



Framlegg til detaljreguleringsplan for Hadlingatreet bustadfelt på Kyte

Planomtale

Voss, den 24.09.2013

INNHALD

1	Bakgrunn.....	4
	1.1 Føremål med planen.....	4
	1.2 Tiltakshavar	4
	1.3 Eigedomstilhøve	4
	1.4 Organisering av planarbeidet.....	4
2	Planprosess og tidlegare vedtak.....	4
	2.1 Oppstartsmøte.....	4
	2.2 Oppstartmelding.....	4
	2.3 Kommunal handsaming.....	4
	2.4 Kunngjering.....	4
	2.5 Innspel etter varsel om planstart.....	5
	2.6 Godkjenning av planområdet	6
3	Planstatus og rammer for planarbeidet.....	7
	3.1 Overordna planar.....	7
	3.2 Tilgrensande reguleringsplanar.....	7
	3.3 Statlege planretningslinjer / rammer / føringar	7
4	Skildring av planområdet, eksisterande tilhøve.....	7
	4.1 Avgrensing av planområdet.....	8
	4.2 Naturmangfald	6
	4.3 Bruk av området og tilgrensande areal.....	8
	4.4 Landbruk og kulturlandskap.....	8
	4.5 Landskap og topologi. Bekk.....	10
	4.6 Biologisk mangfald.....	10
	4.7 Kulturminne og kulturmiljø.....	10
	4.8 Naturverdi og rekreasjonsverdi.....	10
	4.9 Trafikktilhøve. Avstandar.....	11
	4.10 Sosial infrastruktur.....	11
	4.11 Teknisk infrastruktur.....	11
	4.12 Grunntilhøve.....	11
	4.13 Støy.....	11
	4.14 Forureining.....	12
	4.15 Risiko og sårbarheit.....	12
5	Omtale av planframlegget.....	12
	5.1 Planlagt arealbruk – reguleringsføremål.....	12
	5.2 Bygge- og anleggsområde.....	12
	5.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....	13
	5.4 Grøntstruktur.....	14
	5.5 Omsynssone.....	14
	5.6 Universell utforming.....	14
	5.7 Born og unge sine interesser.....	14
	5.8 Avfallshandtering.....	14
6	Verknader av planframlegget.....	14
	6.1 Overordna og sideordna planar.....	14

6.2	Landskap og staden sin karakter	15
6.3	Utforming og estetikk.....	15
6.4	Kulturminne og kulturlandskap.....	15
6.5	Naturmangfald.....	15
6.6	Rekreasjons- og friluftsinnteresser.....	15
6.7	Trafikktilhøve.....	15
6.8	Kollektivtrafikk	15
6.9	Born og unge sine interesser.....	16
6.10	Universell utforming.....	16
6.11	Sosial infrastruktur.....	16
6.12	ROS.....	16
6.13	Landbruk.....	16
6.14	Vatn og avlaup.....	16
6.15	Interessemotsetningar.....	16
7	Vurdering av redusert utbygging.....	17
7.1	0 – alternativ	17
7.2	Redusert utbygging	17
8	Plankart.....	18
9	Reguleringsføresegner.....	19
10	Illustrasjonar.....	20
11	Vedlegg.....	21

1 BAKGRUNN

1.1 FØREMÅL MED PLANEN

Føremålet med planarbeidet er å styrkja busetnaden på Kyte. I tråd med dette er siktemålet å utarbeida ein privat detaljreguleringsplan for 43 tomter for frittliggjande einebustader.

1.2 TILTAKSHAVAR:

Tiltakshavar er Hadlingatreet AS som er eit nystifta føretak der største grunneigar, Brynjulf Kyte, og lokal entreprenør, Bystøl Entreprenør AS, står som eigarar.

1.3 EIGEDOMSTILHØVE :

Planområdet ligg i hovudsak på gbnr. 104/3. Eigd av Brynjulf Kyte. Ein mindre del ligg på gbnr. 102/3. Eigd av Norvald Anthun

1.4 ORGANISERING AV PLANARBEIDET :

Planen skal utarbeidast som privat detaljreguleringsplan etter § 12-3 i Plan- og bygningslova. Planleggjar er Arkitektbruket ans, Voss, ved sivilarkitekt MNAL Sigbjørn Dugstad

2 PLANPROSESS OG TIDLEGARE VEDTAK

2.1 OPPSTARTSMØTE

Det vart halde oppstartsmøte om planarbeidet med kommunen den 10.01.2013. Det ligg føre eige referat. (Sjå vedlegg 1).

