

4.5 LANDSKAP OG TOPOLOGI. BEKK.

Området er svært flatt. Store delar av området har ei helling på 1:10 eller flatare. Eit mindre parti vest i feltet skrår ned mot dalen og har ei helling på ca 1 : 3,5. På grunn av topografien og vegetasjon vil størstedelen av byggeområdet vera lite synleg frå landskapet rundt. Unntaket er den vestre delen der det hallar ned mot dalen. Ingen skredfare etter søk i databasen «Skrednett.no».

Området har særleg gode soltilhøve. Midtsommars er det solgang frå kl. 06.00 til kl. 22.00. Planområdet har ein fantastisk fjernutsikt mot Graosida, Hanguren og Lønahorgsmassivet. Vestre del av planområdet har i tillegg utsikt ned mot Borstrondi med Strandaelvi, Lønnavatnet og Melsvatnet.

I utgangspunktet ligg området eksponert for vind både frå sør, vest og nord, men området har ikkje vore spesielt utsett for ekstremvær av noko slag.

Ski er ein viktig del av friluftslivet i grenda og området er relativt snøsikkert.

Det går ein liten bekk gjennom området. Den kjem ut av myra på austsida av Lemmesvegen, går i røyr under Lemmesvegen og vidare mot vest. Den fungerer som dreneringsåre av området i regnversperiodar. I turre periodar er den turrlagt / tilnærma turrlagt.

Aust i planområdet går det ein gammal buføreveg gjennom området. Retning nord/sør. Denne er i bruk og er ei viktig åre i friluftslivet i området.

4.6 BIOLOGISK MANGFALD:

Dyreliv:

Sidan planområdet ligg i område med opparbeidde bustadfelt på fleire kantar er det observert lite større dyr som elg, hjort og rev. Utafor planområdet / bustadfeltene er det godt jaktterreng på både elg og hjort.

Fugleliv:

Variert. Skjor, kraoka, trost og fleire vanlege småfugleartar som kjøttmeis, blåmeis, gråspurv, fluesnappar m.fl.

Plantar:

Vest for Lemmesvegen er det furuskog med vanleg skogsbotn. Innslag av myr. Beitemark mot nordvest.

Aust for Lemmesvegen er delar av området myrlendt. Ellers er her furuskog og vanlege lauvtre / krattskog.

Det er søkt i Naturbasen. Det er ikkje registrert raudlisteartar i planområdet.

4.7 KULTURMINNE OG KULTURMILJØ :

Til gjeldande kommuneplan for 2011 – 2022 vart det vedteke omsynssonar for kulturminne og for bevaring av kulturmiljø, slik det framgår av eigne kart datert 06.07.2011 som del av kommuneplanen. Feltet ligg ikkje i konflikt med nokon av desse omsynssonane.

Fylkeskonservatoren har vore på staden og det er søkt i Naturbasen. Det er ikkje påvist automatisk freda kulturminne i eller i nær tilknytning til planområdet.

4.8 NATURVERDI OG REKREASJONSVERDI :

Til gjeldande kommuneplan for 2011 – 2022 vart det vedteke omsynssonar for bevaring av naturområde, slik det framgår av eigne kart datert 06.07.2011 som del av kommuneplanen. Feltet ligg ikkje i konflikt med desse omsynssonane.

Rekreasjonsmessig har området, på lik linje med all kringliggjande utmark, vore nytta til fri lek. Cowboy og indianar. Klatring i tre. Jakt med pil og boge. Skileik. Snjeballkrig. Og bonsjin for å nemna noko.

Ski er ein viktig del av friluftslivet i grenda og området er relativt snøsikkert.

Aust i planområdet går det ein gammal buføreveg gjennom området. Retning nord/sør. Denne er i bruk og er ei viktig åre i friluftslivet i området.

4.9 TRAFIKKTILHØVE. AVSTANDAR:

Hovedtilkomsten til Kyte er via Palmafossen. Raundalsvegen (Fv307) til Kløve. Vidare langs Kytesvegen (Fv308) til krysset med den kommunale Lemmesvegen som går gjennom planområdet. Avstand til Vossevangen er ca 9 km langs veg. I luftlinje er avstanden ca 7 km.

