

Voss kommune
Kommunalavdeling for tekniske tenester
Planbeskrivelse
2011004 Detaljreguleringsplan for Haug Bordalen

Utarbeidd av: Geoplan AS

Plankart datert 31.12.2011, sist endret 29.05.2012
Føresegner datert 31.12.2011, sist endret jfr FPL vedtak, 29.03.2012
Planskildring datert 31.12.2011

Vedtatt i Voss kommunestyre: 25.10.2012, sak 77/12

Sign: .....

Arkivsak i Voss kommune: 11/932

Sakstittel: **Detaljreguleringsplan for Haug Bordalen**

Planidentitet: 2011004

Saksbehandlar i Voss kommune:

Sign: .....

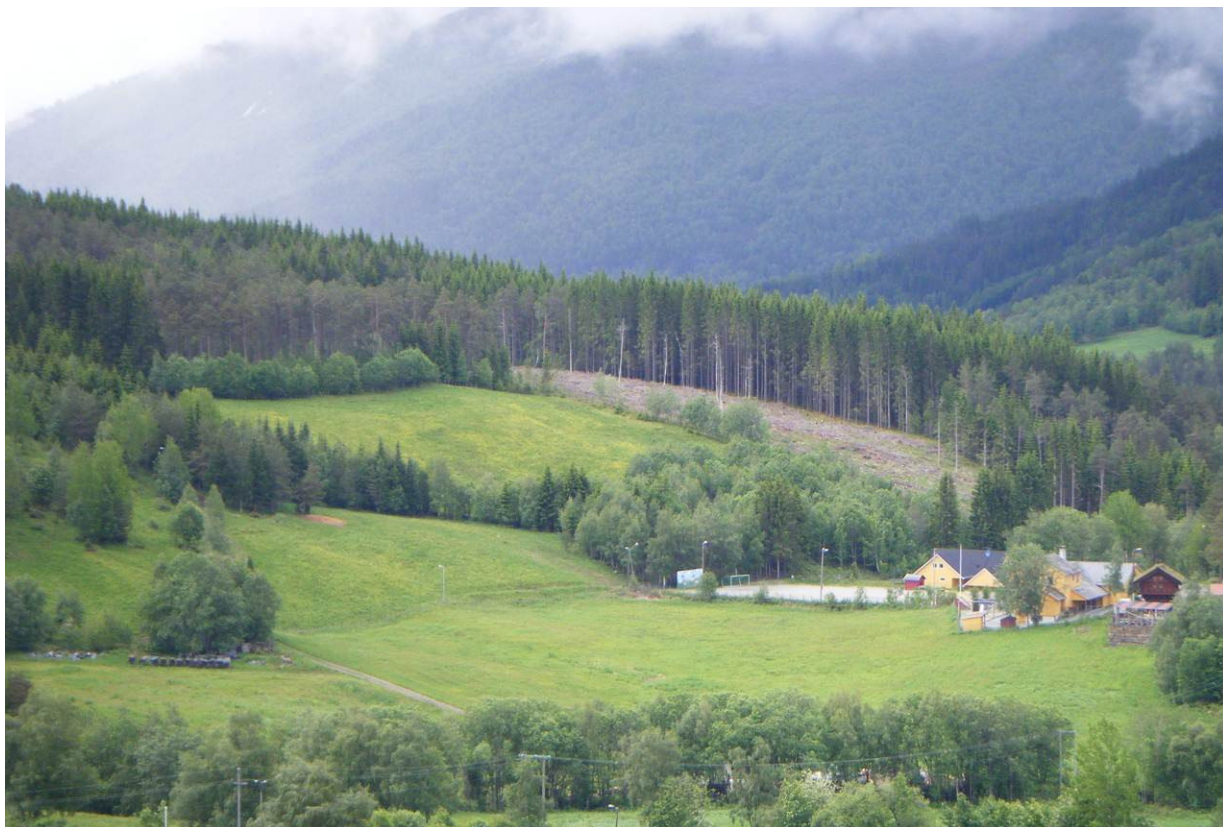
Saksbehandling:

- Kunngjøring om oppstart av planarbeid 02.07.2011
- Plankart datert 31.12.2011, sist endret 29.05.2012
- Føresegner datert 31.12.2011, sist endret jfr FPL vedtak, 29.03.2012
- Planskildring datert 31.12.2011
- Vedtak i FPL om utlegging til offentlig ettersyn den 29.03.2012, sak 29/12
- Utlegging til offentlig ettersyn frå 23.06.2012 til 27.08.2012
- Innstilling frå FPL den 04.10.2012, sak 95/12
- Vedtak i KST om godkjent plan den 25.10.2012, sak 77/12
- Kunngjøring av godkjent plan – Hordaland avisa den 10.11.2012



Voss kommune

PLANOMTALE FOR:



Detaljregulering for bustadfelt på del av gnr. 210, bnr. 1 m.fl.

HAUG I BORDALEN

Voss kommune

FORSLAGSTILLAR: VOSS BYGG & ANLEGG AS
Postboks 217, 5702 VOSS

Voss kommune - PlanID: 12352011004
Voss kommune - Arkivsaknr: 11/932

PLANFRAMLEGG
VEDTEKEN PLAN, KST-SAK 77/12

31.12.11
25.10.12

Framlegg til regulering inkl. risiko- og sårbarheitsanalyse er utarbeidd av Geoplan AS v/Solveig Valland.
Prosjektnummer er 2273.

GEOPLAN AS
Analyse | Arealplanlegging | Kart og Oppmåling

INNHALDSLISTE

1.0	SAMANDRAG	3
2.0	PLANSPROSESS - OPPSTART	4
3.0	PLANSTATUS	7
4.0	PLANSKILDRING	9
5.0	RISIKO- OG SÅRBARHEITSANALYSE (ROS)	19
6.0	KONSEKVENSAV NYTT FRAMLEGG TIL REGULERING	24

Vedlegg:

- 1 Plankart, M 1:1000
- 2 Føresegner
- 3 Kunngjering av oppstart av planarbeid
- 4 Innspel frå dei faste høyringsinstansane
- 5 Innspel frå partane
- 6 Referat planavklaringsmøte

1.0 SAMANDRAG

1.1 Bakgrunn

Voss kommune ønskjer utbygging i Bordalen og har lagt til rette for 12 bustadtomter i kommuneplanen. Voss bygg & anlegg As har avtale med grunneigar og ønskjer regulere del av gnr. 210, bnr. 1, Haug i Bordalen i samsvar med overordna plan. Området søkt om er på 31,3 daa. Føremålet med reguleringsplanen er å leggje til rette for 12 bustadtomter med vegtilkomst, leikeplass og teknisk anlegg. Det er nyleg bygd ut vass og kloakkanlegg i området.

