

Skaget Kvitaneset AS
v/ Lars Oddvin Hovda
Gullvegen 1378
5550 Sveio

18. august 2019

Sveio kommune
Postboks 40
5559 Sveio

INNSPEL TIL KOMMUNEPLANEN – FØREMÅLSENDRING GNR 52 BNR 3 M.FL. (KVITANESSET)

Nærområdet – fortid, notid og framtid

Buavåg er eit knutepunkt for ferdselen langs FV541 mot Haugesund/Bømlo og FV6 mot Sveio sentrum, og området har tidlegare romma forretning, kontor og andre funksjonar. Området ber preg av blanda føremål både gjennom etablert og planlagt arealbruk, og må i dag reknast å ha lågt utbyggingspress. Noverande utbyggingsstruktur i området Buavåg-Hovda er ein kombinasjon av heilårsbustadar, rorbuer, naust og fritidsbustadar med nær tilknytning til sjøen og maritime føremål. Ein finn fleire rorbuer i Buavåg, samt fritids- og heilårsbustadar som ligg umiddelbart ved sjøen. Her kan det òg visast til nærliggande reguleringsplanar med kombinerte føremål, t.d. planid 2004004 bustad/rorbu/naust (52/37 m.fl.).

Som kommunen kjenner til er 52/3 Kvitaneset opparbeidd med infrastruktur, og det er over dei siste åra godkjent oppføring av fleire bygg. Me har aldri lagt skjul på at etterspurnaden i marknaden klårt er i retning av fritidsføremål, og at marknaden for heilårsbustadar i Buavåg er avgrensa. Det kjenner og kommunen sjølv godt til gjennom ein mange tiår lang salsprosess på Tørresplasset. Difor må me som utbyggerar på Kvitaneset stikke fingeren i jorda, og i samspel med kommunen sjå om det er andre tilnærmingar til området sin arealbruk - som er meir tilpassa dei behov og ynskjer som er i samfunnet for øvrig.

Til liks med andre byggjefelt til heilårsføremål i kommunen, m.a. Fagerland, Vestvik, Valevåg, Erve m.fl., ser me det er behov for ei føremålsendring.

Tilpassing til statlege planretningslinjer

Me har vurdert byggjeområdet i høve til statlege planretningslinjer, og finn at den etablerte strukturen i Buavåg og er tilpassa gjeldande retningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging, og differensiert strandsoneforvaltning.

Angåande samordna bustad-, areal- og transportplanlegging finn ein at arealbruken samsvarar med etablert arealbruk i området. Samla sett finn me dermed at ei omgjering av arealføremål frå bustad- til fritidsføremål på Kvitaneset samsvarar godt med gjeldande planretningslinjer for bustad-, areal- og transportplanlegging.

Kva gjeld strandsoneforvaltning, så legg retningslina opp til ei differensiert tilnærming til strandsoneforvaltninga, med hovudvekt på ei vidareutvikling av dei områda der ein finn eksisterande utbygging. Også her fell Buavåg inn under kategorien med lågt press, og retningslina legg her opp til at 100-metersbeltet kan inngå som del av ein heilskapleg utviklingsstrategi. Dette må lesast som ein framtidretta kombinasjon av ulike byggjeføremål og grøntstruktur. Reguleringsplanen for Kvitaneset har utprega grøntstruktur mot både vest og sør. Under den opprinnelege planlegginga av området opplevde ein å måtte omgjera forholdsvis mykje byggjeområde til grøntstruktur, særleg langs sjøen, mykje grunna kunngjering og fyrstegongshandsaming i tida rundt lanseringa av ny plandel til plan- og bygningslova. Følgeleg vart reguleringsplanen og fyrstegongshandsama i ei tid før retningslinjene for differensiert strandsoneforvaltning kom til.

Då feltet no er byggemodna og har vore gjennom ein utfordrande salsprosess, meiner me det er på tide å sjå om arealbruken kan tilpassast framtidige behov.

