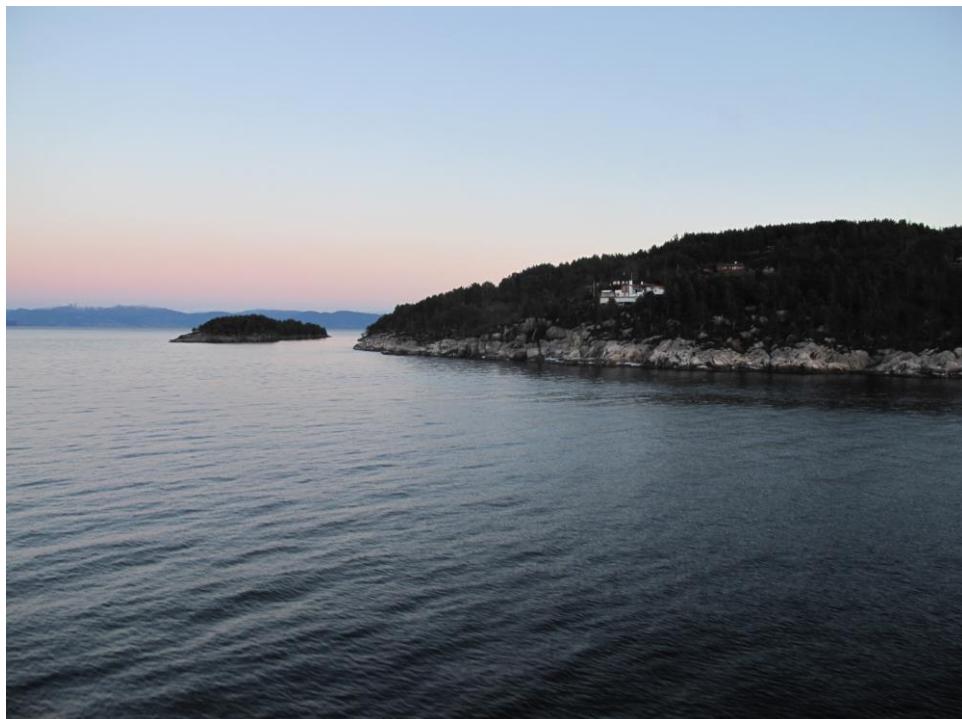




PLANSKILDING

Reguleringsplan for Svarvahella

22. Juni. 2020



INNHOLDSFORTEGNELSE

| | |
|---|----|
| 1. SAMANDRAG | 2 |
| 2. NØKKELOPPLYSNINGAR | 2 |
| 3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET | 3 |
| 4. PLANPROSESSEN..... | 3 |
| 5. GJELDANDE PLANSTATUS OG OVERORDNA RETNINGSLINER..... | 3 |
| 6. SKILDRING AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON) | 4 |
| 7. UTREDNINGER I HHT FORSKRIFT OM KONSEKVENSUTREDNINGER | 18 |
| 8. SKILDRING AV PLANFORSLAGET..... | 19 |
| 9. VIRKNING AV PLANFORSLAGET | 22 |
| 10. UTTALELSER OG MERKNADER..... | 23 |

VEDLEGG I RAPPORten

- Varslingsbrev og annonse, innkomne merknader og oversikt over dei som er varsla.

VEDLEGG TIL RAPPORten

- Reguleringsplan i målestokk 1: 2000
- Illustrasjonsplan i målestokk 1: 2000
- Planføresegna
- Rammeplan VA
- ROS-analyse
- Merknadsskjema etter offentleg ettersyn

1. SAMANDRAG

Denne planskildringa er ein del av planmaterialet for reguleringsplan for området Svarvahella heilt nordvest på Reksteren i Tysnes kommune. Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for vidare utbygging av fritidsbustader i området.

2. NØKKELOPPLYSNINGAR

| | |
|--|--|
| Kommune, nærområde | Tysnes, Reksteren |
| Gardsnamn | Kaldafoss |
| Gards nr./bruks nr. | gnr.: 75 / bnr. 3 mfl. |
| Gjeldande planstatus | Kommuneplanens arealdel |
| | |
| Forslagstiller | Svarvahella Fritid AS |
| Grunneigarar (sentrale) | Svarvahella Fritid AS |
| Plankonsulent | Forum Arkitekter AS |
| | |
| Planens hovudformål | Tilrettelegging for frittliggende fritidsbustader. |
| Planområdets areal i daa | 216 daa |
| Ant. nye tomтар for fritidsbustader | 29 |
| Aktuelle problemstillingar (støy, byggjehøgder, o. l.) | Vegtilkomst. 50 m avstand til sjø |
| Føre ligg det varsel om innspel | Nei |
| Konsekvensutgreiingsplikt | Nei |
| | |
| Kunngjøring dato | 24. november 2010 |
| Fullstendig planforslag mottatt, dato | |
| Informasjonsmøte holdt | Nei |

Rapporten er skreve av ei prosjektgruppe hos Forum Arkitekter AS, som er samansett av Landskapsarkitekt MNLA William Bull med William Bull som prosjektansvarleg og arkitektassistent Solveig de Lange. Oppdragsgjever er SVARVAHELLA FRITID AS ved Arne Vedvik.

3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

I kommuneplanen for Tysnes for perioden 2003 – 2015 er planområdet vist som framtidig byggjeområde, formål fritidsbustader.

INTENSJONEN MED PLANFORSLAGET

Intensjonen med planforslaget er å legge til rette for vidare utbygging av området med frittliggende fritidsbustader med nødvendige anlegg som mellom anna vegtilkomst og grøntareal.

4. PLANPROSESSEN

Plan- og bygningslova inneholder føresegner for korleis planarbeidet skal gjennomførast, og viktige omsyn er openheit, forutsigbarheit og medverknad (jf. Loven sin formålsparagraf, § 1-1). Det er ikke krav om utarbeiding av planprogram og konsekvensutgreiing i dette planarbeidet.

Det er i planarbeidet lagt opp til medverknad i samsvar med krava i plan- og bygningsloven:

- Oppstartsmøte
Det vart halde oppstartsmøte med Tysnes kommune.
- Varsel om oppstart av planarbeidet gjennom kunngjøring i Bladet Tysnes og Bergens Tidende.
- Høyringsinstansar og eigarar innanfor et nærmere avgrensa område, som oppgjeven av Tysnes kommune og offentlege og private instansar vart varsle i brev dagsett 23.11.2010. Det er i alt 40 som det er skrive til.
- Grunna ny trassé for framtidig E39, vart deler av planområdet bandlagt. Ny plangrense blei utarbeida og eigarar i LNFR-området blei varsle på nytt.
- Høyring / Offentleg ettersyn
Informasjon om planarbeidet vert lagt ut til offentleg ettersyn på kommunen sine heimesider. Den ligg også ute på <http://www.geoweb.no/braplan>.
- Kunngjering av vedtatt eller stadfesta plan.

5. GJELDANDE PLANSTATUS OG OVERORDNA RETNINGSLINER

Den gjeldande Kommunedelplan for perioden 2003-2015 viser at området er foreslått som "byggjeområde med formål fritidsbustadar".

I planføresegne og retningslinene til kommuneplanens arealdel heiter det for fritidsbustadane at tomtane "ikkje skal vera større enn 2,5 da pr. fritidsbustad. Fritidsbygg i regulert område skal oppførast minst 50 m frå strandlinia. For kvart fritidsbygg skal det avsetjast 2 biloppstillingsplassar".

