

Saksframlegg

Kvinnherad kommune

Saksmappe

2022/3251-13

Saksbehandlar

Rune Helland

Saksgang		
Saksnr	Utval	Møtedato
2023/38	Plan teknikk og miljøutvalet	14.11.2023

Utlekking på høyring og offentleg ettersyn Detaljregulering for del av 123/18, 169 med fleire- Aktivitetshus og park i Uskedalen sentrum Detaljregulering for del av 123/18, 169 med fleire- Aktivitetshus og park i Uskedalen sentrum

Innstilling frå kommunedirektøren:

Plan- teknikk- og miljøutvalet i Kvinnherad vedtek at forslag til detaljregulering for del av 123/18, 169 med fleire, Aktivitetshus og Park i Uskedalen sentrum, PlanID 20200003, vert sendt på høyring og lagt ut til offentleg ettersyn. Siste revisjon av plankart, føresegner og planomtale er datert 05.10.23. Ved endeleg vedtak av planen skal delar av gjeldande reguleringsplan for Uskedalen sentrum, planID 19870002, avgrensa til det området der dei to planane dekkjer same areal, samstundes opphevast.

Uttalefrist skal vere minst seks veker, jf. plan og bygningslova §12-10.

Utlekking skal kunngjerast i lokalpressa og i kommunen sine elektroniske medium. Råka partar og instansar skal varslast.

Administrasjonen får fullmakt til å gjere tekniske og visuelle endringar i plankart, føresegner og planskildring før utlegging. Endringane skal ikkje endre innhaldet i planen.

Før endeleg planvedtak (2. gangs behandling) må det gjerast nokre endringar i føresegn, plankart og planskildring.

- Målform skal endrast til nynorsk
- Føresegner må settast opp etter malen for føresegner. Det må visast til rett heimel konsekvent for kvar føresegn.
- Det må tas ut or planskildringa at planen ikkje inneheld rekkefylgjekrav
- Det må føyast til rekkefylgjekrav for opparbeiding av parkeringsplass, gangveg og endra tilkomst
- Det må takast inn ein føresegn som seier noko om krav til universell utforming
- Føremålet o_FL må endrast frå LNFR-friluftsområde til grønstruktur- friområde/park. Endringa må gjerast i plankart, føresegner og planskildring.

.....

Plan teknikk og miljøutvalet si behandling i møte den 14.11.2023:

BEHANDLING:

Kommunedirektøren si innstilling vart samrøystes vedteken.

VEDTAK:

Plan- teknikk- og miljøutvalet i Kvinnherad vedtek at forslag til detaljregulering for del av 123/18, 169 med fleire, Aktivitetshus og Park i Uskedalen sentrum, PlanID 20200003, vert sendt på høyring og lagt ut til offentlig ettersyn. Siste revisjon av plankart, føresegner og planomtale er datert 05.10.23. Ved endeleg vedtak av planen skal delar av gjeldande reguleringsplan for Uskedalen sentrum, planID 19870002, avgrensa til det området der dei to planane dekker same areal, samstundes opphevast.

Uttalefrist skal vere minst seks veker, jf. plan og bygningslova §12-10.

Utlekking skal kunngjerast i lokalpressa og i kommunen sine elektroniske medium. Råka partar og instansar skal varslast.

Administrasjonen får fullmakt til å gjere tekniske og visuelle endringar i plankart, føresegner og planskildring før utlegging. Endringane skal ikkje endre innhaldet i planen.

Før endeleg planvedtak (2. gangs behandling) må det gjerast nokre endringar i føresegn, plankart og planskildring.

☐ *Målform skal endrast til nynorsk*

☐ *Føresegner må settast opp etter malen for føresegner. Det må visast til rett heimel konsekvent for kvar føresegn.*

☐ *Det må tas ut or planskildringa at planen ikkje inneheld rekkefylgjekrav*

☐ *Det må føyast til rekkefylgjekrav for opparbeiding av parkeringsplass, gangveg og endra tilkomst*

☐ *Det må takast inn ein føresegn som seier noko om krav til universell utforming*

☐ *Føremålet o_FL må endrast frå LNFR-friluftsområde til grønstruktur- friområde/park. Endringa må gjerast i plankart, føresegner og planskildring.*

Vedlegg

- 1 Plankart-A1-L nn.pdf
- 2 Reguleringsbestemmelser.pdf
- 3 Panbeskrivelse til offentlig ettersyn - forslagsstillers del.pdf
- 4 Sammendrag og forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelser.pdf
- 5 Illustrasjonshefte til offentlig ettersyn copy.pdf
- 6 Grunnundersøking.pdf
- 7 52204517-RIG-R01 Datarapport Aktivitetshus Uskedalen med vedlegg copy.pdf
- 8 230417 - ROS Uskedalen aktivitetssenter v1-1 copy.pdf
- 9 VA Uskedalen 23032022.pdf
- 10 Nedfotograferte bemerkninger copy 2.pdf

- 11 Kunngjøringsannonse Grende, trykt 15.09.2020.pdf
- 12 Kunngjøringsannonse Kvinnherringen, trykt 15.09.2020.pdf
- 13 Offentlege høyringsinstanser grønne varsles.xls
- 14 Uskedalen aktivitetshus varslingsbrev.pdf

Samandrag/Saka gjeld:

Saka gjeld reguleringsplan som skal gjere mogeleg bygging av utvida aktivitetshus med klatretårn, og uteareal i strandparken som saman utgjer eit godt tilbod for idrett og aktivitetar i Uskedalen. Det er gjort grundige utgreiingar i saken, inkludert geologiske undersøkingar om fare for kvikkleire. Med planen fylgjer illustrasjonar som viser eit bygg med særskild god arkitektoniske kvalitetar som vil bidra til å heve det estetiske inntrykket av staden Uskedalen.

Det har vore ein god og omfattande medverknadsprosess i planarbeidet. Innspel herifrå er arbeid inn i planen.