Det er i lokaliseringa av byggjeområda til sjø lagt opp til at bygg ikkje skal verke privatiserande i planområdet som heilskap, og at ein opprettheld eit ålment tilgjengeleg belte langs sjøen. Ein har ved plasseringa av byggjeområda fyrst peikt ut trasé for turveg/sti, og deretter plassert byggjeområde utanfor denne. Med bakgrunn i dette ivaretek ein både omsyna til samfunnsutvikling og ålmenn ferdsle, j.f. retningsline 7.2 kulepunkt 4.

Plasseringa skjer i område som alt er bebyggt eller vert bebyggt, jf 7.2 kulepkt 1. Med dette innordnar områda til sjø seg den etablerte utbyggingsstrukturen, og sikrar samspel mellom fortid, notid og framtid i Buavåg.

Frå Buavåg har ein via sjøvegen kort avstand til lokale fiskeplassar, holmar, vikar og strender, og vidare kan ein frå Buavåg via fjordane segle innaskjers heile vegen til eksempelvis Bergen & Rosendal.

Me trur at ein ved å opne opp for fritidsbustadar på Kvitaneset lettare kan auke aktiviteten lokalt rundt Buavåg. I tillegg vil det bidra positivt for Sveio for øvrig med tanke på behov for lokalt næringsliv i samband med bygging, samr auka handel/aktivitet i eksempelvis Sveio sentrum.

Ved å få til ei utvikling av området vil ein og kunne tilrettelegge for fleire båt plassar, og dermed gi fleire i Sveio tilgang til sjøen/det maritime – noko som og er ei av målsetnadane i kommuneplanen.

OPPSUMMERING:

- Me ønsker at bustadomtene (1111-Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse) på Kvitaneset blir endra til fritidstomter (1121-Fritidsbebyggelse-frittliggende).
 - Det same er ønskelig for innspel gjeldande tilleggsområder som innsendt i 2016, der det i tillegg er lagt inn føremål for naust (1589-Uthus/naust/badehus).

VEDLEGG:

