik til at de rent faktisk egner seg for å drives sammen. Den driftsmessige avstanden er et moment i vurderingen. Det samme er om eiendommene har vært drevet sammen. Det er ikke noe krav om at eiendommene skal være drevet sammen en viss tid.»

Det går fram av opplysningane at eigedomane ligg om lag 8 km. unna kvarandre langs veg. I praksis har det vore lagt til grunn at det kan vere ein viss avstand mellom dei enkelte eigedomane og driftssenteret, men denne bør likevel ikkje vere for stor. Dette er noko som vil kome an på kva slags drift det er tale om, då omsynet til avstand ikkje vil gjere seg like gjeldande når det er tale om skogbrukseigedomar. Det har likevel vore akseptert med avstand som er høgare enn det som er tilfelle i denne saka, kor begge eigedomane hadde arealressursar i form av dyrka jord. På vestlandet er det heller ikkje unormalt at det kan vere store avstandar mellom ulike teigar, og at dei framleis er eigna for å bli drevet saman.

Det går fram av opplysningane at ekteparet Sigurd Brekke og Evy Brekke overtok gardsbruket gnr. 278, bnr. 5 i 2006, som var heimpllassen til Sigurd Brekke. Denne vert rekna som ein del av driftseininga til gnr. 272, bnr. 1, kor de budde og drev landbruk.

Noverande eigar overtok eigedomane ved skifte i 2011. Erverv av eigedomane har dermed ikkje skjedd ved ei tilfeldigheit og kan såleis ikkje leggjast vekt på, i motsetnad til dømes ein testamentarisk disposisjon eller gåve.

Det går fram av opplysningane at eigedomane tidligare har vore drevet saman. Sjølv om den eine eigedomen har større arealressursar i form av dyrka mark, så vil det likevel i eit framtidig perspektiv vere mogeleg å drive eigedomane saman.

Fylkesmannen har på bakgrunn av dette kome fram til at gnr. 278, bnr. 5 og gnr. 272, bnr. 1 utgjer ei driftseining, jf. jordlova § 12 sjette ledd. Dette inneberer at det må ligge føre samtykkje etter jordlova § 12 tredje ledd, for at gnr. 278, bnr. 5 skal overdragast til dottera. Fylkesmannen vil gjere kommunen merksam på at ei slik frådelingssak ikkje skal handsamast etter plan- og bygningslova.

Moment som avstand, storlek på eigedomane og omsynet til varetaking av ressursar knytt til eigedomane vil likevel vere noko som det kan leggjast vekt på i vurderinga om frådeling etter jordlova § 12 tredje ledd.

Vedtak:

Fylkesmannen visar til si fråsegn og har kome fram til at gnr. 272, bnr. 1 og gnr. 278, bnr. 5 må sjåast på som ei driftseining.

Vedtaket har heimel i lov om jord av 12.05.1995 nr. 23 § 12 sjette ledd.

Søkar kan klage på dette vedtaket innan tre veker etter at vedtaket er mottatt. Eventuell klage skal stilast til Landbruksdirektoratet, men sendast til Fylkesmannen. Sjå vedlagte skjema med nærmere informasjon om klageretten.

Med helsing

Åse Vaag
landbruksdirektør

Trond Håkon Stadheim
rådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Kopi til:
Kvinnherad kommune Rosendalsvegen 10 5470 Rosendal

- I) Søknad om deling av eigedom, Søknad om tiltak; oppretting eller endring av matrikkeleining. Pbl § 20-1m og §26-1.
- II) Krav om matrikulering av einig(ar) som ikke krev handsaming etter Pbl § 20-1m, eller oppmålingsforretning etter MI § 33. MI § 5, siste ledd og matrikkelforskr. §§ 43-48
- III) Rekvisisjon av oppmålingsforretning
Matrikkellova § 33



Journalføring/stempel:

Kvinnherad kommune

21 FEB. 2017

Kvinnherad kommune

Rosendalsvegen 10
5470 Rosendal

www.kvinnherad.kommune.no

Saksnr:	17/787	U.off.:
Saksbeh.:	KTH	Kopi:

Søknaden/rekvisisjonen gjeld:

Eigedom	Gnr. <i>278 / 272</i>	Bnr. <i>5 / 1</i>	Festenr.	Seksjonsnr.			
I) Søknad om tiltak (deling) etter, Pbl § 20-1m, §26-1. og matrikulering etter MI § 5.	Sakstype, pbl § 20-1m, oppretting av <input checked="" type="checkbox"/> Ny grunneigedom <input type="checkbox"/> Ny anleggseigedom <input type="checkbox"/> Nytt jordsameige <input type="checkbox"/> Ny festegrunn over 10 år <input type="checkbox"/> Arealoverføring	Deling i medhald til. jf. Pbl §26-1 <input type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan (eldre lovverk) <input type="checkbox"/> Privat forslag <input type="checkbox"/> Anna:	Søknad om dispensasjon jf. pbl § 19-1: <input type="checkbox"/> Plan- og bygningslov <input type="checkbox"/> Kommuneplan <input type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan (eldre lovverk)				
II) Krav om matrikulering av einingar som ikke krev handsaming etter Pbl § 20- 1m, eller oppmålings- forretning etter MI § 33.	<input type="checkbox"/> Sammenslåing (matrikkelforskr. § 43) <input type="checkbox"/> Føring av referanse til eksisterande grense, (matrikkelforskr. § 44) <input type="checkbox"/> Føring av samla fast eiendom (matrikkelforskr. § 45 (2)) <input type="checkbox"/> Registrering av (eksterende)uregistrert jordsameige (matrikkelforskr. § 32, ML §§34, 6(særlege grunnar) <input type="checkbox"/> Matrikulering av eksisterende umatrikulert grunn (matrikkelforskr. § 31 ML §§34, 6(særlege grunnar) <input type="checkbox"/> Anna (gje heimel):						
III) Rekvisisjon av oppmålingsforretning, MI § 33.	Oppmålingsforretning for matrikkeleining(ar) i medhald til løyve (delingsvedtak) etter Pbl 93h: <input checked="" type="checkbox"/> Grunneigedom <input type="checkbox"/> Anleggseigedom <input type="checkbox"/> Jordsameige <input type="checkbox"/> Festegrunn <input type="checkbox"/> Arealoverføring Må svarast på: <table border="1"> <tr> <td>A) <input type="checkbox"/> Ynskje om gjennomføring uten ugrunna opphold. (Kommunen sin frist er 16 veker etter pbl-vedtak, § 20-1m + event. vinterforskrift, matrikkelforskrifta § 18.3)</td> <td>B) <input type="checkbox"/> Ynskjer å utsetja oppmåling og matrikulering til mnd oppgjeve nedanfor (Kan etter rekvenrenten sitt ynskje utsejast i inntil 3 år. Etter 3 år dett løyve etter pbl § 20-1m bort.) Føretrekta mnd el dato for forretninga:</td> <td>C) <input type="checkbox"/> Ynskjer etter særlige grunner å gjennomføra matrikulering, men utsetja fullføring av oppmålings-forretninga. (matrikkelforskrifta § 25). Kommunen fastset frist for fullføring, ikkje lengre enn 2 år.</td> </tr> </table> <p>For alt C): oppgje særlige grunnar (eventuelt i eige vedlegg):</p> <p>Oppmålingsforretning for matrikkeleining(ar) som ikke krev løyve (delingsvedtak) etter Pbl 20-1m:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Klarlegging av eksisterande grenser (eventuelt grensepåvisning) (matrikkelforskr. § 36) <input type="checkbox"/> Grensejustering (matrikkelforskr. § 34) <input type="checkbox"/> Uteareal til eigarseksjon (jf. eigarseksjonslova § 7, matrikkelforskr. § 35) <input type="checkbox"/> Registrering av (eksterende) uregistrert jordsameige (matrikkelforskr. § 32) (sjå også felt II) <input type="checkbox"/> Matrikulering av eksisterande umatrikulert grunn (matrikkelforskr. § 31) (sjå også felt II) <input type="checkbox"/> Anna (oppge heimel): 				A) <input type="checkbox"/> Ynskje om gjennomføring uten ugrunna opphold. (Kommunen sin frist er 16 veker etter pbl-vedtak, § 20-1m + event. vinterforskrift, matrikkelforskrifta § 18.3)	B) <input type="checkbox"/> Ynskjer å utsetja oppmåling og matrikulering til mnd oppgjeve nedanfor (Kan etter rekvenrenten sitt ynskje utsejast i inntil 3 år. Etter 3 år dett løyve etter pbl § 20-1m bort.) Føretrekta mnd el dato for forretninga:	C) <input type="checkbox"/> Ynskjer etter særlige grunner å gjennomføra matrikulering, men utsetja fullføring av oppmålings-forretninga. (matrikkelforskrifta § 25). Kommunen fastset frist for fullføring, ikkje lengre enn 2 år.
A) <input type="checkbox"/> Ynskje om gjennomføring uten ugrunna opphold. (Kommunen sin frist er 16 veker etter pbl-vedtak, § 20-1m + event. vinterforskrift, matrikkelforskrifta § 18.3)	B) <input type="checkbox"/> Ynskjer å utsetja oppmåling og matrikulering til mnd oppgjeve nedanfor (Kan etter rekvenrenten sitt ynskje utsejast i inntil 3 år. Etter 3 år dett løyve etter pbl § 20-1m bort.) Føretrekta mnd el dato for forretninga:	C) <input type="checkbox"/> Ynskjer etter særlige grunner å gjennomføra matrikulering, men utsetja fullføring av oppmålings-forretninga. (matrikkelforskrifta § 25). Kommunen fastset frist for fullføring, ikkje lengre enn 2 år.					

Spesifikasjon av parsell(ar) som vert søkt oppretta:

Opplysninger om omsøkt tiltak; bruk, tilkomst, vassforsyning og avløp:

Parsellen(e) skal nyttast til	<input type="checkbox"/> Sjølvstendig brukseining	<input type="checkbox"/> Tilleggsareal til	Gnr./Bnr./Fnr./Snr.
	<input type="checkbox"/> Bustadhus	<input type="checkbox"/> Offentlig verksemnd	<input type="checkbox"/> Offentlig friluftsområde
	<input checked="" type="checkbox"/> Fritidshus	<input type="checkbox"/> Landbruk/Fiske	<input type="checkbox"/> Offentlig veg
	<input type="checkbox"/> Industri/Bergverk	<input type="checkbox"/> Naturvern	<input type="checkbox"/> Kommunikasjonsareal/tekn. anlegg
	<input type="checkbox"/> Varehandel/bank/forsikring/hotell/restaurant		<input type="checkbox"/> Anna
Tilkomst Pbl § 27-4	<input type="checkbox"/> Riks-/fylkesveg	<input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg	<input type="checkbox"/> Privat veg
	<input type="checkbox"/> Ny avkjørsel fra offentlig veg	<input type="checkbox"/> Utvida bruk av eksisterande avkjørsel	
	<input type="checkbox"/> Avkjørselsløyve gjeve (legg ved)	<input type="checkbox"/> Søknad om avkjørselsløyve (legg ved)	<input type="checkbox"/> Tilkomst sikra, sjå vedlagte dokument
Vass- forsyning Pbl § 27-1	<input type="checkbox"/> Offentlig vassverk	<input checked="" type="checkbox"/> Privat fellesvassverk. Tilknytningsløyve (legg ved)	
	<input type="checkbox"/> Anna:		
Avløp Pbl § 27-2	<input type="checkbox"/> Offentlig avløpsanlegg	<input checked="" type="checkbox"/> Privat enkeltanlegg	Beskriv:
	<input type="checkbox"/> Utsleppsløyve gjeve (legg ved)	<input type="checkbox"/> Søkn. om utsleppsløyve (legg ved)	<input type="checkbox"/> Avløp sikra i medhald til vedlagte dokument

Vedlegg:

	Nr. frå - til	Ikkje relevant
Partsliste/naboliste (alternativt nyttes s. 4 eller kvitteringsskjema for rekommendert sending)	1	<input type="checkbox"/>
Kart og situasjonsplanar		<input checked="" type="checkbox"/>
Avtale om veg/tilkomst, inkl. kart		<input checked="" type="checkbox"/>
Private servituttar		<input checked="" type="checkbox"/>
Uttale/samtykke fra andre offentlege myndigheter	Vedtak fra fylkesmål 2016	<input type="checkbox"/>
Skjema for krav om samanslåing		<input checked="" type="checkbox"/>
Andre avtalar, dokumentasjon		<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg		<input checked="" type="checkbox"/>
Stadfesting på/erklæring om at det er ordna opp i / ikkje føreligg heftelsar, urådigheitar eller andre restriksjonar som er til hinder for matrikulering		<input checked="" type="checkbox"/>

Andre opplysningar og underskrift(er):

Andre opplysningar (for eksempel rettshavarar av betydning)			
Heimelshavar	Namn:	Guy Bocklee	
	Adresse:	Postnr: 5499	Sted: Röra
	E-post:		
Underskrift	Sted:	Dato: 9/2-17	Underskrift: Guy Bocklee
Heimelshavar	Namn:		
		Postnr:	Sted:
	E-post:		
Underskrift	Sted:	Dato:	Underskrift:
Fakturaadresse: (Dersom dette er ein annan enn heimelshavar):	Namn:		
		Postnr:	Sted:
	Signatur fakturamottakar:		

Eventuelt utfyllande merknader:

Partsliste (nabobar, rettshavarar, andre som er varsle)

Treng ikke fyllast ut dersom partsliste føl som eige vedlegg,
alternativt kan kvitteringsskjema for rekommendert postsendning nyttast.

Nabovarsel

Skal sendast til berørte naboar og gjenbuarar

Ved riving skal kreditorar med pengehøfte i eigedomens varslast, pbl § 21-3



Til (nabo/gjenbuar)

Som eigar/festar av:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Eigedomens si adresse			

Tiltak på eigedomen:

Gnr. 278	Bnr. 5	Festenr.	Seksjonsnr.
----------	--------	----------	-------------

Eigedomens si adresse BREVIAVEGEN 111

Postnr. 5499	Poststad Åsgra
--------------	----------------

Kommune

Eigar/festar

Det blir med dette varslet om

- | | | | |
|--|--|--|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Nybygg | <input type="checkbox"/> Anlegg | <input type="checkbox"/> Endring av fasade | <input type="checkbox"/> Riving |
| <input type="checkbox"/> Påbygg/tilbygg | <input type="checkbox"/> Skilt/reklame | <input type="checkbox"/> Innhegning mot veg | <input type="checkbox"/> Bruksendring |
| <input type="checkbox"/> Mellombels bygning, konstruksjon eller anlegg | <input type="checkbox"/> Antennesystem | <input checked="" type="checkbox"/> Oppretting/endring av matrikkeleining (eigedomsdeling) eller bortfeste <input type="checkbox"/> Anna | |

Dispensasjon etter plan- og bygningslova kapittel 19

Plan- og bygningslova med forskrifter	<input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter	<input type="checkbox"/> Arealplanar	<input type="checkbox"/> Veglova
--	--	--------------------------------------	----------------------------------

Vedlegg nr.
B -

Arealdisponering

Set kryss for gjeldande plan

<input type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan	<input type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Utbyggingsplan
--	--	---

Namn på plan

Beskriv nærmere kva nabovarslet gjeld

Frådeling av 278/5 gja driftsenninger 272/1 og 278/5 etter jordløva.

Vedlegg nr.
Q -

Spørsmål som gjeld nabovarsel skal rettast til

Føretak/tiltakshavar EVY BREKKE

Kontaktperson, namn	E-post	Telefon	Mobil
---------------------	--------	---------	-------

Søknaden finst på heimeside:
(ikke obligatorisk)

Merknader skal sendast til

Eventuelle merknader skal vere mottekte innan 2 veker etter at dette varslet er sendt.

Ansvareløg søker/tiltakshavar skal saman med søknad sende innkomne merknader og gjere greie for ev. endringar.

Namn	Postadresse
------	-------------

Postnr. Poststad	E-post
--------------------	--------

Vedlegg

Beskriving av vedlegg	Gruppe	Nr. frå – til	Ikkje relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B		<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D		<input type="checkbox"/>
Teikningar snitt, fasade	E		<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q		<input type="checkbox"/>

Underskrift

Stad <i>Åsgra</i>	Dato <i>01/2-17</i>	Underskrift ansvarleg søker eller tiltakshavar <i>Evy Brekke</i>
		Gjenta med blokkbokstavar <i>Evy BREKKE</i>

Bilag C-**Kvittering for nabovarsling**

Dette er ansvarleg søker eller tiltakshavars dokumentasjon på at nabovarsling er foreteke. Nabovarsling kan godkjennast når naboen har signert eigenhendig eller postveket har kvittert for rekommandert sending.

Søknaden gjeld

Eigedom / byggested	Gnr <i>278</i>	Bnr <i>5</i>	Feste nr	Seksjon nr	Eigar / festar <i>Bjørn Brekke</i>
	Bygg / anleggsadresse <i>Brekkevegen 111</i>		Post nr <i>5499</i>	Post stad <i>ÅKRA</i>	

For nabo eller gjenbuars eigedom:

Gnr <i>278/1</i>	Bnr	Feste nr	Seksjon nr	Navn <i>Peder Brekke</i>
Adresse <i>Brekkevegen 115</i>				Adresse <i>Brekkevegen 115</i>
Postnr <i>5499</i>	Poststad <i>Åkra</i>	Postnr <i>5499</i>	Poststad <i>Åkra</i>	Date <i>15/2-17</i> Sign eller postverkets kvitteringstrykk <i>Peder Brekke</i>
<input checked="" type="checkbox"/> Samtykker I tiltaket <input type="checkbox"/> Varsel er motteke				

For nabo eller gjenbuars eigedom:

Gnr <i>276</i>	Bnr <i>1</i>	Feste nr	Seksjon nr	Navn <i>Tor D. Kvandal</i>
Adresse <i>41 Åkravegen 430</i>				Adresse <i>Åkravegen 430</i>
Postnr <i>5499</i>	Poststad <i>ÅKRA</i>	Postnr <i>5499</i>	Poststad <i>ÅKRA</i>	Date <i>16.02.17</i> Sign eller postverkets kvitteringstrykk <i>Tor Kvandal</i>
<input checked="" type="checkbox"/> Samtykker I tiltaket <input type="checkbox"/> Varsel er motteke				

For nabo eller gjenbuars eigedom:

Gnr <i>277</i>	Bnr <i>2</i>	Feste nr	Seksjon nr	Navn <i>Johan Hillesdal</i>
Adresse				Adresse
Postnr	Poststad	Postnr	Poststad	Date
<input checked="" type="checkbox"/> Samtykker I tiltaket <input type="checkbox"/> Varsel er motteke				

For nabo eller gjenbuars eigedom:

Gnr <i>277</i>	Bnr <i>3</i>	Feste nr	Seksjon nr	Navn <i>Tor Kvandal / Ketil Kvawågnes</i>
Adresse				Adresse
Postnr	Poststad	Postnr	Poststad	Date
<input checked="" type="checkbox"/> Samtykker I tiltaket <input type="checkbox"/> Varsel er motteke				

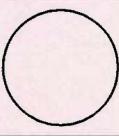
For nabo eller gjenbuars eigedom:

Gnr <i>279</i>	Bnr <i>15</i>	Feste nr	Seksjon nr	Navn <i>Odd Østebø</i>
Adresse				Adresse
Postnr	Poststad	Postnr	Poststad	Date
<input checked="" type="checkbox"/> Samtykker I tiltaket <input type="checkbox"/> Varsel er motteke				

For nabo eller gjenbuars eigedom:

Gnr <i>277</i>	Bnr <i>4</i>	Feste nr	Seksjon nr	Navn <i>Tor D. Kvandal</i>
Adresse				Adresse <i>Åkravegen 430</i>
Postnr	Poststad	Postnr <i>5499</i>	Poststad <i>ÅKRA</i>	Date <i>16.02.17</i> Sign eller postverkets kvitteringstrykk <i>Tor Daniel Kvandal</i>
<input checked="" type="checkbox"/> Samtykker I tiltaket <input type="checkbox"/> Varsel er motteke				

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovannevnte adressatar.

Samla antal sendingar: _____ Sign. 

