

Planinitiativ ved tinging av oppstartsmøte, Kvinnherad kommune

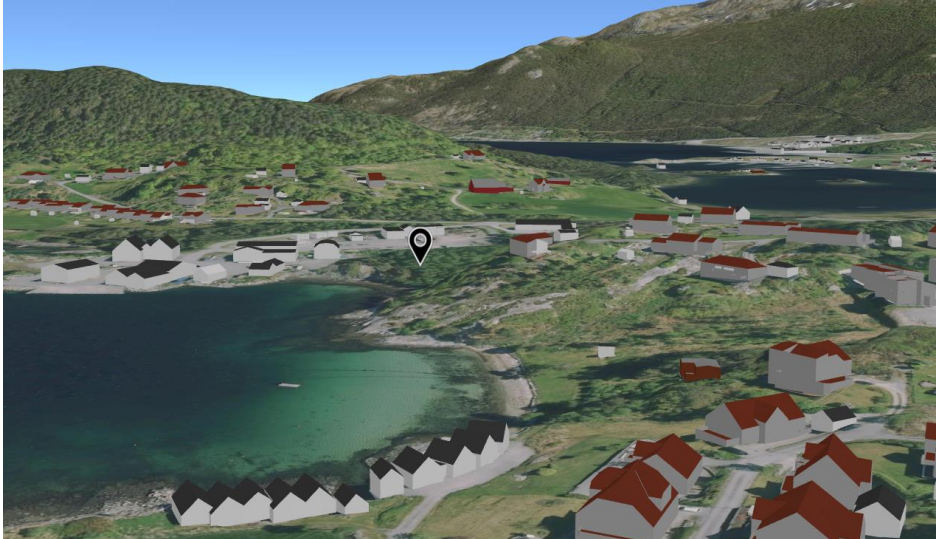
I samsvar med § 12-8 i Plan og bygningslova, vil Omega Areal as på vegne av Even Teigen v. Kvinnherad Feltutvikling AS med dette sende inn planinitiativ i samband med oppstartsmøte for reguleringsplan for 144/222, 144/40, 144/21, 144/15, 144/236 – Korggardsvika, Kvinnherad kommune.

Gards- og bruksnummer	144/222, 144/40, 144/21, 144/15, 144/236
Forslagsstillar	Even Teigen v. Kvinnherad Feltutvikling AS
Grunneigar(ar)	144/222: Kvinnherad Feltutvikling AS 144/40: Kvinnherad Feltutvikling AS 144/21: Vigdis Skogseth 144/15: Marit Røsland Haavik, Helga Johansen, Harald Røsland, Osvald Håvik 144/236: Laila Jørgensen, Alf Røsland, Konrad Røsland, Svein Henrik Røsland
Fagkyndig (firma og person)	Omega Areal as, v/ Elisabeth Silde
E-post kontaktperson	elisabeths@omega.no



Skildring av planinitiativet:

jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering, §1. – Krav til planinitiativet

a) Føremålet med planen	Det er eit ønske om å regulere området og legge til rette for noko utviding for etablert næringsføretak, nye bustadar i form av einebustader og konsentrerte bustader og tilhøyrande naustområde.
b) Planområdet, og vil planarbeidet få verknadar utanfor planområdet	<p>Området ligg nordvest for Husnes sentrum, i Korggardsvika. Planområdet omfattar fleire eigedomar på eit areal som ligg mellom næring i nord og einebustadar i sør. Det er ønskeleg å fortette området ved å leggje til rette for utviding av næringsareal i nord, 10-15 bueiningar sentralt i planområdet og 5-10 naust strandlinja. Det er nyleg utarbeida ein reguleringsplan vest for området som mellom anna opnar for bustadblokker. Det er ynskjeleg at utforminga av planområdet bidrar til å skape ein glidande overgang mellom næringsområdet i nord og bustadområdet i sør. For å kunne skape overgangar som dempar kontrastane i nord og sør, legg planinitiativet opp til noko konsentrert bustadoppføring. Oppføring av bygningar som rommar omtrent fleire bueiningar vil fungera som eit heilskapleg grep for området, og som er med på å trappe ned bygningsvoluma.</p> <p>Naust er eit kjent element i landskapsbilete frå før då det er etablert 11 naust ca. 200 meter lenger sør i Røslandvika. Etablering av naust i planområdet kan bidra med å skape variasjon i bygningstypar, og vil fungere som ei mjuk overgang mellom sjøen og bustadane (samt dei planlagde bustadblokkene nord planområdet). Dette vil også bidra med å dempe det visuelle uttrykket av utbygginga, sett frå sjøen. Utbygging av naustområde skal vera ein kvalitet på staden, og ikkje hindra almen tilkomst i strandsona.</p>  <p>Området er vist med svart markør, forslag til planområdet er vist i vedlegg 02.</p>
c) Planlagt busetnad, anlegg og andre tiltak	<p>Det er eit ønske om å fortette området med:</p> <ul style="list-style-type: none"> - utviding av næringsareal - 10-15 bueiningar - 5-10 nye naust i strandlinja <p>Det er tenkt å nytta vegen som allereie er regulert inn til planområdet i nord, denne er ført frå vegen «Bogsnes».</p>