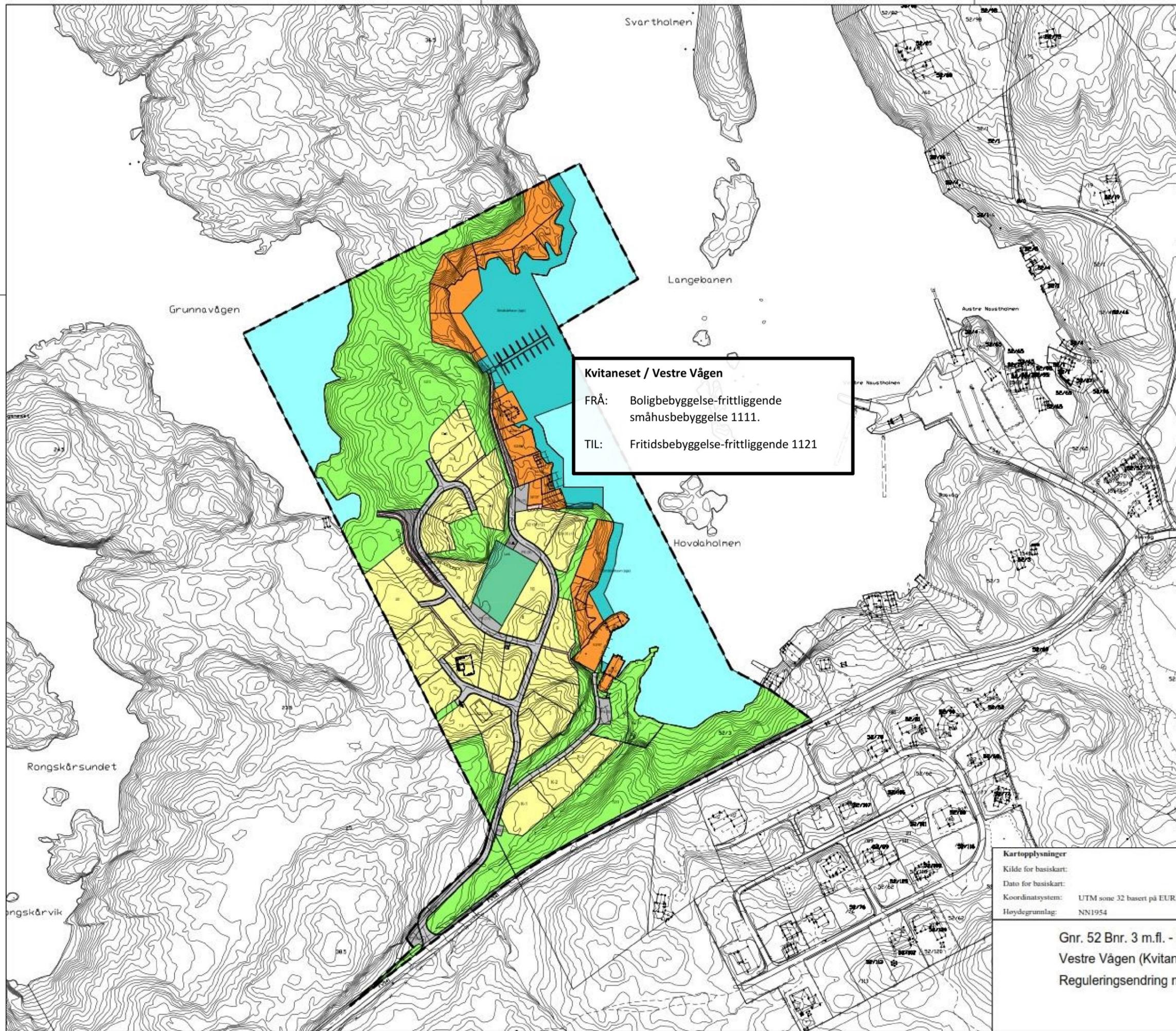
1. Plankart for Kvitaneset / «Vestre Vågen», med føremålsendingar kommentert. (Datert 17.02.2019)
2. Kart som viser tilleggsområder ved Kvitaneset og som foreslås lagt til ved justert/revidert kommuneplan (tilnærma som sendt i samband med innspel i 2016, men versjon datert i 2019 bes nytta).
3. Vurderingar (tilnærma som sendt i samband med innspel i 2016, men vedlagt 2019-versjon bes nytta).

Med helsing



Lars Oddvin Hovda
for Skaget Kvitaneset AS

VEDLEGG 1



Kvitaneset / Vestre Vågen
 FRÅ: Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse 1111.
 TIL: Fritidsbebyggelse-frittliggende 1121.

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- 2 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- N Uthus/naust/badehus
- Lek Lekeplass

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg Kjøreveg
- Gangveg Gangveg/gangareal
- El. Annen veggrunn - tekniske anlegg
- P5 (9) Parkeringsplasser

§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

- Friluftsmål Friluftsmål

§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- Småbåthavn Småbåthavn
- Friluftsområde i sjø og vassdrag Friluftsområde i sjø og vassdrag

§12-7 - Bestemmelseområder

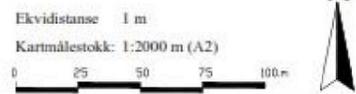
- Sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer

Linjesymbol

- RpGrense
- RpFormålGrense
- RpBestemmelseGrense
- Byggeline
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Strandlinje sjø