Planen inneber at området mellom skulen og stranda får ein meir offentleg karakter enn den har i dag. Dette er ein klår ulempe for eksisterande privat hytte i strandkanten. Den offentlege nytta av dette er vesentleg større enn dei ulempene hytteeigaren vil ha

Historikk

Tinging av oppstartsmøte: 13.03.2020

Oppstartsmøte halde: 13.05.2020

Kunngjering av oppstart planarbeid: 12.09.2020

Planforslaget sendt til kommunen til behandling: 06.06.2023

Saksutgreiing:

Detaljplanen skal leggja til rette for aktivitetssenter med klatrehall og sosial samlingsarena knytt til skulen. Planen sikrar i tillegg

- Strandpark med naudsynnte kvalitetar
- Ny tilkomst for køyrande frå Geilovegen.
- Ny parkeringsløyseing for skule, aktivitetsbygg og strandpark.
- Ny tilkomst til hytte ved stranda.
- Ny tilkomst for mjuke trafikantar på sørsida av bygget, der dagens parkeringsplass ligg

Bakgrunn for planforslaget

Dei seinare år har det lokale klatremiljøet vekse. Det har vore arbeid med tilrettelegging for sporten både inne og ute. Kapasiteten for idrettshallen i Uskedalen er sprengt. Det er ikkje mogeleg å drive med fleire aktivitetar parallelt, og mange får då ikkje den plassen dei treng. Lokale klatrarar kjem ikkje til, og det er ikkje mogeleg å utnytte potensialet for å skapa tilbod som fremjar klatreturismen til bygda. Klatrarane treng eit tilstrekkeleg høgt klatretårn og ein stad å trene styrke. Med dei høgdene som er vist i planen blir klatretårnet så høgd at det òg blir interessant for tilreisande. Hallen kan då bli ein attraksjon for bygda i tillegg til dei gode stedane for klatring i fjell som Uskedalen har.

I tillegg til behova som nemnt over har det kome initiativ til å utvida huset til eit generelt aktivitetshus som kan bli ein samlingsstad for bebuarar i heile Kvinnherad. Her vil det bli sambruk og fleirbruk med mangfald i aktivitetstilbod.

Forslagsstiller:

Uskedalen idrettslag.

Plankonsulent:

Civitas as og Lala Tøyen as

Planprosess

Medverknad og varsel om oppstart

Idrettslaget har i heile prosessen hatt fokus på medverknad. Det har vore fleire folkemøte, kor det har kome innspel som har blitt med vidare i prosessen. I samband med varsel om oppstart var det ein informasjonsstand der folk kunne vende seg med spørsmål og innspel. Elevar i 5, 6, og 7. klasse ved Uskedalen skule har hatt eit medverknadsprosjekt på skulen der dei har kome med innspel til behov og ynskje frå dei yngste

Det har vore særskilt kontakt med naboar i telefonsamtalar, møter og korrespondanse.

Oppstartmøte

Oppstartmøte vart avhalde 13.05.2020.

Oppstartmelding

Oppstart varsla 12.09.2022 med brev til grannar og relevante offentlege organ og interessegrupper.

Varsel med annonse i Grenda og Kvinnheringen. Frist for uttale vart satt til 27.10.2020.

Det kom fem merknader til oppstartvarsel frå private, og ytterlegere fem frå offentlege.

Avklaring med offentlege mynde

Kvinnherad kommune, vatn og avløp

Det må sikrast tilkomstveg/vegrett fram til kommunal pumpestasjon utanfor planområdet i nordre/vestre hjørne

Vestland fylkeskommune

Stiller seg positiv til aktivitetshus med plassering nær skole, og positiv til at bygget skal sikrast ein god utforming. Viser til reglar for bygging i strandsona.

Fylkeskommunen kan ikkje tillate utvida bruk av avkøyrsla frå busshaldeplassen til skulen, fordi det vil redusere trafikktryggleiken og ber om at man i det vidare arbeidet utgreie andre parkeringsalternativ, gjerne med tilkomst via Geilovegen. Plangrensa bør utvidast slik at den omfattar parkeringsalternativet.

Statsforvaltaren i Vestland

Då bygget ligg i strandsona må det takast omsyn til allmentas interesser i planarbeidet. Det må vidare takast omsyn til gjeldande føringar for å sikre samfunnstryggleik, jordvern, friluftsliv, folkehelse og barn og unges interesser

Statens vegvesen

Det må leggest til rette for at parkeringsplassar og tilkomst til parkering som ikkje kjem i konflikt med gåande sin naturlege tilkomstveg til bygninga og strandparken. Avklaringar knytt til auka trafikk i avkøyrsla til fylkesvegens kal avklarast med aktuell vegmynde.

Fråvik frå vegnormalane skal komme frem av planomtalen og fråviksøknader må avklarast med rette styresmakt før planen vert lagt ut til offentlig ettersyn.

Verknadene av planen for vegtransport og vegnett skal komme klart fram av planomtalen, Ros-analyse og mogeleg KU, både med omsyn til trafikktryggleik, tilkomstløysingar, trafikkmønster og reisemiddelfordeling, parkering, framkommelighet for ulike trafikantgrupper, omsyn i anleggsperioden.

NVE

Planforslaget må omtale og utgreie relevante forhold knytt til flaum, erosjon, skred, overvatn, vassdrag- og grunnvass tiltak, og energianlegg.

Medverknad frivillige organisasjonar, parter, naboar og liknande

Medverknadsmøte

Avhalde 23.09.2020. 22 personar møtte. 20 av desse, òg grannar, var positive og hadde spørsmål til innhald i bygget. Dei to siste, som er grannar med hytte og naust på stranda, var negative. Deira uttale har òg kome som skriftleg merknad som er gjengjeve under.