6. SKILDRING AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)

BELIGGENHET

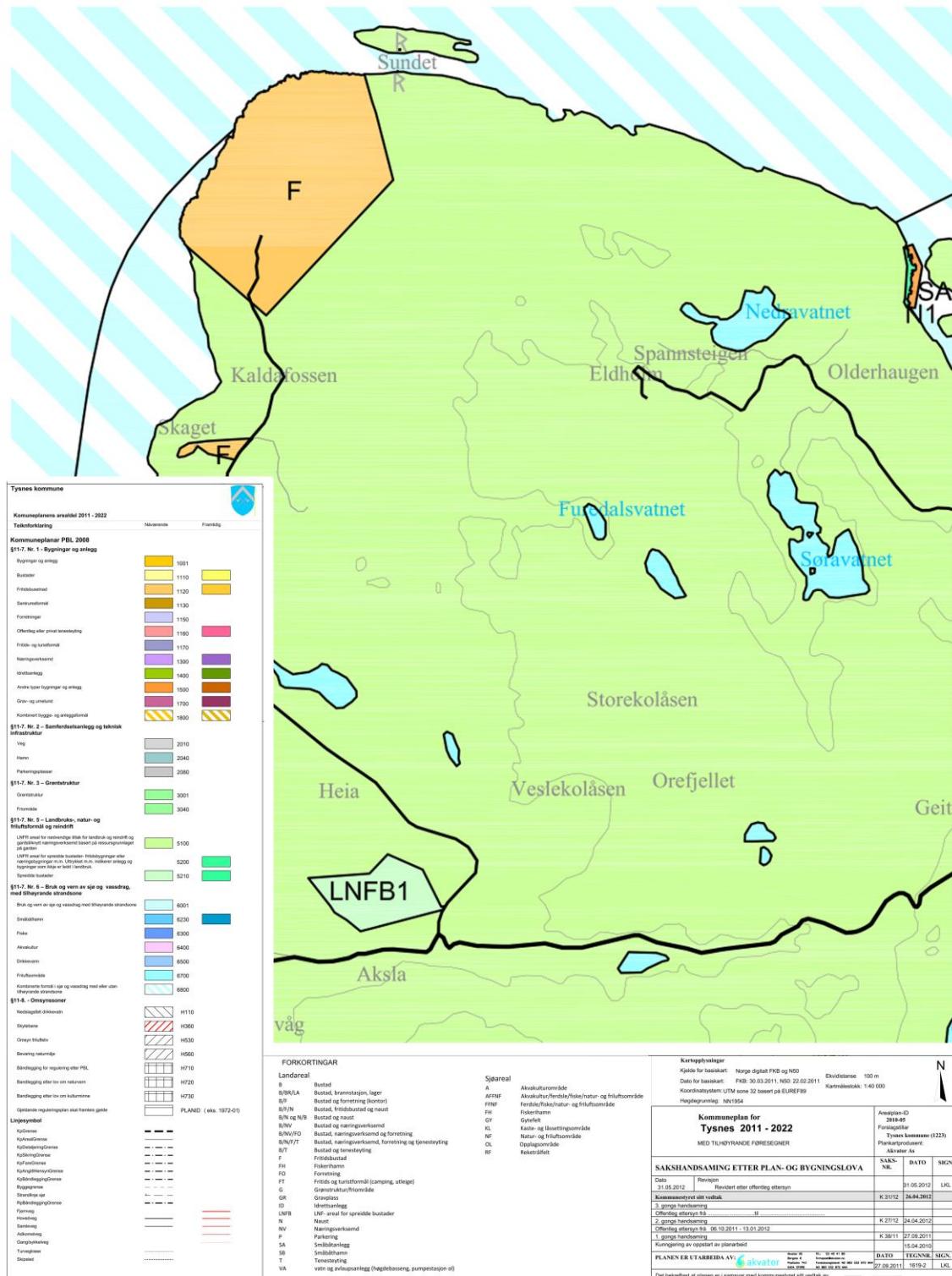
Hyttefeltet ligg i utmarka nord for Kaldefoss gard, nordvest på Reksteren.

AVGRENSING

Planområdet er i aust avgrensa mot areal for planlagt ny E39. Mot vest følger plangrensa strandlinja. På nordsida ligg grensa nord for dei eksisterande, utbygde fritidseigedomane og vegen gjennom området, og i sør mot LNFR-området.

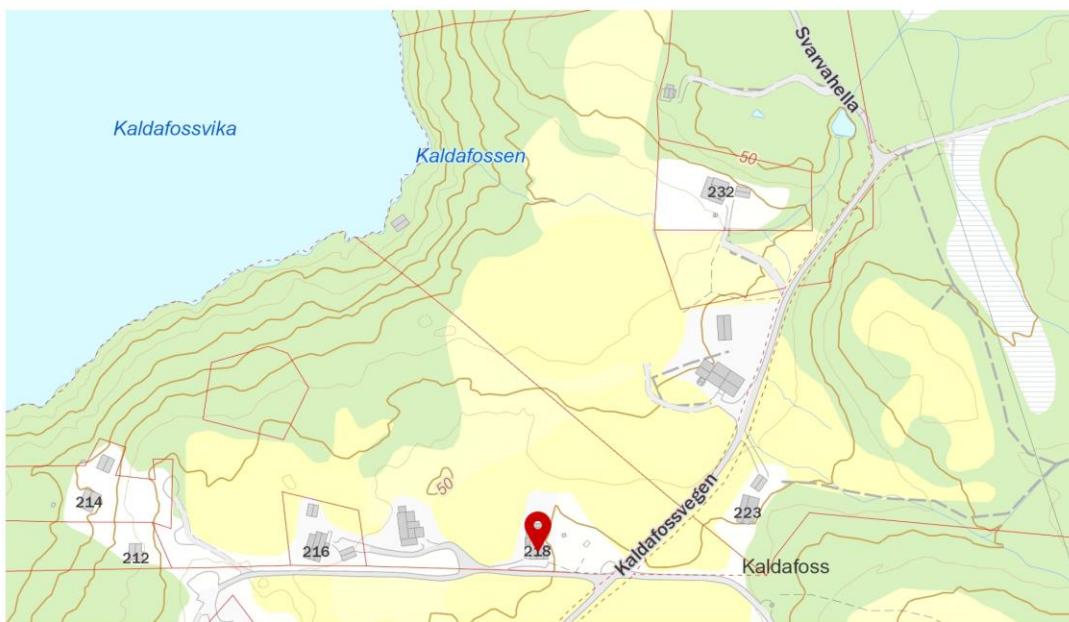
TILSTØTANDE AREALERS BRUK/STATUS

På landsida grenser planområdet i nord og aust til det som i kommuneplanens arealdel er regulert til «Fritidsbusetnader». På sjøsida grenser planområdet mot «Kombinert formål i sjø og vassdrag med eller utan tilhøyrande strandsone». I sør grenser planen mot areal som er regulert til LNFR-areal.



Utsnitt av gjeldende kommuneplan for Tysnes.

Nabolagsprofil Kaldefoss



Avstand til sjø

177 m



Offentlig transport

| | | |
|----------------------------------|------------|---|
| ✈ Bergen Flesland | 2 t 25 min | 🚗 |
| ✈ Stord Lufthamn Sørtstokken | 1 t 45 min | 🚗 |
| ⛴ Bruntveit båtkai Linje 2085 | 14 min | 🚗 |
| | 8.7 km | |
| ⛴ Sandtorv Linje 2078 | 11.6 km | |
| 🚍 Kaldafoss Linje 653 | 1 min | 🚶 |
| | 0.1 km | |

Avstand til byer

| | | |
|-----------|------------|---|
| Bergen | 2 t 28 min | 🚗 |
| Stavanger | 4 t 1 min | 🚗 |
| Oslo | 8 t 6 min | 🚗 |

Havner i området

- Kolbeinshamn Gjestehamn
Drivstoff



Aktiviteter

Tysnes Båtutleie 41 min 🚗

Sport

| | | |
|--|---------|---|
| ⚽ Reksteren idrettsplass, fotballgrusbane Fotball | 11 min | 🚗 |
| 6.9 km | | |
| ⚽ Møkster skule Aktivitetshall, ballspill | 14.7 km | |

⌚ Tysnes treningscenter 41 min 🚗

Dagligvare

| | | |
|--------------------------------------|---------|---|
| Nærbutikken Bruntveit | 14 min | 🚗 |
| Nærbutikken Møkster Post i butikk | 14.5 km | |

Oversikt som viser planområdets relasjoner til omgjevnadene



Ortofoto over nordvestlege delen av Reksteren med planområdet teikna inn.

EKSISTERANDE BUSETNAD

Det er ca. 14 fritidsbustader i området i dag. Tomtearealet til dei eksisterande fritidsbusetnadane er foreslått regulert til byggjeområde som ein integrert del av dei nye byggjeområda.

TOPOGRAFI/LANDSKAPSTREKK

Byggjeområda ligg i svakt hellande terreng mot vest. Planområdet er dominert av skog. Terrenget er grunnlendt med nokre større myrområder.