Det er også fylkesveg mot Skulestadmo i Borstrondi og inn på E16. Langs denne vegen er det ca 11 km til Vangen.

Begge er tilkomstvegar til grendene Norheim, Kyte og Lemme og har rein lokaltrafikk. Hovudtyngda av trafikkgrunnlaget er personbilar.

Trafikktal er pr. dato ikkje kjende.

Vegbreidd og kurvatur – både horisontalt og vertikalt – tilseier at Kytesvegen og Lemmesvegen ikkje er spesielt trafikkfarlege. Fartsgrensa er 80 km/t, men dimensjonerande fart må vera monaleg mindre enn dette.

Det går kombinert rutebuss / skulebuss. 7 avgangar pr. døgn.

4.10 SOSIAL INFRASTUKTUR :

Barneskule på Kløve skule / Palmafossen skule. Avstanden til Kløve er ca 1,5 km. Gangavstand på natursti.

Til Palmafossen ca 6,0 km. Ungdomstrinnet er på Vangen. (9,0 km)

Til Palmafossen og Vangen er det skulebuss.

Nærmaste barnehagar ligg på Urdland og på Palmafossen. Til Urdland er det ca 5,0 km.

Nærmaste matbutikk er på Palmafossen (6 km) ofg Skulestadmo (7 km).

Helsetenester, post, kino, m.m. er på Vangen.

Grimshalli grendahus grensar til planområdet i vest. Huset er flittig i bruk til samkomer, feiringar, kor, revy m.m.

4.11 TEKNISK INFRASTUKTUR :

Offentleg vatn- og avlaupsanlegg går gjennom planområdet. Dette har turvande kapasitet til å forsyne feltet. Dette gjeld også vatn til brannsløkking. Det er plassert ein brannhydrant sentralt i planområdet. I tillegg er det 2 hydrantar i mdei tilgrensande bustadområda. Ein viser ellers til vedlagt VA-kart.

Høgspenkabel i luftspenn kryssar planområdet på vestsida av Lemmesvegen.

Voss Energi AS er netteigar i området.

Det er ikkje tilgang på felles alternativ energi til oppvarming.

Mobildekning i området er god. Dette inneber at området også har breibandtilgang.

4.12 GRUNNTILHØVE :

I fylgje kart frå Norges Geologiske Undersøkelse dat. mai 1983, er berggrunnen i planområdet fyllitt, altså ein skiferbergart danna ved avsetning (sedimentering) av leire på botnen av vatn. Oppå berget ligg det jordmassar i varierende tjukn.

I planområdet er det ikkje påvist teikn til instabilitet verken i lausmassar eller i fjellgrunnen.

4.13 STØY :

Ingen kjente støykjelder i område.

4.14 FORUREINING :

Med unnatak for eitt tema, finst det ingen observasjonar eller tilbakemeldingar som tyder på at planområdet er forureina, verken i grunnen eller frå lufta.

Unnataket er radon. Faren for radon er tilstades.

Det er ikkje gjort målingar, men bustadhus vil verta utført med radonsperre i samsvar med byggeforskriftene og kommunen sine krav.

4.15 RISIKO OG SÅRBARHEIT :

Det er gjort ei vurdering av ulike faremoment i ein eigen ROS-analyse som tek utgangspunkt i ein mal som Voss kommune har laga, og fått godkjent hjå Fylkesmannen.

Analysen – sjå *Vedlegg* - viser at alle aktuelle tema, unntatt radon, fell inn under grøn risikoklasse, og at risikoen såleis er akseptabel.

5 OMTALE AV PLANFRAMLEGGET

5.1 PLANLAGT AREALBRUK – REGULERINGSFØREMÅL :

Planområdet har eit samla areal på 59,2 da. Av dette utgjer byggjeområde 38,4 da, vegsystem / parkering 10,0 da og friområde/leikeareal 10,8 da.