1.2 Planområdet:

Det nye bustadområde med 12 bustadtomter, ligg nært til skule, barnehage og samfunnshus. Området rett bak skulen har vore nytta som leike og aktivitetsområde for skuleborna. Turveg/gangveg i framlegg til regulering knyter bustadfelt, uteopphald og leikeplassar i det nye feltet, saman med ballplass på skulen. Turveg/gangveg ned til skulen skal vera universelt utforma og med maksimale stigningstilhøve på 1/12.

Det lågaste området i planen er sett av til uteopphald felles for skule/barnehage og nye bustader. Ved å setje att området ned mot skulen vil ein og kunne ivareta noko vegetasjon mot nabo. Leikeplass ved VEG 2 ligg på ein liten "avsats" i terrenget og har naturleg gode stigningsforhold. Leikeplass øvst i feltet ved VEG 3 ligg på ein haug. Leikeplassane ligg svært godt plassert i høve utsikt og sol. Leikeplassane er knytt saman på midten, og gjer det mogleg å nå øvre og nedre del av byggefeltet utan å måtte gå på veg.

Dei 11 øvste tomtene for frittliggjande bustader er aller over 1 daa. Tomt 12 for konsentrert bustadbygging er på 2.27 daa. Fleire av bustadtomtene får god utsikt ut Bordalen mot Vossevangen. Frå gardane Herre, Gjelland og på den andre sida av dalen vil bustadfeltet verta synleg som ei utviding av eksisterande bygningar i Bjørnshovden.

Kommuneplanen viser ikkje tilkomst til bustadfeltet. Tilkomst veg i framlegg til regulering er lagt i traseen for den gamle traktorvegen som fleire landbrukseigedomar har bruksrett til. Traktorveg kan fortsette frå enden på den nye tilkomstvegen til bustadfeltet. Dei øvste bustadtomtene ligg 30 – 40 meter høgare enn Bordalsvegen. Med denne traseen klarer me utan store terrengingrep å oppnå stigningstilhøve på under 1/10 i det brattaste partiet.

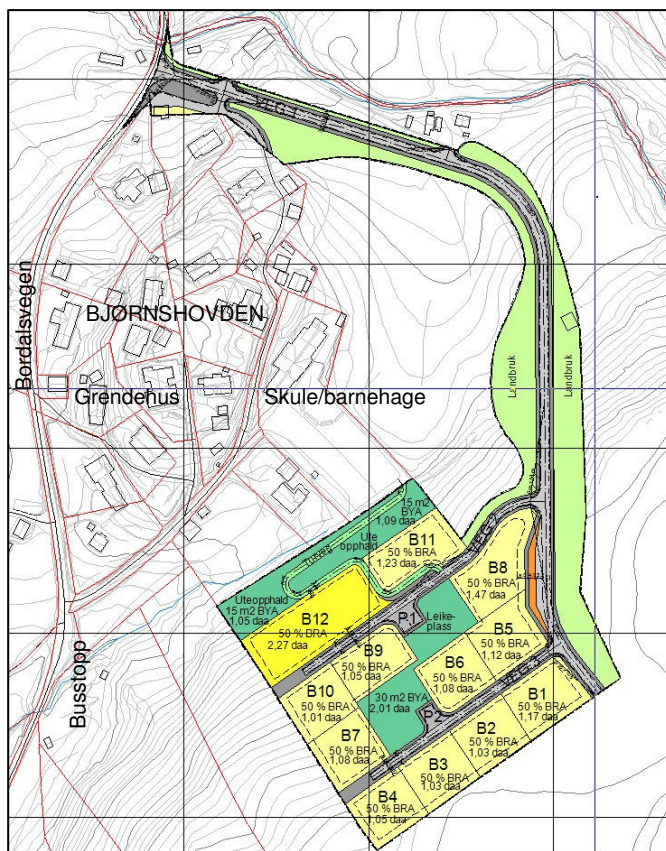


Fig. nr 01: Planområde. Del av gnr. 210, bnr. 1 m. fl.

2.0 PLANPROSESS - OPPSTART

2.1 Oppstartsmøte, jf. Pbl. § 12-8

Det vart halde planavklaringsmøte med Voss kommune 12.05.11 der Voss kommune gjorde greie for sine krav til plan og planarbeid. I møtet møtte Astrid Rongen frå Voss kommune og Ivar Haug for Voss Bygg & Anlegg AS og Solveig Valland for Geoplan AS. Sjå vedlagt referat. Planavdelinga tilrår oppstart.

2.2 Planprogram og konsekvensutgreiing

Reguleringsplan er i tråd med føremål i overordna kommuneplan. Det er ikkje stilt krav til planprogram jf. Pbl §§ 4-1 og 12-9 eller KU jf. Pbl. § 4-2 og KU forskrifta §§ 2-5.

2.3 Varsling oppstart regulering, jf. Pbl. § 12-8:

Oppstart er kunngjort i Hordaland laurdag den 02.07.11. Lysinga har lege på Voss kommune si heimeside fom. 02.07.11. Partar og overordna høyringsinstansar vart varsla i brev sendt den 28.06.11. Frist for innspel var sett til den 13.08.11.

Varsla høyringsinstansar:

- Hordaland fylkeskommune, Kommunesamarbeid, Pb, 7900, 5020 Bergen
- Fylkesmannen i Hordaland, v/ miljøvernadv., Pb 7310, 5020 Bergen
- Fylkesmannen i Hordaland, v/ landbruksadv., Pb 7315, 5020 Bergen
- Barnerepresentant Oddvar Kvalnes, Pb. 145, 5701 Voss
- Voss kommune, Brannsjefen, Pb. 145, 5701 Voss
- Voss kommune, Pedagogiske tenester, Pb. 145, 5701 Voss
- Voss kommune, Tekniske tenester, Pb. 145, 5701 Voss

Varsla eigar - og naboliste :