Saksframlegg

Kvinnherad kommune

Saksmappe

2017/699-2

Saksbehandlar

Karin Thauland

Saksgang		
Saksnr	Utval	Møtedato
2017/28	Forvaltningskomiteen	15.03.2017

Behandling -Konsesjon - 274/1, 274/3, 274/8, 274/9 - Åkra - Jens Jegteberg Lindskog

Innstilling frå rådmannen:

Jens Jegteberg Lindskog får konsesjon på overtaking av gnr/bnr 274/1,3,8 og 9 .

Det vert sett som vilkår for konsesjon at:

- Egedomen tek del i fellestiltak i utmark
- At jorda vert drivi etter reglaen i jordlova si § 8
- At søker busett seg på konsesjonseigedommen eller på gnr/bnr 274/ 5 innan 1 år og bur der i minst 5 -fem –år

Vedtaket er gjort med heimel i konsesjonslova

--- slutt på innstilling ---

Saksutgreiing:

Søkjar: Jens Jegteberg Lindskog, Elnesveien 10 c, 5223 Nesttun

Overdragar: Lars Stuve, Litlabøvegen 81, 5417 Stord

Jens Jegteberg Lindskog søker konsesjon på overtaking av gnr/bnr 274/1,3,8 og 9 som tilleggsjord til gnr/bnr 274/5

Søknad motteke 15.2.2017

Kjøpesum kr. 1.600.000 . Landbrukstaksten er sett til kr 2.500.000

Arealet

Gnr/bnr 274/1 og 3: dekar 4,4 fulldyrka jord, 4,4 overflatedyrka jord, 29,7 dekar innmarksbeite og 472 dekar produktiv skog – totalt 699 dekar inkl. anna areal.

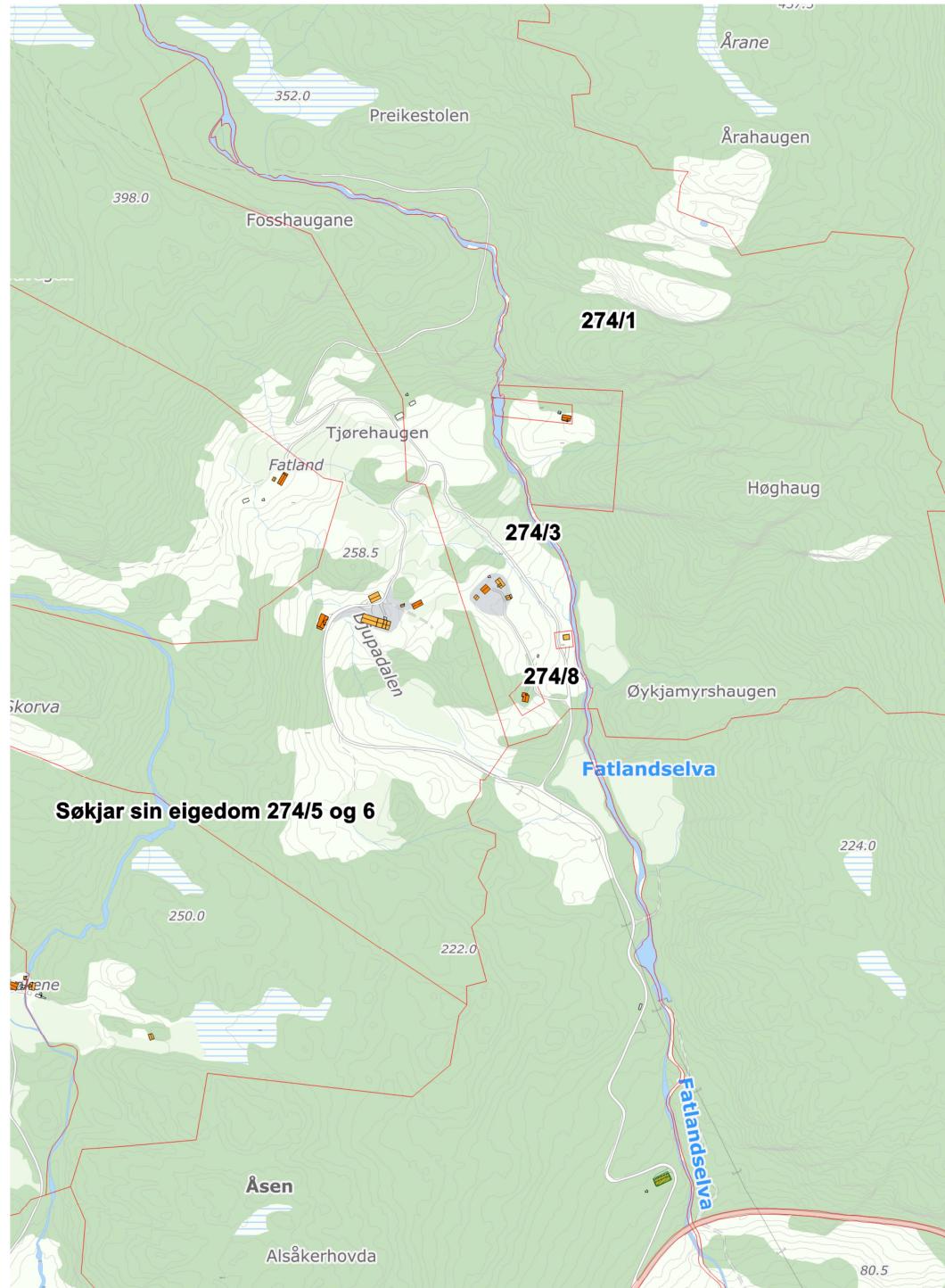
I tillegg kjem 3640 dekar i uregistrert jordsameige.

Bygningar:

- Bustadhús frå 1917
- Hytte på 45 m² bygd i 1981.(gnr/bnr 274/8)
- Uthus og eldhus .
- Kraftverk (274/9) frådelt i 2012

Andre ressursar:

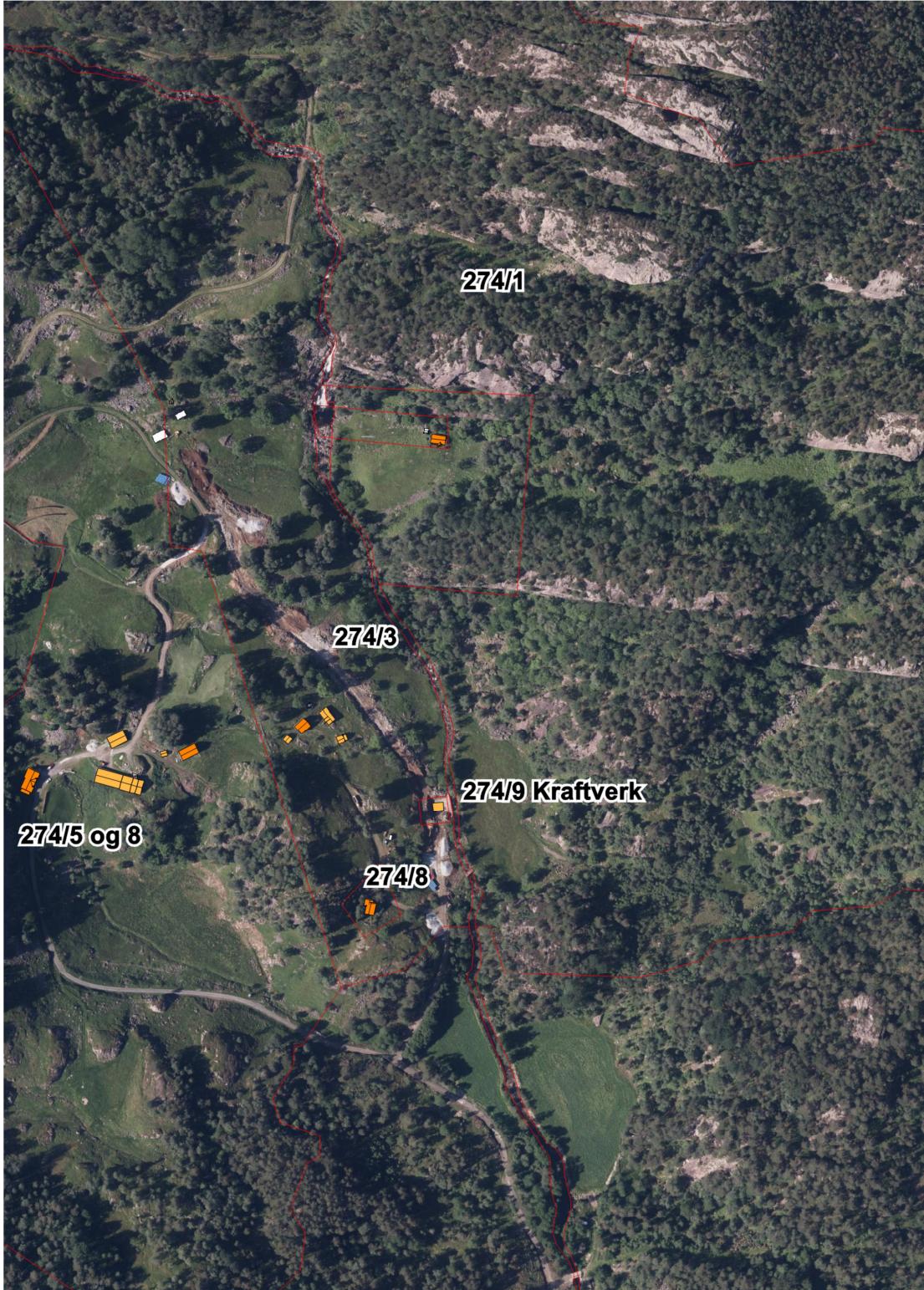
Oversyn over eigedomen –sjå og vedlagt gardskart



Planar for bruk av eigedomen:

Søkjar eig nabobruket der det er husdyrdrift med sau i dag. Han driv og med utleige av jakt, Planane er å drive bruket som tilleggsjord til eige bruk, nytte jaktrettane og lege ut fallrettane til Fatland Kraft AS.

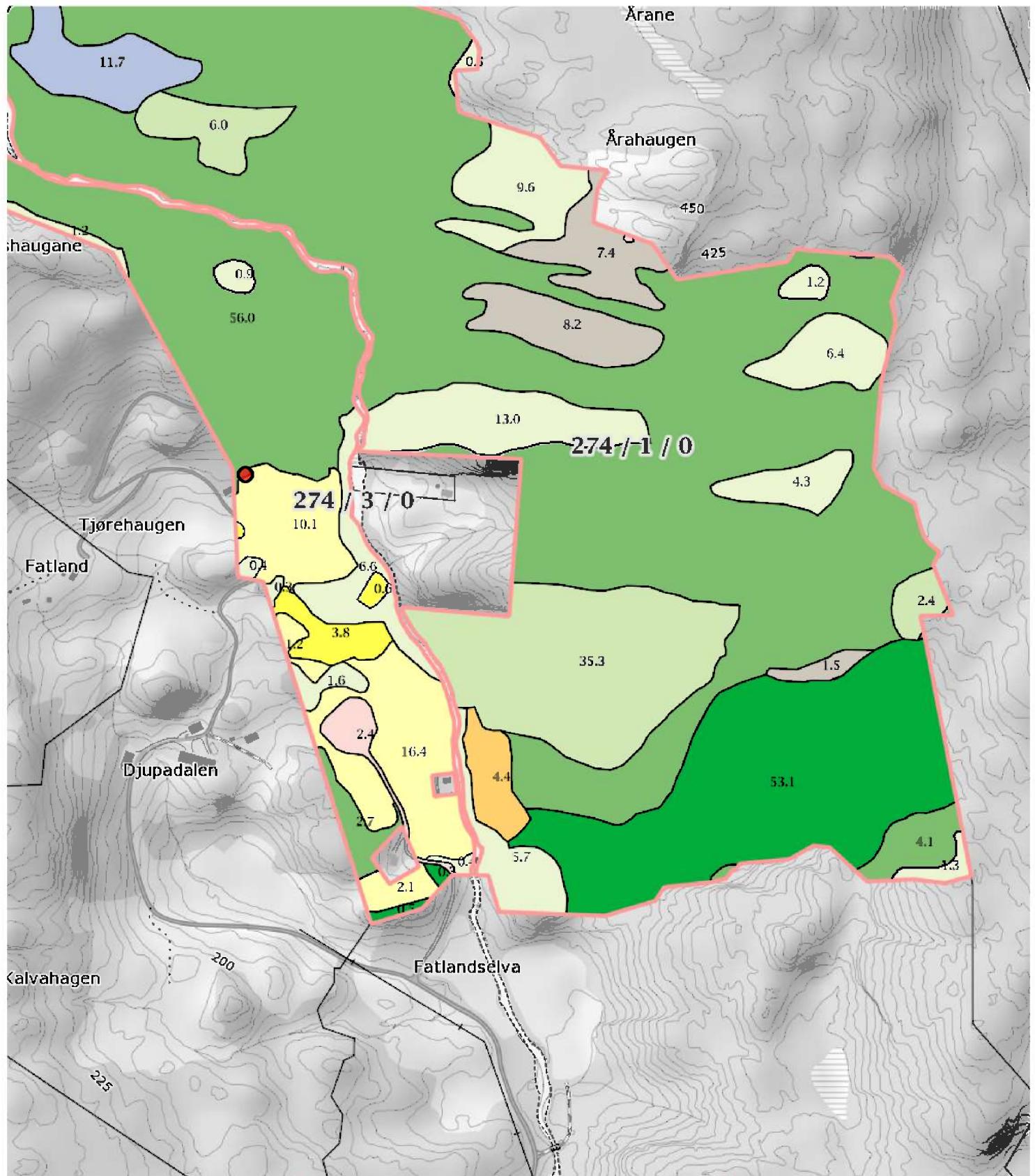
Søkjar sin eigedom og konsesjonsbruket grenser til kvarandre.



Vurdering:

Ut i frå opplysningane som ligg føre, finn Rådmannen grunn til å rá til konsesjons på vilkår av at søkjær busett seg på konsesjonsbruket eller nabobruket innan eit år.

Vedelegg: Konsesjonssøknad, Gardskart



0 50 100 150m

Målestokk 1 : 5000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 28.02.2017

GÅRDSKART 1224-274/1
Tilknyttede grunneiendommer:
274/1 - 274/3



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 13 klasser
TEGNFORKLARING

- = Fulldyrka jord
- II= Overfylteldyrka jord
- III= Innmarksbeite
- S Skog av særskilt høg bonitet
- H Skog av høg bonitet
- M Skog av middels bonitet
- L Skog av lav bonitet
- I Uproduktiv skog
- E Myr
- Apen jorddekt fastmark
- Apen grunnlendt fastmark
- Bebygdt, samf, vann, bre
- Ikke klassifisert
- Sum:

AREALTALL (DEKAR)

4.4		
4.4		
29.7	38.5	
53.9		
370.8		
46.9		
47.4		
102.1	621.1	
14.5		
0.0		
22.7	37.2	
2.7		
0.0	2.7	
699.5	699.5	

Kartet viser en presentasjon av valgt type
gårdskart for valgt eiendom. I tillegg vises
bakgrunnskart for gjennkjennelse. Areal-
statistikken viser arealer i dekar for alle
teiger på eiendommen. Det kan forekomme
avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

Kvinnherad kommune	
13 FEB. 2017	
Saksnr.	17/699
Saksbeh.	KTH
U off. P Kopi	

Kvinnherad kommune
Samfunnsutvikling
Rosendalsvegen 10
5470 Rosendal

BORGEN ADVOKATAR AS
Vår referanse : 308570
Ansvarleg advokat: Karl Øivind Kristiansen

Husnes, 10.02.2017

Søknad om konsesjon - gnr. 274 bnr. 1,3,8 og 9 i Kvinnherad

Vedlagt følgjer søknad om konsesjon fra Jens Jegteberg Lindskog i samband med kjøp av ovanemnde eigedom.

Som vedlegg følgjer kopi av kjøpekontrakt, kopi av dokument med fråskriving av burett og kopi av takst.

Kommunen kan vende seg til underskrivne ved spørsmål eller anna som gjeld søknaden.

Med venleg helsing

Karl Øivind Kristiansen
Advokat
karl.kristiansen@borgen.no
Direkte telefonnummer 907 33 480

Statens landbruksforvaltning

Før søknaden fylles ut, bør det undersøkes om ervervet er konsesjonsfritt, jf. rettledningen på side 3 og 4.

Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom i henhold til konsesjonsloven av 28. november 2003 nr.98

Dette skjemaet er påbudt brukt ved søknader om konsesjon

Til ordføreren i **Kvinnherad**
(den kommune der eiendommen ligger)

Søknad om konsesjon skal sendes til ordføreren innen fire uker etter at avtalen er inngått eller erververen fikk rådighet over eiendommen. Det bes redegjort på side 3 for forhold av betydning som ikke fremgår av svarene på de spørsmål skjemaet inneholder. Skjøte, kjøpekontrakt, leiekontrakt eller annen avtale samt takst skal vedlegges i original eller bekreftet avskrift i den utstrekning slike dokumenter foreligger. Gjelder ervervet landbrukseiendom, skal skogbruksplan vedlegges såfremt slik plan foreligger.

1	Søkerens navn (slektsnavn, for- og mellomnavn) Jens Jegteberg Lindskog			Fødselsnr. (11 siffer) 170966 45139	
2	Adresse Elvenesveien 10 C, 5223 Nesttun			Organisasjonsnr. (9 siffer)	
3	Telefonnr. (8 siffer) 92037442	E-postadresse			
4	Overdragerens navn Lars Stuve			Fødselsnr. (11 siffer) 280262 36551	
5	Adresse Litlabøvegen 81, 5417 Stord			Organisasjonsnr. (9 siffer)	
6	Eiendommen(e)s eller rettigheten(e)s betegnelse (navn, gnr., bnr., festenr. e.l.) Gnr. 274 bnr. 1, 3,8 og 9				
7	Kjøpesum/leiesum pr. år (ved arv eller gave oppgi antatt verdi) 1 600 000	Kår av 5-årlig verdi	Kjøpesum for løsøre		
8	Kommune Kvinnherad	Fylke Hordaland			
9	Arealets størrelse 1.297 dekar	Arealets fordeling på dyrket jord, produktiv skog og annet areal 8,8 - 789 - 494			
10	Hvis skogbruksplan foreligger, oppgi fordeling på hogstklasse I-V, bonitet og balansekvantum for produktiv skog				
Beskrivelse av nåværende bebyggelse på eiendommen (bolighus, hytte, driftsbygning, forretningsgård, industri o.l.)					
11	Bygning (type) Gammel stovebygning	Grunnflate i m ² 60	Byggeår 1917	Antall etasjer 2	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) Dårlig
	Bygning (type) Eldhus	Grunnflate i m ² 22	Byggeår Ukjent	Antall etasjer 1	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) Middels
	Bygning (type) Uthus	Grunnflate i m ² 20	Byggeår Ukjent	Antall etasjer 1	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) Dårlig
	Bygning (type) Hytte	Grunnflate i m ² 45	Byggeår 1981	Antall etasjer 1	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) Middels
	Bygning (type)	Grunnflate i m ²	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Bygning (type)	Grunnflate i m ²	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Bygning (type)	Grunnflate i m ²	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Annен bebyggelse				

Med sikte på å redusere næringslivets oppgaveplikter, kan opplysninger som avgis i dette skjema i medhold av lov om Oppgaveregisteret §§ 5 og 6, helt eller delvis bli benyttet også av andre offentlige organer som har hjemmel til å innhente de samme opplysningene. Opplysninger om eventuell

Akelius Dronningparkpås ved henvendelse til Oppgaveregisteret på telefon 75 00 75 00.