SOLFORHOLD

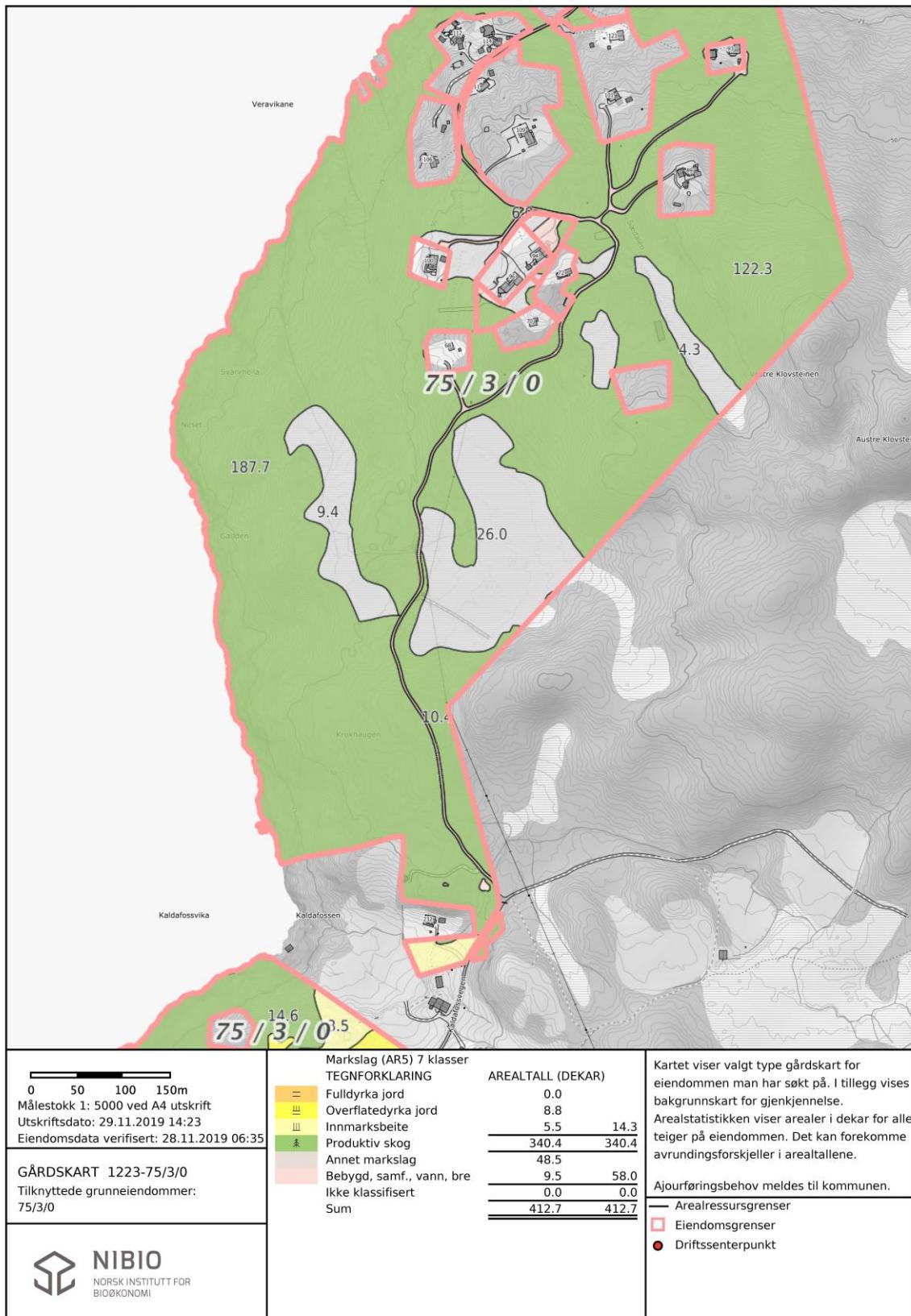
Solforholda er gode.

UTSIKTSFORHOLD

Utsiktsforholda er generelt gode.







VEGETASJON, DYRELIV OG ANDRE NATURFORHOLD

Området er hovudsakleg dekket av en samanhengande kystfuruskog som i den sentrale delen av området er løyst opp av eit til dels stort myrparti.

Området har ikkje prioriterte naturtypar etter – rapport nr. 101 (2002). Rapporten omhandlar kartlegging av viktige naturtypar i Tysnes kommune.

9.9 Naturmangfoldet

«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»
(Naturmangfoldloven § 8).

Utbygging i henhold til planen vil ikkje ha påverknad på naturmangfaldet. Det er ikkje registrert sårbare arter av dyr, fugler eller planter i planområdet.

| Sentrale tema | Kilder |
|---|------------------------------------|
| Naturtype o.a. Planområdet består hovedsakeleg av ein relativt ny vegskråning (skrotemark). Skråningen er tilsådd med gras som blir slått. Heilt syd i planområdet er det eit lite grunnlent skogholt (småbiotop) med rester av den opprinnelege furuskogen i området. Ved foten av vegskråningen er det ein kant av ung busk- og lauvtrevegetasjon (småbiotop). | Direktoratet for naturforvaltning. |
| Planens effekt på naturtyper. Ein stor del av vegskråningen vil bli rørt av det foreslalte boligprosjektet. Det meste av skogholtet og kantvegetasjonen har ein til føresetnad at blir bevart i samband med utbygginga. | |
| I følgje Miljøstatus skal det på Reksteren finnast trua arter av mose, lav og insekter, men vi har ikkje funne fakataark eller påviste tilfeller innanfor reguleringsplanens område. | Miljøstatus hos Miljødirektoratet |
| I planområdet er det ikkje opplyst om trua naturtyper. | Miljøstatus hos Miljødirektoratet |

GRØNE INTERESSER

Vegen gjennom området er einaste turveg gjennom området. Bortsett frå på den enkelte hyttetomt er det ikkje spor etter barns aktivitet i planområdet. Det er ingen skoler eller barnehagar som nyttar seg av området.

Nærreste ballplass er idrettsanlegget ved Uggdal skule som ligg 30 km unna.
Tysnes aktivitetsanlegg ligg ved Tysnes skule og er 36 km unna.

ARKEOLOGISKE REGISTRERINGAR

I juli 2020 blei det gjennomført arkeologiske registreringar i planområdet. Dei gav ikkje funn av automatisk freda kulturminne.

KULTURMINNEVERDIAR

Ein skal innafor planområde ta særskilde hensyn til gjenverande krigsminner frå 2.verdskrigen. I området er det restar etter Svarvahelleren fort som vart bygd som et kystfort av tyskarane under 2. verdskrig. Restane består av kai (ligg like nord for planområdet), veganlegg, kanonstillingar, bunkersar av ulike slag og skyttargraver.



Rester etter bunkersanlegg



Eksempel på restar etter Svarvahelleren fort som er tatt i bruk av dei som eig fritidsbustader i området



Ammunisjonslager ved vegen opp fra kaien.

VEG OG TRAFIKKFORHOLD

Tilkomsten til planområdet er frå syd ved å følgje vei 20 km fra Uggdal og utover Reksteren til vegen slutter ved bom ved Kaldafoss. Derfrå går det ein privat veg vidare nordover gjennom planområdet. Vegen ender i steinkaien som ligg til sundet

nord for planområdet. Deler av denne vegen og kaien ble bygd av tyskerne under krigen for å styre festningsanlegget.



Tilkomstvegen inn gjennom planområdet



Vegbom ved inngangen til planområdet.



Eksisterande kai helt nord-st for planområdet.

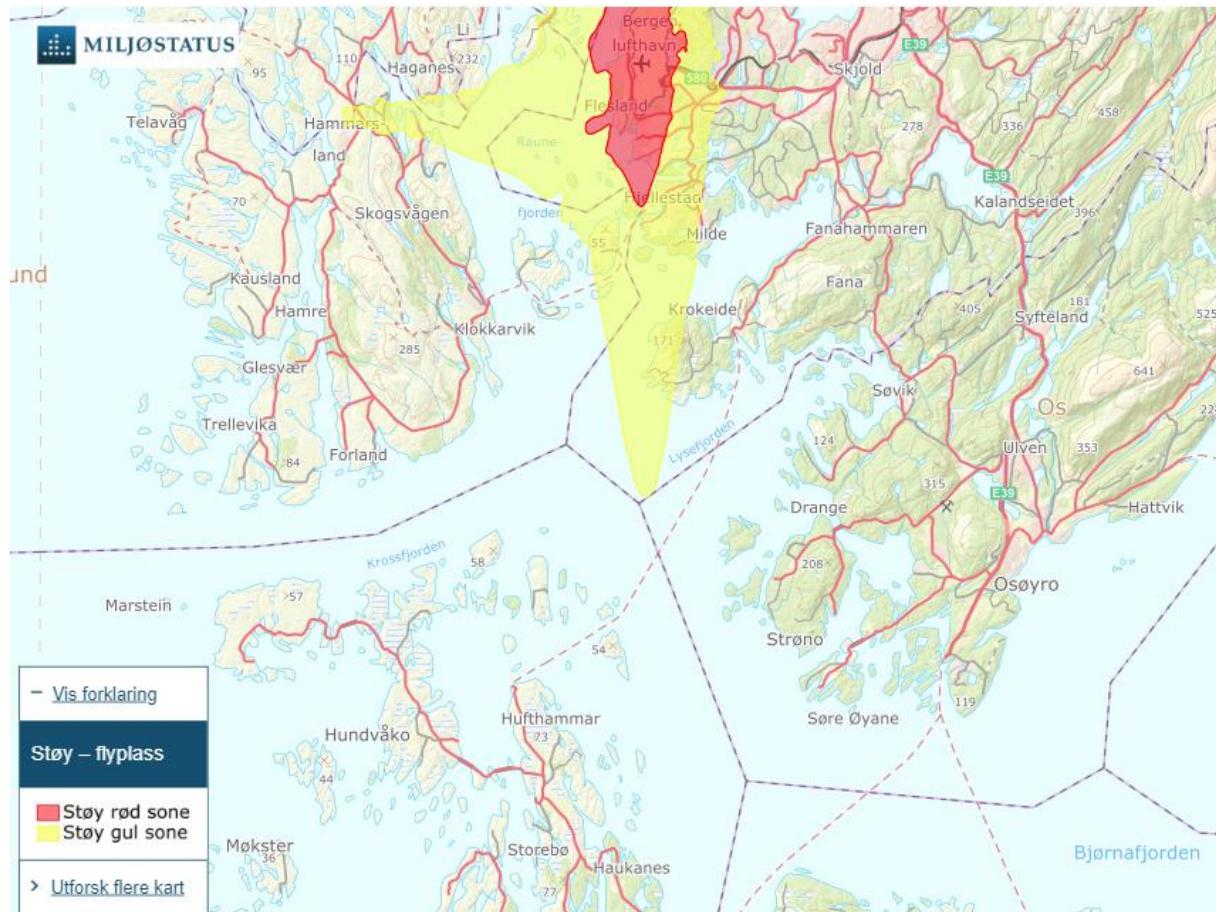
STØY

Området er ikke utsatt for støy fra landsiden. Området kan være noko utsett for støy fra sjøsida og i forhold til flytrafikk til og fra Flesland flyplass