Kartopplysninger

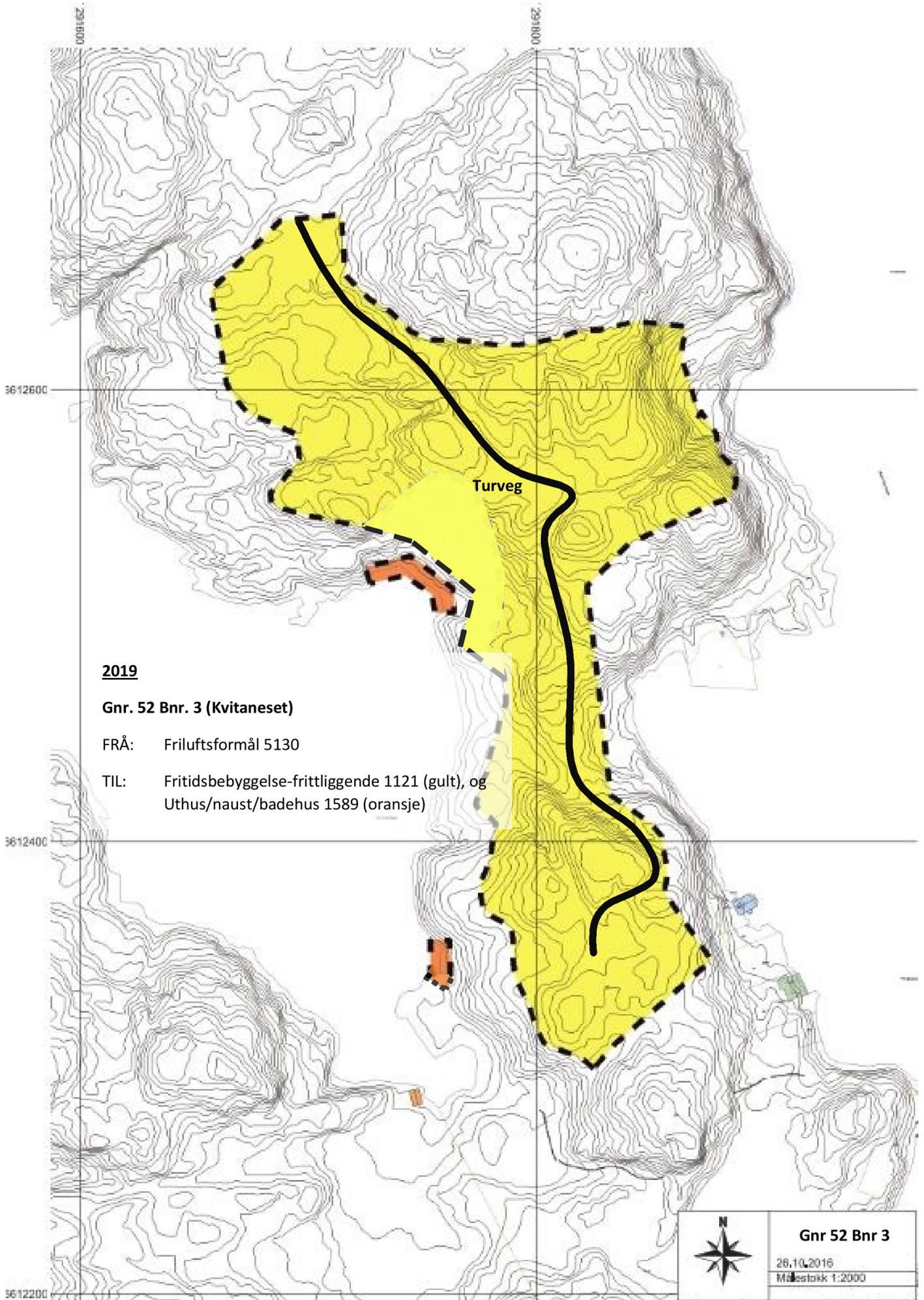
Kilde for basiskart:
 Dato for basiskart:
 Koordinatsystem: UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84
 Høydegrunnlag: NN1954



Gnr. 52 Bnr. 3 m.fl. - Sveio kommune
 Vestre Vågen (Kvitaneset)
 Reguleringsendring med forenklet prosess