12	Rettigheter som ligger til eiendommen eller som er avtalt i forbindelse med overdragelsen Borett for Per Stuve og hustru er frafalt, jfr. skriv 02.02.2017, leie av fallretter, rettshaver Fatland Kraft AS.	
13	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	I tilfelle hvilke: Gnr. 274 bnr. 5 og 6, samt gnr. 261 bnr. 5 - alle i Kvinnherad
14	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	I tilfelle hvilke: Elvenesveien 10 C, 5223 Nesttun (Eier leilighet)
15	Beskriv hvordan eiendommen brukes i dag (gjelder ervervet landbrukseiendom, beskriv eiendommens drift) Eiendommen brukes som fritidseiendom	
16	Erververens planer for bruk av eiendommen Kombinasjon med gnr. 274 bnr. 5 og 6, samt gnr. 261 bnr. 5 til, dyrehold (ca. 160-170 sau og ca. 40 geiter), jakt og annen utmarksnæring.	
Spesielt for jord- og skogbrukseiendommer (landbrukseiendommer)		
17	Ved erverv av tilleggsjord oppgi gnr. og bnr. på søkerens tidligere eiendom Gnr. 274 bnr. 5 og 6, samt gnr. 261 bnr. 5, alle i Kvinnherad	
18	Søkerens kvalifikasjoner (teoretisk og/eller praktisk erfaring fra jord- og skogbruk) Søker er oppvaksen på gard(nabogarden) og driv den i dag. Har bustadhus ca. 200 meter fra eigendommen.	
19	Vil søkeren forplikte seg til å bosette seg på eiendommen innen 1 - ett - år og deretter selv bebo eiendommen i minst 5 - fem - år i sammenheng? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
20	<input checked="" type="checkbox"/> Jeg søker konsesjon fordi jeg ikke skal bosette meg på eiendommen, jf konsesjonsloven § 5 annet ledd Har overdrageren annen fast eiendom i kommunen som ikke omfattes av overdragelsen?	
21	Er det flere søker, bes opplyst om søkerne er gifte eller samboere	
22	Dato 10.02.2017	Dato 10.02.2016
	Overdragerens underskrift <i>Lars Stuve</i>	Søkerens underskrift <i>Jens Segleberg Lindskog</i>
Underretning om avgjørelsen bes sendt:		
Bilagsfortegnelse:		

Spørsmål om utfylling kan rettes til kommunen.

KJØPEKONTRAKT

SELGER

Navn: Lars Stuve
Fødselsdato: 28.02.1962
Telefon: 46805770
Adresse: Litlabøvegen 81
Postnummer/-sted: 5417 STORD

KJØPER

Navn: Jens Jegteberg Lindskog
Fødselsdato: 17.09.1966
Telefon: 92037442
Adresse: Elvenesveien 10 C
Postnummer/-sted: 5223 NESTTUN

Selger overdrar herved nedennevnte eiendom med påstående bebyggelse til kjøper på følgende vilkår:

EIENDOMMEN

Gårdnummer: 274
Bruksnummer: 1,3,8,9
Kommune: Kvinnherad
Adresse: Fatlandsvegen 66
Postnummer/-sted: 5499 ÅKRA

Dersom ikke annet er bestemt nedenfor, omfatter overdragelsen grunnen, påstående bebyggelse og lovbestemt tilbehør, jf. lov om avhending av fast eigedom. Lovbestemt tilbehør omfatter blant annet varig innredning og utstyr som enten er fast montert eller som er særskilt tilpasset bygningen (f.eks. faste anlegg og installasjoner for oppvarming, faste elektriske installasjoner, faste antenner, faste gulvtepper, dobbel vinduer, innebygde kjøkkenapparater og -maskiner og andre innebygde ting). Dersom det ellers er tvil om noe er tilbehør, skal det legges vekt på om det gjelder noe som er upraktisk å flytte, som er nødvendig til bruk på eiendommen eller som best kan brukes på eiendommen.

KJØPESUM

Kjøpesum kr 1 600 000 -kroner en million sekshundretusen-.

Kjøpesummen avgjøres slik:

Kontant den 25.02.2017 kr 1 600 000 -kroner en million sekshundretusen-.

OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen skal kjøper betale dokumentavgift og tinglysingsgebyr. Omkostningene utgjør henholdsvis kr 40 000 (2,50% av kjøpesummen) og kr 525. Dersom satsene blir endret, skal beløpene justeres i forhold til nye satser.

kjøpekontrakt - Jens Jegteberg Lindskog

1.5. 2

2(3)

Følgende omkostninger skal også dekkes av kjøperen: Kjøpers pantedokument for lån i bank må tinglyses. Kostnad kr. 525. Innhenting av pantattester kr. 816. Disse utgifter betales sammen med kjøpesum og andre gebyr.

Avtalt meglerprovisjon betales av kjøper. Provisjonen forfaller til betaling ved kontraktsunderskrift.

Dersom kjøperen skal ha lån som sikres med pant i eiendommen betaler kjøper tinglysing og attestgebyr for hver pantobligasjon.

OPPGJØR

Borgen Advokatar AS, Postboks 84, 5480 HUSNES v/advokat Karl Øivind Kristiansen, skal forestå gjennomføringen av denne kontrakt. Det innebærer at megler utfører og tinglyser skjøte, registrerer og sletter nødvendige heftelser, oppretter og tinglyser andre dokumenter som har sammenheng med handelen og gjennomfører det økonomiske oppgjøret.

Kjøpesummen og omkostningene skal innbetales til klientkonto 35203336622. Dersom hele eller deler av kjøpesummen ikke er innbetalt ved forfall, betales forsinkelsesrente fra forfallsdato.

HEFTELSER

Vedlagte utskrift av grunnboken (gnr. 274, bnr. 1,3,8) er forelagt kjøper. Kjøper har gjort seg kjent med pantattesten.

Selger garanterer at eiendommen vil bli overdratt fri for andre pengeheltelser enn de som fremgår av denne kontrakt, herunder private og offentlige avgifter og gebyrer. Selger er forpliktet til å gi melding til megler dersom det blir avholdt utleggsforretning før overskjøting finner sted.

TINGLYSING/SIKKERHET

Selger skal undertegne skjøtet på eiendommen ved kontraktsunderskrift. Skjøtet skal oppbevares hos megler inntil tinglysing finner sted. Tinglysing kan først finne sted når kjøper har innbetalt fullt oppgjør inkludert omkostninger, eller når det foreligger tilfredsstillende garanti for at fullt oppgjør vil finne sted.

Selger forplikter seg til å utstede sikringsobligasjon pålydende salgssummen til megler som foretar tinglysing av denne for selgers regning umiddelbart etter kontraktsunderskrift.

Sikringsobligasjonen skal inneholde en urådighetserklæring, og den skal tjene som sikkerhet for den til enhver tid ubetalte del av salgssummen, samt meglers krav på provisjon og dekning av utlegg. All utbetaling til selger skal inntil tingslysing av skjøte finner sted, ha sikkerhet innenfor kjøpesummens ramme. Megler skal vederlagsfritt kvittere obligasjonen til avlysning og besørge denne slettet når oppgjøret mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysing.

TILSTAND/ANSVARSFRASKRIVELSE

Kjøper overtar eiendommene som avtalt i denne kontrakt. For øvrig overtar kjøper eiendommene med tilbehør i samme tilstand som besiktiget, jf. § 3-9 i lov om avhending av fast eiedom.

Kjøper har undersøkt eiendommene for å få oversikt over eiendommens beskaffenhet og tilstand. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende mangler som burde ha blitt oppdaget ved

L.S. g.

undersøkelsen.

Selger er ikke ansvarlig for skjulte feil eller mangler av enhver art som selger ikke har kjennskap til, herunder sopp, råte og skadeinsekter. Dette gjelder ikke dersom selger uttrykkelig har garantert for bestemte kvaliteter i denne kontrakten. Ved vurderingen av om eiendommen har mangel skal overtakelsestidspunktet legges til grunn.

OVERTAKELSE

Eiendommen overtas av kjøper den 25.02.2017. Eiendommen står fra dette tidspunktet for kjøpers regning og risiko, og kjøper overtar fra samme tidspunkt eiendommens plikter og rettigheter. Partene setter opp pro- & contra oppgjør som blir avregnet. Ved overtakelsen skal eiendommen være uten leieboere, ryddet og rengjort.

Kjøper kan ikke ta eiendommen i bruk før kjøper har oppfylt alle sine forpliktelser etter denne kontrakten. Dersom kjøper ikke kan ta eiendommen i bruk til avtalt tid og årsaken ligger hos kjøper, har selger plikt til å føre forsvarlig tilsyn med eiendommen. Kjøper skal dekke forsvarlige kostnader i forbindelse med tilsynet. Kjøper må søke om konsesjon og gjennomføring avhenger av at konsesjon blir gitt.

Dersom kjøper misligholder avtalen etter at eiendommen er overskjøtet eller tatt i bruk, kan selger under alle omstendigheter heve avtalen.

GENERELLE BESTEMMELSER

Innbetalt kjøpesum tjener som sikkerhet for kjøpers oppfyllelse av denne avtale og innbetalt kjøpesum kan således benyttes til motregning av selgers eventuelle tap dersom kjøper misligholder kontrakten.

Selger skal inntil overlevering skjedde behandle eiendommen på forsvarlig måte og påse at eiendommen er fullverdiforsikret. Kjøper er forpliktet til å tegne fullverdiforsikring gjeldende fra overtakelsesdato. Selger og kjøper er klar over at utkastelse etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, 3 ledd (e) kan finne sted dersom det er åpenbart at saksøkte ikke har rett til å besitte eiendommen.

BEKREFTELSE OG UNDERSKRIFT

Selger og kjøper vedtar med sine underskrifter alle punkter i denne kontrakten. Lov om avhending av fast eigedom kommer til anvendelse på forhold som ikke er regulert i denne kontrakten. Denne kontrakt er utferdiget i 4 likelydende eksemplarer hvorav partene beholder hvert sitt og megler 2 eksemplarer.

Husnes, den 10.02.2017

Selger:

Lars Stuve
Lars Stuve

Kjøper:

Jens Jegteberg Lindskog
Jens Jegteberg Lindskog

L. S.



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND

LANDBRUKSTAKST

FATLAND

Fatlandsvegen 62 og 66, 5499 ÅKRA

Gnr 274: Bnr 1, bnr 3, bnr 8, bnr 9
1224 KVINNHERAD KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTMANN

Johannes Alne

Telefon: 982 53 919

E-post: johannes@tveit.no

Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK

Tveit Regnskap AS

Liaheia, 5574 SKJOLD

Telefon: 98 25 39 19

Organisasjonsnr: 984 388 241



Dato befaring: 14.12.2016
Utskriftsdato: 11.01.2017
Oppdrag nr: 187



Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.ntf.no.

Oppdraget gjelder

Etter henvendelse fra Lars Stuve ble undertegnede sivilagronom/takstmann Johannes Alne anmodet om å gi en vurdering av landbrukseiendommens markedsverdi.

Verditaksten ønskes i forbindelse med salg av eiendommen i fritt marked.

Egne forutsetninger

Oppdraget er utført på grunnlag av NTFs retningslinjer og gjeldende kensesjonslov. Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdisetting av kensesjonspliktige eiendommer skal bygge på. Det er ikke meningen at retningslinjene skal følges slavisk, men det åpnes for takstmannens skjønn.

Eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning. Verdivurderingen er utført i henhold til gjeldende instruks. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilslter.

Vurderingen er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Ønskes en nærmere kontroll av byggetekniske forhold, må det foretas egen kontroll av dette med tilstandsrapport.

Forutsetninger arealberegning

Verdisetting av Landbrukseiendommer er basert på kensesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av landbruksdepartementet. Bolig på en landbrukseiendom skal ikke sammenlignes med verdi på en boligeiendom. For arealmåling av bygninger på landbrukseiendommer brukes bruttoareal (BTA) og grunnflate. Disse målene brukes ved salg og alle andre typer oppdrag.

Verdisetting

Eiendommen har begrensede landbruksressurser og må i første rekke ses på som en fritidseiendom med god plass og tilgang til egen ved, jakt, naustrett og løpende inntekter i form av falleie. Bygningsmassen har ulik alder og tilstand. Hytten har enkel hyttestandard fra 1980-tallet.

Tunet på bnr.3 med bolig og uthus har enkel standard og krever betydelig opprustning.

Samlet sett baseres vurdering av eiendommen ut fra beliggenhet, driftsgrunnlag, avkastning og bygningsmasse hensyntatt anvendelse og tilstand. Videre presiseres det at de verdier som fremkommer på bakerste side er til veileiding for det skjønn en må ta når en skal vurdere hele eiendommens verdi under ett.

Markedsverdi:

Kr. 2 500 000

SKJOLD, 11.01.2017


Johannes Alne
Telefon: 98 25 39 19
00 5574 Førdefjorden
0 914 388 241 MVA
Autorisert revisor av prisbokslag - medlem av NARP

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Lars Stuve
Takstmann:	Johannes Alne
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 14.12.2016. - Johannes Alne. Sivilagronom/Takstmann landbruk NTF. Tlf. 98 25 39 19 - Lars Stuve. Hjemmelshaver. Tlf. 46 80 57 70 Far til hjemmelshaver. Sønn av hjemmelshaver.

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	FATLAND
Eier:	Lars Stuve
Beliggenhet:	Eiendommen ligger på Fatland mellom Sunde og Åkra nord for Åkrafjorden i Kvinnherad kommune. Dette er i et område preget av spredt boligbebyggelse, fritidseiendommer og landbruk. Sørover er det ferjeforbindelse til Skånevik. Nordover er det ferjefri forbindelse via Matrefjellet og kommuneadministrasjon i Rosendal som er ca. 40 km lengre nord.
Bebygelsen:	Eiendommens bygningsmasse består av hyttebygning, gammel stovebygning, geithus, eldhus og støl.
Konsesjonsplikt:	Konsesjon Eiendommen er konsesjonspliktig ved salg utenfor nærmeste familie, med bakgrunn i eiendommens totalareal på 700 da. Eiendommen er underlagt priskontroll ved omsetning utenfor nærmeste familie dersom kjøpesummen overstiger 3,5 mill, med bakgrunn i eiendommens produktive skogsareal >500da. I utgangspunktet er det lovbestemt boplikt på grunn av eiendommens produktive skogsareal som overstiger 500 da. Boplikten er avhengig av at eiendommen har et hus som er eller har vært i bruk som helårsbolig. Dette er usikkert i dette tilfellet da stovhuset som har vært fast bebodd verken er egnet til fast beboelse uten vann og avløp og heller ikke har vært fast bebodd siste 10-15 år. En antar at det er liten mulighet for at det pålegges boplikt, og det legges derfor til grunn at eiendommen i forbindelse med salg også henvender seg til et fritidsmarked. Odel Etter revidering av odelloven i 2009 er arealkravet til odlingsjord at full- eller overflatedyrket jord på eiendommen er over 25 dekar, eller det produktive skogsarealet er over 500 dekar (odelloven §2). Eiendommen oppfyller derfor arealkravet for odelseiendommer. Driveplikt Eier av eiendommen vil være pålagt driveplikt etter jordloven på landbruksarealene. Driveplikten kan oppfylles ved skriftlig avtale om bortleie med minst 10-års varighet.
Kommuneplan:	Eiendommens arealer ligger i landbruk-, natur- og friluftsområde (LNF-område) i kommuneplanens arealdel.
Adkomstvei:	Adkomst til tunet fra Fatlandsvegen på privat grusvei ca. 200m.
Tilknytning vann:	Tilknyttet egen privat brønn.
Tilknytning avløp:	Privat avløp fra hyttebygning.
Heftelser:	Iht. utskrevet grunnbok ajour pr. 07.12.2016 er det registrert følgende heftelser på eiendommens grunnboksblad for gnr.274, bnr.1, 3 og 9: 30.01.1984 med dagboknr. 966 er det tinglyst borett for Lars og Anders Aarra. Rettighetshaverne er opplyst av hjemmelshaver å være død, og rettigheten ikke lenger aktuell. 23.12.1986 med dagboknr. 13841 er det tinglyst borett for Per L Stuve og hustru. Hjemmelshaver opplyser at rettigheten kan slettes og rettigheten ikke lenger aktuell. Ovenstående heftelser slettes før salg, og er derfor ikke videre hensyntatt i vurderingen. Utover dette er det tinglyst leieavtaler/festekontrakt for Fatland Kraft AS der det er inngått fallrettsavtale og leieavtale for kraftstasjon.

Matrikkel: Gnr 274: Bnr 1, bnr 3, bnr 8, bnr 9
Kommune: 1224 KVINNHERAD KOMMUNE
Adresse: Fatlandsvegen 62 og 66, 5499 AKRA

Tveit Regnskap AS
Liaheia, 5574 SKJOLD
Telefon: 98 25 39 19



Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1224 KVINNHERAD Gnr: 274 Bnr: 1
Hjemmelshaver:	Lars Stuve
Adresse:	Fatland, 5499 AKRA
Matrikkel:	Kommune: 1224 KVINNHERAD Gnr: 274 Bnr: 3
Hjemmelshaver:	Lars Stuve
Adresse:	Fatlandsvegen 62, 5499 AKRA
Matrikkel:	Kommune: 1224 KVINNHERAD Gnr: 274 Bnr: 8
Hjemmelshaver:	Lars Stuve
Adresse:	Fatlandsvegen 66, 5499 AKRA
Matrikkel:	Kommune: 1224 KVINNHERAD Gnr: 274 Bnr: 9
Hjemmelshaver:	Lars Stuve
Adresse:	Fatlandsvegen 58, 5499 AKRA
Kommentar:	Fester Fatland Kraft AS

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Arealoversikt	11.01.2017	www.gardskart.no	Innhentet	2	Ja
Grunnbokutskrift	17.11.2016	hentet med eierskifteplanleggeren	Innhentet	3	
Fallrettsavtale tinglyst 08.05.2013 med dagboknr.372597	05.01.2017	Hentet kopi fra Kartverket	Innhentet	4	
Eier	22.11.2016				

Eiendommens arealer

Full-/overflatedyrket jord	daa	8,8
Innmarksbeite	daa	30,0
Skogsareal	daa	622,0
Utmark og annet areal	daa	40,0
Andel i fellesutmark	daa	0,0
Sum arealer:	daa	700,8

Beskrivelser

Beskrivelser

Eiendom	Eiendommens arealer ligger i en sammenhengende teig som strekker seg fra Fatlandsvegen og nordover langs Fatlandselva opp mot Ørnanipa. Fra Ørnanipa og nordover til Kuhaugane ligger det fellesutmark på ca.3640 da som eiendommen har andeler i.
Produksjon	Det er i dag ikke selvstendig produksjon på eiendommen. Eiendommens jordbruksarealer har delvis vært beitet.

Bygninger på eiendommen

Hyttebygning

Bygningsdata



Byggeår: 1981 Kilde: Opplyst av eier

Anvendelse/ enkel
bygningsbeskrivelse: Benyttes som fritidsbolig

Modernisering Laget terasse og skiftet terassedør

Verdivurdering

Verdi:	Nedskrevet gjenanskaffelsesverdi	Kr.	500 000
Bruksverdivurdering:	Bruksverdi for eier av eiendommen som fritidseiendom eller som fritt omsettelig fritidseiendom		
Utleievurdering:	Ikke vurdert		

Konstruksjoner og innvendige forhold - Hyttebygning

Bygning, generelt

Hytten er oppført i reisverk i 1981 på grunnmur i naturstein. Grfl. ca. 45 m². Hytten ligger på bnr.8 med tomteareal 1277m² STIENBARDSHAUGEN og er å anse som fritt omsettelig fritidseiendom.

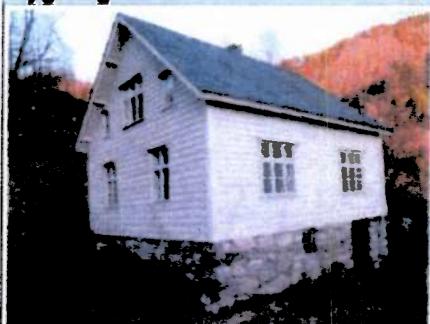
Hytten inneh. gang, stue med utgang til terrasse, kjøkken og to soverom med totalt 5 køyeplasser. I tillegg er det toalett i eget rom utvendig. Hytten har enkel grei hyttestandard, med panel på veggger og heltreplank på gulv. Innlagt vann fra brønn og provisorisk privat avløp. Isolert etter byggetidspunktets standard. Oppvarming med vedfyr og elektrisk.

Liten enkel kjeller under deler av bygningen.

Bygningen har enkel standard og egner seg til fritidsbruk med dagens standard. Utvendig har bygningen tjærebredd villmarkpanel og alu. plater som taktekke.