Planområdet er inndelt i fylgjande føremål etter plan- og bygningslova:

Byggje- og anleggsområde, § 12-5. Ledd nr. 1

- Bustader – frittliggjande småhusbyggnad
- Leikeplass

Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur, § 12-5. Ledd nr. 2

- Veg
- Gang- og sykkelveg
- Parkering
- Anna veggrunn – teknisk anlegg

Grønstruktur, § 12-5. Ledd nr. 3

- Friområde
- Turveg

Landbruks-, natur og friluftsomr. samt reindrift (LNFR), § 12-5, Ledd nr. 5

- Naturføremål

Omsynssonar, § 12-6.

- Frisiktsone
- Anlegg i grunnen
- Kulturmiljø

5.2 BYGGJE- OG ANLEGGSSOMRÅDEOMRÅDE:

5.2.1 BUSTADOMRÅDE FOR FRITTLIGGJANDE SMÅHUS :

Det er innregulert 43 tomter for frittliggjande einebustader. 20 stk. på vestsida av Lemmesvegen og 23 stk. på austsida. Tomtene er fordelt på 11 byggjeområde. Tomtene er nummerert frå 1 til 43. Storleiken på tomtene varierar mellom 747 - 1472 m² med hovudtyngda mellom 800-900 m².

Alle tomtene har svært gode soltilhøve. Utsiktstilhøva er fantastiske for fleire av byggeområda.

Illustrasjonsplanen viser framlegg til plassering av bustadhus og garasjar. Denne er ikkje juridisk bindande.

Bustader skal plasserast innafør byggjegrensene. Garasjar og uthus kan plasserast utafør byggegrensene. Minimum 1 meter frå grensa til naboieigedomar og minimum 2 meter frå grensa mot veg. Det gjev plass til snølager langs vegane.

I reguleringsføresegnene er det gjort greie for plassering, utforming osv. av bygningar og andre tiltak i byggeområda. Til grunn ligg plan- og bygningslova, byggjeforskriftene og kommuneplanen for Voss sine føresegner.

5.2.2 LEIKEPLOSS :

Det er lagt inn 3 leikeplassar. Den største er på ca 2,5 da og skal kombinerast med felles uteopphaldsplass for heile planområdet. Ellers ligg planområdet i eit terreng med kort avstand til utmarka der det tradisjonelt er og har vore stor aktivitet av både barn og vaksne. Her kan nevntast skiløyper/lysløype og turstiar. Eit samla leikeareal på ca 5,0 dekar betyr over 100 m² pr bustadtomt.

5.3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR :

Dette omfattar køyreveggar, gang- og sykkelveg, parkering, annan veggrunn, VA-anlegg og elforsyning.

Deler av den kommunale Lemmesvegen er tekne med i planområdet for å sikra gode kryssløysingar og frisktsoner. Det er lagt inn 2 busslommer. Ein på kvar side av Lemmesvegen.

Planområdet vil få 2 tilkomstar frå Lemmesvegen. Ein mot vest og ein mot aust. Stigningstilhøva på dei interne vegane er uproblematisk. På ein skilde parti vil ein få ei maksimal stigning på 1:10. Ellers er dei relativt flate.

Reguleringsføreålet til Pv-01, Pv-02 og Pv-03 har ei breidd på 6 meter. Det omfattar køyrebanebreidd på 3,5 meter, 0,25 meter skuldrar på begge sider og 1 meter anna veggrunn på begge sider. Dette tilsvarar Vegvesenet sin standardklasse A2 og er utforma for at farten skal vera låg. 15 – 30 km/t.

Stikkveg-1 og 2 har ei totalbreidd på 5 meter der køyrebane inkl. skulder er 3 meter med 1 meter anna veggrunn på begge sider.

Med unntak av korte stubbar med gang- og sykkelveggar har alle interne veggar i planområdet blanda trafikk. Dette er også i tråd med vegnormalen.

Grøfter, skjeringar og fyllingar som går ut over totalbreidda inngår i tilgrensande bustadområde.