Uskedalen idrettslag tok og del på årsmøte i Uskedalen Bondelag. Her var det komen eit forslag om at laget skulle gå imot planane og nekte bygnad på jordbruksareal. Årsmøtet forkasta forslaget og vedtok i staden å støtta plan om aktivitetshus, då dette er viktig for bygda

Knut Johannes Ripel

Gjer merksam på at ein av hans eigedomar ligg innafor planområdet

Advokatfirmaet Hjort på vegne av Thorbjørn, Egil og Eldbjørg Myklebust

Klienten blei merksam på tiltaket gjennom oppstartmeldinga.

- Hevder planforslag er i strid med arealføremål og føresegner i KPA
- Strid med statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona
- Strid med KPA krav om estetikk
- Meiner plan utløyser krav om konsekvensutgreiing (KU) grunna storleik og plassering i strandsona

Egil Myklebust

Rørt av tinglyst vegrett frå 1965

- Fleire eigedomar rørt enn nemnd i varselet
- Merker at 123/18 ikkje er LNF-område men LNFR- område
- Problematikk rundt vegrett
- Krav til konsekvensutgreiing (KU)
- Bygging i 100 metersbeltet, utgreiing av alternativ plassering, andre kommunale bygg betre eigna

Bengt Ole Myklebust

- Aktivitetshus og klatresenter vil vere forstyrrende for barns skulegang og opplæring. Foreslår alternativ plassering.

Åse Myklebust

- Ynskjer ikkje offentleggjering av eigen eigedom
- Ynskjer grense for naustområde trekt 6 m lengre nord
- Ynskjer sjølv å setja opp brygge/flytebrygge
- Vegrett må ivaretakast
- Meiner stranda blir liggande i skygga frå klatretårnet store delar av føremiddagen

Saksgong så langt

Det har vore mykje kommunikasjon med kommunen angåande utgreiingskrav om:

- Oppstart/oppstartmøte
- Grunnundersøkingar
- VA/overvasshandtering
- Tilkomst via Geilovegen
- Planavgrensing

Planstatus og rammevilkår

Kommuneplanens samfunnsdel 2022

Planen svarar ut kommuneplanens samfunnsdel på viktige område, mellom anna:

- Fortetting og effektiv nytting av areal i og nær tettstader
- Sikre badeplassar
- Sikre trygge møteplassar, og utvikle bygdemiljø og lokalsamfunn i samarbeid med nærmiljøet
- Kommunale bygg til disposisjon for lag og organisasjonar
- Legge til rette for lokal verdiskaping knytt til turområde

Planskildringa nemner òg ein rekke andre strategiar som vert rørt. Alt i alt er planen eit tiltak med stor samfunnsnytte som må seiast å vere i samsvar med kommuneplanens samfunndsdel,

Kommuneplanens arealdel 2018

Planen strider ikkje mot kommuneplanens arealdel. Tiltaket ligg utanfor forbodsgrense mot sjø.

Temaplanar

I kommunedelplan for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv frå 2022 peikast det på kor viktig det er å ha allsidige tilbod som ligg til rette for organisert og eigenorganisert aktivitet. Aktivitetshuset samsvarer med dette.

Regionale føringar

Regional plan for folkehelse 2014-2025 – Fleire gode leveår for alle (2014)

- Gode og trygge lokalsamfunn med mogelegheit for fysiske og sosiale aktivitetar gjer mogelegheit for meistring, tilhøyrse og identitet
- Aktivitet og sosial deltaking: Organiserte og uorganiserte aktivitetar i nærmiljøet er viktig.

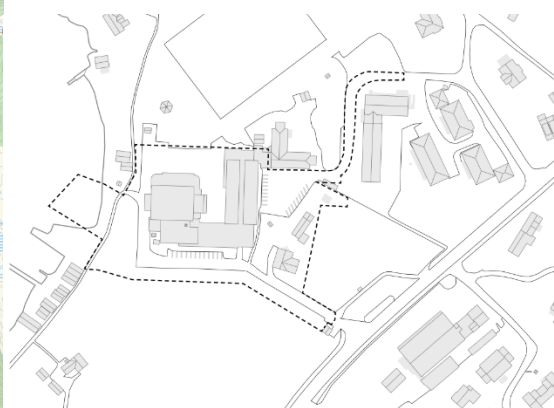
Tilgrensande planarbeid med verknad for saken

Det går ikkje føre seg planarbeid med direkte verknad for saken. Aktuell reguleringsplan for Uskedalen sentrum, som blir delvis oppheva av planen, vert og endra andre stader.

Det blei utarbeid ein planstrategi for Uskedalen i 2014-2015. Plankonsulent er kjent med denne og har tatt inn ein omtale i planskildringa.

Rulleringa av kommuneplanens arealdel går framleis føre seg. Her er det tatt omsyn til dette planforslaget. I gjeldande planstrategi inngår oppstart av områdeplan i Uskedalen.

Planområdet og dagens situasjon



Topografi og landskap

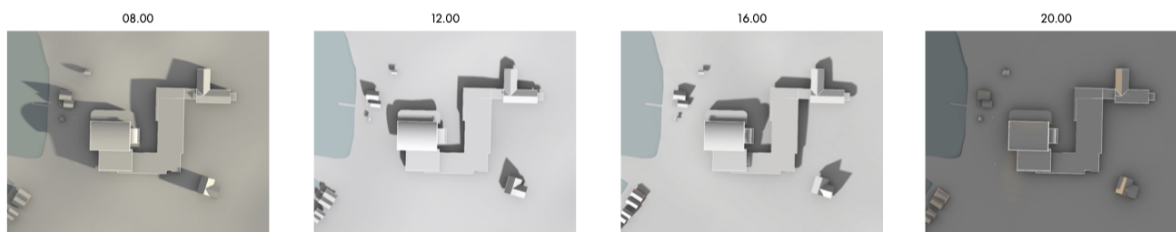
Uskedalen er ein markant U-dal med høge fjelltoppar. Planområdet ligg tett på sjøen i Stølsvika, utanfor forbodsgrense mot sjø.