Gammel stovebygning

Bygningsdata



Byggeår: 1917 Kilde: Opplyst av eier

Anvendelse/ enkel
bygningsbeskrivelse: Uebodd ikke brukt

Verdivurdering

Verdi:	Nedskrevet gjenanskaffelsesverdi	Kr.	100 000
Bruksverdivurdering:	Liten bruksverdi til annet enn lager		
Utleievurdering:	Ikke vurdert		

Konstruksjoner og innvendige forhold - Gammel stovebygning

Bygning, generelt

Matrikkel: Gnr 274: Bnr 1, bnr 3, bnr 8, bnr 9
Kommune: 1224 KVINNHERAD KOMMUNE
Adresse: Fatlandsvegen 62 og 66, 5499 ÅKRA

Tveit Regnskap AS
Liaheia, 5574 SKJOLD
Telefon: 98 25 39 19



Bygningen er oppført i tømmer i 1917 i 1 1/2 etg. på grunnmur i naturstein med grfl. ca. 60m². Huset er ikke bebodd siste 10-15 årene og bærer preg av det.

1.etg inneh. gang, kjøkken, to stuer og kammers. Etasjen har enkel standard. Synlig tømmer på veggger og heltregulv. Oppvarming med ved og gammel teglpipe.

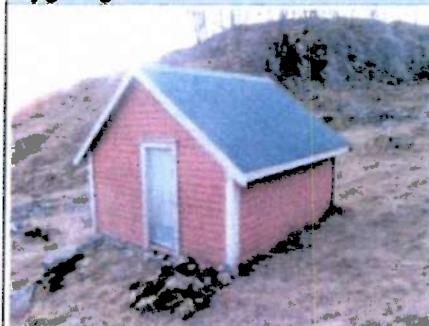
2.etg. inneh. trappeoppgang, soverom og skråkammer.

Liten kjeller under deler av bygningen.

Huset har enkel standard. Uisolert i veggger/tak, enkle vindusruter og ikke innlagt vann og avløp. Huset er utvendig bordkledd med skifer som taktekke. Betydelig behov for oppgradering for å tilfredsstille dagens krav til standard.

Eldhus

Bygningsdata



Byggeår: Kilde: Ukjent byggeår

Anvendelse/ enkel
bygningsbeskrivelse: Benyttet til oppbevaring av ved

Verdivurdering

Verdi:	Nedskrevet gjenanskaffelsesverdi	Kr.	5 000
Bruksverdivurdering:	Bruksverdi til oppbevaring av ved		
Utleievurdering:	Ikke vurdert		

Konstruksjoner og innvendige forhold - Eldhus

Bygning, generelt

På tunet er det oppført eldhus. Bygningen er oppført i reisverk av tre. Bygningen har en grfl. ca.22m². Utvendig bordkleddog med alu.pl. som taktekke. Enkelt bygg benyttet til oppbevaring av ved.

Uthus/geithus

Bygningsdata



Byggeår: Kilde: Ukjent byggeår

Anvendelse/ enkel
bygningsbeskrivelse: Tidligere benyttet til geiter. Nå bare oppbevaring.

Matrikkel: Gnr 274; Bnr 1, bnr 3, bnr 8, bnr 9
Kommune: 1224 KVINNHERAD KOMMUNE
Adresse: Fatlandsvegen 62 og 66, 5499 ÅKRA

Tveit Regnskap AS
Liaheia, 5574 SKJOLD
Telefon: 98 25 39 19



Verdivurdering

Verdi:	Nedskrevet gjenanskaffelsesverdi
Bruksverdivurdering:	Liten bruksverdi
Utleievurdering:	Ikke vurdert

Konstruksjoner og innvendige forhold - Uthus/geithus

Bygning, generelt

På tunet er det oppført enkel bygning tidligere benyttet til geiter. Bygningen er oppført i reisverk av tre på grunnmur i naturstein. Utvendig bordkledd og med bølgeblekk som taktekke. Enkelt bygg benyttet til oppbevaring av ved.

Sæterhus

Bygningsdata

Byggeår:	Kilde: Ukjent byggeår
Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse:	Enkel bygning, ikke befart. Et par timers gange fra tunet

Verdivurdering

Verdi:	Nedskrevet gjenanskaffelsesverdi	Kr.	20 000
Bruksverdivurdering:	Bruksverdi i forbindelse med jakt, fiske og turer i marka		
Utleievurdering:	Ikke vurdert		

Konstruksjoner og innvendige forhold - Sæterhus

Bygning, generelt

Det opplyses at det på Fatlandsstolen er satt opp en Moelven brakke med grfl. ca.20m² til bruk som stølshus. Bygningen er beskrevet av hjemmelshaver som enkel med vedfyr og køyeplass. Bygningen ligger ca. 2 timers gange fra tunet på eiendommen.

Bygningen er ikke befart.

Andre verdikomponenter

Verdikomponenter

Dyrket-/overflatedyrket mark	Full- og overflatedyrket areal ligger fordelt på flere mindre teiger nær tunet. Arealet er ekstensivt drevet og bærer preg av dette. En legger til grunn en gjennomsnittlig verdi kr.3.000,- pr da	25 000
Innmarksbeite	Innmarksbeitene ligger nær tunet. Beitene har noe stein i dagen, og er ekstensivt drevet og opplyses å ikke ha vært beitet siste 4 årene. Arealene verdsettes til kr.2.000,- pr da	60 000
Skogsareal	Det er registrert totalt 621,1 da skog. Skogsarealet ligger i området nordøst for tunet. Skogen er dels relativt vanskelig tilgjengelig og består av blandingskog med ulik kvalitet. Det er opplyst at det ikke er plantet skog på eiendommen. Av det registrerte arealet er 53,9 da skog av sær høy bonitet 370,8 da skog av høy bonitet 46,9 da skog av middels bonitet 47,4 da skog av lav bonitet 102,1 da uproduktiv skog	250 000
Utmarksarealer og andel i fellesutmark	Det er opplyst at det er bygget noe skogsvei på eiendommen, som gjør deler av skogen tilgjengelig. Det er ikke fremlagt skogbruksplan.	100 000
Jakt og fiske	Skog-/utmarks-/annet areal i felles uregistrert jordsameie på til sammen ca.3640 da er delt mellom flere grunneiere. Fellesarealene består av litt skog av ulik kvalitet, men for det meste skrinn jord og fjell i dagen. Ligger nordvest for tunet på eiendommen og inngår som del av jaktterrenget. Eiendommen er medlem felles jaktvald. Det opplyses av grunneier at eiendommens andel utgjør ca.4 hjort pr. år. Rettighetene er pr. dato utleid til Akrafjorden Jakt som driver med guidet jakt. Akrafjorden Jakt har betalt kr.45.000,-/pr. år for jaktrettighetene, men denne prissettingen er under spesielle forutsetninger. Rettighetene antas å ha en nettoverdi på kr.30.000,- som kapitaliseres med 8% rente. Utover dette er det noe fiskevann og småviltjakt, men dette har liten økonomisk verdi, men kan ha funksjon som rekreasjon for eier av eiendommen.	375 000
Andre verdikomponenter	Beiterettar Eiendommen har beiterettar i felles fjellmark. Beiterettene knytter seg til hvor mye dyr som kan holdes på eiendommen, og har begrenset verdi. Fallrettighet Eiendommen har fallrettighet i Fatlandselva. Kraftproduksjonen er organisert gjennom FATLAND KRAFT AS og iht. avtale skal det til grunneiene betales 7% av produksjonen til FATLAND KRAFT AS som fallrettsleie. Bnr.1 og 3 har iflg. avtalen 86,55 % av falleien. Anlegget er bygget for en årlig produksjon på 3,2 Gwh/år og har iflg. grunneier startet opp i 2013. Det er opplyst av hjemmelshaver at pr.idag har en fått utbetalt 30-40.000/år i fallrettsleie. Dersom en legger til grunn en langsiktig gjennomsnittlig strømpris på 28 øre. Dette gir eiendommen en årlig fallrettsleie på ca.55.000,-/år. Leien kapitaliseres med 6% rente. Naustrett Det er opplyst av hjemmelshaver at det tilhører en naustrett for bnr.1 i Alsåkervika. I tillegg er det opplyst at bnr.3 og 5 har	1 000 000

Matrikkel: Gnr 274: Bnr 1, bnr 3, bnr 8, bnr 9
Kommune: 1224 KVINNHERAD KOMMUNE
Adresse: Fatlandsvegen 62 og 66, 5499 ÅKRA

Tveit Regnskap AS
Liaheia, 5574 SKJOLD
Telefon: 98 25 39 19



en felles naustrett. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på rettighetene, men en legger til grunn at en vil få sette opp naust på disse rettighetene.

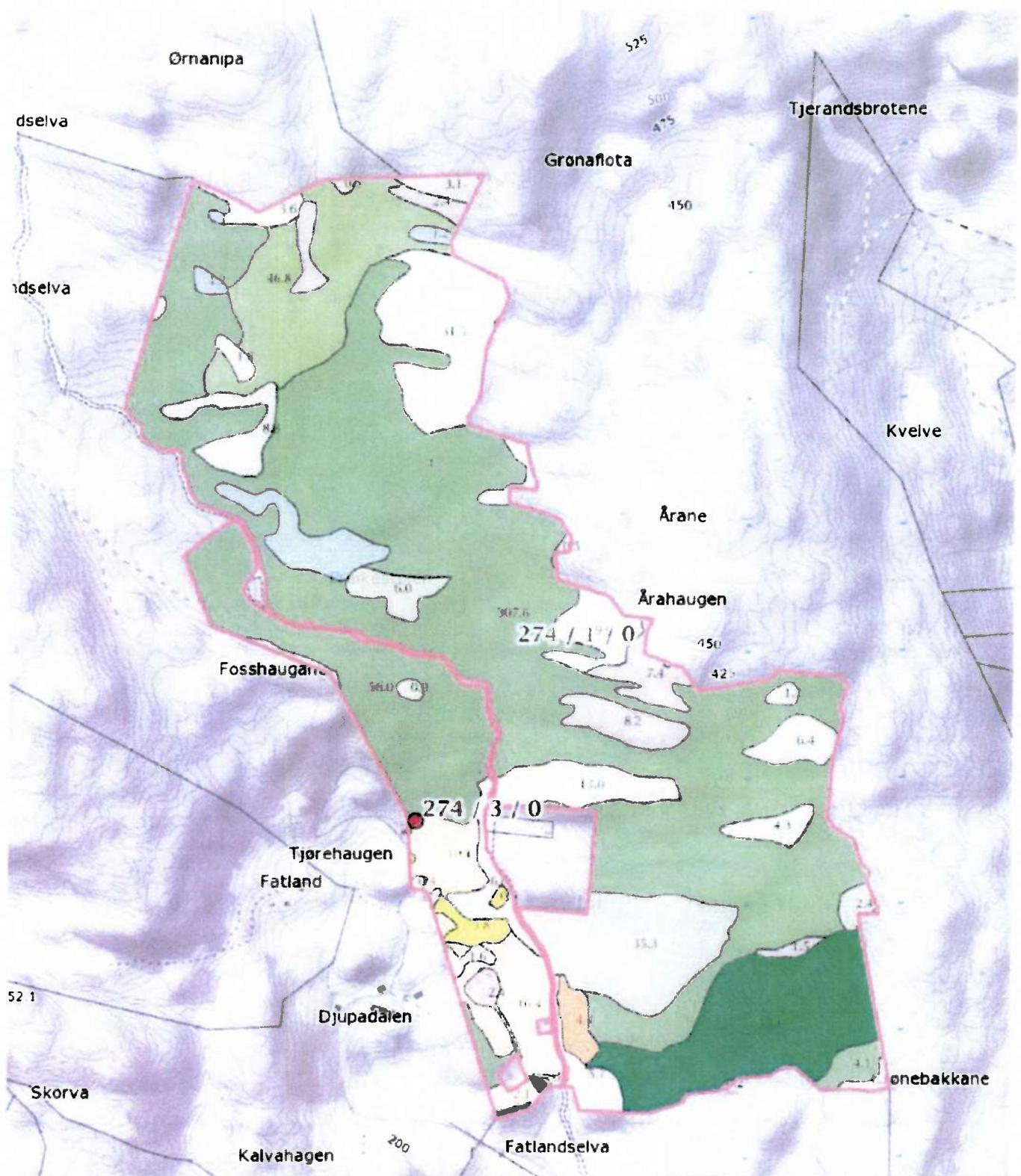
Sum andre verdikomponenter:

1 810 000

Sammendrag verdiberegning

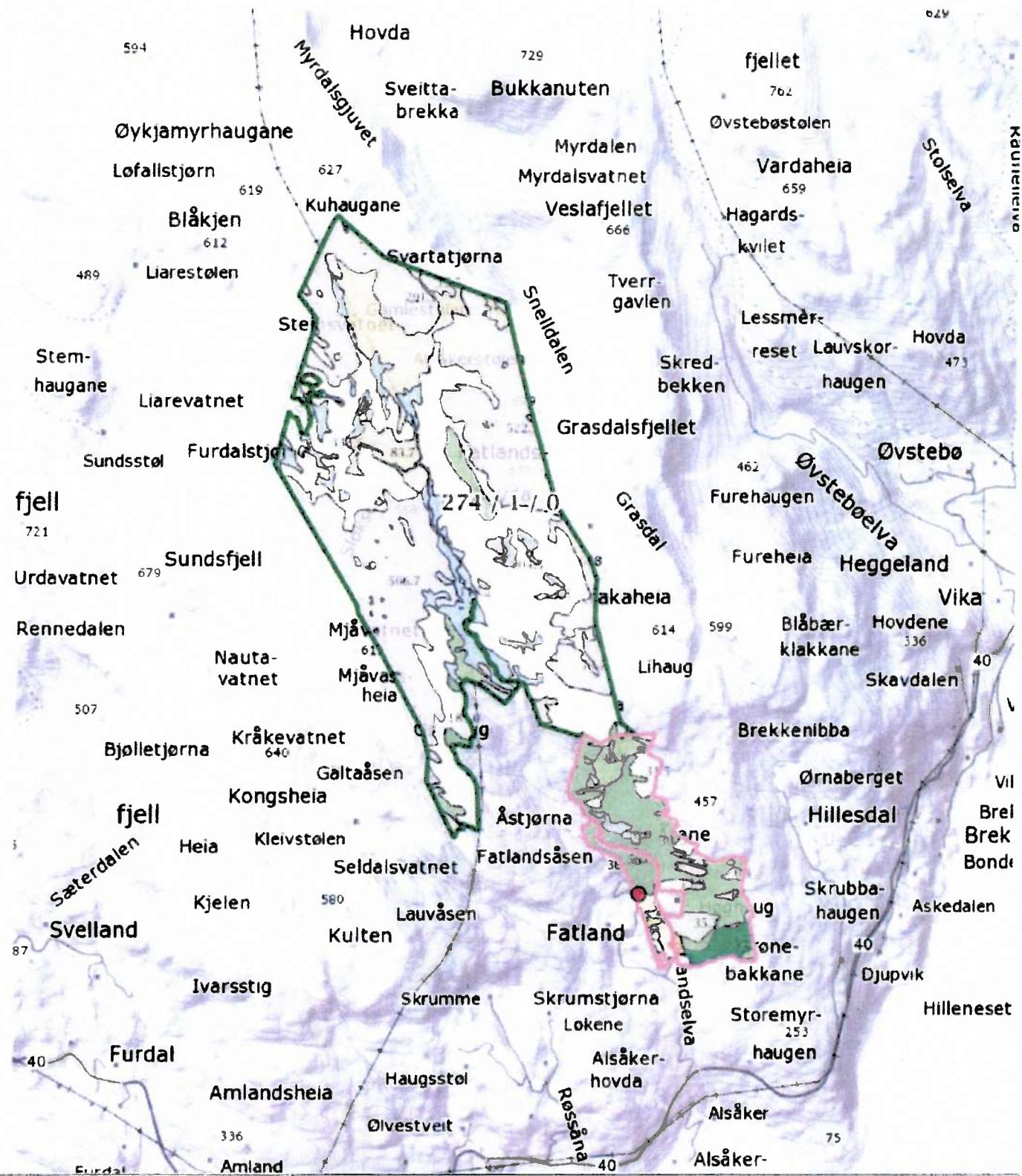
Sammendrag verdikomponenter

Bygninger ol:	Hyttebygning	Kr.	500 000
	Gammel stovebygning	Kr.	100 000
	Eldhus	Kr.	5 000
	Uthus/geithus		
	Sæterhus	Kr.	20 000
Andre verdikomponenter:	Dyrket-/overflatedyrket mark	Kr.	25 000
	Innmarksbeite	Kr.	60 000
	Skogsareal	Kr.	250 000
	Utmarksarealer og andel i fellesutmark	Kr.	100 000
	Jakt og fiske	Kr.	375 000
	Andre verdikomponenter	Kr.	1 000 000
Samlet verdi:		Kr.	2 435 000



Målestokk 1 : 7500 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 11.01.2017		Markslag (AR5) 13 klasser	AREALTALL (DEKAR)	Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for valgt eiendom. I tillegg vises bakgrunnskart for gjennomgang. Arealstatistikk viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.
GÅRDSKART 1224-274/1 Tilknyttede grunneiendommer: 274/3 - 274/1		TEGNFORKLARING		Ajourføringsbehov meldes til kommunen.
0	50	Fulldyrka jord	4.4	
100	150m	Overflatedyrka jord	4.4	
		Innmarksbeite	29.7	38.5
		S Skog av særskilt høy bonitet	53.9	
		H Skog av høy bonitet	370.8	
		M Skog av middels bonitet	46.9	
		L Skog av lav bonitet	47.4	
		i Upродуктив skog	102.1	621.1
		S Myr	14.5	
		Apen jorddekt fastmark	0.0	
		Åpen grunnlendt fastmark	22.7	37.2
		Bebygd, samf, vann, bre	2.7	
		Ikke klassifisert	0.0	2.7
		Sum:	699.5	699.5





Målestokk 1 : 30000 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 11.01.2017		Markslag (AR5) 13 klasser TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for valgt eiendom. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Areal- statistikk viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundningsforskjeller i arealtallene.
GÅRDSKART	1224-274/1	Fulldyrka jord	4.4	
Tilknyttede grunneiendommer:	274/3 - 274/1	Overflatedyrkja jord	4.4	
		Innmarksbeite	29.7	38.5
		Skog av sær høg bonitet	53.9	
		Skog av høg bonitet	370.8	
		Skog av middels bonitet	46.9	
		Skog av lav bonitet	47.4	
		Uproduktiv skog	102.1	621.1
		Myr	14.5	
		Apen jorddekt fastmark	0.0	
		Apen grunnlendt fastmark	22.7	37.2
		Bebygd, samf, vann, bre	2.7	
		Ikke klassifisert	0.0	2.7
		Sum:	699.5	699.5



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOKONOMI

- Arearessursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Eiendomsgrenser - uregistrert jordsameie
- Eiendomsgrenser - uavklart eierforhold
- Eiendomsgrenser - tvisteteig

Matrikkel: Gnr 274: Bnr 1, bnr 3, bnr 8, bnr 9
Kommune: 1224 KVINNHERAD KOMMUNE
Adresse: Fatlandsvegen 62 og 66, 5499 ÅKRA