TEGNR.	DATO	SIGN.
	17.02.2019	LOH

VEDLEGG 2



2019

Gnr. 52 Bnr. 3 (Kvitaneset)

FRÅ: Friluftsmål 5130

TIL: Fritidsbebyggelse-frittliggende 1121 (gult), og
Uthus/naust/badepus 1589 (oransje)



Gnr 52 Bnr 3

28.10.2018

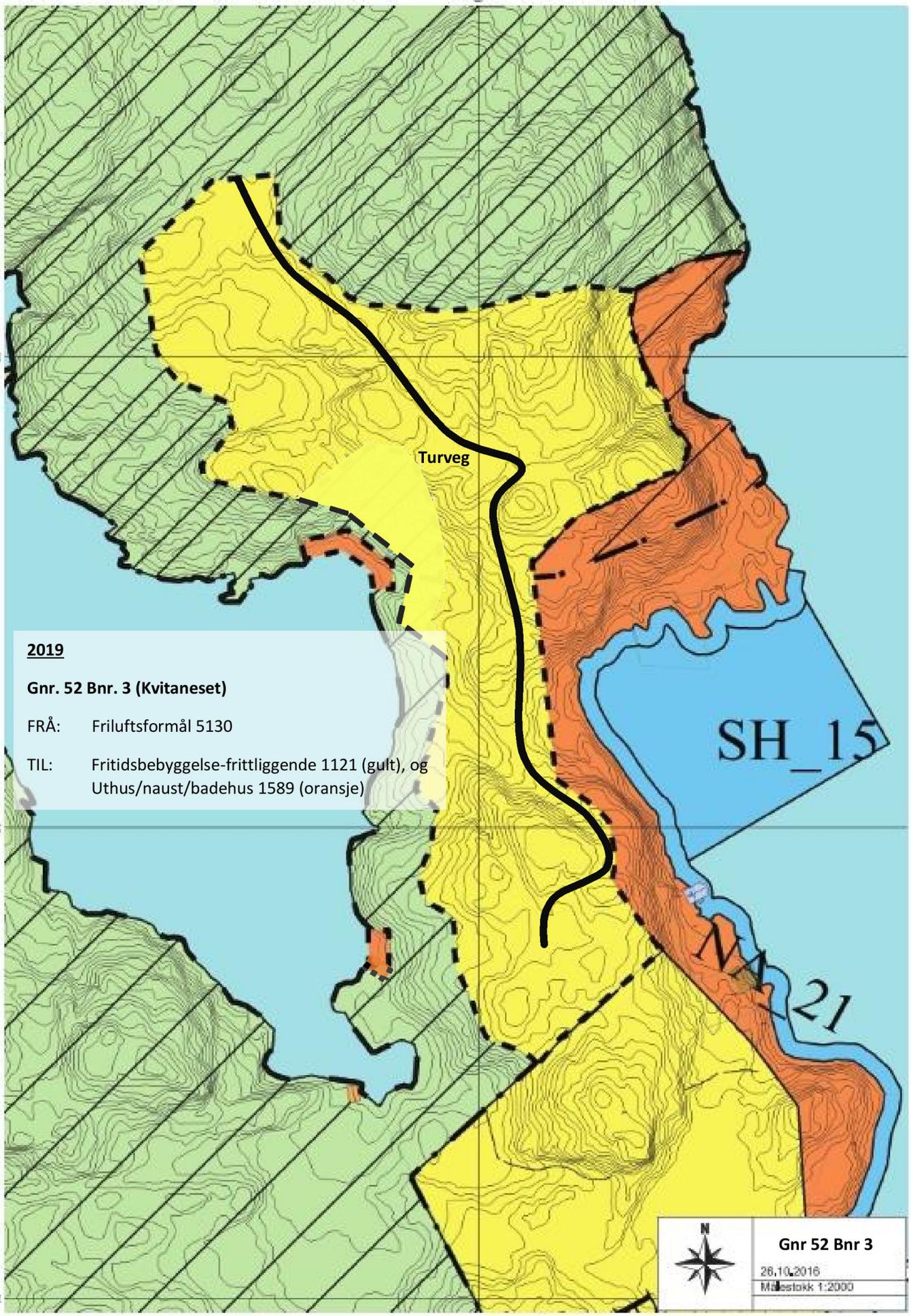
Målestokk 1:2000

291800

3612600

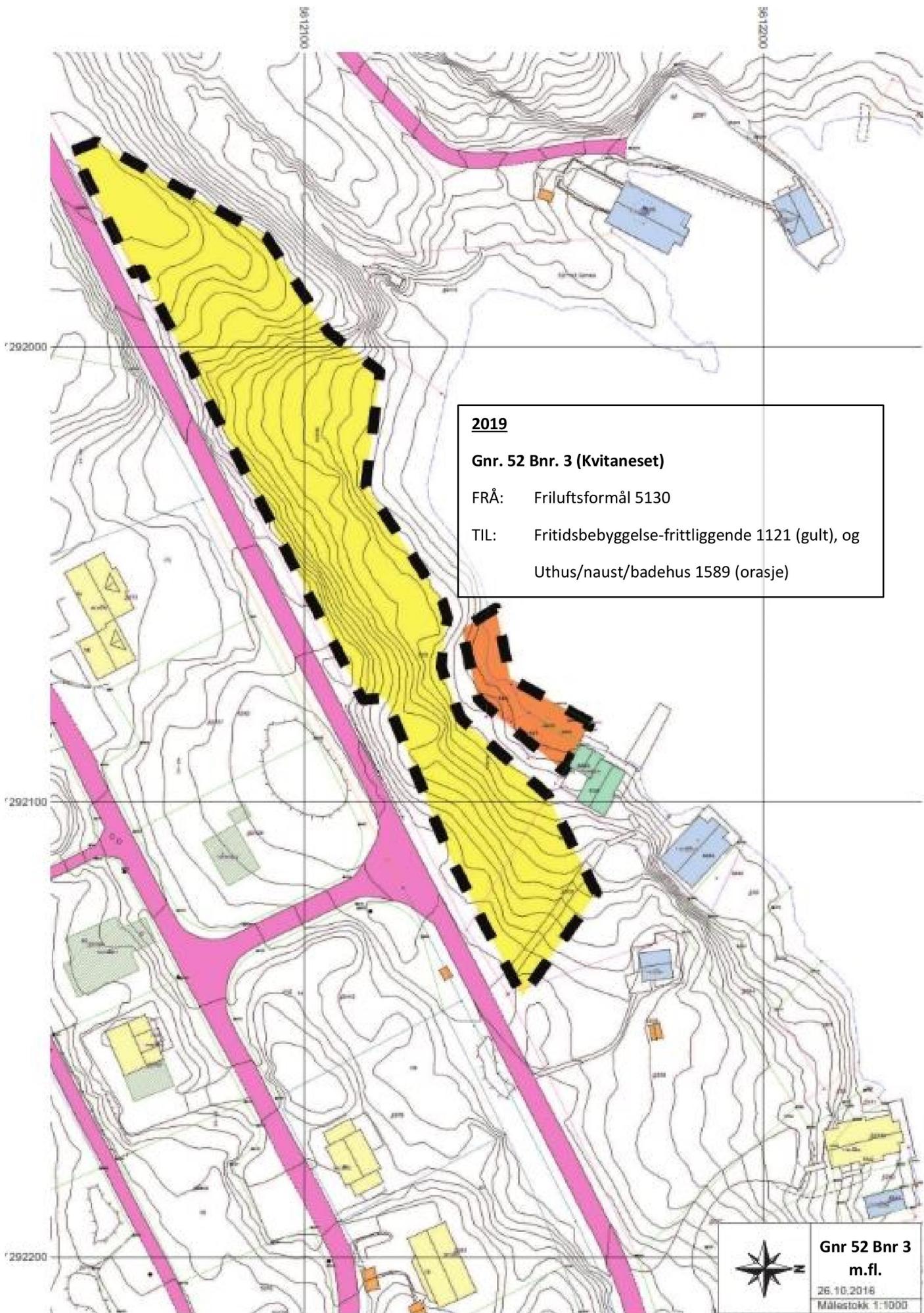
3612400

3612200