Solforhold

Planområdet ligg vestvendt mot stranda, med gode solforhold. Det er gjort ein undersøking av solforholda om våren 21. mars og midt på sumaren 21. juni, med dagens situasjon samanlikna med situasjonen med klatretårnet. Undersøkinga viser at tiltaket gjer liten avskygging av strandsona:

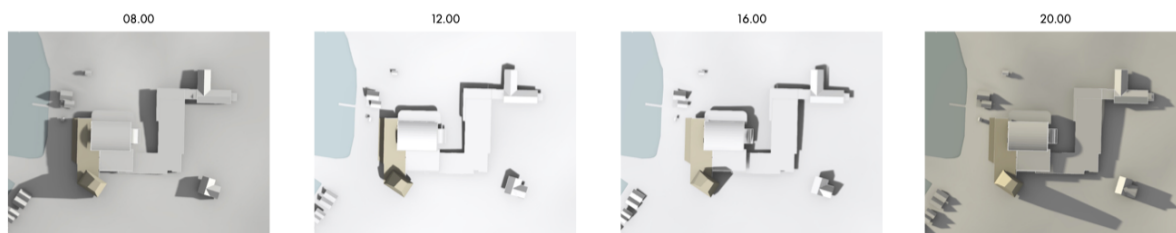
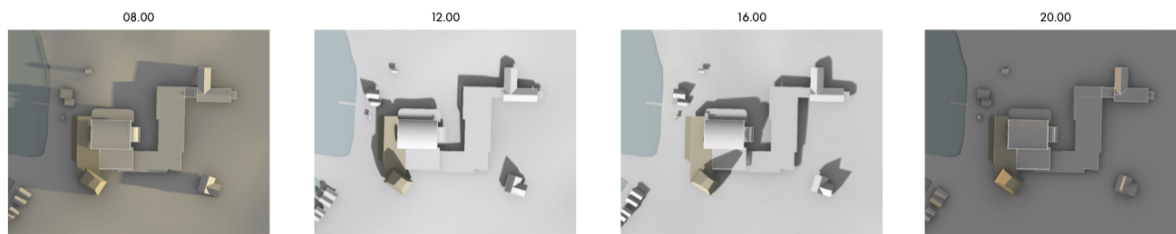
21. MARS



21. JUNI



Sol- og skyggediagram, dagens situasjon



Soldiagram planforslaget, vårjevndøgn og sommer

Estetisk og kulturell verdi

Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikkje registrert automatisk freda eller verneverdige kulturmiljø innafor planområdet. Uskedalen kyrkje på Myklebust eit stykke aust for planområdet har omsynssone H570_ bevaring kulturmiljø. Det er om lag 250 meter frå planområdet til kyrkja. Det kan ha ein viss relevans at klatretårnet visuelt sett blir ein form som gjer kyrkjetårnet konkurranse om merksemd i fjernverknaden.

Rekreasjonsverde, grønstruktur og leikeareal

Reguleringsområdet dekker tomte til Uskedalen barneskule, barnehage og Aktivitetshuset AS som erstatta den gamle gymnastikksalen i 2002. Det er romprogrammet i aktivitetshuset som nå blir vidare utvikla.

Rundt skulen er det opparbeid uteområde med fast dekke, plen og utemøblar. Stranda er mykje i bruk til bading og som utgangspunkt for padling.

Uskedalen aktivitetspark ligg knytt til skulen. Her er det kunstgrasbane, klatrepark, skatepark, rulleskiløype og utendørs treningsapparat.

Landbruk

Ein lita stripe LNF- areal er innlemma i planområdet. Dagens adkomstveg er godkjent på dispensasjon over dette området. Ut over dette har planen ingen innverknad på landbruksverksemd.

Trafikk

Busshaldeplass knytt til hovudvegen i nærleik til planområdet, og knytt til eksisterande adkomst Mogeleg konfliktpotensial køyrande og mjuke trafikkantar på dagens tilkomst til aktivitetshuset. Dagens situasjon er uheldig og kan føre til farlege situasjonar. Parkeringsplass på sørsida av skulen har i dag plass til 18 bilar. Det er plass til 25 bilar ved hovudinngang til skule og barnehage.

Barns interesser

Området rundt skulen er mykje brukt av born i Uskedalen, òg på fritiden. Det gjeld organisert og ikkje organisert aktivitet.

Universell tilgjenge

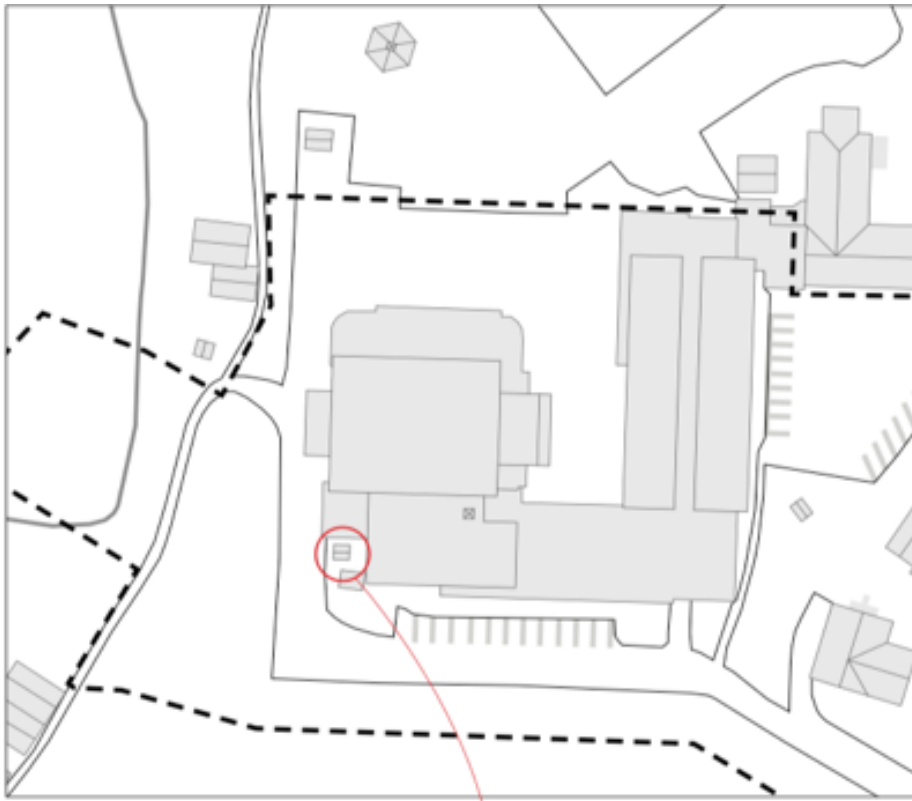
Eksisterande skule med idrettshall har universell tilgjenge. Uteområda rundt skulen og gangvegen langs med fjorden er nærast flat. Eit kort stykke nærast fjorden er hellinga 1:10.