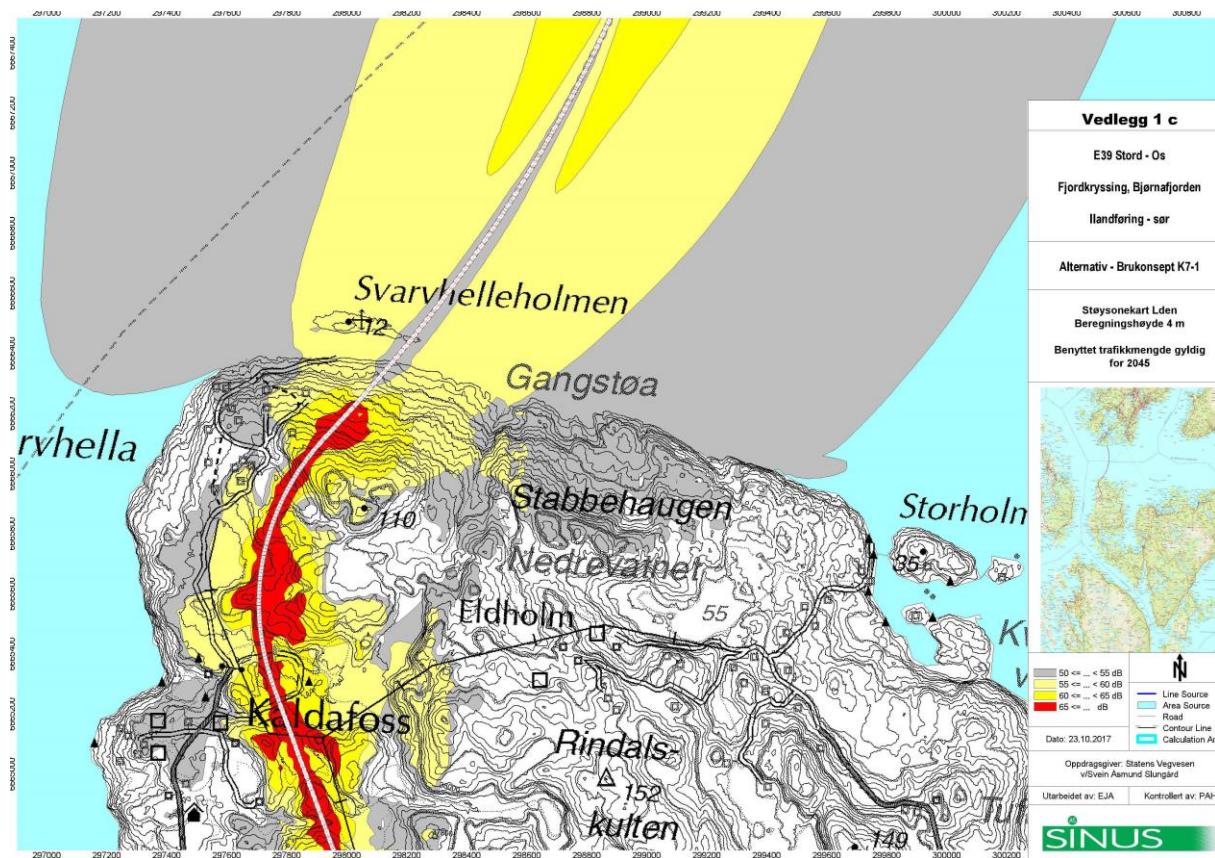


Ferja mellom Halhjem og Sandvikvåg passerer planområdet fleire gonger pr. time.

Planområdet ligg godt utanfor gul sone for flystøy. Rød sone peiker på områder med flystøy som ikkje kan byggjast. Gul støysone er områder kor ein ikkje kan byggja dersom avbøtande tiltak ikkje gir tilfredsstillande forhold. Sjå støysonekart.



Støysone kart i forhold til Flesland flyplass.



Ny E39 gir endra støyforhold for delar av planområdet. Dette gjeld både eksisterande og nye eigedomar mot nord-øst. Her må ein setje i verk støydemperende tiltak ved etablering av E39.

OFFENTLEG KOMMUNIKASJON/ KOLLEKTIVDEKNING

Det er bussforbindelse fleire gonger i uka mellom Kaldafoss og Våge, dersom det er passasjerar.

VANN OG AVLØP

Eksisterande vann-tilførsel til området kommer frå eit vannverk som blei etablert i samband med utbygginga av festningsanlegget. Sjå for øvrig vedlagte VA-rammeplan. På bakgrunn av denne vil det bli utarbeidd detaljplanar som er grunnlag for pågåande utbygging av VA-anlegget i området.

PRIVAT OG OFFENTLIG SERVICETILBUD

Sjå nabolagsprofilen.

RISIKO OG SÅRBARHET

Sjå vedlagde risiko- og sårbarhets-analyse.

Det er ikkje identifisert farar som utgjør ein uakzeptabel risiko.

7. UTGREIINGAR IHHT FORSKRIFT OM KONSEKVENSUTREDNINGER

Ikkje aktuelt.

8. SKILDRING AV PLANFORSLAGET

| Arealtabell | |
|---|--------------------|
| §12-5. Nr. 1 - Bygningar og anlegg | Areal (daa) |
| 1121 - Fritidsbusetnad-frittliggjande (9) | 99,8 |
| Sum areal denne kategori: | 99,8 |
| | |
| §12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur | Areal (daa) |
| 2010 - Veg (7) | 4,3 |
| 2011 - Køyreveg (2) | 5,8 |
| 2018 - Annan veggrunn – teknisk anlegg (8) | 0,9 |
| 2082 - Parkeringsplassar | 0,6 |
| 2900 - Angitte samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturtrasear kombinert med andre angitte hovudformål (4) | 3,4 |
| Sum areal denne kategori: | 15,0 |
| | |
| §12-5. Nr. 3 – Grøntstruktur | Areal (daa) |
| 3040 - Friområde (3) | 8,3 |
| Sum areal denne kategori: | 8,3 |
| | |
| §12-5. Nr. 5 – Landbruks-, natur- og friluftsformål og reindrift | Areal (daa) |
| 5120 - Naturformål (6) | 92,8 |
| Sum areal denne kategori: | 92,8 |
| | |
| Totalt alle kategorier: 215,8 | |

Reguleringsplanen er utforma som ein områdeplan med reguleringsføresegner. Det er lagt vekt på å følgje føringar i kommuneplanen for Tysnes kommune.

Planen tilrettelegg for bygging av attraktive fritidsbustader i Tysnes kommune.

8.1 BYGGJEFORMÅL

- Frittliggende fritidsbustader

Per i dag er det 14 hytter i området. Det er også 9 ubygde hyttetomter. Eit av hovudformåla med planarbeidet har vore å få oversikt over eigedomsforholda og å rydde opp i dei eksisterande forhold samtidig som planane skal leggje til rette for vidare bygging av fritidsbustader i området.

Fritidsbustadane er delt inn i 7 byggjemoråder av varierande storleik. Tomtene fordeler seg slik:

| Reguleringsformål Frittliggjande Frids bustader | Eksisterande fritidsbustader | Eksisterande ubygde tomter for fritidsbustader | Nye tomter for fritidsbustader |
|---|---------------------------------|--|-----------------------------------|
| FF1 | | | 9 |
| FF2 | | | 6 |
| FF3 | 6 | | 8 |
| FF4 | 5 | 5 | 6 |
| FF5 | 3 | 1 | |
| FF6 | 2 | 1 | |
| FF7 | | 1 | |
| | | | |
| | | | |
| Sum | 16 | 9 | 29 |

Maksimal tomteutnytting, inklusiv parkering, er BYA = 15 %.

Fritidsbusetnadene kan byggjast i inntil 2 etasjar der ein eventuell underetasje kan inngå i etasjetalet. Maksimum byggjehøgde er 6 m over gjennomsnittleg planert terreng. Unntaket er felt FF1 der det kunn kan førast opp hytter i 1 etasje.

Fritidsbustadene skal ha parkeringsdekning for 2 bilar pr. eining på eigen tomt.

I områda som er avsett til fritidsbustader tillet ein at det vert anlagt tilkomstvegar og parkering knytt til desse.

8.2 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Køyreveg

Veg KV er hovudtilkomstveg og felles veg for alle oppsittarane i området.

Vegen skal opparbeidast i ein bredde på 4 m, i tillegg til nødvendig areal for skulder og sideareal.

- Veg

Vegane V1 og V2 er private tilkomstvegar til fritidsbustader.

Vegane kan opparbeidast i ein bredde på inntil 3,5 m i tillegg til nødvendig areal for skulder og sideareal.