Tveit Regnskap AS
Liaheia, 5574 SKJOLD
Telefon: 98 25 39 19



Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



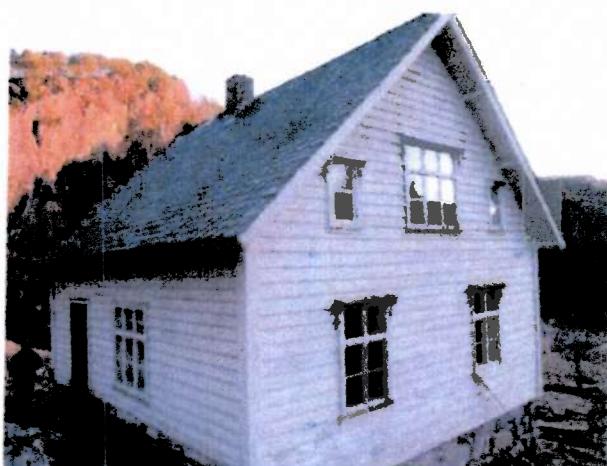
Hytte



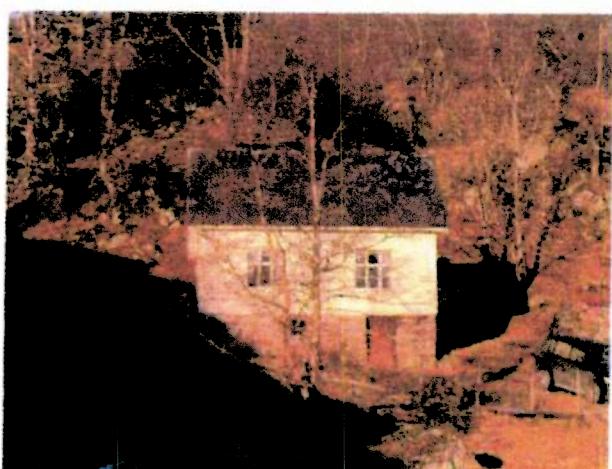
Hytte



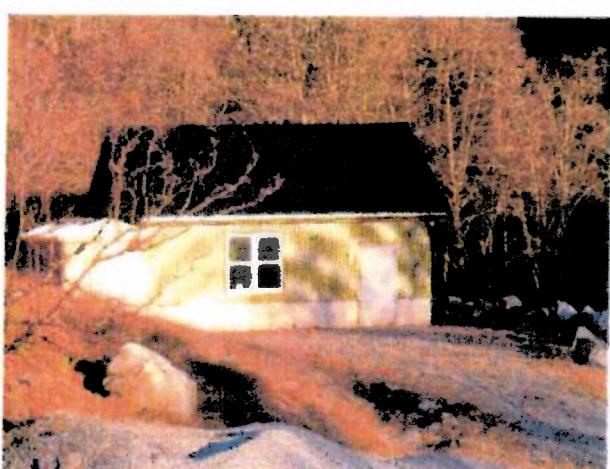
Hytte



Gammel stovebygning



Gammel stovebygning



Kraftstasjon

Matrikkel: Gnr 274: Bnr 1, bnr 3, bnr 8, bnr 9
Kommune: 1224 KVINNHERAD KOMMUNE
Adresse: Fatlandsvegen 62 og 66, 5499 AKRA

Tveit Regnskap AS
Liaheia, 5574 SKJOLD
Telefon: 98 25 39 19



Eldhus



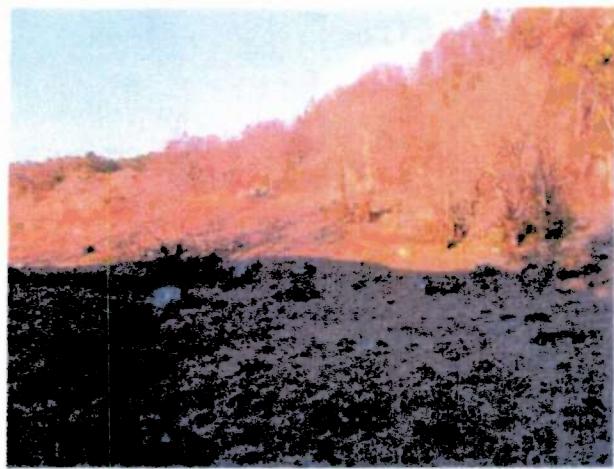
Eldhus



Beiteareal



Beiteareal



Beiteareal



Beiteareal

Matrikkel: Gnr 274: Bnr 1, bnr 3, bnr 8, bnr 9
Kommune: 1224 KVINNHERAD KOMMUNE
Adresse: Fatlandsvegen 62 og 66, 5499 ÅKRA

Tveit Regnskap AS
Liaheia, 5574 SKJOLD
Telefon: 98 25 39 19



Beiteareal

FRAFALL AV ODELSRETT

Undertegnede Magnhild Vad Stuve

Frafaller med dette min rett til odelsløsning til eiendommen g274 brnr 1, 3 og 8, 9

Sted Stord den 22.12.2016

Underskrifter:

Magnhild Vad Stuve

FRAFALL AV ODELSRETT

Undertegnede PER RAGNAR VAD STOVE

Frafaller med dette min rett til odelsløsning til eiendommen: Gnr. 274 b.nr. 1, 3 og 8, 9

Sted STORD den 21/12 2016

Underskrifter:

Per Ragnar Vad Stuve

STOND 2-2-17

RETTIGHETSNAVER: PER L. STUVE
OG HUSTRU RAGNHILD STUVE skriv
FRA OSS DISPOSISJONSRETT PÅ
EIGEDOMANE GNR 274 bnr. 1-3 - \$

Per L. Stuve
Ragnhild Stuve

Saksframlegg

Kvinnherad kommune

Saksmappe

2016/4452-3

Saksbehandlar

Karin Thauland

Saksgang		
Saksnr	Utval	Møtedato
2017/29	Forvaltningskomiteen	15.03.2017

Behandling - Søknad om deling - 12/3 - Ølve - Arild Lyhammar

Innstilling frå rådmannen:

Deling etter jordlova § 12:

Kvinnherad Forvaltningskomité syner til saksframstillinga og gir løyve til å dele i frå eit areal på om lag 4 dekar frå driftseininga gnr/bnr 12/3 og 10

Vedtaket er gjort med heimel i jordlova.

Løyve til deling etter pbl §20-4:

Kvinnherad Forvaltningskomité syner til saksframstillinga og gir søker løyve med heimel i pbl §20-2 til å dele i frå eit areal på om lag 4 dekar frå gnr/bnr 12/3.

Vedtaket er gjort med heimel i plan og bygningslova

Dispensasjon etter pbl § 1- 8:

Kvinnherad Forvaltningskomité syner til saksutgreiinga og gjev dispensasjon frå pbl § 1-8 om forbod mot tiltak langs sjø og vassdrag til frådeling av eit areal på om lag 4 dekar frå gnr/bnr 12/3.

Vedtaket er gjort med heimel i plan og bygningslova

—slutt på innstilling—

Saksutgreiing:

Om søknaden;

Søknad motteke 21.12.2016

Det blir søkt om løyve til å dele i frå eit areal på om lag 4 dekar fordelt på 2 teigar frå 12/3. Alt arealet ligg innfor reguleringsplanområde. Det ligg ei frådelt tomt med gnr/bnr 12/146 inne i teig 1. Det er ikkje bygningar på arealet som er omsøkt frådelt. Det er ikkje søkt om endring av bruken av arealet.

Kjøpar er ikkje oppgitt

I reguleringsplan er arealet slik fordelt:

Teig 1: Bustad på 850 m² og 3 Offentleg friområde. 3400 m²

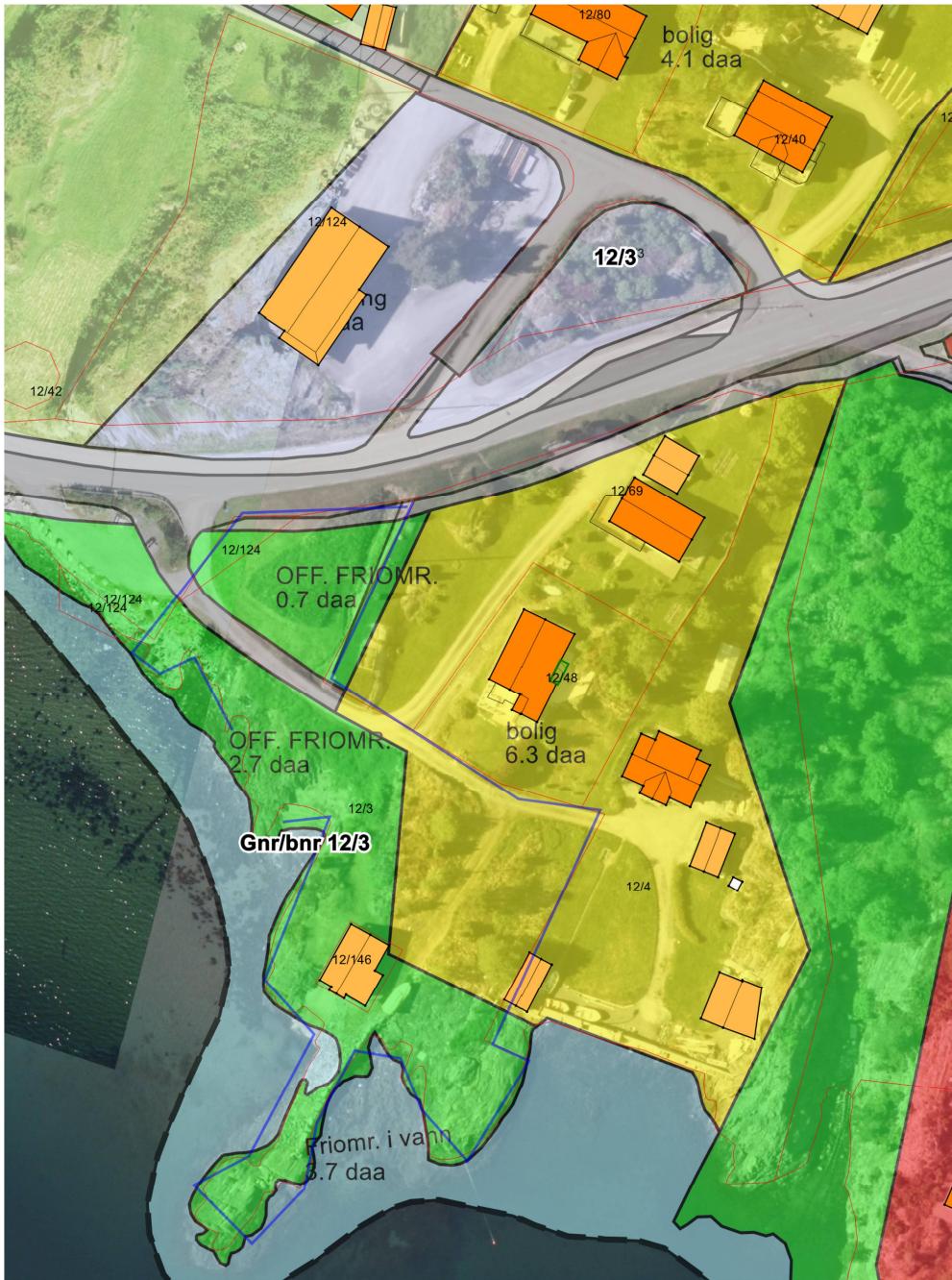
Teig 2: Nærings 500 m²

Driftseininga består av to gnr/bnr: 12/3 og 12/10. Det er til saman 10,6 dekar overflatedyrka jord, 0,5 dekar beite og 151 dekar produktiv skog - til saman inkludert anna areal 182 dekar som høyrer til eininga – i følgje Skog og landskap sine gardskart.

Det er bustadhus, driftsbygningar og garasje og naust på bruket. Bygningane står på gnr/bnr 12/10. Tunet ligg om lag 900 m frå arealet som er omsøkt frådelt. Frådelinga gjeld alle teigane som bruket eig i dette området.



Oversyn over driftseininga. Ein skogteig på gnr/bnr 12/3 i nordaust syner ikkje på kartutsnittet.
(Sjå gardskartet som ligg ved)



Gjeldane reguleringsplan fra 1977 med endring i 1987. Omsøkt areal er merka med blå strek.

Vatn og avløp:

Ikkje aktuelt

Vegrett og parkering:

Ingen endring

Høyring:

Saka har vore på høyring. Staten vegvesen skriv har ikkje merknader. Det har elles ikkje kome inn merknader til søknaden.

Naturmangfaldlova:

Ingen registrering av særskilde naturtypar eller biotopar.

Kulturminne:

Ingen registrering av freda kulturminne eller SE-frak-bygningar i området .

Naboar: Er varsla. Det har ikkje kome merknader

Aktuelle lovheimlar

Den omsøkte frådelinga krev deling etter jordlova si § 12, deling etter pbl 20 - 4 frå føremålet LNF i kommuneplan og dispensasjon frå pbl 1- 8 om forbod mot tiltak langs sjø og vassdrag.

Jordlovsbehandling:

Saka er vurdert etter §12 i jordlova og rundskriv M 1/2013 frå landbruksdepartementet.

Paragraf 12 i jordlova inneheld eit forbod mot deling av eigedomar som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk.

Det kan gjevast samtykke til deling dersom samfunnsinteresser av stor vekt talar for det, eller ei deling er forsvarleg ut frå omsynet til den avkastning eigedomen kan gje. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til om deling kan føre til drifts eller miljømessige ulempar for landbruket i området. Det skal også takast omsyn til godkjende planar som ligg føre for arealbruken etter plan og bygningsloven og omsynet til kulturlandskapet.

Reglane i jordloven § 12 må tolkast i lys av føremålet i jordlova.

Jordlovens formål er etter § 1 å sikre at arealressursane blir disponert på en måte som gir en tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetting, arbeid og driftsmessige gode løysningar. Viktige nasjonale mål er å sikre og samle ressursane som grunnlag for landbruksdrift for noverande og framtidige generasjoner .

Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjoner sine behov. Forvaltninga av arealressursane skal vere miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern av jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske og dyr.

Forbodet mot deling er mellom anna eit naturleg motstykke til føremålet i jordloven om å styrke driftseiningane. I vurderinga er det eigedomen vurdert i eit langsigktig perspektiv som er det sentrale.

Vurdering:

Driftseininga har lang strandline og naust knytt til gnr/bnr 12/10 Omsøkt arealet er regulert til friområde, bustad og næring. Frådelinga vil ikkje føre til vesentleg reduksjon av avkastninga frå driftseininga 12/3 og 10, og heller ikkje føre til driftsulemper for bruket.

Ut i frå ei samla vurdering, finn rådmannen å kunne rá til arealet vert delt i frå etter jordlova som omsøkt.

Vurdering etter PBL :

Arealet ligg i eit området avsett til friområde, bustad og næring i godkjend reguleringsplan

Søknaden må difor og handsamast etter pbl §1 – 8 om forbod mot tiltak langs sjø og vassdrag

Omsynet til omsynet bak reglante det vert dispensert i frå eller omsyna til føremåla til lova, vert ikkje vesentleg sett til side

Ut i frå ei samla vurdering, finn rådmannen å kunne rá til frådeling av arealet etter pbl §§1-8 og 20 -4

Vedlegg: Søknad, Gardskart, Skriv frå Statens Vegevesen



Statens vegvesen

Arild Lyhammar

5637 ØLVE

Behandlande eining:	Sakshandsamar/telefon:	Vår referanse:	Dykkar referanse:	Vår dato:
Region vest	Guri Finne Sognnæs / 91576451	16/192419-2		02.01.2017

Statens vegvesen sitt svar på nabovarsel – Deling – Gnr. 12 bnr. 3 – Ølve – Kvinnherad kommune

Syner til dykkar oversending som vart motteke 22.12.2016.

Statens vegvesen har ingen merknader til eigedomsdeling eller bortfeste av del av gnr. 12 og bnr. 3.

Dersom tiltaket krev søknadar om avkjøring, dispensasjon frå byggjegrense eller eventuelle andre dispensasjonssøknadar med heimel i veglova, skal desse sendast til Statens vegvesen. Eventuelle søknadar etter plan- og bygningslova (til dømes dispensasjon frå plan) skal sendast kommunen som sender saka vidare for høyring og handsaming dersom dette er aktuelt.

Me ber dykk vurdere saka ut frå informasjonen gjeve ovanfor og sende rett søknad til rette instans.

Plan og forvaltning Voss og Hardanger
Med helsing

Carl-Erik Nielsen
Seksjonssjef

Guri Finne Sognnæs

Dokumentet er godkjent elektronisk og har difor ingen handskrivne signaturar.

Postadresse
Statens vegvesen
Region vest
Askedalen 4
6863 LEIKANGER

Telefon: 02030
firmapost-vest@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Flyplassvegen
5705 VOSS

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Landsdekkende regnskap
9815 Vadsø

Kopi
Kvinnherad kommune, 5470 ROSENDAL

- I) Søknad om deling av eideom. Søknad om tiltak; oppretting eller endring av matrikkeleining. Pbl § 20-1m og §26-1.
- II) Krav om matrikulering av einig(ar) som ikke krev handsaming etter Pbl § 20-1m, eller oppmålingsforretning etter MI § 33. MI § 5, siste ledd og matrikkelforskr. §§ 43-48
- III) Rekvisisjon av oppmålingsforretning Matrikkellova § 33



Journalføring/stempel:

Kvinnherad kommune	
21 DES. 2016	
Saksnr.: 16/4452	U.off.:
Saksbehandlet: JPE	Kopiert:

Søknaden/rekvisisjonen gjeldt:

Eideom	Gnr.	12	Bnr.	3	Festenr.	Seksjonsnr.			
	Bruksnavn/adresse: <i>Ølvæ.</i>								
I) Søknad om tiltak (deling) etter, Pbl § 20-1m, §26-1. og matrikulering etter MI § 5.	Sakstype, pbl § 20-1m, oppretting av <input checked="" type="checkbox"/> Ny grunneigedom <input type="checkbox"/> Ny anleggseigedom <input type="checkbox"/> Nytt jordsameige <input type="checkbox"/> Ny festegrunn over 10 år <input type="checkbox"/> Arealoverføring		Deling i medhald til. jf. Pbl §26-1 <input type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan (eldre lovverk) <input type="checkbox"/> Privat forslag <input type="checkbox"/> Anna:		Søknad om dispensasjon jf. pbl § 19-1: <input type="checkbox"/> Plan- og bygningslov <input type="checkbox"/> Kommuneplan <input type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan (eldre lovverk)				
II) Krav om matrikulering av eininger som ikke krev handsaming etter Pbl § 20-1m, eller oppmålingsforretning etter MI § 33.	<input type="checkbox"/> Sammenslåing (matrikkelforskr. § 43) <input type="checkbox"/> Føring av referanse til eksisterende grense, (matrikkelforskr. § 44) <input type="checkbox"/> Føring av samla fast eiendom (matrikkelforskr. § 45 (2)) <input type="checkbox"/> Registrering av (ekisterande)uregistrert jordsameige (matrikkelforskr. § 32, ML §§34, 6(særlege grunnar)) <input type="checkbox"/> Matrikulering av eksisterende umatrikulert grunn (matrikkelforskr. § 31 ML §§34, 6(særlege grunnar)) <input type="checkbox"/> Anna (gi heimel):								
III) Rekvisisjon av oppmålingsforretning, MI § 33.	Oppmålingsforretning for matrikkeleining(ar) i medhald til løyve (delingsvedtak) etter Pbl 93h: <input checked="" type="checkbox"/> Grunneigedom <input type="checkbox"/> Anleggseigedom <input type="checkbox"/> Jordsameige <input type="checkbox"/> Festegrunn <input type="checkbox"/> Arealoverføring Må svarast på: <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%;">A) <input type="checkbox"/> Ynskje om gjennomføring uten ugrunna opphold. (Kommunen sin frist er 16 veker etter pbl-vedtak, § 20-1m + event. vinterforskrift, matrikkelforskrifta § 18.3)</td> <td style="width: 33%;">B) <input type="checkbox"/> Ynskjer å utsetja oppmåling og matrikulering til mnd oppgjeve nedanfor (Kan etter rekvertrenten sitt ynskje utsetjast i intil 3 år. Etter 3 år dett løyve etter pbl § 20-1m bort.)</td> <td style="width: 33%;">C) <input type="checkbox"/> Ynskjer etter særlege grunner å gjennomføra matrikulering, men utsetja fullføring av oppmålingsforretninga. (matrikkelforskrifta § 25). Kommunen fastset frist for fullføring, ikkje lenger enn 2 år.</td> </tr> </table> <p>For alt C): oppgje særlege grunnar (eventuelt i eige vedlegg):</p>						A) <input type="checkbox"/> Ynskje om gjennomføring uten ugrunna opphold. (Kommunen sin frist er 16 veker etter pbl-vedtak, § 20-1m + event. vinterforskrift, matrikkelforskrifta § 18.3)	B) <input type="checkbox"/> Ynskjer å utsetja oppmåling og matrikulering til mnd oppgjeve nedanfor (Kan etter rekvertrenten sitt ynskje utsetjast i intil 3 år. Etter 3 år dett løyve etter pbl § 20-1m bort.)	C) <input type="checkbox"/> Ynskjer etter særlege grunner å gjennomføra matrikulering, men utsetja fullføring av oppmålingsforretninga. (matrikkelforskrifta § 25). Kommunen fastset frist for fullføring, ikkje lenger enn 2 år.
A) <input type="checkbox"/> Ynskje om gjennomføring uten ugrunna opphold. (Kommunen sin frist er 16 veker etter pbl-vedtak, § 20-1m + event. vinterforskrift, matrikkelforskrifta § 18.3)	B) <input type="checkbox"/> Ynskjer å utsetja oppmåling og matrikulering til mnd oppgjeve nedanfor (Kan etter rekvertrenten sitt ynskje utsetjast i intil 3 år. Etter 3 år dett løyve etter pbl § 20-1m bort.)	C) <input type="checkbox"/> Ynskjer etter særlege grunner å gjennomføra matrikulering, men utsetja fullføring av oppmålingsforretninga. (matrikkelforskrifta § 25). Kommunen fastset frist for fullføring, ikkje lenger enn 2 år.							
	Oppmålingsforretning for matrikkeleining(ar) som ikke krev løyve (delingsvedtak) etter Pbl 20-1m: <input type="checkbox"/> Klarlegging av eksisterande grenser (eventuelt grensepåvisning) (matrikkelforskr. § 36) <input type="checkbox"/> Grensejustering (matrikkelforskr. § 34) <input type="checkbox"/> Uteareal til eigarseksjon (jf. eigarseksjonslova § 7, matrikkelforskr. § 35) <input type="checkbox"/> Registrering av (ekisterande) uregistrert jordsameige (matrikkelforskr. § 32) (sjå også felt II) <input type="checkbox"/> Matrikulering av eksisterande umatrikulert grunn (matrikkelforskr. § 31) (sjå også felt II) <input type="checkbox"/> Anna (oppgje heimel):								