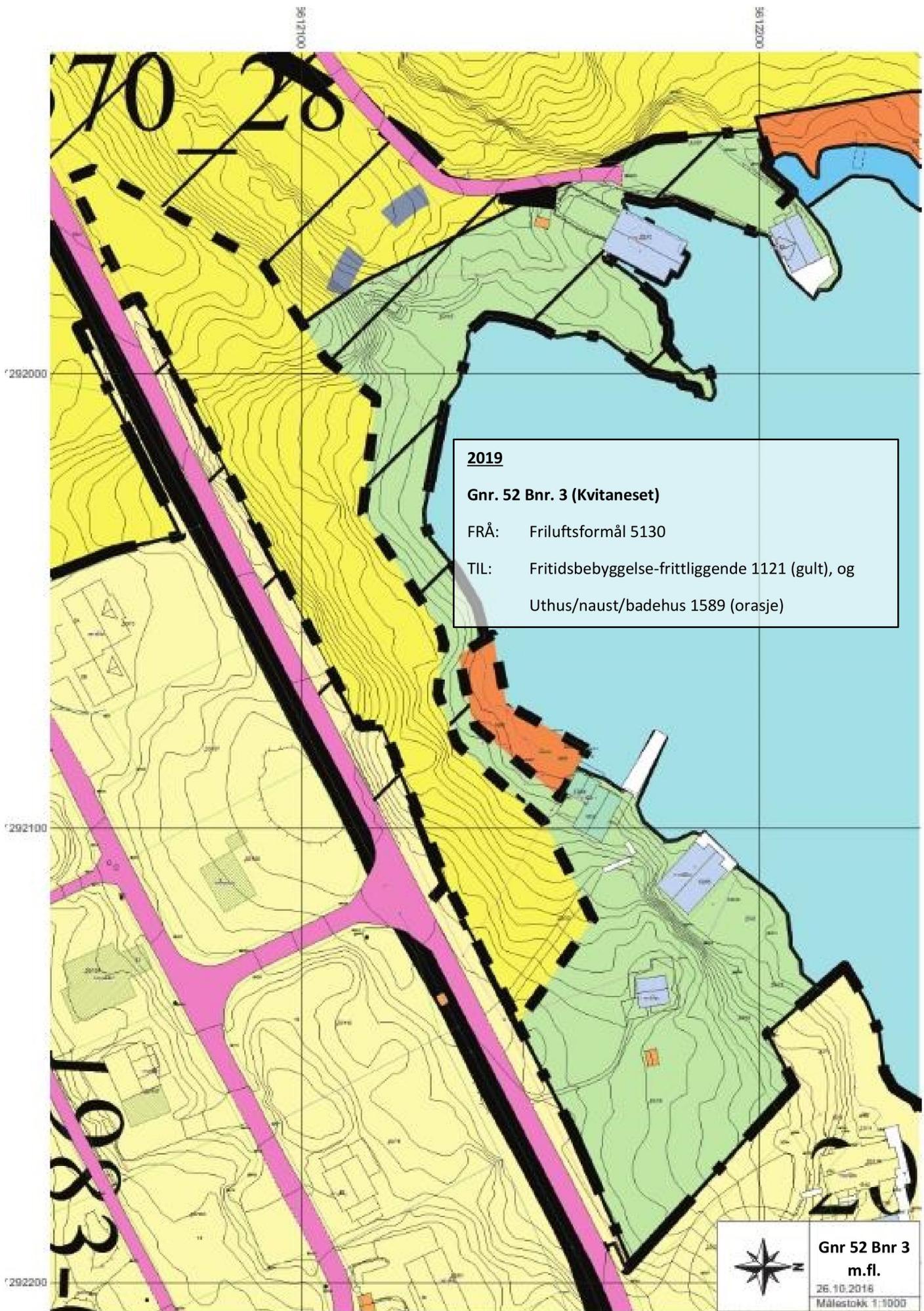
2019
Gnr. 52 Bnr. 3 (Kvitaneset)
FRÅ: Friluftsmål 5130
TIL: Fritidsbebyggelse-frittliggende 1121 (gult), og
Uthus/naust/badehus 1589 (oransje)