Av1, Av2 og Av3 er annan veggrunn til dei private tilkomstvegane V1.

Vegane f_V1, f_V2, f_V3 og f_V4 er felles private tilkomstvegar til tilliggjande område for fritidsbustader.

Vegane skal opparbeidast i ein bredde på 3,5 m i tillegg for nødvendig areal for skulder og sideareal.

- Servicestasjonar

Felles servicestasjonar, f_Ss1 - 5, for søppelhandtering og postkassestativ for det nærmeste området for fritidsbustader.

Detaljplaner må godkjennast av Tysnes kommune.

- Parkeringsplassar

Ein skal opparbeide ein felles parkeringsplass, f_Pp for 16.bilar inkl. 2 plassar for funksjonshemma og 4 plassar for ålmenta. Plassen kan nyttast til opplagsplass for fritidsbåtar i vinterhalvåret.

Fritidsbustadene skal ha parkeringsdekning for 2 bilar pr. eining på eigen tomt.

8.3 GRØNNSTRUKTUR

- Friområde

Felles friområde, f_F, kan opparbeidast for leik-, frilufts- og grøntområde for brukarane av fritidsbustadene i området. Det er ikkje løyve til å etablere tiltak innanfor området som ikkje er knytte til den generelle bruken av området.

8.4 LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER

- Naturformål

I området for naturformål, Na, kan ein bare drive nødvendig skjøtsel for å bevare områdets landskapskarakter. Ein kan også gjøre nødvendige inngrep i samband med sideterrenget til vegane som går gjennom området.

9. VIRKNING AV PLANFORSLAGET

OVERORDNA PLANAR OG VEDTAK

Dette forslaget til reguleringsplan er i tråd med kommuneplanen for Tysnes kommune.

ESTETIKK

Dei nye fritidsbustadene skal samsvare i størrelse og proporsjonar med dei eksisterande fritidsbustadene i området.

På grunn av terrengformasjonane og tett skog, vil dei nye fritidsbustadene ikkje ha silhuett-verknad sett frå sjøen.

KONSEKVENSER FOR NABOER

Dei føreslårte nye fritidsbustadane vil i relativt liten grad ha negativ verknad på utsikt frå naboeigedomane.

Dei nye fritidsbustadene vil heller ikkje ha særleg negativ påverknad på solforholda til naboane.

Planlagde nye bygg skal tilpassa seg terrenget, og alle terrengeinngrep skal skje mest mogleg skånsamt.

TRAFIKK- OG PARKERINGSFORHOLD

Planforslaget endrar ikkje eksisterande vegsystem.

Utbygging i samsvar med planforslaget vil føre med seg nokon ekstra trafikk, men dette i så liten grad at det ikkje vil påverke trafikkforholda i nemneverdig grad.

FRILUFTSAKTIVITET, NATUROMRÅDER, BARN OG UNGES INTERESSER I NÄRMILJØET

Det stenger ikkje for tilkomst til sjøen.

Det er lagt opp til fellesareal for lek og sport på østsiden av tilkomstvegen.

PRIVAT OG OFFENTLEGE SERVICETILBUD

Planforslaget vil ikkje ha nokon negativ innverknad på tjenestetilbudet i området.

RISIKO OG SÅRBARHET

Utbygging etter foreslått reguleringsplan vil ikkje få negative konsekvensar for omgivnaden.

INFRASTRUKTUR (VEI/VANN/AVLØP, EL-ANLEGG ETC)

Ein rekner ikke med at forslaget får negativ påverknad på offentleg ledningsnett i området, ei heller er det varsle konsekvensar frå VA-etaten i kommunen. Det er ikkje varsle at det vil bli problematisk å forsyne området med elektrisk kraft.

KONSEKVENSAR FOR NÆRINGSINTERESSER

Utbygginga kan styrke næringsgrunnlaget for privat og offentleg service i området.

JURIDISKE/ ØKONOMISKE KONSEKVENSEAR FOR KOMMUNEN

Ikkje aktuelt

10. UTSEGN OG MERKNADER

10.1 VARSLING

Det blei varsla om regulering gjennom kunngjøring i Bladet Tysnes og Bergens Tidende, og tilskriving til dei som har heimel innanfor eit nærmare avgrensa område som angitt av Tysnes kommune, samt offentlege og private instansar og interesseorganisasjonar, sjå vedlegg til rapporten.

Det er i alt 40 som er blitt varsle skriftleg. Av desse er 27 private eigalarar innanfor eit nærmare avgrensa område som angitt av Tysnes kommune og offentlege og private instansar og interesseorganisasjonar (23.11.2010). Det er i alt 40 som er skrivne til.

Vi gjer merksam på at planområdet no i 2020 er vesentleg redusert mot aust grunna ny vegtrasé for E39. I januar 2020 blei grunneigarane til naustetomtene og to parsellar som blei liggande i det planlagde LNFR-området varsle om at det ikkje kunne søkast om byggjeløyve for desse tomtene, men at dei ved eit seinare høve kunne søkje dispensasjon. Plangrensa er no trekt syd for alle desse tomtane, og dei er såleis ikkje lenger ein del av planforslaget.

Vi ser inga grunn for å nabovarsla alle på nytt, då planforslaget er blitt mindre omfattande.

VARSLINGSBREV sendt 24.11.2010 og 05.01.2011:

Til naboer ,
berørte parter,
offentlige og private høringsinstanser

VARSEL OM IGANGSETTING AV PRIVAT REGULERINGSPLANARBEID

I henhold til bygningsloven § 27-1.1 kunngjøres herved varsel om oppstart av reguleringsarbeid for:

**SVARVAHELLA HYTTEOMRÅDE PÅ REKSTEREN I TYSNES KOMMUNE
GNR. 75, BNR 3 M.FL.**

Formålet med dette reguleringsplanarbeidet er å regulere eiendommen til utbygging av fritidsboliger med tilhørende anlegg.

Forslaget innebærer en fortetting og utvidelse av eksisterende hytteområde og anlegg av småbåthavn i Sundet på innsiden av Svarvahellaholmen.

Tiltakshaver er Svarvahella Fritid ved Arve Vedvik.

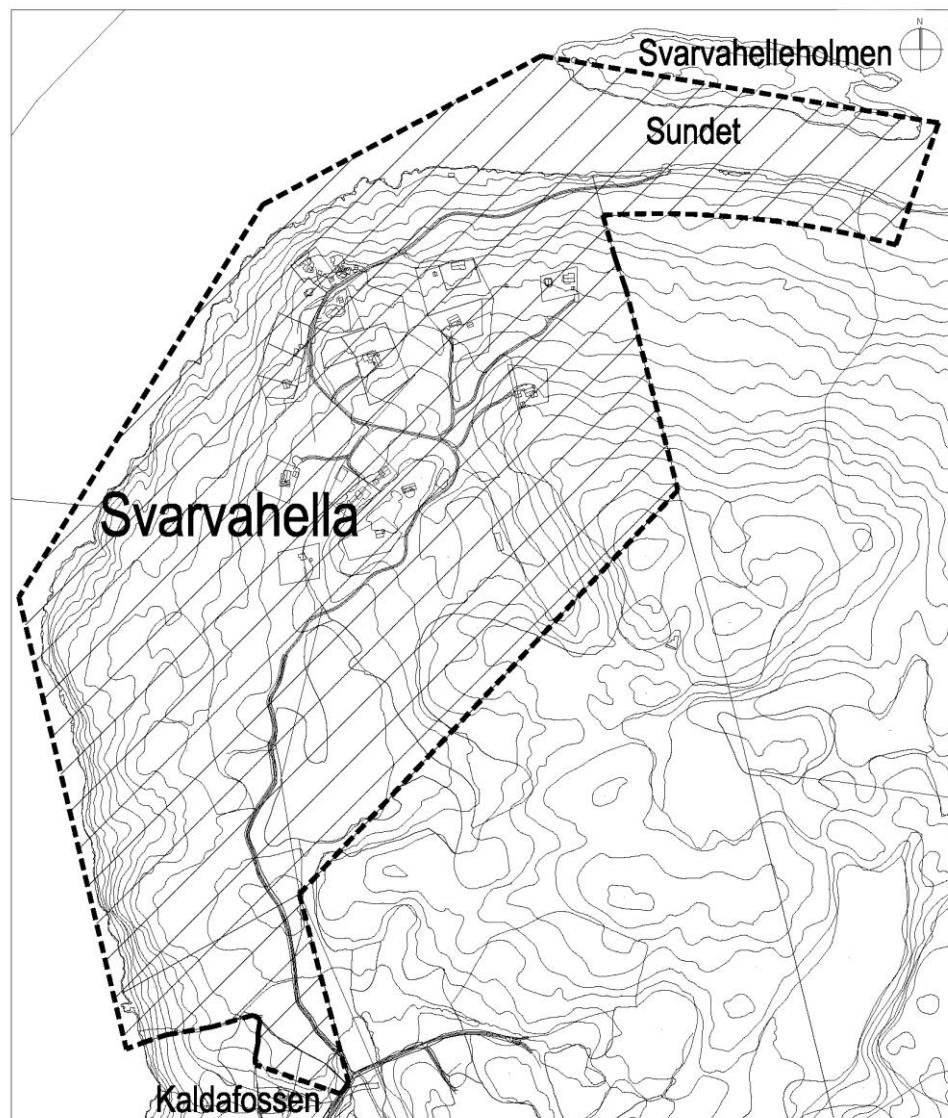
Merknader og synspunkter som kan ha betydning for planarbeidet kan sendes innen 7. februar 2011 til utførende konsulent:

Forum Arkitekter AS v/ William Bull, Damsgårdsveien 16, 5058 Bergen.
Epost: william.bull@forumarkitekter.no

Det er ikke nødvendig å sende kopi av merknadene til Tysnes kommune – dette vil bli ivaretatt samlet av Forum Arkitekter AS. Alle mottatte dokumenter, merknader og lignende sendes til kommunen sammen med planforslaget.