Naboliste til del av gnr 210, bnr 1, Haug i Bordalen				
Matrikelnr	Navn	Adresse	Poststed	Eiendommens adresse(r)
1235-205/11	LID ROLF	BORDALSVEGEN 590	5700 VOSS	1002 BORDALSVEGEN 590
1235-205/11	LØYNING EDEL	BORDALSVEGEN 590	5700 VOSS	1002 BORDALSVEGEN 590
1235-206/1	GJELLAND LARS	HERRESVEGEN 37	5700 VOSS	1310 HERRESVEGEN 34; 1310 HERRESVEGEN 37; 1311 LITLERE 81
1235-210/2	DRANGE LISE SMEDSVIK	DRANGSVEGEN 305	5215 LYSEKLOSTER	1312 BJØRNSHOVDEN 7
1235-210/5	VOSS KOMMUNE	Postboks 145	5701 VOSS	1312 BJØRNSHOVDEN 19
1235-210/7	RONG JØRUND	BJØRNSHOVDEN 28	5700 VOSS	1312 BJØRNSHOVDEN 28
1235-210/8	JORDALEN JENS	BORDALSVEGEN 588	5700 VOSS	1002 BORDALSVEGEN 588
1235-210/10	FLATLANDSMO SIGRUNN	BJØRNSHOVDEN 15	5700 VOSS	1312 BJØRNSHOVDEN 15
1235-210/10	VEDÅ KURT	BJØRNSHOVDEN 15	5700 VOSS	1312 BJØRNSHOVDEN 15
1235-210/11	HAUG KNUT I	BORDALSVEGEN 562	5700 VOSS	
1235-210/16	HIMLE KJELL	BJØRNSHOVDEN 22	5700 VOSS	
1235-211/1	HELLAND KÅRE ARVID	BORDALSVEGEN 615	5700 VOSS	1002 BORDALSVEGEN 615
1235-211/2	HAUG STIG INGE	BORDALSVEGEN 564	5700 VOSS	1002 BORDALSVEGEN 623
1235-211/3	HELLAND SVENN INGE	BORDALSVEGEN 627	5700 VOSS	1002 BORDALSVEGEN 627
1235-212/1	FÆRE TORSTEIN	FÆRE 76	5700 VOSS	1313 FÆRE 53; 1313 FÆRE 76
1235-210/1	HAUG KNUT I	BORDALSVEGEN 562	5700 VOSS	1002 BORDALSVEGEN 568; 1002 BORDALSVEGEN 562; 1002 BORDALSVEGEN 564

2.4 Etter kunnngjering kom det inn følgjande innspel frå dei faste høyringsinstansane:

Dato:	Innsender:	Hovudpunkt i innspel:	Vurdering/kommentar
02.09.11	Hordaland fylkeskommune, Kultur og idrettsavdelinga (HFK) 201108077-2/714/JAKS	HFK har ikkje kjennskap til automatisk ferda kulturminne i planområdet. Det er mogleg at eldre kulturspor er inntekte og slik kan kome i konflikt med kulturminnelova. Det kan verte aktuelt med ei markundersøking i samband med regulering. Ønsker eit mest mogleg ferdigstilt planframlegg med definert arealbruk før endeleg tilbakemelding på omfang på ei eventuell kulturminnegranskning.	Under planlegginga har ein ikkje fått kjennskap til automatisk freda fornminne eller kulturminne i reguleringsområdet.
15.08.11	Fylkesmannen i Hordaland, Plan- og beredskapsseksjonen fmhpostmottak@fylkesmannen.no	Fylkesmannen legg til grunn at planarbeidet er i samsvar med overordna plan og at det ikkje er i strid med nasjonale føringar for arealpolitikken. Vi viser til merknadane på temasida vår om planlegging: www.fmho.no/planlegging . Vi viser særleg til delane om "Oppstart" og "Detaljeringsnivå i reguleringsplanar". Vi ventar at desse signala vert lagt til grunn for det vidare planarbeidet. Dersom planarbeidet ved offentleg ettersyn viser seg å vere i strid med føringane nemnt over, vil Fylkesmannen vurdere å fremje motsegn mot planframlegget.	Innspelet er teke til vitande i planarbeidet.
28.08.11	Geir Ove Pedersen Leiar førebyggjande - Voss brannvern Geir.Ove.Pedersen@voss.kommune.no	Det er viktig at det vert lagt til rette sløkkevatn (hydrantar) for brannvesenet i dette området, i samsvar med gjeldande norm/byggeteknisk forskrift.	Det er teke med krav om sløkkevatn i føresegnene til reguleringsplanen.

2.5 Etter kunnngjering kom det inn følgjande innspel frå partane:

Dato:	Innsender:	Samandrag/hovudpunkt i innspel:	Vurdering/kommentar
12.08.11	211/3 Svenn Inge Helland swingen@combite1.no	Det må takast omsyn til vegrettar, skogsrettar når ein regulerer tilkomstveg til bustadområdet. Lurer på om det nye VA anlegget vert konstruert slik at det toler ei eventuell utviding.	Gamle vegrettar vert sikra i føresegnene. Det er krav til godkjend løysing for vassforsyning og bortleiing av avlaupsvatn i føresegnene. Dimensjonering av VA anlegg er i hovudsak eit kostnadsspørsmål. Om det ønskjer om dimensjon med tanke på at fleire husstandar skal kople seg på anlegget i framtida, så må dette takast opp med utbyggjar ved teknisk planlegging av VA anlegget.
10.08.11	206/1 Eli Tjelle og Lars Gjelland Herresvegen 37 5700 Voss lars@gjelland.no	Viser til nabovarsel motteke sist i juni. Me er og kjent med at Geoplan førebur oppstart av planarbeid for hyttefelt i samband med skianlegget i Herresåsen. Me her på Gjelland har dei seinare åra hatt ein stor auke i trafikken på den kommunale vegen gjennom tunet. Me har vore i dialog med kommunen og kravd at vegen vert lagt om i ein ny trase. Dette har me møtt stor forståing for, men så langt har det ikkje skjedd noko konkret. Med hyttebygging i Åsen vil behovet for ny veg verta enno tydelegare. Samtidig ser me det som naturleg at ny kommunal veg til Herre bør vurderast i samband med veg utløysing for bustadfeltet på Haug. Me forventar difor at de har ein dialog med Voss Kommune om dette, og at bustadfeltet på Haug og hyttebygginga i Åsen vert sett i samanheng.	Informasjonen er teke til vitande. Til tross for at mange tykkjer at det bør kome ein ny trasé frå Bordalen til Åsen har nyleg vedteken kommuneplan har ikkje ny trasé til Åsen med. Framlagd reguleringsplan er privat og i tråd med kommuneplan. Framlegg til regulering legg ikkje opp til ny tilkomstveg til ski og hytteområder i Åsen.
12.08.11	Sigrun Flatlandsmo og Knut Vedå Bjørnshovden 15 5700 Voss Sig-fl@frisurf.no	Er redd for å få innsyn på eigedomen frå nytt byggefelt. Dei ønskjer å behalde tre bak huset. Ønskjer og ei tilbakemelding om korleis innsyn til eigedomen skal forhindrast i samband med planlegging.	Det vert ikkje regulert bustader direkte i bytet mot Flatlandsmo og Vedå. Det er sett av eit bufferområde / uteoppfallsareal mot denne eigedomen. Det er høve til å setje att vegetasjon mot nabo.
08.07.11	Kåre Arvid Helland hakon@jordalen.no	Melder hermed frå om at Gnr. 211 Bnr. 1 Helland har brunn med vassinntak i planområde som må takast hensyn til. Vidare har same bruk (m.fl) vegrett etter eksisterande skogsveg frå Bordalsvegen (FV 310) og forbi planområde. På kartet ser det ut til at ny veg til planområde fylgjer denne vegen. Tak kontakt ved eventuelle spørsmål.	Brunn er ikkje teke omsyn til i planframlegget. Grunneigar har tilbode Helland å få tilkopling på det kommunale anlegget. Vegrett er teke med i føresegnene. Viser til planomtalen kapittel 4.3.4 under.