	Gnr 52 Bnr 3
	28.10.2016
	Målestokk 1:2000



2019
Gnr. 52 Bnr. 3 (Kvitaneset)
FRÅ: Friluftsmål 5130
TIL: Fritidsbebyggelse-frittliggende 1121 (gult), og
Uthus/naust/badepus 1589 (orasje)

 **Gnr 52 Bnr 3
m.fl.**
26.10.2016
Målestokk 1:1000



2019
Gnr. 52 Bnr. 3 (Kvitaneset)
FRÅ: Friluftsmål 5130
TIL: Fritidsbebyggelse-frittliggende 1121 (gult), og
Uthus/naust/badehus 1589 (orasje)


**Gnr 52 Bnr 3
m.fl.**
26.10.2016
Målestokk 1:1000

VEDLEGG 3

VURDERINGAR

Eg vil i det følgjande belyse innspel på Gnr. 52 Bnr. 3 m.fl. etter følgjande overordna miljø- og samfunnsinteresser:

Kulturminner og kulturmiljø

Det er lagt inn stor avstand til gravrøysa ytterst på Kvitaneset, og teke omsyn til gullvaskeriet innerst i vågen. Med bakgrunn i dei omsyn og justeringar som er gjort knyter det seg ikkje kulturminnekonflikter til innspelet. Gjennom skånsam tilrettelegging for ålmenta vil ein snarare kunne opna opp og gjera somme tilstøytande kulturminne meir tilgjengelege for ålmenta enn dei er i dag.

Landskap

Områda er karrige og småkuperte med innslag av einer, lyng og fjell i dagen. Det varierte terrenget gjer det mogleg å finne naturlege vegtrasear og etablere tilkomst på ein skånsam måte. Dei same vurderingane gjer seg gjeldande i høve til det å peike ut byggjegrund, og ein har søkt å underordne seg dominerande element i landskapet.

Strandsone, friluftsliv, folkehelse og rekreasjon

Ein har ved plasseringa av byggjeområda fyrst peikt ut trase for turveg/sti, og deretter plassert byggjeområda. Med bakgrunn i dette ivaretek innspelet almenn ferdsle på ein god måte. Områda rundt arealet som innspelet omfattar, høver seg til friluftsliv og rekreasjon, og desse interessene vil ein styrke gjennom skånsam og enkel tilrettelegging for ålmenta.

Infrastruktur, ureining og levevilkår

Innspela knytt til 52/3 vil byggje vidare på allereie etablert infrastruktur til utbygginga på Kvitaneset.

Det er ingen kjende utslepps- eller støykjelder av betydning i områda.

Med innspelet ynskjer ein å legge til rette for nyetableringar på/utvikling av Bua, og med oppgradert FV6/Tjernagelveg vil ein og tryggja, og korta ned vegen til/frå Sveio sentrum.

Områda på 52/3 byggjer på ei vidareutvikling av tidlegare planarbeid, og må sjåast som eit grep for å sikre attraktive byggjeområder som i sin tur vil kunne bidra til meir aktivitet i bygda.

18.08.2019