Etter første gangs behandling (politisk), sendes planen på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Det vil da være anledning til å fremsette merknader og evt. protester til planforslaget før videre politisk behandling.

Planområdet er avgrenset som vist på kartutsnittet.



Bergen, 5. januar 2011

Forum Arkitekter AS

William Bull

Side 25 av 38

Landskapsarkitekt MNLA

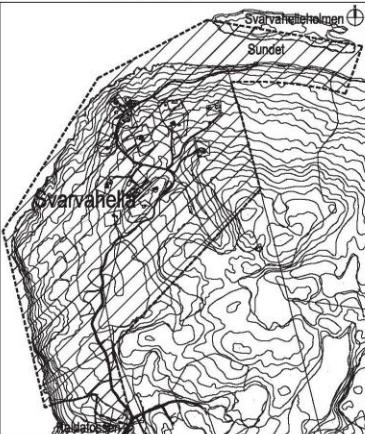
VARSEL om oppstart av planarbeider vart kunngjort i
Bladet Tysnes og bergens Tidende.

SVARVAHELLA FRITID

**VARSEL OM IGANGSETTING AV PRIVAT
REGULERINGSPLANARBEID**

I henhold til bygningsloven § 27-1.1 kunngjøres herved varsel om oppstart av reguleringsarbeid for:

**SVARVAHELLA HYTTOMRÅDE
PÅ REKSTEREN I TYSNES KOMMUNE
GNR. 75, BNR 3 M.FL.**



Formålet med dette reguleringsarbeidet er å regulere eiendommen til utbygging av fritidsboliger med tilhørende anlegg.
Forslaget innebefatter en fortetting av utviklingen av eksisterende hytteområde og anlegg av småbåthavn i Sundet på innsiden av Svarvahellaholmen.

Tiltakshaver er SVARVAHELLA FRITID v/ Arve Vedvik.

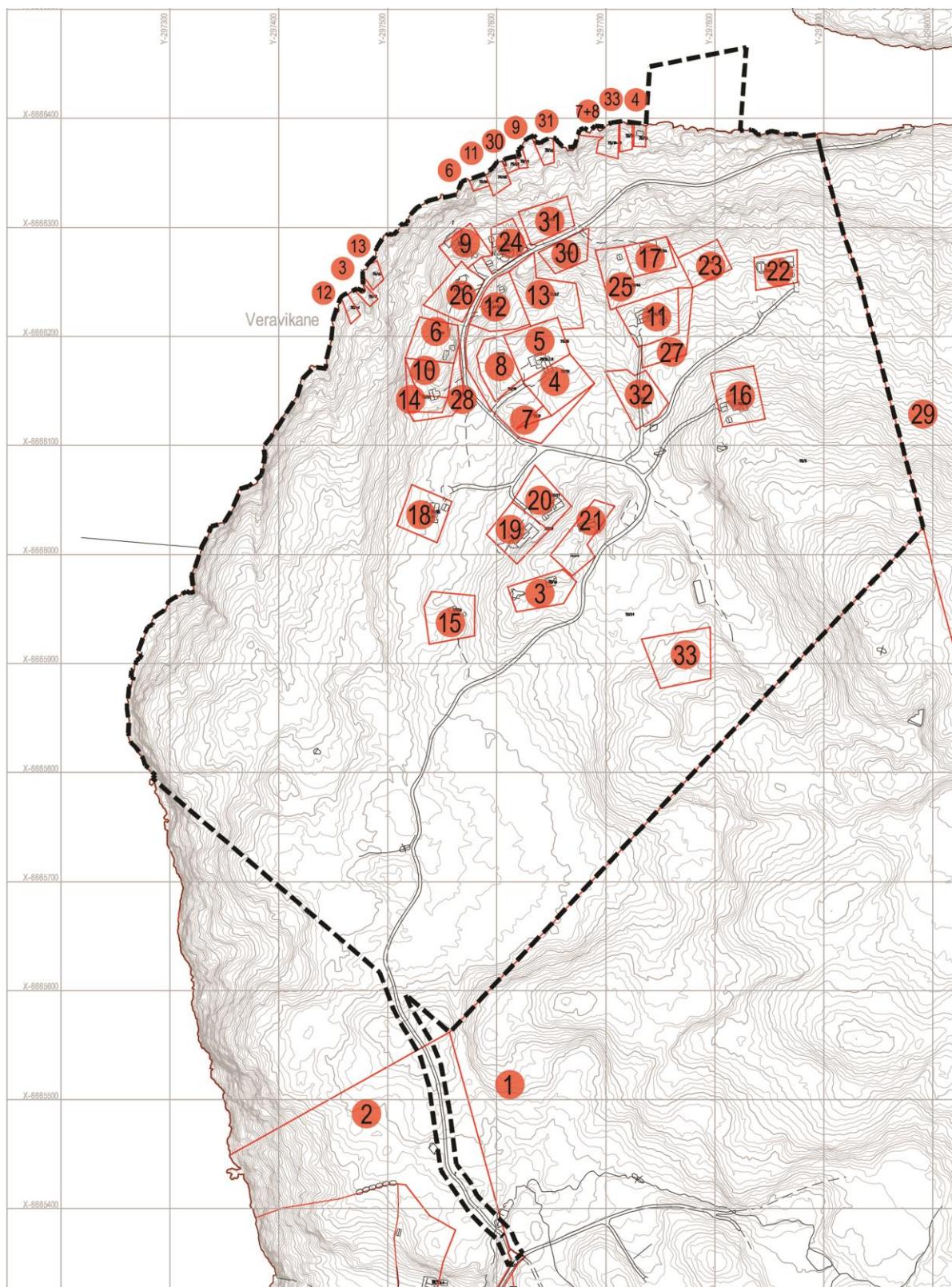
Merknader og synspunkter som kan ha betydning for planarbeidet kan sendes innen 7. februar 2011 til utførende konsulent:
Forum Arkitekter AS
v/ William Bull, Damsgårdsvingen 16, 5058 Bergen.
Tlf. 907 82 796. Epost: william.bull@forumarkitekter.no

Det er ikke nødvendig å sende kopi av merknadene til Tysnes kommune da dette vil bli ivaretatt samlet av Forum Arkitekter AS. Alle mottatte dokumenter, merknader og lignende sendes til kommunen sammen med planforslaget.
Etter første gangs behandling (politiske), sendes planen på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Det vil da være anledning til å framsette merknader og evt. protester til planforslaget før videre politisk behandling.

Med vennlig hilsen

Forum Arkitekter AS

ARKITEKTUR
LANDSKAP
FORUM ARKITEKTER



Kart som viser naboar som har motteke nabovarsel

Oversikt over dei som har motteke nabovarsel:

| | | |
|----|-------------|---|
| 1 | 75 / 4 | TORVUND BJØRG SIGRUN K |
| 2 | 75 / 7 | JACOBSEN KAREN JOHANNE |
| 3 | 75 / 10 | OLSEN SVEIN |
| 4 | 75 / 12 | NORDSTI ANNE MAY |
| 5 | 75 / 13 | NORDSTI ANNE MAY |
| 6 | 75 / 16 | KLEPSVIK HANS AUDUN |
| 7 | 75 / 18 | NORDSTI ANDRE |
| 8 | 75 / 19 | MIKKELSEN EVEN |
| 9 | 75 / 21 | VIKEN EDWARD |
| 10 | 75 / 24 | GJØVÅG MARIANN |
| 11 | 75 / 25 | JOHANNESSEN MALVIN EMIL (død) v/ JOHANNESSEN THORDIS M |
| 12 | 75 / 26 | LEGANGER KARIN VALBORG |
| 13 | 75 / 27 | NORDSTI ANNE MAY |
| 14 | 75 / 31 | GJØVÅG MARIANN |
| 15 | 75 / 32 | BERTELSEN BJØRN |
| 16 | 75 / 33 | VINNES ROALD ÅGE |
| 17 | 75 / 34+ 44 | PETTERSEN KARI BRYNHILD |
| 18 | 75 / 35 | FINSÅS GRETHE T FINSÅS ØYSTEIN |
| 19 | 75 / 36 | GJERTSEN SIGURD ERLING |
| 20 | 75 / 37 | THOMASSEN SVEIN HILTON |
| 21 | 75 / 38 | GRAAWE VIGDIS IRENE |
| 22 | 75 / 39 | BERGH PAAL CHRISTOFFER |
| 23 | 75 / 40 | SØRENSEN FINN KRISTIAN |
| 24 | 75 / 42 | HJØRNEMIK EILIF |
| 25 | 75 / 44 | MYHRE LEIF JOHAN (død) |
| 26 | 75 / 45 | PEDERSEN EILEF (død) |
| 27 | 75 / 46 | JOHANNESSEN MALVIN EMIL (død) v/ JOHANNESSEN THORDIS M |
| 28 | 75 / 49 | GJØVÅG MARIANN |
| 29 | 76 / 3 | UTNE VERA BERGAAS |
| 30 | 75 / 20 | |
| 31 | 75 / 22 | |
| 32 | 75 / 23 | |
| 33 | 75 / 30 | |

10.2 MERKNADER ETTER 1.GANGS HANDSAMING AV PLANEN:

EIGARAR

Det er komme 5 private merknader til planarbeidet. Merknadene er komme dels pr. brev og dels ved frammøte på kontoret til Forum Arkitekter AS.

