



# SAKSFRAMLEGG

## Tysnes kommune

### REGULERINGSPLAN SVARVAHELLA 2.GANGS HANDSAMING

---

Sakshandsamar: Morten Anthonessen

---

Arkivsak : 20/183 -  
Arkivkode: 504

---

**Vedlegg:** Plankart rev.  
Føresegn rev.  
Planskildring  
Merknadsskjema-oppsummering  
Merknad/protest

#### SAKSUTGREIING:

2.gangs handsaming av detaljregulering av Svarvahella var satt opp på sakskartet 19.05.20  
Synfaring vart gjennomført før handsaming.  
Administrasjonen informerte i møte at plan ikkje kunne slutthandsamast grunna manglande oppfølging av krav om arkeologisk feltundersøking i planområdet. Saka vert difor trekt, men det vart gjeve ein uttale frå politikarane der dei spissa krava til tilkomst og møteplassar i samsvar med brannsjefen sine vurderingar og det vart sterkt oppmoda om at ein så på noken av vegløyisingane i planområdet ein gong til så grunneigar i planområdet ikkje fikk ny veg i eller over eigedomsgrensa.

Arkeologisk undersøking er no gjennomført uten funn, plankart er justert med vegbredder og trase i samsvar med brannsjefen sin vurdering og politisk utval sin uttale, 3,5 meter bredde på interne vegar med snuhammar i enden og 4 meter bredde med rikeleg møteplassar langs hovudvegen gjennom planområde. Alle vegar skal vera tilgjengeleg for ålmenta. Aktsemd og omsyn til moderne kulturminner er og teke inn i reviderte føresegn.

Plankart , føresegn og vurdering av merknader mv. er oppdatert og kan no slutthandsamast av Landbruk/teknisk . Det ligg eit punkt: 2.2.2 i føresegna som skal takast ut da det kjem i konflikt med punkt 3.1.5.

Andre tekniske planar som gjeld vatn og avlaup, plassering av miljøstasjonar, septiktankar, energiframføring mv. skal godkjennast av Tysnes kommune og liggja føre før det kan prosjekterast og søkast godkjenning av kommunen sin byggjesaksavdeling eller anna sektormynde.

Politisk utval rådde etter synfaring tiltakshavar til å leggja om ein av tilkomstvegane til nye hytteeigedomar grunna ein nabomerknad, dette er utført i samband med oppdatering av plankart og resultera i at ein ny nabo får auka trafikk framfor sin hytte og nyttar sin rett til å protestera på det nye veivalet.

Merknad ligg som vedlegg i saka og kjem utan instilling frå administrasjonen då vegen er lagt der den no ligg i planen etter samrøystes råd i politisk møte.

### **Bakgrunn:**

Arbeidet med detaljregulering av Svarvahella på Reksteren starta opp så langt tilbake som i 2010. Svarvahella hytteområde ligg i utmarka nord for Kaldafoss gard, nordvest på Reksteren. Det ligg 14 fritidsbustader og 9 tomter utan bygg i området i dag. Framlegg til detaljregulering er ein fortetting - og utviklingsplan i samsvar med føremåla i kommuneplan.

### **Andre planar:**

Planen stogga opp i 2015.

Den var på det tidspunktet meir eller mindre klar for slutthandsaming, men stansa grunna oppstart av arbeid med traseval og fjordkryssinger i samband med kyststamveg og E 39.

Konklusjon for kryssing av Langenuen og traseval for E 39 over Tysnes er no vedteke og Statens vegvesen er i gang med ein statleg detaljreguleringsplan for den nye vegen.

Tiltakshavar for hytteområdet og posjektleiar for statens vegvesen har begge akseptert den nye plangrensa for Svarvahella hytteområde og Forum arkitekter har teke opp arbeidet og sendt inn revidert planframlegg til slutthandsaming.

### **Merknadar til plan:**

Planstillar har motteke og kommentert merknader under tida planen var til offentleg ettersyn og når den vart sendt på ein avgrensa høyring til naust og tomteeigare som ikkje fikk realisert sine eigedomar i denne planprosessen. Alle merknader og kommentarar ligg som vedlegg til plandokumenta.

Fleire merknader er teke til følge i planframlegget som no er revidert og oppdatert.

Det er kome inn protest på oppdatert plan frå nabo som hevdar ulempe ved endra trase av tilkomstveg til nye eigedomer.

### **Om planområdet:**

Planområdet er dominert av skog og terrenget der ein planlegg bygg er svakt hellande mot vest og vil gje store solrike utsiktstomtar.

### **Eigedomane:**

Det ligg i dag 14 bygde hytter og 9 ubygde fritidseigedomar i planområdet, i tillegg legg planen opp til fortetting og vidare utbygging.

Planen delas inn i 7 byggeområder av varierende storleik.

I område avsett til fritidsbustader tillet ein at det vert etablert tilkomstvegar og parkeringsplassar knytt til desse.

Maksimal utnytting pr. tomt er 15 % inkudert parkering, byggehøgde er satt til maks 6. meter over gjennomsnitt planert terreng, unnateke denne høgda er felt FF1 der det berre kan førast opp bygg i ein etasje.

Planskildringa inneheld oppdatert arealtabell og oversikt over eksisterande og planlagde fritidsbustader.

### **Natur:**

Det er ikkje registrert utsette eller viktige naturtyper i området, men arealet består av mykje kystfuru som er viktig å bevare, og det er difor avsett store arealer til natur og friluftsområder i planframlegget.