<p>d) Utbyggingsvolum og byggehøgder</p>	<p>Det er tenkt å følgje intensjonar i overordna planar, men det føreligg ikkje føresegner for konsentrert utbygging. Det vil i planforslaget lagast føresegner som gjeld mellom anna konsentrert bustadoppføring og næringverksemd tilpassa terrenget og staden.</p> <p>Naust i nye byggeområde skal vere inntil 40 m² BRA, med ein etasje og ei mønehøgde på maks 5,0 meter frå naustgolvet. Det skal vera mogleg for ålmenta å ferdast framføre eller bak, samt mellom naust/naustgrupper i ei breidde på minimum 2 m (minst mellom kvart 4. naust). I naustområde med krav om reguleringsplan skal det setjast av fri- eller friluftsområde til ålmenta på minimum 20 % av strandlina og minimum 20 % av arealet.</p>
<p>e) Funksjonell og miljømessig kvalitet</p>	<p>Området ligg i dag som eit ubyggt område mellom bustadar tilknytt Husnes sentrum i sør, og næring i nord (som er delvis planlagt til bustadblokker). Ved å fortette planområdet kan det skapast ei meir heilskapleg utforming med ein passande overgang mellom høgare bustadoppføring og næring i nordvest, til einestadar i sør. Ved regulering av området kan næring leggjast lengst nord mot Boggsnesvegen og bustadar kan leggjast sentralt på tomte kor det er gode sol- og utsiktstilhøve. Tilrettelegging av uteopphaldsareal på planområdet kan saman med opparbeiding av naustområde i strandlinja gi gode rekreasjonskvalitetar for både buande og besøkjande. Ei regulering av planområdet vil bidra til å gjere området meir tilgjengeleg, og samstundes leggja til rette for ein meir heilheliskapleg forbindelse mellom det planlagde bustadområdet ytst, planområdet og Husnes sentrum.</p>
<p>f) Tiltakets verknad på, og tilpassing til, landskap og omgjevnadar</p>	<p>Området som det er ønskeleg å byggje på ligg på ei skogdekt flate av barskog, nokre høgdemeter nedanfor bustadfeltet i sør. Planområdet si strandlinje kan potensielt gjerast meir tilgjengeleg for ålmenta. Ved tilrettelegging for nye bygningar i planområdet skal føresegnene i planen mellom anna sette krav til utforming, høgder og uteopphaldsareal. Nye bygningar skal utformast med karakter, stiltrykk og fargebruk som passar til omgjevnadane. Nausta skal oppførast som tradisjonelle naust og gjenspeila dei eksisterande nausta lengre sør i vika.</p>
<p>g) Forholdet til kommuneplan, evt. gjeldande reguleringsplanar, retningslinjer og pågåande planarbeid</p>	<p>Området er i gjeldande kommuneplan «Arealdel til kommuneplan for Kvinnherad 2016-2026» sett av til næringsverksemd. Det er i tillegg avsett med føresegnsområde for spreidd bustad-, fritids- eller og næringsbebyggelse. «Boggsnes/Røssland del av gnr 144 og 145. Del 2» (eldre reguleringsplan), regulert til industri, her er det også regulert veg fram til det aktuelle området. Det er nyleg vedteken detaljregulering for Husnes Brygge, og denne planen grensar til området med vegføremål, og det er regulert innkøyring til området som nå skal regulerast. Det er registrert at området er føreslått som bustad og næring (innspel 14, 195 og 355) i «Innspel til Kvinnherad 2015 arealdelen».</p>
<p>h) Vesentlege interesser som vert råka av planinitiativet</p>	<p>Me kan ikkje sjå at denne reguleringa vil råka vesentlege interesser anna enn at det blir bygd i strandsona.</p>
<p>i) Korleis ivareta samfunns-sikkerheit, blant anna gjennom å førebygge risiko og sårbarheit</p>	<p>Det vil bli gjennomført ROS- analyse i samband med planarbeidet, og funn i denne vil takast omsyn til ved utforminga av planen og føresegnene.</p>
<p>j) Offentlege organ og andre interesserte</p>	<p>Sjå forslag til varslingsliste nedanunder. Me ynskjer innspel frå kommunen dersom det er andre offentlege instansar som må varslast.</p>

skal varslast om planoppstart	
k) Prosess for samarbeid og medverking frå myndigheiter, grunneigarar, festarar, naboar og andre.	Even Teigen v. Kvinnherad Feltutvikling AS er forslagsstillar, og vil vera aktivt involvert i prosessen. Me vil elles informere naboar og andre det gjeld med varslingsbrev, og kunngjere oppstart av planarbeidet i minst ei avis og på nettsida til Omega Areal og Kvinnherad kommune.
l) Vurdering av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiing . Korleis er i tilfelle krava ivaretekne?	Me kan ikkje sjå at planen vil vera omfatta av konsekvensutreiing, då planarbeidet for det meste er i samsvar med gjeldande planar då området i kommuneplanen er avsett med føresegningsområde som opnar for mellom anna bustad og næring.

Varslingsliste – offentlege

Vestland Fylkeskommune
Statsforvaltaren i Vestland
Haugaland Kraft AS
Friluftsrådet Vest
Kystverket vest, plan- og forvaltningsavd.
Kvinnherad kommune
Sunnhordland interkomm. Miljøverk (SIM)
Fiskeridirektoratet - Region vest
NVE
Mattilsynet