PS! Innspela til planarbeidet er referert i grove trekk. Kopi av innspela er lagt ved.

3.0 PLANSTATUS

3.1 Kommuneplan for Voss kommune

Kommuneplan for Voss for 2007 - 2018:

Lokalitet: Bordalen

Tiltak : Bustadhus (12)

Dato for vurdering : 20.09.2006

Generell merknad: Krav om reguleringsplan

Pkt.nr.	Tema	Merkand
1.1 1.4 1.5	Ekstremvær, grunnforhold., skred	
2.4	Brannfare	Ved utarbeidng av reguleringsplan, må det leggjast til rette for sikker og tilgjengelig vasstilgang for brannsløkking (heilårleg)
3.1 3.2 3.3 3.4	Kulturminne Naturområde Friluftsliv Foreing	Områda over det planlagde utbyggingsområdet er i dag eit viktig nærområde for skulen. Ei ev. utbygging må derfor sikra god tilkomst til skulen til dette området.
4.4	Veg	
4.5	Vassforsyning	Det er i dag dårleg tilgang til drikkevatt i området.

Kommuneplan rullert i 2011, har med dette området.

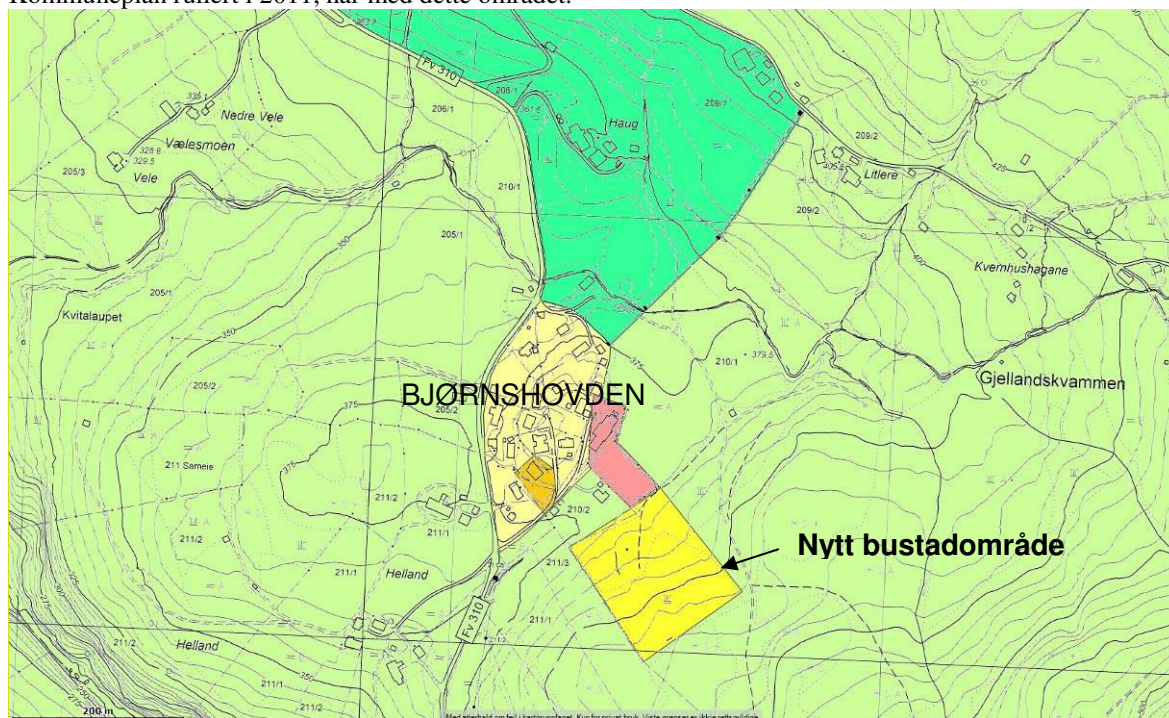


Fig. nr 02: Gjeldande Kommuneplan. Gnr. 210, bnr. 1

3.2 Andre overordna føringar:

Regulering

Det er ikkje andre reguleringsplanar i området

Regionale føringar

<http://www.askeladden.ra.no/>

Fylkesplan

- Fylkesplan for Hordaland
- Fylkesdelplan for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv

- Klimaplan for Hordaland
- Fylkesplan for universell utforming
- Fylkesdelplan for Kulturminne
- Fylkesdelplan for Energi

Rikspolitiske retningslinjer

- Barn og planlegging T- 1/95
- Rettleiar: Samfunnsikkerhet og planlegging etter Plan- og bygningsloven
- Rettleiar: Universell utforming og planlegging etter Plan- og bygningsloven
- Energiforbruk: St.meld. nr.21 (2004-2005) Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand.

Konsekvensutgreiing

Regulering er i tråd med overordna plan og der er ikkje krav om konsekvensutgreiing jf. Forskrift om konsekvensutgreiing, <http://www.lovdatabank.no/cgi-wif/ldles?doc=/sf/sf/sf-20050401-0276.html> og Rettleiar til forskrift om konsekvensutgreiing, <http://www.odin.dep.no/filarkiv/281301/KU-VEILEDERmai06.pdf>

Byggesak eller relevante saker

Bygging av vass og kloakkanlegg i Bordalen.

4.0 PLANSKILDING

4.1 Planområde:

Detaljregulering for bustadfelt på del av gnr. 210, bnr. 1 m.fl. Haug i Bordalen, Voss kommune har planavgrensning som på plankartet. Planen består av plankart, føresegner og planomtale. Framlegg til regulering er dagsett 31.12.11. Området er på 35,8 daa. Planområdet ligg hovudsaklag på 210/1 pluss kryss i Bordalsvegen. Planområdet er i tråd med kommuneplan i tillegg er vegtilkomst frå Bordalsvegen med. Etter planavklaringsmøte utvida er byggeområde med 4,5 daa. Grunngevinga for utvidinga er å regulere fylling/skjering i landbruksområdet langs ny tilkomstveg. Sjå landbruksområde på reguleringskart.

4.2 Føremål:

Føremålet med planarbeidet er å leggje til rette for bygging av 12 bustadhus med eiga tomt og vegtilkomst på del av gnr. 210, bnr. 1, Haug i Bordalen. Tomtene ligg i nær tilknytning det vesle senteret på Bjørnshovden, med skule, barnehage og samfunnshus.