Spesifikasjon av parsell(ar) som vert søkt oppretta:

Parsell nr.	Areal ca. m ²	Arealytype før deling	Eventuelt journal nr.	Eventuelt navn og adresse på kjøpar/festar
	4000 m ²			

Opplysningar om omsøkt tiltak; bruk, tilkomst, vassforsyning og avløp:

Parsellen(e) skal nyttast til Pbl § 27-4 Vegloven §§ 40-43	<input checked="" type="checkbox"/> Sjølvstendig brukseining <input type="checkbox"/> Tilleggsareal til		Gnr./Bnr./Fnr./Snr.	
	<input checked="" type="checkbox"/> Bustadhus <i>850 m²</i> <input type="checkbox"/> Offentleg verksemnd <input type="checkbox"/> Offentlig friluftsområde <input type="checkbox"/> Fritidshus <input type="checkbox"/> Landbruk/Fiske <input type="checkbox"/> Offentleg veg <input type="checkbox"/> Industri/Bergverk <input type="checkbox"/> Naturvern <input type="checkbox"/> Kommunikasjonsareal tekn. anlegg <input checked="" type="checkbox"/> Varehandel/bank/forsikring/hotell/restaurant <i>500 m²</i> <i>2.650 m²</i> <input checked="" type="checkbox"/> Anna <i>OFFENTLEG FRIMRÅDE</i>			
	Tilkomst <input checked="" type="checkbox"/> Riks-/fylkesveg <i>INGEN ENDRING</i> <input type="checkbox"/> Kommunal veg <input type="checkbox"/> Privat veg			
	<input type="checkbox"/> Ny avkjørsel fra offentleg veg <input type="checkbox"/> Utvida bruk av eksisterande avkjørsel			
	<input type="checkbox"/> Avkjørselsløyve gjeve (legg ved) <input type="checkbox"/> Søknad om avkjørselsløyve (legg ved) <input type="checkbox"/> Tilkomst sikra, sjå vedlagte dokument			
Vass- forsyning Pbl § 27-1	<input type="checkbox"/> Offentlig vassverk <input type="checkbox"/> Privat fellesvassverk. Tilknytningssløyve (legg ved)			
	<input type="checkbox"/> Anna: <i>IKKE AKTUELT</i>			
Avløp Pbl § 27-2	<input type="checkbox"/> Offentleg avløpsanlegg <input type="checkbox"/> Privat enkeltanlegg <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Privat fellesanlegg		Beskriv: <i>IKKJE AKTUELT</i>	
	<input type="checkbox"/> Utsleppsløyve gjeve (legg ved) <input type="checkbox"/> Søkn. om utsleppsløyve (legg ved)			
	<input type="checkbox"/> Avløp sikra i medhald til vedlagte dokument			

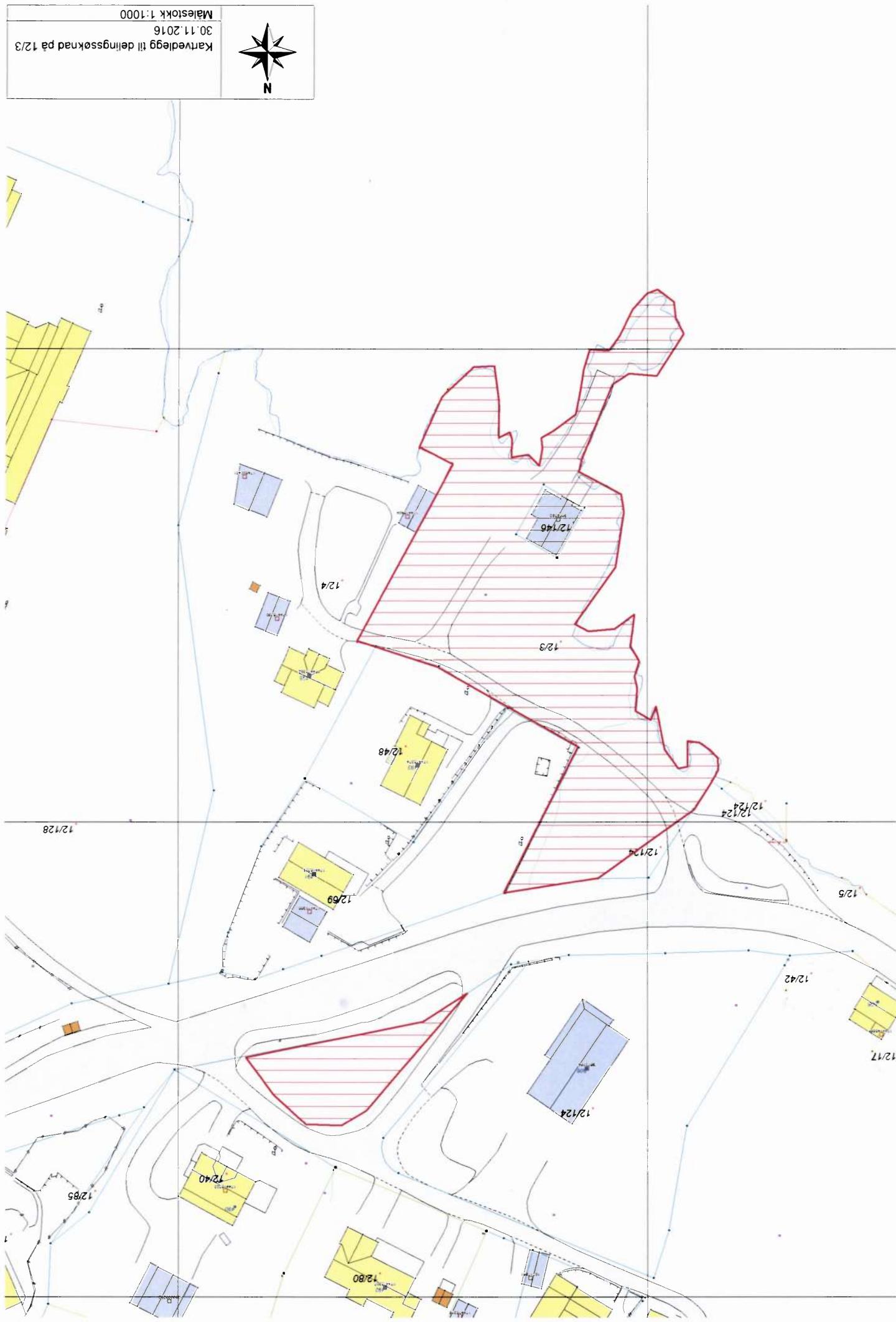
Vedlegg:

	Nr. frå - til	Ikkje relevant
Partsliste/naboliste (alternativt nyttes s. 4 eller kvitteringsskjema for rekommendert sending)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kart og situasjonsplanar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Avtale om veg/tilkomst, inkl. kart		<input type="checkbox"/>
Private servituttar		<input type="checkbox"/>
Uttale/samtykkje frå andre offentlege myndigheter		<input type="checkbox"/>
Skjema for krav om samanslåing		<input type="checkbox"/>
Andre avtalar, dokumentasjon		<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg		<input type="checkbox"/>
Stadfesting på/erklæring om at det er ordna opp i / ikkje føreligg heftelsar, urådighetar eller andre restriksjonar som er til hinder for matrikulering		<input type="checkbox"/>

Andre opplysningar og underskrift(er):

Andre opplysningar (for eksempel rettshavarar av betydning)			
Heimelshavar	Namn: <i>ARILD LYHAMMER</i>		
	Adresse: <i>ØLVESEVEIEN 445</i>	Postnr: <i>5637</i>	Sted: <i>ØLVE</i>
	E-post:		
Underskrift	Sted: <i>ØLVE</i>	Dato: <i>19/12-16</i>	Underskrift: <i>Arild Lyhammer</i>
Heimelshavar	Namn:		
	Postnr:		
	E-post:		
Underskrift	Sted:	Dato:	Underskrift:
Fakturaadresse: (Dersom dette er ein annan enn heimelshavar):	Namn:		
	Postnr:		
	Signatur fakturamottakar:		

Eventuelt utfyllande merknader:



Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan anten sendast som rekommendert sending eller overleverast personleg mot kvittering.
Ved personleg overlevering vil avkryssing gjelde som stadfesting på at varslet er motteke.

Eigedom/byggjestad

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Adresse	5637 Ølve.
Nabo-/gjenbuareigedom				Namn på eigar/festar	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Namn	Hallvard Moss.
Adresse				Adresse	
Postnr.	Poststad	Postnr.	Poststad	Poststaden sitt reg.nr.	
5637 Ølve.				5637 Ølve.	
Personleg kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> Varsel er motteke <input type="checkbox"/> Samtykkjer i tiltaket				18/12-16	Hallvard Moss
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Namn	Svein Inge Moss.
Adresse				Adresse	
Postnr.	Poststad	Postnr.	Poststad	Poststaden sitt reg.nr.	
5637 Ølve				5637 Ølve.	
Personleg kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> Varsel er motteke <input type="checkbox"/> Samtykkjer i tiltaket				18/12-16	Svein Inge Moss
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Namn	Alf Bjørkelund.
Adresse				Adresse	
Postnr.	Poststad	Postnr.	Poststad	Poststaden sitt reg.nr.	
				5637 Ølve.	
Personleg kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> Varsel er motteke <input type="checkbox"/> Samtykkjer i tiltaket				18/12-16	Alf Bjørkelund
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Namn	Stig Håvik.
Adresse				Adresse	
Postnr.	Poststad	Postnr.	Poststad	Poststaden sitt reg.nr.	
				5637 Ølve.	
Personleg kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> Varsel er motteke <input type="checkbox"/> Samtykkjer i tiltaket				19/12-16	Stig Håvik
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Namn	Marit Bergheim Lyhammer
Adresse				Adresse	
Postnr.	Poststad	Postnr.	Poststad	Poststaden sitt reg.nr.	
				5637 Ølve	
Personleg kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> Varsel er motteke <input type="checkbox"/> Samtykkjer i tiltaket				19/12-16	Marit S. Bergheim Lyhammer
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Namn	Gør Lyhammer
Adresse				Adresse	
Postnr.	Poststad	Postnr.	Poststad	Poststaden sitt reg.nr.	
				5637 Ølve.	
Personleg kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> Varsel er motteke <input type="checkbox"/> Samtykkjer i tiltaket				19/12-16	Gør Lyhammer

Det er i dag innlevert rekommendert
sending til ovannemde addresatar.

Samla tal på sendingar: _____ Sign.

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan anten sendast som rekommendert sending eller overleverast personleg mot kvittering.
Ved personleg overlevering vil avkryssing gjelde som stafesting på at varslet er mottøke.

Eigedom/byggjestad

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Adresse
12	3			5637 ØLve.

Nabo-/gjenbuareigedom

Namn på eigar/festar

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Namn
12	48			Herborg og Geir Vatnelid.

Adresse	Adresse
	Vindharpevegen 29.

Postnr.	Poststad	Postnr.	Poststad	Poststaden sitt reg.nr.
		5237 Rødal		

Personleg kvittering for mottatt varsel	Dato	Sign.	Dato:
<input type="checkbox"/> Varsel er motteke <input type="checkbox"/> Samtykkjer i tiltaket			124273

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Namn
12	138			Hordaland Fylkeskommune. ps

Adresse	Adresse
	Postboks 7900

Postnr.	Poststad	Postnr.	Poststad	Poststaden sitt reg.nr.
		5020 Bergen		

Personleg kvittering for mottatt varsel	Dato	Sign.	Dato:
<input type="checkbox"/> Varsel er motteke <input type="checkbox"/> Samtykkjer i tiltaket			124273

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Namn
12	138			Statens vegvesen region vest.

Adresse	Adresse
	Ashedalen 4

Postnr.	Poststad	Postnr.	Poststad	Poststaden sitt reg.nr.
		6863 Leikanger		

Personleg kvittering for mottatt varsel	Dato	Sign.	Dato:
<input type="checkbox"/> Varsel er motteke <input type="checkbox"/> Samtykkjer i tiltaket			124273

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Namn

Adresse	Adresse

Postnr.	Poststad	Postnr.	Poststad	Poststaden sitt reg.nr.

Personleg kvittering for mottatt varsel	Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> Varsel er motteke <input type="checkbox"/> Samtykkjer i tiltaket		

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Namn

Adresse	Adresse

Postnr.	Poststad	Postnr.	Poststad	Poststaden sitt reg.nr.

Personleg kvittering for mottatt varsel	Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> Varsel er motteke <input type="checkbox"/> Samtykkjer i tiltaket		

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Namn

Adresse	Adresse

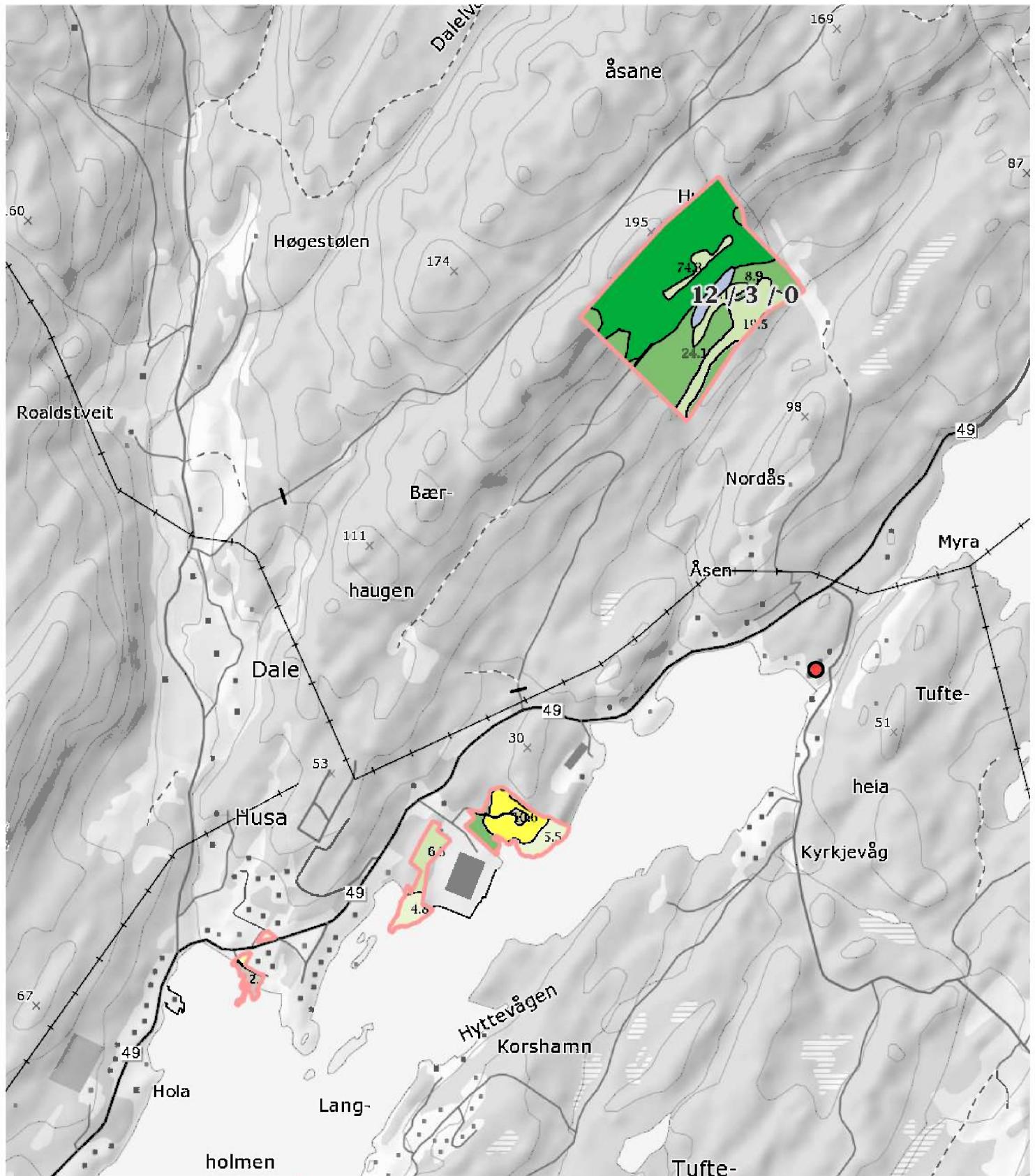
Postnr.	Poststad	Postnr.	Poststad	Poststaden sitt reg.nr.

Personleg kvittering for mottatt varsel	Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> Varsel er motteke <input type="checkbox"/> Samtykkjer i tiltaket		

Det er i dag innlevert rekommendert sending til ovannemde addresatar.

Samla tal på sendingar: _____

Sign.