Svein Olsen, Gnr. 75 Bnr. 10.

Gjer merksam på at deira nausttomt ikkje er komme med på det kommunale kartet. Han har lagt ved koordinatar for nausttomten og kartskisse som viser plasseringa.

Olsen ønskjer også å flytte sin nordaustlege grenselinje slik at den samanfall med den til gnr. 75 bnr. 38. Han ønskjer også å få utvida tomta sin mot nordvest slik han har vist på ein kartskisse.

Kommentar.

Merknadene vil bli tatt til følgje. Vi har i ettertid fått nytt kartgrunnlag frå kommunen kor nausttomtane er innteikna.

Roald Åge Vinnes, Gnr. 75 Bnr. 33.

Gjer merksam på at dei har kjøpt ein tilleggstomt på 2 mål av grunneigar som ikkje er tinglyst og som ikkje er vist på kartet til kommunen.

Kommentar.

Merknaden vil bli tatt til følgje og tilleggsarealet vil bli vist på planen.

Kari Brynhild Pettersen ved Reidar Pettersen, Gnr. 75 Bnr. 34 og Gnr. 75 Bnr. 44.

Reidar Pettersen ynskjer å byggje ein fritidsbustad till på sin eigedom og ber om at det blir lagt til rette for dette gjennom planarbeidet.

Tidlegare eigar for hovudbruket, Leif Johan Myre, er oppført som eigar for Gnr. 75 Bnr. 44. I følgje Reidar Pettersen er dette ein feil som han vil ordne opp i.

Kommentar.

Merknaden vil bli tatt til følgje.

Terje Simonsen, Gnr. 75 Bnr. 30.

Han gjer merksam på at han er eigar av denne ubygde hyttetomta med tilhøyrande veg- og vannrett frå hovudbruket, samt næstetomt.

Kommentar.

Tomten er ikkje tatt med i kommunens naboliste for 75/3. Merknaden vil bli tatt til følgje i det vidare planarbeidet.

Finn Kristian Sørensen, Gnr. 75 Bnr. 40.

Peikar på at hans tomt ikkje er vist på kartgrunnlaget. Den ligg ved sidan av Gnr. 75 Bnr. 34.

Kommentar.

Merknaden tas til etterretning.

OFFENTLEGE ETATAR SAMT OFFENTLEGE OG PRIVATE INNSTANSAR OG ORGANISASJONAR

Tysnes kommune, landbruk og teknisk etat.

Den politiske arbeidsgruppa for kommuneplanens arealdel har handsama spørsmålet om utviding av arealgrensa for hytteområdet på Svarvahella. Dei gjekk imot utviding av arealgrensene.

Dei gjer også merksam på at Svarvahella er eit alternativ for landfeste for bru over Bjørnefjorden i ny kyststamvegutgreiing.

Det vert og peika på at kommunen er gjort kjend med at ikkje alle naboar og eigarar i planområdet er blitt varsle.

Kommentar.

Merknaden om plangrensa tas til følgje slik at plangrensa samsvarar med formålsgrensa for hytteområdet i kommuneplanen.

Varslinga er gjort på grunnlag av naboliste tilsendt frå Tysnes kommune.

Bergen og omland havnevesen.

Dei opplyser om at Tysnes kommune ikkje ligg innanfor deira myndighetsområde.

Kommentar.

Opplysninga tas til etterretning.

Fylkesmannen i Hordaland.

Han minner om at alle arealdisponeringar skal vera avklart i kommuneplanen sin arealdel. Han vil derfor sette seg imot at det blir foreslått at ein skal etablere småbåthamn i området.

Kommentar.

Etablering av småbåthamn er ein viktig del av forslaget til plan.

Hordaland fylkeskommune.

I deira arkiv er det ikkje kjent at det er automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminner innanfor planområdet. Etter ein nærmare vurdering av planområdet finn dei det nødvendig å gjennomføre ein synfaring av området for å vurdere om tiltaket er i konflikt med hittil ikkje registrerte kulturminner.

Ved synfaringa vil dei ta stilling til om det er nødvendig med ein arkeologisk registrering for å få oppfylt plikta til undersøking etter Kulturminneloven. Dei peiker på at det ofte er formålstenleg å få området registrert før planen er

ferdig utforma for å kunne ta omsyn til eventuelle konfliktar med automatisk freda kulturminner. Dei gjer merksam på at det er tiltakshaver som må bære kostnadene med ein slik undersøking. Synfaringa av området vil bli gjort så snart dei kan.

Kommentar.

Opplysningane tas til etterretning.

Stiftelsen Bergen Sjøfartsmuseum.

Det er registrert to gamle fortøyingsboltar på berga i Svarvahellasundet. Ein må ivareta desse boltane gjennom det vidare planarbeidet.

Det er ikkje funnet viktige kulturminner på sjøbotnen. Det er lite potensiale for maritime kulturminner i resten av sjøareala. Dei gjer derfor ikkje krav om ytterligare undersøkingar. Museet har derfor elles ingen merknader til det planlagde arealinngrepet. Dei gjer likevel merksam på at ein straks må gje melding til museet dersom ein under arbeid i sjøområda skulle finne skipsvrak, keramikk eller andre kulturminner. Dersom kulturminner på sjøbotnen kan verte berørt av tiltaket, må arbeidet under vann straks stansast. Arbeida må i så tilfelle ikkje tas opp på nytt før museet har undersøkt og eventuelt frigitt området.

Kommentar.

Opplysningane tas til etterretning.

Stiftelsen Bergen Sjøfartsmuseum.

Det er ikkje funnet viktige kulturminner på sjøbotnen. Det er lite potensiale for maritime kulturminner i resten av sjøareala. Det gjer derfor ikkje krav om ytterligare undersøkingar. Museet har derfor elles ingen merknader til det planlagde arealinngrepet. Dei gjer likevel merksam på at ein straks må gje melding til museet dersom ein under arbeid i sjøområda skulle finne skipsvrak, keramikk eller andre kulturminner. Dersom kulturminner på sjøbotnen kan verte berørt av tiltaket, må arbeidet under vann straks stansast. Arbeida må i så tilfelle ikkje takast opp på nytt før museet har undersøkt og eventuelt frigitt området.

Kommentar.

Opplysningane tas til etterretning.