4.3 Konsept, grep, utbygging og nye strukturar:

- Tilkomstforhold

Kommuneplanen regulerer ikkje tilkomst til bustadfeltet. Dei øvste bustadtomtene ligg 30 – 40 meter høgare enn Bordalsvegen. Dette krev ein veg på minimum 480 meter om ein skal ha ei stigning på 1/12 og 400 om ein legg opp til stigningstilhøve på 1/10. På grunnlag av dette er tilkomstveg lagt over bakkane på grunneigedommen og ned til Bordalsvegen ved brua i nord. Med denne traseen klarer me oppnå stigningstilhøve på 1/10 i det brattaste partiet. Om ein vil ha betre stigningstilhøve må me krysse bekken og la traseen kople seg på Bordalsvegen lenger nord mot tunet på Haug. Me har prioritert å halde oss borte frå gardstunet og bekken, som er ein del av Vossavassdraget. Å kople tilkomstveg på Bordalsvegen lenger sør er ikkje ønska av grunneigarane i sør. Å kople seg på Bordalsvegen via eksisterande veg til skule/barnehage, vert teknisk vanskeleg og vil gå utover gode arealløysingar og tilpassing av veg til landskap.

Tilkomst veg er lagt i traseen for den gamle traktorvegen som fleire landbrukseigedomar har bruksrett til. Traktorveg kan fortsette frå enden på den nye tilkomstvegen til bustadfeltet. Det er og gjeve avkøyringar til eksisterande bustader og bygningar i landbruket som er tilknytt den gamle traktorvegen. VEG 1 er prosjektert som tilkomstveg til byggefelt med vegbane på 4 meter med 0,5 meter skulder på kvar side. Langs VEG 1, mellom dei to vegane som går inn i bustadområdet, er det regulert inn ei stoppelomme. I tilknytning til denne er det sett av plass til tekniske anlegg og plass til avfallshenting. Stoppelomma er dimensjonert for lastebil og er så romsleg at den kan nyttast til busslomme. Tilkomstveg deler seg og følgjer koten inn på to plan. VEG 2 og VEG 3 har ei køyrebana er på 3,5 meter med 0,5 meter skulder på kvar side. Langs begge vegane er det avsett plass til parkering og vendehammar dimensjonert for lastebil. Det ligg fire rekker med bustadtomter tilknytt. Bustadtomtene har rett til avkøyring frå desse.

- Uteopphald, leik og turveg

Det nye bustadområde med 12 bustadtomter, ligg nært til skule, barnehage og samfunnshus. Bustadområdet er regulert med uteopphald og leik på tre nivå. Framlegg til regulering knyter bustadfelt saman med skule og ballplass via ein gangveg regulert til turveg. Skulen har tradisjonelt bruka det nedre området til leik og opphald. Ved å setje att området ned mot skulen vil ein og kunne ivareta ein vegetasjonsskjerm mot nabo. Skuleborna har og bruka dyrka nabo område til aking om vinteren. Denne bakken vert ikkje omfatta av planarbeidet. Den øvste delen av leikeplassen tilknytt VEG 3, ligg på ein haug med god utsikt utover Bordalen. Nedre del av leikeplass tilknytt VEG 2, ligg på eit flatare parti i landskapet. Leikeplass skal tilretteleggjast for leik og det kan plasserast leikeapparat, bord, benkar og lette konstruksjonar i området. Tomt B10 har 55 meter til leikeplass, resten av tomtene har under 50 meter til næraste leikeplass. Turveg knyter saman ball løkke på skulen, uteopphald og leikeplassen i byggjefeltet. Det er høve til vinterbrøyting eller preparering av turvegen om vinteren. Leikeplassar, uteopphald- og turveg er på 4,82 daa til saman. Av dette arealet er 3,36 daa eigna for leik jf. Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging T- 1/95.



Fig. nr 03: Foto av planområdet sett frå Herre

- Struktur

Dei nye bustadtomtene er plassert i 4 rekker i øvre del av feltet. Dei 11 øvste tomtene er i overkant av 1 daa. Fleire av bustadtomtene får god utsikt ut Bordalen mot Vangen. Samla BRA er sett til 50 %. Det er i utgangspunktet regulert for store einebustader med garasjar og andre uthus. Reguleringsplanen opnar likevel for utleieeining og tomannsbustader på tomtene. På tomt B12, som er på 2,25 daa er det opna for konsentrert småhus. Det skal såleis vere høve til å setje opp fleirmannsbustader eller rekkehus på denne tomta utan at utnyttingsgraden er høgare enn på dei andre bustadtomtene. Definisjon av småhus samsvarer med miljøverndepartementet sin rettleiar Grad av utnytting T 1459. Framlegg til regulering opnar for ei tett utbygging. Byggjeliner tillet at ein går nærare eigedomsgrense enn 4 meter i områder der det ikkje er aktuelt med utbygging over nabogrense. Me viser då til områder der veg, turveg og leikeområder er "nabo". Garasje kan stå langs byggegrense, men om den er tverrstilt vegen må det vere minimum 5 meter mellom garasjen og eigedomsgrense mot veg. Alle bygg og installasjonar skal ha ei god utforming med høg arkitektonisk kvalitet. Material- og fargeval skal tilpassast lokalmiljøet. Taktekking skal ha overflate i ikkje skinande materiale. Det skal gjerast greie for utforming av bygningar- og anlegg i høve omgjevnadene.

Frå gardane Herre, Gjelland og på den andre sida av dalen, vil bustadfeltet verta synleg som ei utviding av eksisterande bygningsklyngje i Bjørnshovden. Det nye byggeområdet vil ikkje hindre sikt eller påverke fjernverkand i stor grad til noko naboområdet.



Fig. nr 04: Foto av planområdet sett frå Gjelland

4.4 Tema for utgreiing i planarbeidet.

Tema utgreia under samsvarer med lista over viktige tema for utgreiing i planarbeidet som vart kryssa av i planavklaringsmøte.

4.3.1 Natur og kulturlandskap

Tema: Vurderingar og tiltak:

Hellingsgrad	Gjennomsnittleg hellingsgrad flatare enn 1 / 5.
Vegetasjon	Slotte og lauvskog regulert til byggjeområd for bustad vil verta nedbygd.
Topografi	Området ligg i ei åsside vendt mot nordaust. Øvre del av reguleringsområdet er overflatedytka jord brukt til grasproduksjon og beite. Nedre del av området er lauvskog også brukt til beite. Det går ein traktorveg over jordet og inn i utmarka denne har fleire bruksrett til. Ved regulering vil ein legge ny tilkomstveg oppå trassê til traktorveg. Inngrepet i landbruksområdet vert derfor minimal. Vegen endar i traktorveg som går vidare ut i utmark. Frå denne felles tilkomstvegen legge ein ut til tilkomstvegar på to høgder i terrenget, på denne måten når ein alle tomtene med ein lokal tilkomstveg som følgjer kotene og er relativ flat.
Klima / soltilhøve	Området legg vendt mot nordvest. Byggjeområdet ligg på 380– 409 meter over havet. Det er normalt med 1 meter snø i området. Langs veganlegga er det sett av 1,5 - 2 meter til grøft og snøopplag på begge sider av vegen. I enden av tilkomstvegane er det og sett av område til snøopplag.
Naturområder og arealbruk	Regionale friluftsområde i Hordaland: Verdsettingsdata (eigenskapstabell) for alle område som er med i kartlegginga: Regionale friluftsområde i Hordaland-verdsetting.xls (131 kB) Bordalen, ID 13 er registret med store turområder utan tilrettelegging. Herresåsen, ID22 er registrert som viktig regionalt utfartsområde i tabellen. På miljostatus.no sitt kart er følgjande tema sjekka ut utan funn som har påverknad på planarbeidet: <ul style="list-style-type: none">- Friluftslivområder (statlig sikra)- Viktige naturtypar er markert i Herresåsen.- Natur utan inngrep er markert på fjellområda i nærleiken som er over ca. 800 meter over havet oppe ved Fivillaberget. Bustadområdet har store, fine utfartsområder og naturområder. Den nye busetnaden kjem ikkje nærare desse enn etablert busetnad i dalen, men innbyggjarane vil kunne nyte godt av nærleik til desse viktige utfartsområda på Voss.
Kulturlandskap	Kulturlandskap i Bordalen er eit landbrukslandskap prega av maskinell drift. Det drivne landbrukslandskapet er vakkert men kulturlandskapet er ikkje definert med høg verdi jf. http://www.miljostatus.no/kart/
Landskapsmessige verknaden av planen.	Det nye byggeområdet ligg i tilknytning til etablert byggjeområde og er å sjå på som ei utviding av eksisterande bustadområde. Det er ingen verneverdige naturelement innafør reguleringsområdet.

4.3.2 Estetikk og byggeskikk

Tema	Vurderingar og tiltak:
Fjernverknad:	Det nye området ligg frå mange kantar i skjul bak det vesle bustadområdet som er utbygd på Haug framom omsøkt teig. Området kan sjåast frå Tillung på den andre sida av dalen, Gjelland og Herre. Området ligg ikkje på markert høgdedrag eller i landskapsilhuett.
Nærverknad	Området vert med tilkomstveg og turveg/gangveg knytt til eksisterande bustadfelt i området. Ein ønskjer behalda noko vegetasjon mellom eksisterande busetnad og ny busetnad.
Massebalanse	Ei utbygging vil gje overskot på matjord. Det må sikrast god bruk av denne i og utafør planområdet.
Typologi og utbygningsform i høve til omgjevnadane er vurdert	I nærmiljøet er det ein god del einebustader. Der ligg eit grendehus og skule med barnehage. I nærområdet ligg gardstun og gardar som er i drift. Bygningane er i stor grad småhus med grå og svarte saltak. Dei er måla trekleidning i kvit-, grå-, blå-, raud- og gulfargar. Ein ønskjer ikkje bryte med denne byggeskikken, men har laga føresegnar som kan vidareføre stilen. Føresegnene opnar for at ein og kan velje andre uttrykk som passar inn i omgjevnadane.
Tilpassing	Ny tilkomstveg ligg langs eksisterande traktorvegtrasse. Det skal gjerast greie for utforming av bygningar- og anlegg i høve omgjevnadane. Snitt og fasadar skal vise utforming av bygga og synleggjere eksisterande og planlagd terreng rundt bygga.
Kontrast utbyggingsmønster	Føresegnene opnar for at ein og kan velje andre uttrykk som passar inn i omgjevnadane. Estetikk, farge- og materialval skal omtalast i søknad.
Sol/skuggeforhold	Ettermiddagsol og utsikt er ikkje i same himmelretning. Utsikta er mot nord. Bygningane må tilpasse seg desse soltilhøva.
Utnyttingsgrad og bygningsvolum.	I B1 – B11 kan det førast opp frittliggjande småhus (einebustad m/utleigedel og tomannsbustad) i byggjeområda. I byggjeområde B12 kan det førast opp konsentrert småhus (fleirmannsbustad og rekkehus). Det er høve til å setje opp garasje og andre uthus på tomta. Det er tillate med tre målbare plan der bygningshøgde fell innfor høgder gjeve i jf. Pbl § 29-4. <i>Byggverkets plassering, høye og avstand fra nabogrense.</i> Det er tillate med ei samla utbygging på inntil 50 % BRA på kvar tomt. Det er høve til å setje opp lette konstruksjonar som leikehus, gapahuk ol i område for uteopphald og leik. I område for uteopphald er maks utbygging sett til 15 m ² BYA. I område for leik er samla utbygging sett til 30 m ² BYA.