0 100 200 300m

Målestokk 1 : 12500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 17.01.2017

GÅRDSKART 1224-12/3
Tilknyttede grunneiendommer:
12/3 - 12/10



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 13 klasser

TEGNFORKLARING

=	Fulddyrka jord	0.0
II	Overfylteldyrka jord	10.6
III	Innmarksbeite	0.5
S	Skog av særhøg bonitet	74.3
H	Skog av høg bonitet	46.2
M	Skog av middels bonitet	0.0
L	Skog av lav bonitet	30.7
I	Uproduktiv skog	10.8
E	Myr	4.1
	Apen jorddekt fastmark	0.9
	Apen grunnlendt fastmark	2.7
	Bebygdt, samf, vann, bre	0.8
	Ikke klassifisert	0.0
	Sum:	181.6
		181.6

AREALTALL (DEKAR)

Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for valgt eiendom. I tillegg vises bakgrunnsskart for gjennkjennelse. Arealstatistikk viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

Saksframlegg

Kvinnherad kommune

Saksmappe **Saksbehandlar**

2017/88-2 Anbjørn Høivik

Saksgang		
Saksnr	Utval	Møtedato
2017/30	Forvaltningskomiteen	15.03.2017

Behandling dispensasjon - 95/3 - arealoverføring - Dimmelsvik - Statens vegvesen

Innstilling frå rådmannen:

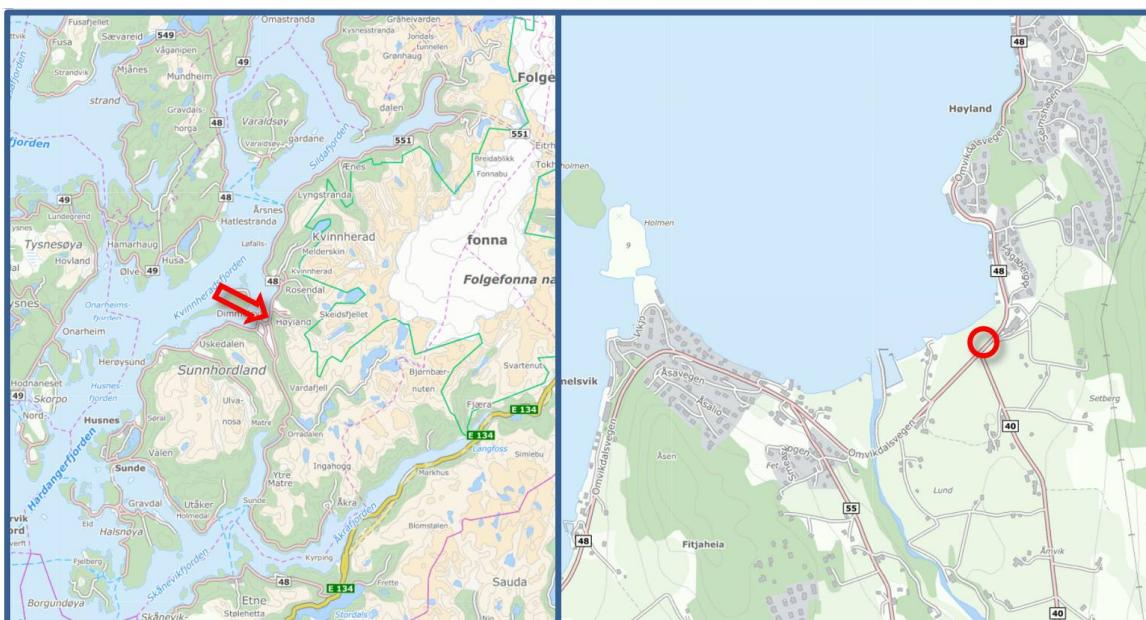
Kvinnherad forvaltningskomite gjev dispensasjon frå arealføremålet landbruks-, natur- og friluftsområde i arealdelen til kommuneplanen og frå forbodet om tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen. Det vert såleis gitt løyve til omsøkt arealoverføring jf. pbl. § 20-1 bokstav m. Dispensasjonen er heimla i pbl. § 19-2 då omsyna til jordvern og strandsonevern ikkje vert vesentleg sett til side og fordelane ved auka trafikktryggleik og offentleg eigarskap til veggrunnen er vesentleg større enn ulempene ved tapet av dyrka mark.

Søkjar: Statens vegvesen, Region vest, Askedalen 4, 6863 Leikanger.

Søknad dagsett: 03.01.2017

Om søknaden og eigedommen:

Statens Vegvesen har bygd ny busslomme ved fylkesveg 48 i Omvikdalen og søker om arealoverføring og dispensasjon frå kommuneplanen for arealet som no er opparbeidd. Vegvesenet har gjort avtale med grunneigaren om dette.



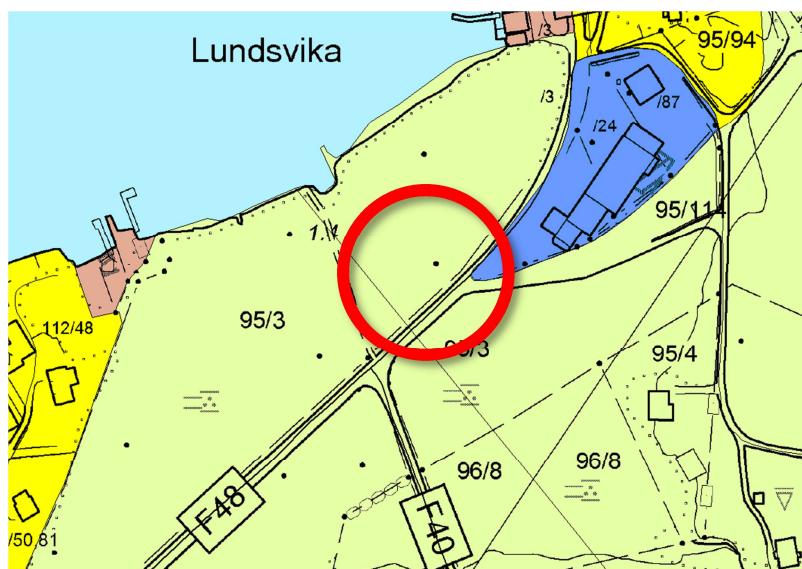


Arealet er oppgitt å vere 134 m² og var før bygginga del av ein fulldyrka teig på ca. 23,5 dekar.

Søknaden vert grunngitt med at utbetringane er gjort for å auke trafikktryggleiken og det er ein fordel at areal som vert opparbeidd til offentleg vegformål vert overført til offentleg veggrunn.

Arealstatus og strandsone

I kommunedelplan for Rosendal-området vedteken i 2003 har arealet status som landbruks-, natur- og friluftsområde. I framlegg til ny arealdel til kommuneplan (høyring hausten 2016) vert



dette vidareført. Arealet ligg ca. 65 m. frå sjøen. I gjeldande arealplan er det ikkje sett byggegrense mot sjø, medan det i framlegg til ny arealdel er føreslege ei byggegrense 4-5 meter nærmere sjøen enn det omsøkte arealet. Rådmannen vurderer det omsøkte arealet til å liggja utanfor funksjonell strandsone, men formelt sett må det gis dispensasjon frå byggeforbodet etter pbl. § 1-8 (100-metersbeltet langs sjøen).

Nabovarsel

Søkjaren ber om fritak frå å senda nabovarsel og viser til at det allereie er inngått avtalar om arealavståing med grunneigar og at naboane sine interesser vert sett som ikkje eller lite råka av at opparbeidd areal no skal overførast til offentleg veg. Rådmannen sluttar seg til denne vurderinga og meiner at kommunen kan akseptere at nabovarsling vart unnlate jf. pbl. § 21-3 andre avsnitt.

Uttale frå regionale og statlege styresmakter

Saka har vore sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune. Ingen av dei har uttalt seg til saka.

Naturmangfaldlova

Det er ikkje registrert utvalde naturtypar, lokalitetar for raudlista artar, verneområde e.l. i eller i nærleiken av området. Kunnskapsgrunnlaget om naturmangfaldet i denne delen av kommunen

vert rekna som godt. Tiltaket vert vurdert til ikkje å vere i konflikt med naturverdiar og kriteria i naturmangfaldlova er oppfylt.

Kulturminne

Næraste registrerte/freda kulturminne er ei nausttuft ca. 120 m. mot sørvest. Tiltaket vert vurdert til ikkje å vere i konflikt med kulturminne eller kulturmiljø.

Klimatilpassing

Det er ikkje registrert rasfare på staden. Aktsemdkart for flaum viser at området ligg i grenseland for mogleg flaumfare. Dette gjeld truleg springflo, sidan tiltaket ligg langt frå elv men berre 2 m. over havnivå. Rådmannen vurderer tiltaket til både å vere lite og robust mot naturfare slik at det ikkje er naudsynt med spesiell klimatilpassing.

Aktuelle lovheimlar

Den planlagde arealoverføringa krev dispensasjon etter pbl. § 19-2 frå formålet LNF i arealdelen til kommuneplanen og frå pbl. § 1-8 om forbod mot tiltak langs sjø og vassdrag.

Vurdering

Ny busslomme er eit trafikktryggingstiltak langs hovudferdselsåra i denne delen av kommunen. Arealoverføringa er ein sterkt ønskjeleg del av dette. Eit lite areal dyrka mark må omdisponerast, men fordelane ved tiltaket vegar opp for dette med godt monn. Tiltaket vert vurdert til ikkje å vere i konflikt med strandsoneverdiar sidan busslomma utgjer eit lite areal godt integrert med eksisterande hovudveg, og med god avstand til stranda. Tiltaket er ikkje i konflikt med andre interesser i området.

Den eldre delen av hovudvegnettet i Kvinnherad er ikkje omfatta av detaljreguleringsplanar og slike vegar vert i kommuneplanen berre vist med ei line i kartet. Mindre tiltak langs desse vegane må såleis ofte handsamast som dispensasjonssaker sjølv om dei i stor grad utgjer naudsynt vedlikehald og utvikling av infrastrukturen.

Grunngjeving

Dispensasjonen set ikkje vesentleg til side jordvernomsyna eller strandsoneverdiane i området. Trafikktryggleik og framkomelegheit langs vegane er også viktige omsyn i planlegginga, og desse interessen vert fremja ved dispensasjonen. Fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.



Statens vegvesen

Kvinnherad kommune

5470 ROSENDAL

Behandlende enhet: Saksbehandler/telefon: Vår referanse: Deres referanse: Vår dato:
Region vest Gro Helland / 55516794 16/189344-1 03.01.2017

Søknad om arealoverføring til off.veggrunn – FV48– Omvikdalen I Kvinnherad. Dispensasjon fra kommuneplan.

Statens vegvesen søker med dette om løyve til arealoverføring på areal til offentleg veg FV48 Omvikdalen.

Bygging av busslomme i Omvikdalen kravde areal ut over det arealet som frå før tilhørde veggrunn. Statens vegvesen søker derfor om dispensasjon frå gjeldande formål LNRF i kommuneplan for område som allereie er brukt til busslomme. Statens vegvesen meiner det i dette tilfellet vil være naturleg å avvike frå dei vanleg 1,5 m eigedomstett utanom tiltaket. Det søkes derfor kun om frådeling av det arealet som er allereie er tildekkja med grus eller asfalt. Det omsøkte arealet er vist på vedlagte søknadskart. Statens vegvesen inngjekk i 2015 avtale med grunneigar om kjøp av naudsynt grunn til tiltaket ent av partane.

Dispensasjon

Vi søker om dispensasjon frå gjeldande kommuneplan som viser LNFR For eigedommene 95/3 frå gjeldande LNFR område i kommuneplan.

Utbetringane er utført for å auke trafikktryggleiken. Det er en klar fordel at areal opparbeidd til offentlig vegformål blir overført til offentleg veggrunn. Det

Fritak frå naboarsel

Vi ber om unntak frå naboarsel i hht fritak fra naboarsel i pbl §§ 19-1 1. ledd 2. punktum og § 21-3 2. ledd. Vi har inngått avtaler om arealavståing med grunneigar. Naboanes interesser ser vi som ikkje eller lite råka av at opparbeidd areal nå ønskes overført til offentleg veg.

Postadresse
Statens vegvesen
Region vest
Askedalen 4
6863 LEIKANGER

Telefon: 02030
firmapost-vest@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Nygårdsgaten 112
5008 BERGEN

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Landsdekkende regnskap
9815 Vadsø

Fakura må merkes med GRHELL i referansefeltet og sendes Statens vegvesen,
Landsdekkende regnskap, 9815 Vadsø

Med hilsen

Helland Gro
Overingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

SITUASJONSKART

Gnr/Bnr: 95/3

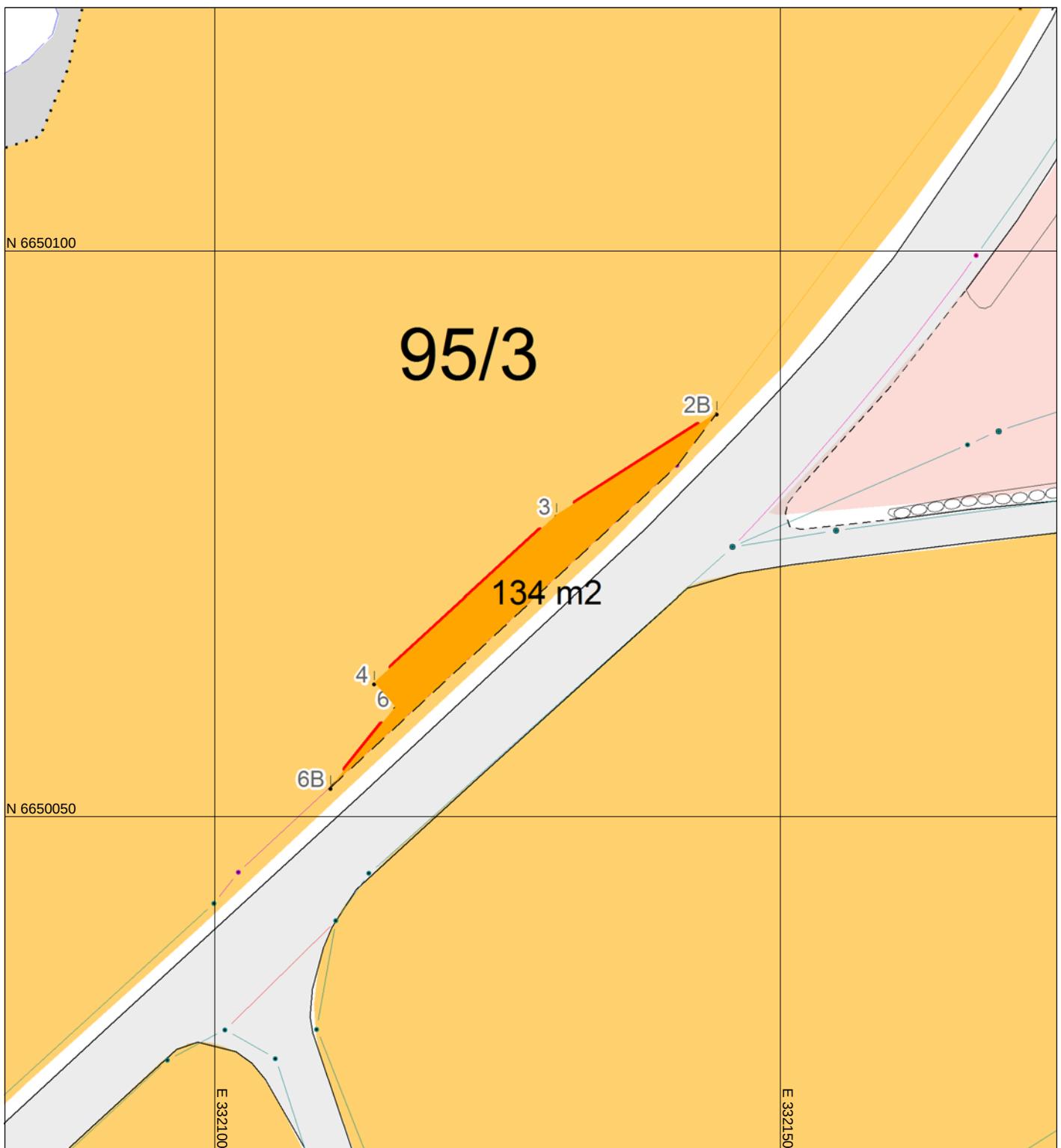
Målestokk: 1:500

Adresse: Omvikdalen Dato: 03.01.2017



Saksbehandler: Gro Helland

Vår referanse:



Saksframlegg

Kvinnherad kommune

Saksmappe

2011/2999-43

Saksbehandlar

Bente Høyland

Saksgang		
<i>Saksnr</i>	<i>Utval</i>	<i>Møtedato</i>
2017/31	Forvaltningskomiteen	15.03.2017

Delegerte vedtak - møte 15.3.2017

Innstilling frå rådmannen:

Forvaltningskomiteen tar lista over delegerte vedtak til orientering.

Saksutgreiing:

Økonomisk konsekvens:

Miljømessig konsekvens:

Vedlegg:

Liste over delegerte vedtak frå 12.12.2016 - 5.3.2017

Delegerete vedtak

ePhorte ®

Seleksjon: Utvalg: 6 - Delegerete saker forvaltningskomiteen, Journaldato: 12.12.2016 - 05.03.2017, Status: j,f

Rapport generert: 06.03.2017

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
DFK	31314/2016	2016/554	DS	19.12.2016	Dispensasjon og igongsetjingsløyve - 185/200 - tilbygg - Valen - Åge Andre Opsanger	J	Jon Harald Kjærland
DFK	31922/2016	2016/562	DS	13.12.2016	DELINGSLØYVE Delegeret vedtak - 245/1 - Utåker - Mariann Heimvik	J	Karin Thauland
DFK	33397/2016	2016/598	DS	12.12.2016	Ferdigattest - 133/26 - kjedehusprosjekt med 8 husvære smt bod/ garasjebrygg - Uskedalen - Vevos Entreprenør AS	J	Jon Harald Kjærland
DFK	33604/2016	2016/599	DS	15.12.2016	Igangsetjingsløyve - 199/189 - tomannsbustad - Sæbøvik - Øybygg AS	J	Hildegunn Furdal
DFK	33675/2016	2016/600	DS	15.12.2016	Løyve til tiltak utan ansvarsrett - 27/7 - tibygg fritidsbustad - Hatlestrand - Terje Sveen Edvardsen	J	Hildegunn Furdal
DFK	33678/2016	2016/601	DS	13.01.2017	Igangsetjingsløyve - 82/190 - riving av hangar og 5 nye husvære - Rosendal - Rosendal utbygging AS v/Geir Rusten	J	Jon Harald Kjærland
DFK	33734/2016	2016/602	DS	15.12.2016	Ferdigattest - 226/1 - riving og gjenreising av naust - Borgundøy - Lars Hauge	J	Torill Slåke
DFK	2053/2016	2016/603	DS	15.12.2016	Delegeret dispensasjon og løyve til tiltak - 143/185 - garasje med utviding av eksisterande terrasse - Husnes - Venke Arefjord og Odd Natvik	J	Torill Slåke
DFK	33915/2016	2016/604	DS	19.12.2016	Ettrinnsløyve - 57/1 - brannvarslingsanlegg - Mauranger - Statkraft Energi AS	J	Jon Harald Kjærland
DFK	33953/2016	2016/605	DS	20.12.2016	Delegeret dispensasjon og ettrinnsløyve - 138/103 - einebustad m/garasje - Herøysundet - Rikke og Rune Siåbakk Volden	J	Jon Harald Kjærland
DFK	34035/2016	2016/606	DS	19.12.2016	Løyve til tiltak - 251/16 og 251/40 - vassleidning - Matre - Kvinnherad Røde Kors	J	Torill Slåke
DFK	34538/2016	2016/607	DS	23.12.2016	Ettrinnsløyve - 112/1 - tilbygg driftsbygning - Dimmelsvik - Per Helge Skåle	J	Jon Harald Kjærland
DFK	34560/2016	2016/608	DS	23.12.2016	Delegeret delingsløyve - DS - 226/2 - deling av eigedom - Fjelberg - Grethe Solheim	J	Mette Hjelmeland
DFK	34716/2016	2016/609	DS	23.12.2016	Ferdigattest - 146/128 - bustad - Husnes - TK PROSJEKT TJENESTER AS	J	Torill Slåke
DFK	34866/2016	2016/610	DS	23.12.2016	Igangsetjingsløyve - 240/143 - avgraving, pigging av murfot og grøfting - Sandvoll - Astrid Slåke og Øystein Handeland	J	Torill Slåke
DFK	35023/2016	2016/611	DS	28.12.2016	Delegeret delingsløyve - DS - 226/2 - deling av eigedom - Fjelberg - Grethe Solheim	J	Mette Hjelmeland
DFK	35042/2016	2016/612	DS	28.12.2016	Ferdigattest - 112/262 - bustad - Dimmelsvik - Bjørn Fausk	J	Hildegunn Furdal
DFK	35043/2016	2016/613	DS	27.12.2016	Ferdigattest - 112/307 - tomannsbustad - Dimmelsvik - BS Eigedom AS	J	Hildegunn Furdal
DFK	107/2017	2017/1	DS	04.01.2017	Løyve til dyrking - planering - gnr/ bnr - 84/2 - Svein Marken	J	Tore Eik
DFK	191/2017	2017/2	DS	16.01.2017	Utsleppsløyve - 2 heilårsbustader - 171/14 - Varaldsøy - Ole Skjellnæs	J	Synneve Skei
DFK	410/2017	2017/3	DS	09.01.2017	Løyve til tiltak utan ansvarsrett - 243/3 - reperasjon og bruksendring av silobygg - Utåker - Elias Hasan	J	Jon Harald Kjærland
DFK	414/2017	2017/5	DS	06.01.2017	Utsleppsløyve - 163/4, 163/29, 163/34 - 11 stk fritidshytter - Øyarhamn	J	Synneve Skei