Teknisk infrastruktur

Det ligg ein lokal pumpestasjon utanføre planområdet i nord/vest. Vegen til denne stasjonen går i dag gjennom skuleplassen på vestsida av skulen.

Det er privat vassverk i Uskedalen.

Det ligg ein frittstående trafo søraust for skulen, innføre planområdet



I dag står trafoen her

Grunnforhold

Planområdet er vurdert i forhold til tryggleik for kvikkleireskred. Det har vore gjort grunnboringar og skrive ein rapport om kvikkleirefare. Boringane visar eit fastare topplag over laust lagra masser til berg. Ein møtte berg i djupne mellom 17,5 og 19 meter på heile planområde. Det ligg ikkje føre fare for områdeskred. Laust lagra masser som til dels inneheld humus gjer jamvel geotekniske utfordringar som må ivaretakast ved prosjektering av fundamenter for området.

Støy

Gul støysone tangerer planområdet. Eksisterande skule og nybygg ligg utanføre gul støysone.

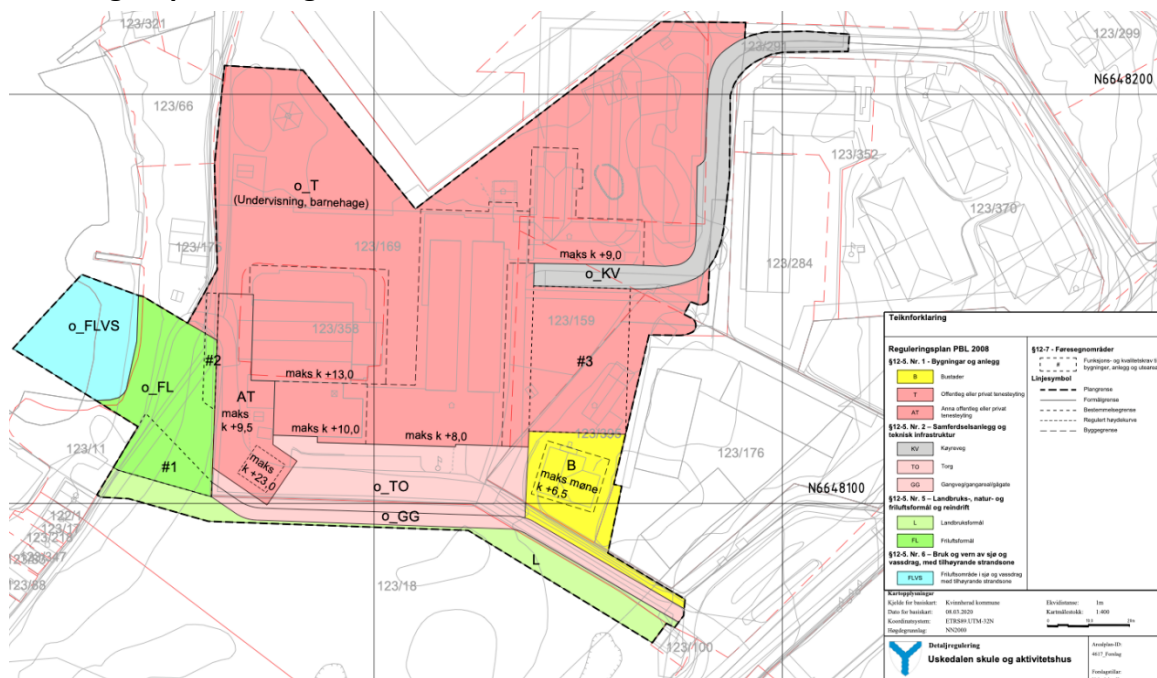
ROS, eksisterande situasjon

Følgjande tema er vurdert i ROS- analyse for eksisterande situasjon: Skred, flaum frå elv og havnivåstigning, radon

Utgreiingar og analyser

- Mogelegheitstudie av Lala Tøyen as – haust 2019
- Fjernverknadsstudie av Lala Tøyen as – vår 2022
- Sol- skyggediagram, Lala Tøyen as – vår 2022
- Grunnundersøkingar av Norconsult – 15.08.2022
- ROS- analyse av Civitas as – 20.03.2023