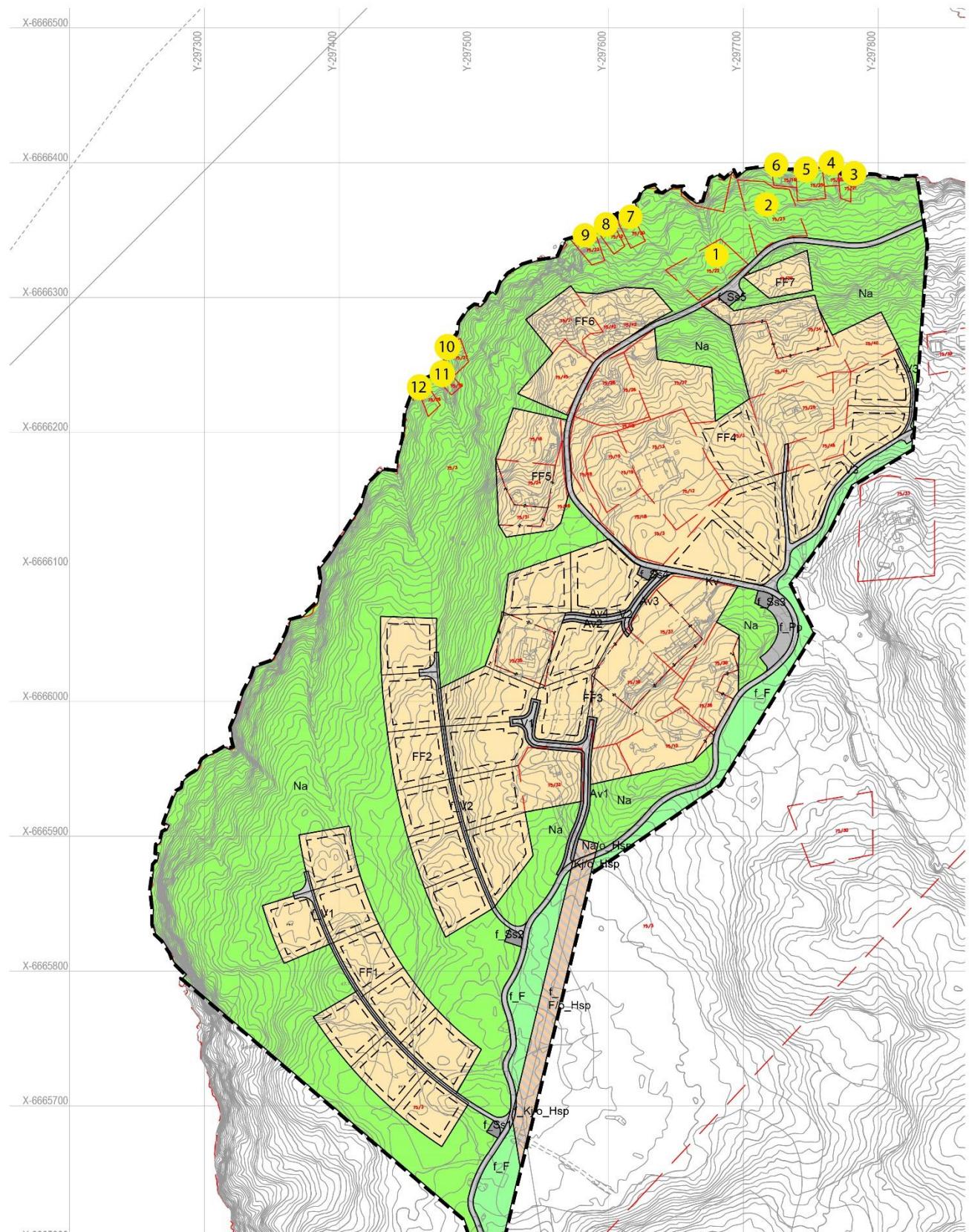
2016:

Merknadsskjema og kommentarer etter offentleg ettersyn:

Sjå eige vedlegg.

Gunneiere som er varslet Januar 2020

- | | |
|---|-----------------------------|
| 1. Tomt nr. 75/ 22 | Karin Lucie Jensen |
| 2. Tomt nr. 75/ 23 | Arnbjørg Larsen |
| 3. Tomt nr. 75/ 21 | Edvard Viken |
| 4. Tomt nr. 75/ 20 | Per Ivar Styrvoll |
| 5. Tomt nr. 75/ 25 | Alf og Inger-Lise Simonsvik |
| 6. Tomt nr. 75/ 16 | Mariann Gjøvåg |
| 7. Tomt nr. 75/ 30 | Terje Edvard Simonsen |
| 8. Tomt nr. 75/ 12 (Sammenslått med 75/13) | Anne May Nordsti |
| 9. Tomt nr. 75/ 22 | Karin Lucie Jensen |
| 10. Tomt nr. 75/ 27 | Anne May Nordsti |
| 11. Tomt nr. 75/ 10 | Svein Olsen |
| 12. Tomt nr. 75/ 26 | Karianne Leganger Fjellteit |





Til berørte parter med eiendom i LNFR-området

VARSEL OM IGANGSETTING AV PRIVAT REGULERINGSPLANARBEID

I henhold til bygningsloven § 27-1.1 kunngjøres herved varsel om oppstart av reguleringsarbeid for:

SVARVAHELLA HYTTEOMRÅDE PÅ REKSTEREN I TYSNES KOMMUNE GNR. 75, BNR 3 M.FL.

Formålet med dette reguleringsplanarbeidet er å regulere eiendommen til utbygging av fritidsboliger med tilhørende anlegg.

Forslaget innebærer en fortetting og utvidelse av eksisterende hytteområde på Svarvahella. Vi viser også til tidligere varsling datert 05.01.2011. Planen er nå redusert noe i utstrekning grunnet ny trassé for fremtidig E39.

Tiltakshaver er Svarvahella Fritid ved Arve Vedvik.

Dette er en begrenset varsling til eierne av næsttomtene og de to hytteparsellene som ligger i LNFR-området innenfor plangrensen.

I samsvar med den nye reguleringsplanen, «Reksteren, – Svarvahella», kan det ikke søkes om byggetillatelse for disse tomtene. Eiendommene blir ikke opphevet eller flyttet, og de blir heller ikke hindret i å søke dispensasjon for gjennomføring av tiltak ved en senere anledning.

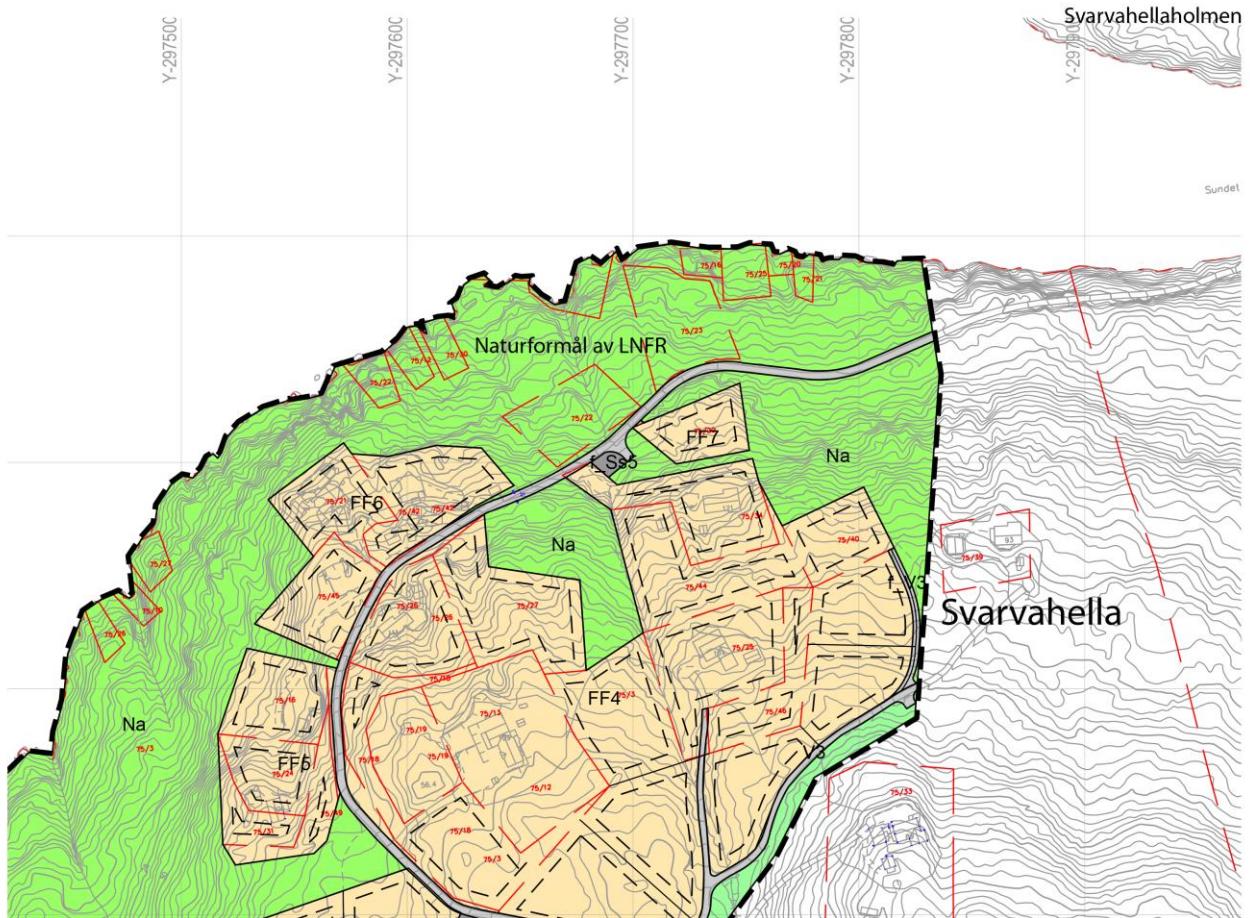
Merknader og synspunkter som kan ha betydning for planarbeidet kan sendes innen 28. januar 2020 til utførende konsulent:

Forum Arkitekter AS v/ Steinar Barmen, Damsgårdsveien 16, 5058 Bergen.
Epost: sb@forumarkitekter.no

Det er ikke nødvendig å sende kopi av merknadene til Tysnes kommune – dette vil bli ivaretatt samlet av Forum Arkitekter AS. Alle mottatte dokumenter, merknader og lignende sendes til kommunen sammen med planforslaget.

Etter første gangs behandling (politisk), sendes planen på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Det vil da være anledning til å fremsette merknader og evt. protester til planforslaget før videre politisk behandling.

Utsnitt av planforslag til ny reguleringsplan for «Reksteren, - Svarvahella».



Bergen, 7. januar 2020

Forum Arkitekter AS

Steinar Barmen
Daglig leder. Arkitekt MNAL