For gåande og syklande er det lagt inn ein «snarveg» mellom Kytesvegen og planområdet i vest.

Bilparkeringa skal løysast på kvar ein skild tomt. I tillegg er det lagt inn gjesteparkeringsplassar som er spreidd rundt i planområdet.

Kommunalt anlegg for vatn og avlaup går gjennom planområdet. Nye veggar og opne plassar er lagt i forhold til desse. Tomt 21 og tomt 40 har kryssing av hovudleidningane. På tomt 21 er det lagt inn omsynssone der det ikkje kan gjerast tiltak. På tomt 40 vert den kryssande avlaupsleidninga lagt om.

El-, tele- og dataleidningar vert lagt som jordkabel. Kabelføringa skal skje via trekkerøyr i bakken. Plassering av ny trafokiosk er gjort i samråd med Voss Energi. Området skal ha vegljøs. Kabelføringa til desse skal skje via trekkerøyr i bakken. Når det gjeld oppvarming av bustadane er det ikkje lagt opp til fellesanlegg. Oppvarmingsmåte og energikjelder skal vera i tråd med plan- og bygningslova og

byggjeforskriftene. Det kan borast etter vatn for vassboren varme og det kan nyttast varmpumper luft til luft.

Oppvarmingsmåte og energikjelder skal vera i tråd med plan- og bygningslova og byggjeforskriftene.

Handtering av overvatn vert ein kombinasjon av infiltrasjon i grunnen og føring til open bekk som går gjennom området. Det skal leggjast fram eigen VA-plan før utbygginga og i samband med byggesøknad av opparbeidinga av feltet.

5.4 GRØNTSTRUKTUR :

Det er lagt inn eit større friområde på austsida. Retning nord/sør går det ein gammal buføresti gjennom området. Denne er i bruk og er ei viktig åre i friluftslivet i området.

Vegetasjonen i friområdet skal i utgangspunktet takast vare på, men grunneigar kan på ein skånsam måte ta ut ved.

Bekken gjennom området vert liggjande open i eit grøntområde på vestsida av Lemmesvegen. På austsida vil den verta liggjande open gjennom leikeplassen og i røyr under vegar/parkeringsplass.

5.5 OMSYNSSONE :

Det er lagt inn frisiktssonar i begge avkøyrslar. Her må vegetasjonen haldast nede.

5.6 UNIVERSELL UTFORMING :

Grunna topografien i området, er det umogeleg å byggja alle vegane med maksimal stigning 1: 20, eventuelt med korte strekk på 1: 12. Men 27 av 43 tomter har tilkomstveg med maksimal stigning på 1:20.

Tanken er at bustadhus og garasje skal plasserast slik langs tilkomstvegen at flest mogeleg er tilrettelagt for trinnfri inngangssone i huset.

Stigningstilhøva på vegane vil for det meste vera så laglege, at rullestolbrukarar skal kunna ta seg fram anten med motorisert stol, eller med litt hjelp.

5.7 BORN OG UNGE SINE INTERESSER :

Ettersom bustadtomtene er såpass store, vil det vera god plass til å opparbeida leikeareal for dei minste ungane på eigen grunn.

I tillegg er det altså sett av 3 store felles leikeplass i planen. På 2 av dei kan det etablerast ei flate for balleik m.m.

Skulevegen til Kløve skule (1,5 km) går på natursti. Til Palmafossen (6 km) og Vangen (9 km) er det buss. Skulebussen går til Lemme og det er lagt inn busslommer for busstopp der dei interne vegane møter Lemmesvegen.

5.8 AVFALLSHANDTERING

Indre Hordaland Miljøverk har via sin avtale med Voss kommune ansvaret for boshenting i området. For tomtene 6, 13 og 14 må bosdunkane dragast fram til tilkomstvegen på tømedagane. For dei andre tomtene er vegstandard og snuplass planlagt slik at renovasjonsbilane kan ta seg fram til bustadane.