Skildring av planforslaget



Forslag til reguleringskart

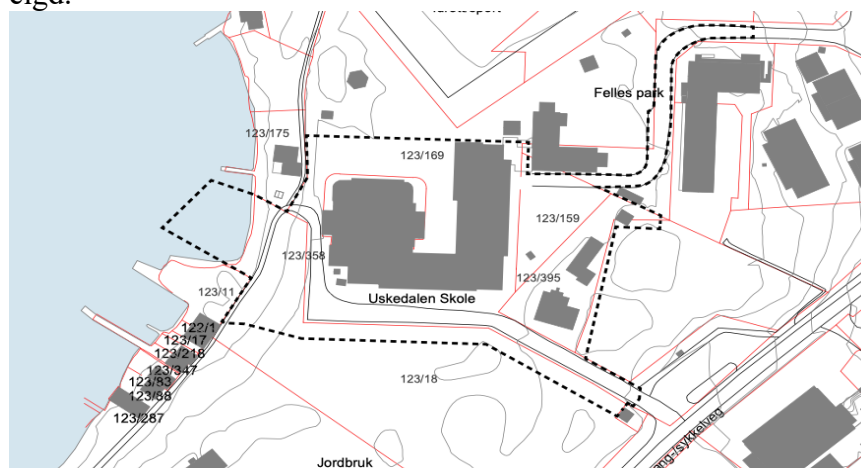
Planlagt bruk

Reguleringsføremål

1. Nybygg regulerast til offentlig/privat tenesteyting (aktivitetshus)
2. Eksisterande skule, barnehage og aktivitetshus tas inn i reguleringsplan med gjeldande utnytting og arealføremål som er offentlig/privat tenesteyting (undervisning, barnehage)
3. Offentleg strandpark regulerast til friluftsområde (park)
4. Eksisterande parkeringsareal aust for kulen regulerast til torg.
5. Nytt felles parkeringsanlegg som utviding av eksisterande parkering aust for skulen All tilkomst for bilar til skule og aktivitetshus via Geilovegen
6. Dagens tilkomst til aktivitetshuset aust for skulen regulerast til gangveg. Køyning avgrensast til tilkomst for eksisterande hytte på stranda, varelevering, renovasjon, naudetatar og HC- parkering.
7. Eksisterande bustadbygg aust for planområdet regulerast til bustadføremål

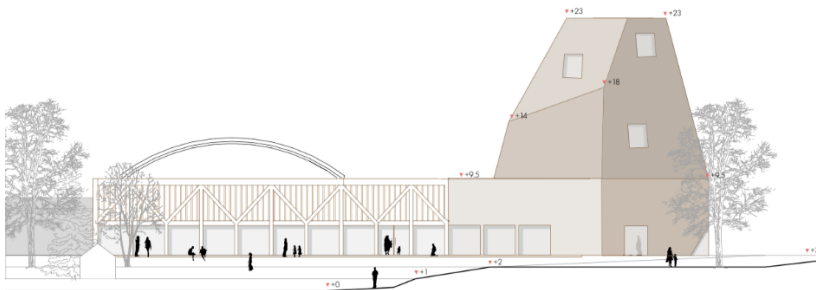
Eigedomsinngrep

Reguleringsendringa påverkar eigedom som Uskedalen IL ikkje eig. I all hovudsak er all eigedom innaføre planområdet eid av Kvinnherad kommune. Sørvestleg del av strandparken er i dag privat eigd.

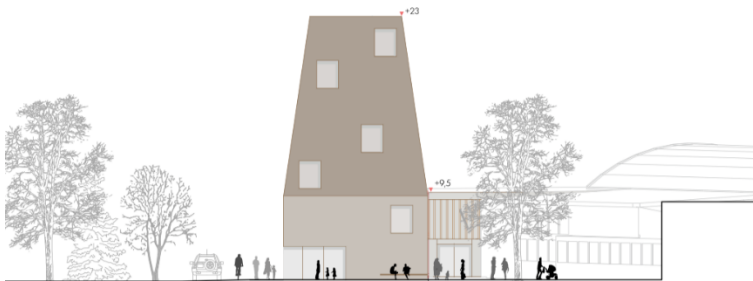


Røde linjer markerer dagens eiendomsgränser

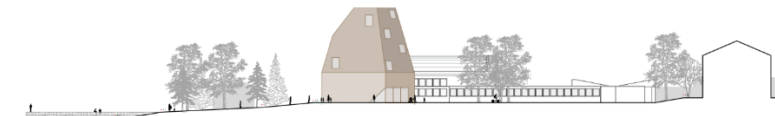
Plassering og utforming av bygg



Landskapssnitt sett fra sjøen i vest



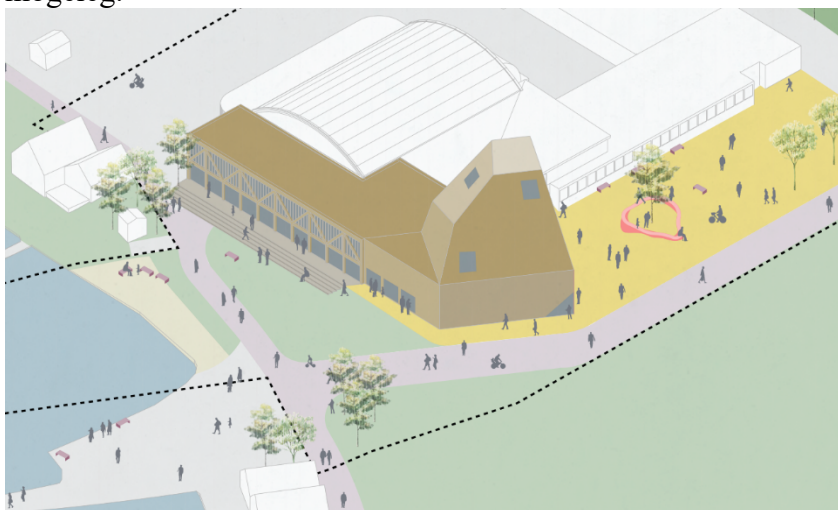
Landskapssnitt sett fra gangveien fra sørøst



Landskapssnitt sett fra gangveien fra sør



Ny bygnad er eit tilbygg til eksisterande aktivitetshus. Den lave sambruksfløya underordnar seg eksisterande skulebygg. Maksimal gesims for klatrehall er satt til 20 meter på inntil 25 m² av klatrehallens grunnflate. Bygnaden skal utformast med store vindauge og direkte utgang til strandparken. Taket skal utformast med vinklar for å gjere areal med maks høgd så lite som mogeleg.



Illustrasjon av aktivitetshus og uteområder ved maks utnyttelse.

Parkering og trafikkløysing

Tilkomst

For å betre trafikksituasjonen vil Geilovegen nyttast som tilkomst for bilar til aktivitetshuset. Dagens biltilkomst gjennom busslomma og ned på sørsida av skulen vert stengd. Reguleringa tek utgangspunkt i eksisterande breidd og stigning i Geilovegen.