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
DFK	415/2017	2017/6	DS	06.01.2017	Igangsetjingsløyve - 112/279 - bustad - Dimmelsvik - Jarle Vevik Hjelmeland	J	Hildegunn Furdal
DFK	535/2017	2017/7	DS	09.01.2017	Utsleppsløyve - 27/28 - fritidshytter - Segltangen - Leiv og Anbjørg Grønevik	J	Synneve Skei
DFK	540/2017	2017/8	DS	10.01.2017	Ferdigattest - 30/2 - molo i Hjortåsvågen - Hatlestrand - Samson Hjortland	J	Jon Harald Kjærland
DFK	556/2017	2017/9	DS	10.01.2017	Ferdigattest - 95/30 - tilbygg med samla areal mindre enn 50 m2 - Dimmelsvik - Håvard Leikvoll	J	Jon Harald Kjærland
DFK	733/2017	2017/10	DS	12.01.2017	Ferdigattest - 208/6 - hagestove - Arnavik - Nils Åge Ottesen	J	Jon Harald Kjærland
DFK	767/2017	2017/11	DS	10.01.2017	Løyve til tiltak utan ansvarsrett - 232/2 - garasje/ reiskapshus - Høylandsbygd - Mariann Djuve	J	Hildegunn Furdal
DFK	848/2017	2017/12	DS	12.01.2017	Igangsetjingsløyve - 248/1 - reperasjon av installasjon av pipe - Utåker - Trond Ingvar Holmedal	J	Jon Harald Kjærland
DFK	1053/2017	2017/13	DS	16.01.2017	Utsleppsløyve - 210/6 - fritidsbustad - Fjelberg - Ingrid Fjelberg	J	Synneve Skei
DFK	1123/2017	2017/14	DS	13.01.2017	Endringssøknad - 153/125 - tilbygg og påbygg bustad - Sunde - Thomas Tofte	J	Hildegunn Furdal
DFK	1144/2017	2017/15	DS	13.01.2017	Ferdigattest - 123/191 - garasje - Uskedalen - Hans Ordin Østebø	J	Hildegunn Furdal
DFK	1426/2017	2017/16	DS	17.01.2017	Løyve til motorferdsle i utmark: Løyve til bruk av snøscooter - Byggservice AS	J	Tore Eik
DFK	1447/2017	2017/17	DS	16.01.2017	Igangsetjingsløyve - 190/20 - bustad - Halsnøy Kloster - Tonje Hilde Tofte og Øystein Askeland	J	Hildegunn Furdal
DFK	1522/2017	2017/19	DS	16.01.2017	Utsleppsløyve - 140/70 - heilårsbustad - Husnes - Odd Grov og Vibeke Nedrevåg	J	Synneve Skei
DFK	1568/2017	2017/20	DS	18.01.2017	Delingsløyve - DS - 226/2 - deling av eide - Fjelberg - Grethe Solheim	J	Mette Hjelmeland
DFK	1570/2017	2017/21	DS	17.01.2017	Ferdigattest - 144/113 og 209 - uteskofte - Husnes - Jørn H. Skaar	J	Hildegunn Furdal
DFK	1572/2017	2017/22	DS	17.01.2017	Ferdigattest - 122/69 - bustadhuse - Uskedalen - EB Eide AS	J	Hildegunn Furdal
DFK	1603/2017	2017/23	DS	19.01.2017	Mellombels bruksløyve - 154/348 - lagerhus for veteranbåtar - Sunde - Opsangervågen Kystlag	J	Jon Harald Kjærland
DFK	1748/2017	2017/24	DS	23.01.2017	Ettrinnsløyve - 27/28 - teknisk anlegg - Hatlestrand - Leiv og Anbjørg Grønevik	J	Jon Harald Kjærland
DFK	1863/2017	2017/25	DS	23.01.2017	Løyve til seksjonering - 112/307 - BS Eide AS	J	John Kåre Mæland
DFK	2018/2017	2017/26	DS	24.01.2017	Igangsetjingsløyve - 144/5 - opparbeiding av tomter og VA-anlegg - Husnes - Kvinnherad kommune	J	Jon Harald Kjærland
DFK	2195/2017	2017/27	DS	25.01.2017	Igangsetjingsløyve - 87/1 med flere - ny vassleidning Hattebergsdalen - Baroniet - Rosendal - Kvinnherad kommune	J	Jon Harald Kjærland
DFK	2219/2017	2017/28	DS	27.01.2017	BS - 8/33 - veg og va-anlegg til nytt byggefelt - Ølve - Ølve Eiendomutvikling	J	Jon Harald Kjærland
DFK	2285/2017	2017/29	DS	27.01.2017	Ferdigattest - 221/15 - garasje - Fjelberg - Arvid Eide	J	Jon Harald Kjærland
DFK	2331/2017	2017/30	DS	27.01.2017	Ettrinnsløyve - 163/1 og 163/4 - teknisk anlegg Øyerhaugen hyttefelt - Øyerhamn - Byggadministrasjon Bjørndalen AS	J	Jon Harald Kjærland
DFK	2350/2017	2017/31	DS	27.01.2017	Behandling -Søknad om omdisponering areal til julereproduksjon 119/1 -Uskedalen - Elin Legland	J	Karin Thauland
DFK	2385/2017	2017/32	DS	30.01.2017	Dispensasjon og ettrinnsløyve - 199/158 - tomannsbustad - Sæbøvik - Koløy Bygg AS	J	Jon Harald Kjærland
DFK	2428/2017	2017/33	DS	30.01.2017	Løyve til tiltak - 239/89 - tilbygg/terrasse - Sandvoll - Endre Saghaug	J	Torill Slåke
DFK	2478/2017	2017/34	DS	27.01.2017	Ferdigattest - 145/210 - skilting - Husnes - Kvinnherad vidaregåande - Hordaland Fylkeskommune	J	Hildegunn Furdal
DFK	2488/2017	2017/35	DS	30.01.2017	Endringsløyve - 122/71 - bustad med integrert garasje - Uskedalen - Malin og Kjell Harald Tungesvik	J	Hildegunn Furdal

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
DFK	2512/2017	2017/37	DS	30.01.2017	Løyve til tiltak utan ansvarsrett - 21/1 - lager/ tørkeplass - Hatlestrand - Ingemar Røyrane	J	Hildegunn Furdal
DFK	2522/2017	2017/38	DS	31.01.2017	Ferdigattest - 199/147 - garasje og forstøttningsmur - Sæbøvik - Kristoffer Vebenstad Eide	J	Hildegunn Furdal
DFK	2525/2017	2017/39	DS	31.01.2017	Ferdigattest - 199/180 - garasje og forstøttningsmur - Sæbøvik - Thomas Vebenstad Eide	J	Hildegunn Furdal
DFK	2554/2017	2017/40	DS	30.01.2017	Igangsetjingsløyve til tiltak utan ansvarsrett - 74/18 - bruksendring - Løfallstrand - Ester Helland	J	Hildegunn Furdal
DFK	2608/2017	2017/41	DS	02.02.2017	Ferdigattest - 136/42 - garasje med loft - Herøysundet - Ingvar Pettersen	J	Jon Harald Kjærland
DFK	2632/2017	2017/42	DS	30.01.2017	Igangsetjingsløyve - 186/38 - tilbygg og terrasse - Valen - Frank Mehl	J	Hildegunn Furdal
DFK	2715/2017	2017/43	DS	02.02.2017	Igangsetjingsløyve- 186/264 - reperasjon av skorstein - Valen - Kjetil Haktorson	J	Jon Harald Kjærland
DFK	2717/2017	2017/44	DS	31.01.2017	Endringsløyve - 279/17 - fritidshus - Åkra - Knut Magne Vågen	J	Torill Slåke
DFK	2789/2017	2017/45	DS	02.02.2017	Igangsetjingsløyve (ett-trinnsløyve) - 82/103 - lavblokk m/ 9 husvære - Rosendal - Tommy Røssland	J	Jon Harald Kjærland
DFK	2790/2017	2017/46	DS	02.02.2017	Igangsetjingsløyve - 163/30 - fritidsbustad - Varaldsøy - Kjellaug og Jan Åge Thingvoll	J	Torill Slåke
DFK	2700/2017	2017/47	DS	02.02.2017	Løyve til deling -170/8 - Terje Aggvin - delegert	J	Karin Thauland
DFK	2820/2017	2017/48	DS	02.02.2017	Dispensasjon og igangsetjingsløyve - 191/140 - fritidsbustad - Halsnøy Kloster - Bodil Eidet Dypedal og Nils Jørgen Dypedal	J	Torill Slåke
DFK	2909/2017	2017/49	DS	03.02.2017	Delingsløyve - DS - 36/1 - frådeling av eigedom - Hatlestrand - O. Jacobsen Trelast AS	J	Mette Hjelmeland
DFK	2961/2017	2017/50	DS	02.02.2017	Løyve til tiltak utan ansvarsrett - 241/37 - tilbygg fritidsbustad - Sandvoll - Vidar Korssund	J	Jon Harald Kjærland
DFK	2963/2017	2017/51	DS	03.02.2017	Løyve til fjerning av steingard - gnr/ bnr - 127/ 1 - Andreas Kristoffersen	J	Tore Eik
DFK	3013/2017	2017/52	DS	03.02.2017	Ferdigattest - 104/28 - tilbygg hytte - Ågotelva - Halvard Døssland	J	Hildegunn Furdal
DFK	3026/2017	2017/53	DS	13.02.2017	Løyve til bygging av skogsveg - gnr/ bnr - 125/ 3 - Lars Haugland	J	Tore Eik
DFK	3581/2017	2017/54	DS	10.02.2017	Igangsetjingsløyve - 185/1 - utskifting av vassleidning - Valen - Kvinnherad kommune, Vatn og Avløp	J	Jon Harald Kjærland
DFK	3638/2017	2017/55	DS	10.02.2017	Igangsetjingsløyve - 209/18 - fritidsbustad - Fjelberg - Sigbjørn Almås	J	Jon Harald Kjærland
DFK	3776/2017	2017/56	DS	13.02.2017	Igangsetjingsløyve - 154/336 - bustadhus - Husnes - Teigen byggeutvikling AS	J	Torill Slåke
DFK	3834/2017	2017/57	DS	14.02.2017	Utsleppsløyve - 226/2 - fritidsbustad - Fjelberg - Willy Andre Solheim	J	Synneve Skei
DFK	3965/2017	2017/58	DS	17.02.2017	Ferdigattest - 240/85 - Altan-tilbygg og tomtetur - Sandvoll - Katrine Tveit og Frode Havnerås	J	Jon Harald Kjærland
DFK	3984/2017	2017/59	DS	17.02.2017	Ferdigattest - 224/18 - oppgradering av ferjekai - Borgundøy - Kvinnherad kommune	J	Jon Harald Kjærland
DFK	4046/2017	2017/60	DS	17.02.2017	Ett-trinnsløyve - 143/144 og 143/128 - skilt og reklameinnretninger - Husnes - Statoil Fuel & Retail Norge AS	J	Jon Harald Kjærland
DFK	4052/2017	2017/61	DS	15.02.2017	Endringsløyve - 91/165 - endra plassering bustad - Seimsfoss - Anne Dregelid Høyland og Eirik Aaberg Eikeland	J	Torill Slåke
DFK	2910/2017	2017/62	DS	17.02.2017	Delingsløyve - 154/31 - grunneigedom - Sunde - Hans Gravdal	J	Torill Slåke
DFK	4069/2017	2017/63	DS	17.02.2017	Ettrinnsløyve - 143/3 - 2 nye oksidtanker - Husnes - Sør-Norge Aluminium	J	Jon Harald Kjærland
DFK	4073/2017	2017/64	DS	17.02.2017	Ferdigattest - 76/1 - altan - Løfallstrand - Marta Elise Ness	J	Torill Slåke

Utvælg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
DFK	4079/2017	2017/65	DS	15.02.2017	Igangsetjingsløyve - 134/100 - grunnarbeid og planering - Uskedalen - Jarle Apeland	J	Hildegunn Furdal
DFK	4090/2017	2017/66	DS	15.02.2017	Løyve til tiltak utan ansvarsrett - 152/53 - veranda - Sunde - Audun Bjelland	J	Hildegunn Furdal
DFK	4100/2017	2017/67	DS	15.02.2017	Ferdigattest - 90/12 - riving av våningshus - Rosendal - Anne Lamberg Opsal og Harald Maaland	J	Hildegunn Furdal
DFK	4226/2017	2017/68	DS	17.02.2017	Igangsetjingsløyve - 206/56 - fritidsbustad/naust og utlegging av flytebrygge - Arnavik - Trond Rune Tungesvik	J	Torill Slåke
DFK	4268/2017	2017/69	DS	16.02.2017	Løyve til tiltak utan ansvarsrett - 154/1 - riving av driftsbygninger - Sunde - Arve Opsanger	J	Hildegunn Furdal
DFK	4277/2017	2017/70	DS	20.02.2017	Mellombels bruksløyve - 131/3 - Lager/gardsbutikk i silo - Uskedalen - Elin og Geir Enes	J	Jon Harald Kjærland
DFK	4323/2017	2017/71	DS	20.02.2017	- 112/216 - ombygging/bruksendring av bustadhus til bobilgarasje - Dimmelsvik - Hans Thunold	J	Jon Harald Kjærland
DFK	4368/2017	2017/72	DS	20.02.2017	BDispensasjon og igongsetjingsløyve - 185/204 - bustadhus - Valen - Teigen byggutvikling AS	J	Jon Harald Kjærland
DFK	4571/2017	2017/73	DS	23.02.2017	Ferdigattest - 123/389 - fritidsbustad - Uskedalen - Dag Hermansen	J	Hildegunn Furdal
DFK	4590/2017	2017/74	DS	23.02.2017	Ferdigattest - 194/7 - tilbygg til bustadhus og utviding av terrasse - Sæbøvik - Jonny Lygre	J	Hildegunn Furdal
DFK	4597/2017	2017/75	DS	23.02.2017	Ferdigattest - 252/34 - terrasse med takoverbygg - Matre - Vidar Lothe Kvernmo	J	Hildegunn Furdal
DFK	4605/2017	2017/76	DS	23.02.2017	Mellombels bruksløyve - 122/71 - bustad med integrert garasje - Uskedalen - Malin og Kjell Harald Tungesvik	J	Hildegunn Furdal
DFK	4637/2017	2017/77	DS	22.02.2017	Ferdigattest - 14/1 - 8 naust i rekke - Ølve - Sissel Mo Vik	J	Jon Harald Kjærland
DFK	4709/2017	2017/78	DS	23.02.2017	Omdisponering etter jordlova- 99/1 -tilbygg/påbygg kåhus - Dimmelsvik - Eivind Tvedt -delegert løyve	J	Karin Thauland
DFK	4869/2017	2017/79	DS	23.02.2017	Endringsløyve - 185/202 - reiskapshus - Valen skule - Valeparken	J	Hildegunn Furdal
DFK	4890/2017	2017/80	DS	23.02.2017	Ferdigattest - 64/39 - tilbygg til bustad - Ænes - Terje M. Enes	J	Hildegunn Furdal
DFK	4958/2017	2017/81	DS	27.02.2017	Ettrinnsløyve - 240/33 - tilbygg garasje - bustad - Sandvoll - Trond Narve Skarveland	J	Jon Harald Kjærland
DFK	4971/2017	2017/82	DS	27.02.2017	Ettrinnsløyve - 145/18 - rehabilitering av pipeløp - Sunde - Knut B. Røssland	J	Jon Harald Kjærland
DFK	4991/2017	2017/83	DS	27.02.2017	Ettrinnsløyve - 246/5 - rehabilitering av eksisterande pipeløp - Utåker - Leiv Trygve Varanes	J	Jon Harald Kjærland
DFK	5040/2017	2017/84	DS	27.02.2017	Løyve til motorferdsle i utmark: Løyve til bruk av snøscooter - Bjørn Olav Netland	J	Tore Eik
DFK	5054/2017	2017/85	DS	27.02.2017	Løyve til motorferdsle i utmark: Løyve til bruk av snøscooter - Jan Berntsen	J	Tore Eik
DFK	5057/2017	2017/86	DS	27.02.2017	Ettrinnsløyve - 81/133 - altan med hagestove og redskapsbod - Rosendal - Anne Berit og Odd Sævareid	J	Jon Harald Kjærland
DFK	5077/2017	2017/87	DS	27.02.2017	Løyve til dyrking av areal - gnr/ bnr - 121/3 - Runar Myklebust	J	Tore Eik
DFK	5119/2017	2017/88	DS	28.02.2017	Ettrinnsløyve - 210/6 - teknisk installasjon- kloakkinstallasjon, fritidshus - Fjelberg - Ingrid Fjelberg	J	Jon Harald Kjærland
DFK	5120/2017	2017/89	DS	27.02.2017	Løyve til bruk av helikopter Bondhusdalen grunneigarlag 2017-2019	J	Terje Natland
DFK	5241/2017	2017/90	DS	28.02.2017	Løyve til tiltak utan ansvarsrett - 92/2 - Planering for 2 stk grassiloar - Seimsfoss - Hans Einar Guddal	J	Jon Harald Kjærland
DFK	5256/2017	2017/91	DS	27.02.2017	Løyve til dyrking av areal - gnr/ bnr - 199/1 - Lars Edvard Landa	J	Tore Eik

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
DFK	5274/2017	2017/92	DS	27.02.2017	Løyve til dyrking av areal - gnr/ bnr - 199/13 - Øystein Thormodsæter	J	Tore Eik
DFK	5287/2017	2017/93	DS	27.02.2017	Ferdigattest - 91/5 - riving av skytje/uthus - Seimsfoss - Jarle Fossheim	J	Hildegunn Furdal
DFK	5290/2017	2017/94	DS	27.02.2017	Ferdigattest - 221/40 - fritidshus - Borgundøy - Åsta Jørgensen og Torbjørn Eide	J	Jon Harald Kjærland
DFK	5427/2017	2017/96	DS	27.02.2017	Utsleppsløyve - 269/3 - heilårsbustad - Åkra - Øystein Vik	J	Synneve Skei
DFK	5496/2017	2017/97	DS	02.03.2017	Dispensasjon og ettrinnsløyve - 185/197 - 5 rekkehusvære med carport - Valen - Byggeland AS	J	Jon Harald Kjærland
DFK	5686/2017	2017/98	DS	02.03.2017	Ettrinnsløyve - 27/10 - tilbygg fritidsbustad - Hatlestrand - Eva Strand Fauskanger og Johnny Fauskanger	J	Jon Harald Kjærland
DFK	5698/2017	2017/99	DS	02.03.2017	Delingsløyve - DS - 146/13 og 146/91 - arealoverføring - John Espvik	J	Mette Hjelmeland
DFK	6024/2017	2017/100	DS	02.03.2017	Dispensasjon og ettrinnsløyve - 176/12 - riving og oppføring av estatnings-sjøbu - Varaldsøy - Kjell Lutro	J	Jon Harald Kjærland
DFK	6035/2017	2017/101	DS	02.03.2017	Løyve til motorfersle i utmark: Løyve til bruk av snøscooter - Harald Sandvik/ Trygve Øvstebø	J	Tore Eik
DFK	6093/2017	2017/102	DS	03.03.2017	Ettrinnsløyve - 199/39 - mur i grense - Sæbøvik - Per Ø. Gangaas og Belinda Mittet	J	Jon Harald Kjærland
DFK	6160/2017	2017/103	DS	03.03.2017	Løyve til tiltak utan - 186/200 - tilbygg - Valen - Atle Helland	J	Jon Harald Kjærland
DFK	6176/2017	2017/104	DS	03.03.2017	Ferdigattest - 112/58 - garasje - Dimmelsvik - Øystein Bjørnebøle	J	Jon Harald Kjærland
DFK	6186/2017	2017/105	DS	03.03.2017	Ferdigattest - 248/4 - reparasjon av bygningsteknisk installasjon - Utåker - Sverre Leander Holmedal	F	Jon Harald Kjærland