**Grøne interesser:**

Vegen gjennom området fram til kaia nord for planområdet er einaste turvegen i området, det er ikkje registrert barnetråkk eller at barn og ungdom nyttar området på anna måte enn hyttebesøk. Det er ikkje registrert at skule eller barnehagar nyttar området. Vegen er sperra med bom og det kan forklare at området ikkje er teke i bruk.

**Kulturminner:**

Det er ikkje registrert automatisk verna kulturminner i området, men det er mange synlege spor etter Svarvahella festning som vart bygd som eit kystfort av tyskarane under 2 verdskrig. Ruinar og areal er tatt i bruk av dei som eig fritidsbustader i området. Det er lagt inn føringar for kulturminner i reviderte føresegn.

**Veg og trafikkforhold:**

Privat veg startar ved Kaldafoss, går gjennom heile planområdet og endar i ein kai nordaust for planområdet. Denne vegen er føresett oppgradert for å ta imot auka trafikkmengde ved utbygging.

**Parkering:**

Det skal opparbeidast felles parkeringsplass der minst 2 plassar vil vera tilpassa rørslehemma, parkeringsplassen kan nyttast til opplagsplass for fritidsbåtar i vinterhalvåret. Det ligg i tillegg eit krav i føresegna om parkeringsareal til 2 bilar pr. eining på eigen tomt.

**Kollektivtransport:**

Det går buss mellom Kaldafoss og Våge, det er nokon avganger om dagen og det tek om lag 5 kvarter å kjøre denne strekninga.

**Vatn og avlaup:**

Det er utarbeida eigen va-plan for utbygging og oppgradering av VA-situasjonen i området. Det er bra det ligg ved ein plan. Den kan ikkje godkjennast som den ligg føre, men vil vera eit godt underlag for vidare planlegging og prosjektering. Når det gjeld private avløpsanlegg, kan Tysnes kommune gje enkeltpålegg om utbetring med heimel i forureiningslova § 18. Det vil vere naturleg at eigare av mindre avløpsanlegg sjølv må stå for fornying av eigne anlegg. Kommunen ønsker ikkje lukka tanksystem ved etablering av nye anlegg, pumpe til oppsamlingstank med overløp til sjø vil vera eit av vilkåra for å få anlegget godkjent. Slamavskillarane må trekkast og inn i planområdet etter at plangrensa no er endra, det må etablerast sjøleidning til avskiljar nr. 6 i plan, samt at endeleg plasseing av anlegga må gjerast med tanke om enkel tilkomst og vedlikehald. Eksisterande anlegg for vasstilførsel som skal utvidast og nyttast vidare må ha dokumentert godkjent drikkevannskvalitet. Nye borrehol må godkjennast både etter plan og bygningslova og av Mattilsynet før dei kan koblast til fritidsbustadene.

**Barn og unge:**

Det er satt av nokre areal til friområde, her kan det etablerast tiltak for leik. Skal heile dette området kunne nyttast av fleire bør det vera mogleg å koma til gjeste og HC-parkeringa utan å måtte passera bom. Politisk utval krev at vegane skal vera tilgjengeleg for ålmenta og planen seier at prinsipp om universell utforming skal leggjast til grunn ved planlegging, utforming og opparbeiding av tiltak i området og dette er ikkje mogleg om området vert stengt med bom, så den forventast fjerna etter vedtak av plan.

**Oppsummering:**

Detaljreguleringa klarar ikkje å gje ein arealavklaring for alle matrikkelførte eigedomar som ligg i areal avsett til fritidseigedom i kommuneplanen. Nausteigedomane som no ligg utanfor plangrensa vert gjennom den reviderte planen ikkje avskoren eller hindra i frå å starte opp ein prosess for å etablera tiltak på desse eigedomane, noko som hadde vore tilfelle om dei vart inlemma i naturområdet til Svarvahella Hytteplan.

Plangrensa er trukke vekk frå strandlinja i nordvest og planområdet er nærare halvert for å gje plass til naudsynt areal for å planlegga ny E 39.

Planen fremstår no som ein rein hytteplan der ein legg opp til utviding og fortetting med opp til 29 nye fritidsbustader i areal som i kommuneplan er avsett til føremålet

Etablerte eigedomar i planområdet får ein auka trafikk og kortare avstand til naboeigedomar som ein konsekvens av planlagt fortetting.

Kommunestyret har i gjeldande kommuneplan vedteke at området kan utviklast vidare, og planframlegget er difor i samsvar med overordna plan og kva ein kan pårekna i eit utbyggingsområde som av plankonsulent etter siste revisjon er oppgitt å vera om lag 216 daa. Tekniske planar skal godkjennast av Tysnes kommune før prosjektering av veg og Va prosjekt kan godkjennast

Det tillatst stegvis utbygging av området.

Eksisterande anlegg for vasstiltførsel som skal utvidast og nyttast vidare må ha dokumentert godkjent drikkevannskvalitet.

Nye borrehol må godkjennast både etter plan og bygningslova og av Mattilsynet før dei kan kobløst til fritidsbustadene.

**INNSTILLING FRÅ RÅDMANNEN:**

Med heimel i § 12-12 i Plan og bygningslova vedtek Kommunestyret detaljreguleringsplan for Svarvahella med tilhøyrande føresegn.