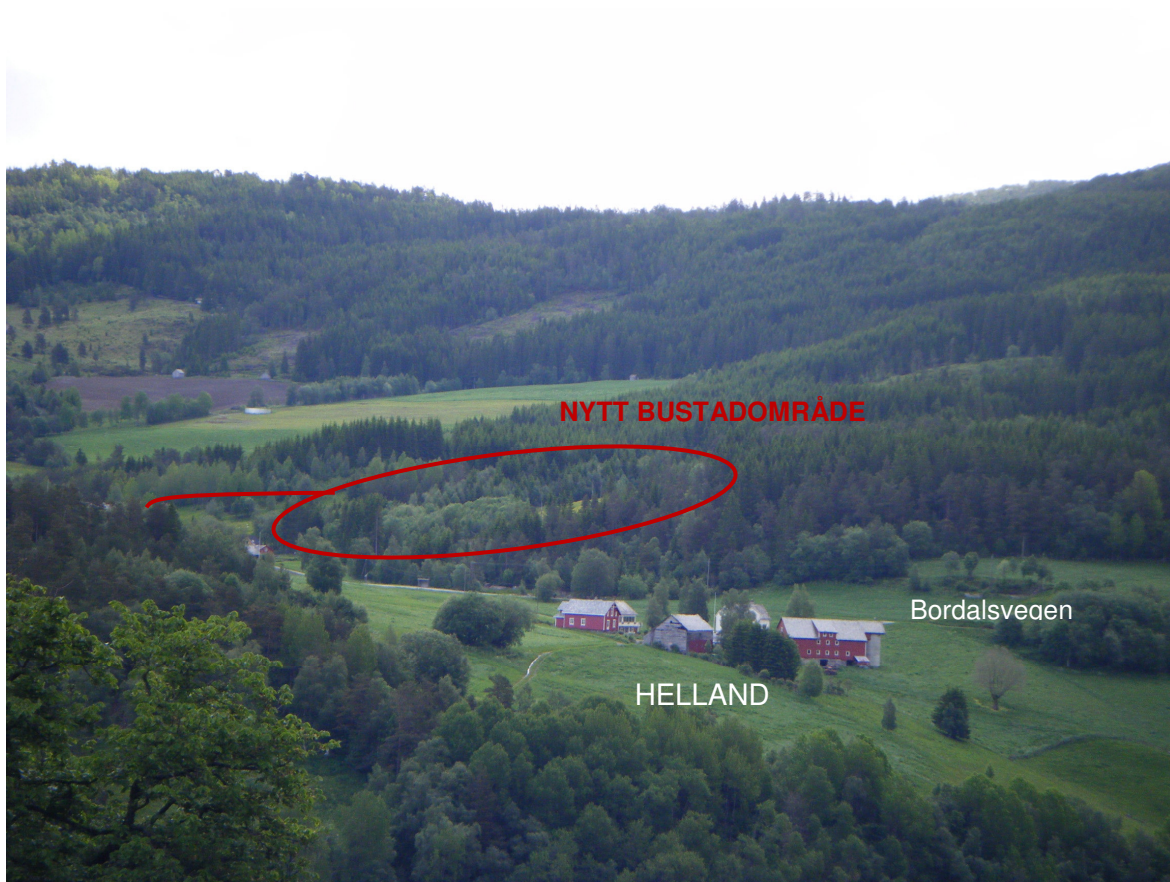


Fig. nr 05: Foto av planområdet sett frå Tillung mot Helland

4.3.3 Universell utforming

Tema	Vurderingar og tiltak:
Tilgjenge	<p>Tilkomstveg VEG 1 er maksimalt på 1/10. Inne i bustadfeltet følgjer tilkomstveg mykje kotene og har såleis universel utforming med tanke på stigningstilhøva. Det er lagd til rette med parkering for HC langs VEG 2 ved tilkomst til leikeområdet.</p> <p>Turveg/gangveg endar på skuleplassen i botnen av bakken. Frå skuleplassen er vegen bort til Bordalsvegen m/busstopp relativ flat.</p> <p>Når det gjeld tilkomst bustadtomter, viser vi til krav i Pbl.</p>
universell utforming bygningar	<p>“Med universell utforming menes utforming av produkter og omgivelser på en slik måte at de kan brukes av alle mennesker, i så stor utstrekning som mulig, uten behov for tilpasning og en spesiell utforming.”</p> <p>Det er krav til brukbarheit av bygningar som skal søkast om tiltak for jf. Pbl.</p>

4.3.4 Miljøfarlege forhold

Tema	Vurderingar og tiltak:
Støy	Det er ikkje fare for støy. Viser til milostatus.no
Forureina grunn	Det er ikkje funn av radon i området jf. miljostatus.no
Luftforureining frå eksisterande og planlagde tiltak	Det er ikkje funn av luftforureining i området jf. miljostatus.no
Fare for ureining av drikkevasskjelde	Med ei utbygging av 12 bustader og veganlegg på dette vesle området er det stor fare for skade på eksisterande brunn. Det her vore prioritert å få på plass gode bustadtømter og leikeareal. Utbygging av bustadfelt lar seg forene med å ivareta gammal brunn. Eksisterande brunn i området må ut av drift og fjernast eller sikrast. Tap av brunn på gjerast opp privatrettsleg mellom rettighets havar og grunneigar. Kommunal vassleidning er tilgjengeleg i området.

4.3.5 Sosial infrastruktur

Tema	Vurderingar og tiltak:
Avstand/ tilgjenge til skule og barnehage	Det er viktig å få etablert eit nytt bustadfelt i Bordalen med tanke på å oppretthalde barnetal i barnehage og på skule. Skule og barnehage ligg i nær tilknytning til området. VEG 3 i det nye bustadfeltet ligg 24 meter høgare enn ballplassen på skule- og barnehageområdet. Turevegen er på 200 meter og har ei gjennomsnitt stigning på 1/16.
Avstand/ tilgjenge til andre offentlege og private servicefunksjonar	Grendehuset i Bordalen ligg ca. 200 meter frå nytt byggjefelt via turveg/gangveg. Det er ca. 6,5 km til kommunesenteret/regionsenteret på Vossevangen.

4.3.6 Teknisk infrastruktur

Tema	Vurderingar og tiltak:
Vassforsyning, avlaupsløysing og handtering av overvatn	Kommunalt VA-anlegg er under utbygging i området. Planområde skal knytast til Bordalen VA prosjekt. Bordalen VA prosjektet (fra Voss/Songve=fase4 til Bordalen/Helland=fase1) blir fullført i løpet av ca. høst/vinter 2012/13. Før det kan gjevast løyve om igangsetjing for nye bustader skal det liggje føre godkjend løysing for vassforsyning og bortleiing av avlaupsvatn godkjend av kommunen.
Sløkkjevatn	Det skal byggjast sløkkevatn (hydrantar) for brannvesenet i området, jf. gjeldande norm/byggeteknisk forskrift.
Straum, telefon- og evt. TV- kablar	Straum, telefon- og ev. TV- kablar skal leggjast i jord, og skal i størst mogleg grad samordnast med andre tekniske anlegg. Det skal søkjast løysingar som sikrar varsame terrenginngrep.
Miljøstasjon/henteplass for avfall	Det er lagt til rette for henteplass langs VEG 1 mellom enden av dei to interne tilkomstvegane i byggjefeltet.
Postkassestativ:	Det er lagt til rette for postkassestativ langs VEG 1 mellom dei to interne tilkomstvegane i byggjefeltet.
Vendehammar	Tekniske anlegg er plassert i tilknytning til lomme dimensjonert for lastebil ved VEG1. Store bilar har høve til å snu på enden av VEG1. Det er og sett av plass til vendehammar dimensjonert for lastebil langs VEG 2 og VEG 3.