Parkering

All parkering samlokalisert på felles plass med tilkomst frå Geilovegen. Ved større arrangement kan òg parkeringsplassar som idrettslaget har opparbeida ved aktivitetsparken nyttast.

Mjuke trafikantar

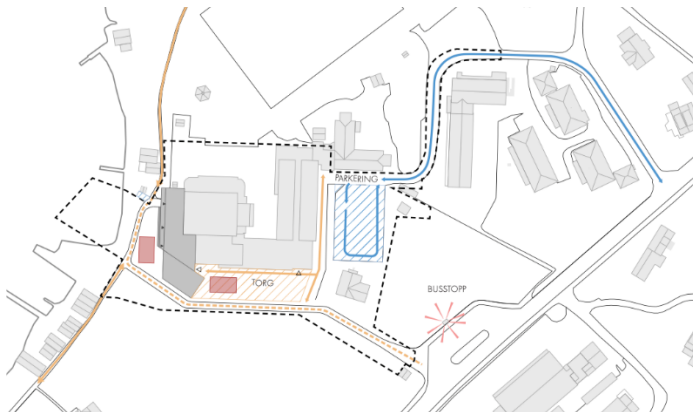


Diagram over tilkomstløysingar

Det går ein sti langs stranda i begge retningar og opp til skulen, samt ein gang og sykkelveg langs fylkesvegen og ned til skulen via busshaldeplassen.

Tilknytting til infrastruktur

Det er rekkefylgjekrav knytt vatn, avlaup og overvasshandtering.

Avfall

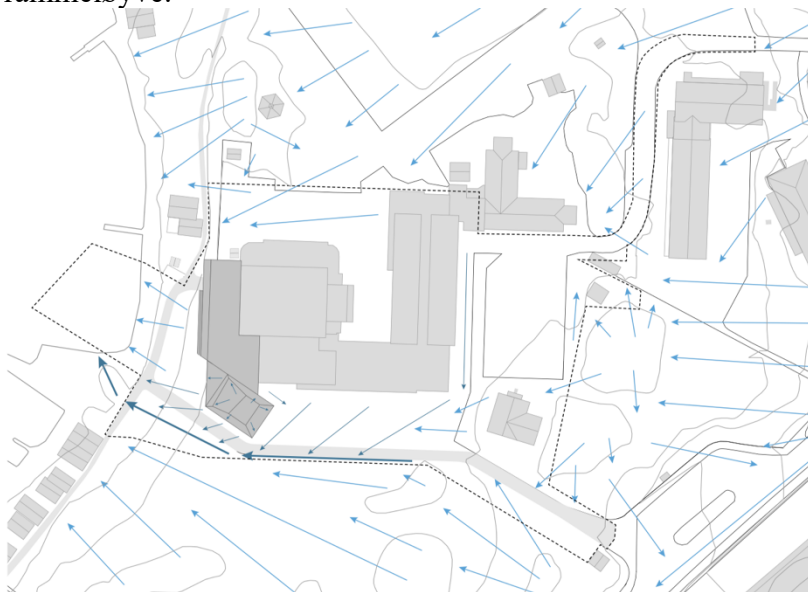
Avfall blir henta utanføre hovudinngang til skule/barnehage. Avtale med SIM.

Energi

Det er planar om solceller på tak og oppvarming med varmepumpe frå sjø. Mogelegheit for solceller er sikra i føresegna.

Overvasshandtering

Det er i dag eit eksisterande system for overvatn som dekker heile tomte som er planlagt bygd. Takvatn skal leiast til dette systemet. Detaljert overvassplan leverast saman med søknad om rammeløyve.



Prinsipp for overvannshåndtering

Miljøoppfølging

Det skal utarbeidast plan for handsaming av massar. Planen skal visa disponering av stadeigne massar, deponering av overskotsmassar, gjenbruk av matjord og behov for massar køyrt til staden.

Universell utforming

Det er ikkje tatt inn ein føresegn om universell utforming, grunngjeve med at plan og bygningsloven tek i vare dette omsynet. Fagetaten er ikkje samd i denne vurderinga. Plan og

byggningsloven har krav om at universell utforming òg skal ivaretakast i alt planarbeid. Universell utforming er mykje meir enn utrekning av rampelengd. Det er til dømes viktig å ha føresegner om korleis ledeliner skal ivaretakast, om det er krav om naturlege løysingar o.s.b. Før annan gongs handsaming må dette rettast.

Uteareal

Strandparken regulerast til friområde. Arealet innanføre føremålet privat/offentleg tenesteyting tillatast nytta til servering og tilrettelegging for aktivitetar. Området kan utstyrast med møblar og planter av ymist slag. Fagetaten sett forut at serveringa er av ein art som er eigna for eit aktivitetshus for barn og unge.

Avbøtande tiltak/ løysingar jamfør ROS- analyse

Det er valt å gå vidare med risikovurdering av fire hendingingar:

- Ekstremnedbør fører til overvassflaum
- Lynnedslag i tårn
- Anleggsarbeid fører til ulykker med barn involvert
- Fall frå fasade eller tak på tårnbygg (ved ikkje organisert bruk som klatrevegg)

Følgjande avbøtande tiltak skal gjerast:

- Ved opparbeiding av uteareal skal det dokumenterast at regnvatn leiast bort frå bygg og vidare til sikre flaumvegar
- Etablera lynavleiar på tårnet
- Utarbeida trafikksikringsplan før det kan gjevast rammeløyve. Ein slik plan kan til dømes innehalde tiltak som å unngå anleggsarbeid når barn er på skulen, fysisk skilje mellom gåande og køyrande etc.
- Plan for sikker arbeidsplass med fokus på tryggleik for skuleborn
- Sikre tilgjenge til tak kunn for kvalifiserte personar
- Utforme fasaden slik at den ikkje er eigna til klatring ute

Rekkefyljekrav

I planomtalen heiter det at det ikkje er rekkefyljekrav. Ein annan stad visast det til at det skal stillast krav til opparbeiding av overvasshandtering før det kan gjevast mellombels bruksløyve. Dette er eit rekkefyljekrav som må ivaretakast. Det må òg stillast krav til omlegging av trafikk og etablering av parkering før det kan gjevast mellombels bruksløyve. Dette må ivaretakast før andre gongs handsaming.