6 VERKNADER AV PLANFRAMLEGGET :

6.1 OVERORDNA OG SIDEORDNA PLANAR :

Reguleringsplanen avvik frå arealdelen i gjeldande kommuneplan der området er avsett til LNFR-areal.

6.2 LANDSKAP OG STADEN SIN KARAKTER :

Den planlagde bustadbygginga i området vil endra staden sin karakter frå utmark til bustadfelt med bygningar, vegar, leikeplassar m.m. Sidan området er relativt flatt vil ein unngå store skjæringar/fyllingar ved veganlegg og husbygging.

Det utbygde bustadfeltet med sine småskala bygningar vil etterkvart som vegetasjonen gror til gli inn i naturen og fungera godt i hop med både landskapet omkring og den eksisterande grenda. Dette vil gjelda både sett på lang avstand, altså frå vestsida av Lønavatnet og frå fjella i aust, men også sett frå nærmiljøet.

6.3 UTFORMING OG ESTETIKK :

Reguleringsføresegnene skal i lag med overordna lov og forskrifter tena som formingsretteleiar for alle tiltak i planområdet.

6.4 KULTURMINNE OG KULTURMILJØ

Det er ikkje påvist automatisk freda kulturminne i eller i nær tilknytning til planområdet.

6.5 NATURMANGFALD :

Vegskråningar og tomter vil for det meste få utplanta vegetasjon, medan det store grøntarealet i aust vil ha naturleg vegetasjon.

Sidan det er frittliggjande bustader vil det vera rom for eit variert fugleliv. Større dyr som rev og hjort vil nok for det meste halda seg borte frå bustadområdet, men smådyr kan koma til å streifa innom.

Bekken fungerer som drenering av området/myra på austsida av Lemmesvegen i regnfulle periodar. Ved utbygging og drenering av området vert denne lagt etter ein plan med fall mot bekkeløpet gjennom Lemmesvegen og til det naturlege bekkefaret på vestsida.

6.6 REKREASJONS- OG FRILUFTSINTERESSER :

Det er planlagt 3 leikeplassar. Den største skal kombinerast med felles uteareal for heile planområdet. Ellers ligg planområdet inntil eit fantastisk friluftsområde med turstiar, skiløyper/lysløype. Og herifrå kan ein gå langt. Traseen for Ørnarrennet går like ved. (Eit av dei eldste og mest tradisjonsrike skirenn på Vestlandet) Elles vil dei store tomtene vera eit aktivum for rekreasjon i form av hagearbeid.

6.7 TRAFIKKTILHØVE :

Utbygginga vil medføra større trafikk til og frå Kyte. Kytesvegen (FV308) har kapasitet som langt overstig dette.

Dei 2 nye avkøyrslene frå den kommunale Lemmesvegen ligg lagleg til i terrenget og har god sikt til alle kantar. Påkoplinga er nesten horisontal.

Tilkomstvegane fram til tomtene har berre éin køyrebane, men arealet framfor garasjane vil fungera som møteplassar. Vegføring og stigningstilhøve på tilkomstveg og stikkvegar er makelege.

Reguleringsplanen legg opp til at bilar skal parkerast på eigen grunn. I tillegg er det regulert inn fellesanlegg for gjesteparkering spreidd rundt i planområdet. På kvar tomt kan det plasserast dobbelgarasje (50 m²) med oppstillings/manøvreringsareal på framsida. Dette betyr at tomtene kan få fire bilplassar.

6.8 KOLLEKTIVTRAFIKK :

Det går kombinert rutebuss / skulebuss. 7 avgangar pr. døgn.

Med utbygging av nye bustader vil kollektivtrafikktilbodet sikrast og evt. aukast.

Det er lagt inn busslommer i planframlegget.

6.9 BORN OG UNGE SINE INTERESSER :

Sjå pkt. 5.7

6.10 UNIVERSELL UTFORMING :

Sjå pkt. 5.6

6.11 SOSIAL INFRASTRUKTUR

Skulestrukturen på Voss er stadig under diskusjon. Kapasiteten er ikkje del av denne diskusjonen. Den er OK.

Voss har full barnehagedekning og plass og stad er etter søknad.