2.2 OPPSTARTSMELDING

Det vart fremja oppstartsmelding etter plan- og bygningslova § 12-8 og forslag til planprogram etter plan- og bygningslova § 12-9 den 25.02.2013. (Sjå vedlegg 2)

2.3 KOMMUNAL HANDSAMING

Kommunal handsaming av planoppstart og forslag til planprogram den 04.04.2013. (Sjå vedlegg 3)

2.4 KUNNGJERING.

Kunngjering av planoppstart og planprogrammet. Arbeidet vart, i samsvar med plan- og bygningslova §30, jf. §27-1, annonsert i avisa «Hordaland» den 11.05.2013, og det vart sendt varselbrev, datert 07.05.2013 til aktuelle offentlege instansar og til grunneigarar og naboar i området. (Sjå vedlegg 4).

2.5 INNSPEL ETTER VARSEL OM PLANSTART :

Det har kome 5 skriftlege innspel til oppstartmeldinga til utbyggingsplanen.
(Tiltakshavar sine kommentarar i kursiv).

Nr. 1 Datert 31.05.2015 Fylkesmannen i Hordaland. (Sjå vedlegg 6)

Er generelt kritisk til planlegging i strid med overordna plan. Meinar likevel at å laga planprogram er eit godt tiltak. Er samd i at det vert laga ei forenkla overordna konsekvensutgreiing. Konsekvensane reguleringsplanen har for endra arealbruk skal vurderast i høve til naturmangfaldet og det må koma tydeleg fram i planarbeidet. Ber om at areal som ligg på dyrkbar mark vert regulert til landbruk. Gjer ellers merksam på ROS-analysen som må vera i tråd med byggtknisk forskrift og ein må sjå på risiko både innafor og utafor planarbeidet.

Merknad vedr. dyrkbar mark:

Eit mindre parti mot nordaust i planområdet er i kommuneplanen vist som omsynssone for kjerneområde for landbruk. Og det er også bustadane i same område. Området er ikkje dyrka og reint faktisk representerar det aktuelle området i dag ein liten del av det samla beiteområdet på gbnr. 104/3 og er ikkje vesentleg for drifta av bruket.

Nytt punkt 9.8 i planprogrammet; Natur – og kulturminneinteresser; Konsekvensar av reguleringsplanen og endra arealbruk skal vurderast i høve til naturmangfaldslova. Planen skal også omtale eventuelle konsekvensar for kulturminneinteresser i området.

Nr. 2 Datert 13.06.2013 Voss Energi

Voss Energi har ei 22 KV høgspenninglinje gjennom planområdet. Tiltakshavar og Voss Energi har hatt dialog om denne linja og ein set som føresetnad at tiltakshavar kostar endring til jordkabel i planområdet.

Merknad:

Jordkabling vert ein del av tilretteleggingsarbeidet for bustadfeltet.

Nr. 3 Datert 20.06.2013 Statens vegvesen

Er positive til at eksisterande infrastruktur skal nyttast til bustadfeltet og føreset at all tilkomst til feltet frå fylkesveg 308 skal skje via eksisterande kommunal veg. Minner ellers om at det er viktig å retta fokus mot trafikktryggleik, kollektivtransport m.m.

Når det gjeld planprogrammet meiner ein at ein må ha mykje større fokus på trafikktryggleik, tilrettelegging for mjuke trafikantar og tilhøvet til kollektivtransport/skuleskyss.

Statens vegvesen ynskjer all tilkomst frå fv 308 via eksisterande vegnett, og at det ikkje er sjølv sagt at nytt tilkomstpunkt til fylkesvegen vert godkjent.

Merknad:

Planprogrammet er revidert med større fokus på trafikktryggleik, kollektivtransport, mjuke trafikantar, skuleskyss m.m. jf pkt 9.1 og 9.2 i planprogrammet.

Det vert ikkje nye tilknytningspunkt til fv 308.

Nr. 4 Datert 22.06.2013 Annbjørg Repål

Hevdar at buførevegen vert borte i planframlegget. Krev at tiltakshavar set opp gjerde mellom det nye bustadfeltet og hennar eigedom.

Kommentar:

Buførevegen vert ikkje borte. Den vert sikra ved at den er lagt inn i friområde. Gjerdeplikt skal takast inn i reguleringsføresegnene.

Nr. 5 Datert 28.06.2013 Hordaland fylkeskommune – kultur og idrettsavdelinga

Stadfestar at det i deira arkiv ikkje er kjent automatisk freda kulturminne i planområdet.. Det vart helde synfaring i del 1 av prosjektet. Det vart ikkje gjort funn av synlege automatisk freda kulturminne.

Ber om at ein i planarbeidet prøver å ivareta kulturminne frå nyare tid og kulturminne i utmark om ein finn slike.

Kommentar:

Finn ein kulturminne i plan- og anleggsprosessen skal ein så langt råd er taka vare på desse.

2.6 GODKJENNING AV PLANPROGRAMMET

Planprogrammet vart vedtatt i i møte i FPL den 19.09.2013.