Vurderinga av krav om konsekvensutgreiing

Planskildringa har ein grundig vurdering opp mot krava i forskrift om konsekvensutgreiing. Fagetaten stør denne vurderinga, og er samd i at konsekvensutgreiing ikkje er naudsynt for planen.

Verknader av planforslaget

Fjernverknad



Fjernvirkning, plassering 1, fra Holmen



Fjernvirkning, plassering 2, fra havneområdet/Sandakaien

Aktivitetshuset er godt synleg frå holmen og frå havneområdet. Det er tårnet som stikk seg ut, resten av bygget ordnar seg inn under det eksisterande. Tårnet blir godt synleg, men vil stå fram som ein vakker skulptur i landskapet som harmonerer godt med tettstaden rundt. Sjølv om tårnet blir det høgaste bygget på staden bryt det ingen stader horisontlinja. Den litle grunnflata gjer al bygget elles tilpassar seg ganske godt til omgjevnadene.

Strandsone

Planskildringa har ein lengre utgreiing om bygging innafor strandsona. Bygnaden bryt ikkje forbodslina mot sjø i kommuneplanen frå 2018. Denne forbodslina kjem i staden for 100-metersbeltet, jfr. plan og bygningsloven § 1.8. Bygging i strandsona er soleis i utgangspunktet ikkje ein aktuell problematikk for tiltaket.

Planskildringa hevder at tiltaket meir fremmer enn motverker allmentas interesser, då aktivitetshuset utformast som eit allment tilgjengeleg bygg. Det vil vere funksjoner som toalett, garderobe og kafe som kan nyttast av badande i strandparken. Fagetaten er samd i denne vurderinga,

Tettstad, utforming og estetikk

Plasseringa gjer ein god samanheng mellom dagens skulebygg og nytt tilbygg. Det leggjast til rette for overlappende funksjoner. Dette gjer elevane eit breiare tilbod og skulen nye areal til å nytte i undervisning og ved sosiale arrangement.

Aktivitetshuset bidreg til å auke sentrums aktivitet. Samstundes bidreg det at aktivitetshuset vender seg mot strandparken til å bygge under stranda sin offentlege karakter, og motverke den privatiseringa som skjer i denne delen av strandsona.

Utforming av areal som legg til rette for fleirbruk gjer det mogeleg å tilpassa bruken til bygdas behov.

Bygnadens utforming vil ha stor verknad for om den opplevast som allment tilgjengeleg. Forslaget inneber at skulens lukka fasade mot sjøfronten erstattast av eit meir inviterande og opent felleshus, med opne glas både mot fjorden og fjella. Ein ynskjer å nytta material og byggeskikk med ein lokal forankring, som saman med byggets skulpturelle utforming bidrar til framtidig identitet for staden. Nybygget vil innebere ein klår estetisk oppgradering av eksisterande skule.

Økonomisk berekraft: Økonomiske konsekvensar for kommunen

Uskedal idrettslag (UIL) vil vere ansvarleg for utbygging og utviding av aktivitetshuset.

I fortsetjinga er det naturleg å tenke at Uskedal Aktivitetshus as framleis vil stå for drift, utleige og vedlikehald av bygnaden, og samstundes vere ein garantist for at bygnaden kan nyttast òg av andre. Det er fram til i dag ikkje avklåra kva for rolle Kvinnherad kommune vil få i prosjektet.

Sosial berekraft: Interesse motsetningar

Innkome merknader har gjort synleg fleire interesse motsetningar. Dei omfattar omregulering av LNFR- område, at planforslaget rør ved tinglyst vegrett, samt verknad av nybygg for formiddagssol ved eksisterande hytte på stranda.

LNFR-område mellom stranda og skulen, og ein liten stripe som gjer mogeleg veg til hytte, vert rørt. Uskedalen bondelag har vedteke å stø planforslaget, ut frå ein vekting av det litle jordbruksarealet mot den store samfunnsnytta ein forventar at aktivitetshuset vil gje. Eksisterande naust er etter oppstart teke ut or planområdet, slik at desse ikkje lengre utgjer ein konflikt.

Aktivitetshuset vli bli bygd tett på eksisterande hytte i stranda. Det skal vere ein utadvent fasade mot stranda som vil gjere at stranda opplevast som meir offentleg og då mindre privat. At stranda og aktivitetshuset blir eit meir offentleg område enn det opplevast som i dag står i ein interessemotsetning til eigarane av den private hytta som ynskjer å verne om sitt privatliv rundt hytta. Dette er forståeleg, men sett eigentleg på spissen dei omsyna som gjer at ein i dag ikkje ville ha gitt løyve til å bygge ein hytte som inneber full privatisering av strandsona. I dette høvet må allmentas interesser gå føre. Den private hytteeigaren, som har det store privilegiet å legge beslag på ein viktig del av stranda til eige bruk, må finne ein måte å innrette seg.

Konklusjon

Fagetaten meiner planen gjer eit grundig og godt dokumentert utgangspunkt for eit samfunnsnyttig tiltak som vil bli viktig i vidare utvikling av bygda Uskedalen. Før andre gangs behandling bør det gjerast endringar i føresegna slik at det innarbeidast rekkefylgjekrav for parkering, trafikk og gangvegar, og for overvasshandtering. Det bør og utarbeidast nærare føresegner om etablering av kafe/ servering. Det er ikkje noko til hinder for at planen kan leggjast på høyring slik han ligg føre.

Berekraftsmål nr. 17 om samarbeid

Planen har hatt ein god medverknadsprosess. Den er eit døme på godt samarbeid mellom ulike partar som idrettslag, bondelag, forskjellige interesser i bygda, og kommuneadministrasjonen.