Grimshalli grendahus vil koma styrkja ut av ei vidare utbygging. Auka bruk og sterkare økonomi.

6.12 ROS :

Sjå pkt. 4.14

Tiltak som fylgjer av dette framlegget til reguleringsplan, vil ikkje medføra særlege endringar i risiko- og sårbarheitssituasjonen i området.

6.13 LANDBRUK

3-4 da av planområdet ligg på areal under omsynssone kjerneområde for landbruk. Området var tidlegare nytta til beite. Sjå pkt.4.2.

Det er naturleg å avgrense planen ved å vidareføre den nordlege grenselinje til bustadeigedomen gbnr. 104/52.

Dei 3 tomtene dette omfattar kan ha eit meir intensivt bruk av jordressursane enn før gjennom aktivt hagebruk.

6.14 VATN OG AVLAUP.

Det kommunale VA-anlegget har tilstrekkeleg kapasitet. Utbygginga av vass- og kloakkanlegget innan feltet vil verta utført i samsvar med kommunen sine tekniske krav til anlegg som skal tilknyttast kommunalt nett. Nye brannhydrantar vil verta montert etter drøftingar med kommunen. Mogeleg kommunal overtaking av «hovudstikkleidningar» i feltet vil verta teke opp/drøfta med kommunen.

Voss Energi har nok kapasitet på nett og straum.

6.15 INTERESSEMOTSETNADER :

Frå offentlege etatar og frå naboar har det ikkje kome avgjerande innvendingar mot reguleringsføremål eller andre planføresetnader.

Arealmessig er det ein liten interessekonflikt mellom landbruk og bustader på 2-3 av tomtene. Det er stor trong for bustader i Voss kommune. Desse tomtene er også dei mest attraktive med storslått utsikt. Landbruksmessig er område beite som aldri har vore maskindyrka. Steinar ligg i dagen. Ved avvegning mellom landbruk og bustader fell området i favør av bustader. Viser til den overordna KU.

6.16 AVVEGING AV VERKNADER OG AREALBRUK

Verknadane av planen vil vera positive. Det nye bustadfeltet vil verta ein attraktiv og god buplass både for born, ungdom og vaksne. Busetnaden i grenda vil verta styrkja og ein vil oppretthalda eit allereide velfungerande bustadmiljø.

7 VURDERING AV REDUSERT UTBYGGING.

7.1 0-ALTERNATIV:

Planprosessen så langt har vist at dette er eit framifrå tiltak på alle måtar. Det er ikkje kome fram negative innspel til planarbeidet frå tilgrensande naboar eller andre i bygdelaget. Difor er eit 0-alternativ ikkje på dagsorden.

7.2 REDUSERT UTBYGGING:

Det er vurdert ei redusert utbygging der dei 23 tomtane på austsida av Lemmesvegen går ut av planen. Ein har forkasta dette alternativet av fleire tungtvegande grunnar:

- Tiltakshavar ynskjer eit større bustadfelt der bustadane vert bygt ut over litt tid. Dette for å unngå at alle «innflyttarar» er i same aldersklasse, har småungar på same alder, tenåringar på same alder og at dei reiser or reiret på same tid.
- Ein ynskjer romslege og rimelege tomter der kjøparar kan både vera sjølvbyggjarar utan binding og kan byggja over tid. Tomteprisen går ned når det er fleire å dela grunnlagsinvesteringane på.
- Utbyggjar har ein stor kostnad då det må byggjast ny trafokiosk i tillegg til at høgspenlinja må leggjast i jordkabel. Tiltakshavar må koste heile jordkablinga og 2/3 av trafokiosken.
- Målsetjinga til grunneigar / tiltakshavar er å skaffe rimelege byggjeklare tomter til lokal ungdom og andre interresantar. Etter kostnadsrekning av grunnlagsinvesteringane ser ein at dette målet når ein ikkje ved deling på 20 tomter.
- Og til sist: Det er allereide stor etterspurnad etter tomter i området og fleire kjøparar stå på liste.