4.3.7 Trafikkmengt

Tema	Vurderingar og tiltak:
Eksisterande tilhøve:	I dag går det ein traktorveg inn i området. Mange gurneigarar har vegrett til denne. Vegen gjev tilkomst for fleire eksisterande bustadeigedomar ved Bordalsvegen.
Kollektivtilbod/Buss haldeplass	Skyss har bussrute i Bordalen. Det er busstopp på Helland ved skulen.
Trafikksikring / Skuleveg	Det er krav om tilrettelegging av sti/gangveg internt i byggjefelt, knytt saman med skule/barnehage. Det er lagt opp til ein-sidig fortau langs ny tilkomstveg til byggjefelt. Om tilkomstveg i framtida skal oppgraderast til ny tilkomstveg til skiområdet i Vike og Skutlemarka, må området del av tilkomstveg regulerast for dette føremålet.
Parkering for bil og til sykkel	Det er krav om minimum to parkeringsplassar pr. tomt. Om det er fleire enn ei eining på tomte er kravet 1,5 parkeringspass pr. eining under 90 m ² BRA og 2 parkeringsplassar pr. eining over 90 m ² BRA. Det er sett av plass til inntil 4 felles parkeringsplassar inne i bustadområdet to av desse kan leggjast til rette for HC parkering. Det er og plass til sykkelparkering i tilknytning til leikeområda.
Gang – og sykkelveg	Det er ikkje lagd til rette med gang- og sykkelveg.
Trafikkmengde (ÅDT), type trafikk	Årsdøgnstrafikk (ÅDT) på Bordalsvegen i dette området er 600.
Vegstandard, veggbreidd, kurvatur, stigningsgrad	Tilkomstveg før bustadfelt VEG 1, er dimensjonert som “ <i>Atkomstveg til bustadområder</i> ” (A1) med tverprofil 4 meter + 0,5 meter skulder på begge sider. Veg er såleis regulert til 5 meter breidde med 2 meter grøft utanfor dette. Maksimal stigning på regulert veg er på 1/10. Tilkomstveg internt i byggjeområda VEG 2 og VEG 3 er dimensjonert som “ <i>Atkomstveg til bustadområder</i> ” (A1), med tverrprofil 3,5 meter med 0,5 meter skulder og 1,5 meter grøft på begge sider. Møteplassar er ved parkering og vendehammar og i avkjørsler til bustadeigedomane. Det er det rom for å vende ein lastebil i området. Ved enden av tilkomstvegane er det avsett vegareal til snø med tanke på vintervedlikehald av internvegen. Største stigning på VEG2 er 1/12 rett etter avkøyring frå VEG 1. Største stigning VEG 3 er 1/16.
Kryss og avkjørsle, dimensjonering og frisikt	- Frisikt i avkjørsel frå Bordalsvegen som har fartsgrense 50 km/t, er sett til 10 x 60 meter. - Frisikt på avkjørsel frå VEG1 til VEG 2 og VEG 3 er sett til 6 x 54 meter med tanke på at vegen i framtida kan verta meir trafikkert enn den vert ved utbygging av bustadfeltet åleine. - Frisikt til turveg/gangveg inne i bustadfeltet er sett til 4 x 24 meter.
Dimensjonerande fartsgrense	- 50 km/t på Eksisterande bygdeveg (Bordalsvegen) - 30 km/t på felles tilkomstveg VEG 1 – VEG 3.
Byggjegrænse	Framlegg til regulering opnar for ei tett utbygging. Byggjeliner tillet at ein går nærare eigedomsgrense enn 4 meter i områder der det ikkje er aktuelt med utbygging over nabogrense. Me viser då til områder der veg, turveg og leikeområder er “nabo”. Garasje kan stå langs byggjegrænse, men om den er tverrstilt vegen må det vere minimum 5 meter mellom garasjen og eigedomsgrense mot veg.
Utrykkingskøyretøy	Det er vendehammar dimensjonert for lastebil på regulerte vegar.

4.3.8 Risiko- og sårbarheit

Funn i risiko- og sårbarheistanalysen kapittel 5 som får konsekvensar for planframlegget.

Hending/ situasjon:	Konklusjonar frå vurderingar i ROS og krav til tiltak i reguleringsplanen:	Konsekvens/ sannsynlighet
Vossovassdraget	Bordalselva er ein del av Vossovassdraget. Vossovassdraget er verna. Det vil ikkje gjerast inngrep på elv i tilknytning til reguleringa. Det må sikrast at det ikkje vert avrenning av lausmassar ved utbygging av VEG 1 som ligg nær bekk som renn ut i Bordalselva.	2
Radon	Det er ikkje sannsynlig at det er radon i grunnen. Grunna alvorleg helse fare knytt til radon er det krav om undersøkingar ved bygging eller førebyggjande bygningsmessige tiltak. Bygning skal prosjekterast og utførast med radonførebyggjande tiltak slik at innstrauming av radon frå grunnen vert avgrensa, jf. TEK § 13-5. Radon.	4
Kulturminne	Det er ikkje kjende kulturminne i området. Om det kjem fram gjenstandar eller konstruksjonar i samband med graving, må arbeidet stansast og fylkeskonservatoren få melding slik at det kan gjennomførast granskning på staden, jf. Lov om kulturminne § 8, 2. ledd.	3
Fornminne	Det er ikkje kjende fornminne i området. Om det kjem fram gjenstandar eller konstruksjonar i samband med graving, må arbeidet stansast og fylkeskonservatoren få melding slik at det kan gjennomførast granskning på staden, jf. Lov om kulturminne § 8, 2. ledd.	4

4.3.9 Natur og ressursgrunnlag

Tema Vurderingar og tiltak:

Overflate	Omtale overflatedyrking vegetasjon. Området har til no vore driven landbruksareal. Kommuneplanen har omdisponert jorda til byggjeområde for 12 bustader.
Grunntilhøve (området som byggegrunn)	Fjellet ligg under 0,5 med jord i snitt.
Hellingsgrad	Det er jamn bakke, noko brattare i nedre del av feltet på tomt 11 og 12. - I vestre del av feltet er det ei gjennomsnitt stigning på 1 / 5,8. på tvers av høgdedraget. - I midten av feltet er gjennomsnitt stigningsgrad på 1 / 4,9. - I austleg del av feltet er gjennomsnittleg stigningsgrad 1 / 6.
Vegetasjon	Slotte og lauvskog.
Topografi	Nokolunde jamn bakke
Geologiske resursar	Ingen kjende
Klima / soltilhøve	Området ligg i dalside med nordvest helling. Området ligg på 380 - 409 høgdemeter over havet.

4.3.10 Barn sine interesser

Tema	Vurderingar og tiltak:
Lokalisering av sandleikeplassar (nærleikeplass)	<p>Det vert etablert to felles leikeplass i midten av byggjeområde. Desse skal leggjast til rette med tilkomst frå turveg/gangveg som går på tvers av byggjefeltet og ned mot skule/barnehage. Det er lagt til rette for felles parkering med HC parkering i tilknytning til leikeplassave.</p> <p>Leikeplassane ligg ned nordaustleg helling, med utsikt ut Bordalen mot Vossevangen. Hellingsgrad for leikeplass til VEG 2 er naturleg på 1/ 5,7. Hellingsgrad på leikeplass på haugen ved VEG 3 er naturleg på 1 / 4. Denne vil verta flatare når den vert justert mot turveg/gangveg som går gjennom området. Tomt B10 har 55 meter til leikeplass, resten av tomtene har under 50 meter til næraste leikeplass. Turveg/gangveg til skulen gjev tilkomst til leikeplassane. Maksimale stigningstilhøve på turveg/gangveg er 1/12. Det er høve til vinterbrøyting/preparering av turveg. Leikeplassar, uteopphald- og turveg er på 4,86 daa til saman. Av dette arealet er 3,36 daa eigna for leik jf. Rikspolitiske retningsliner for barn og planlegging T- 1/95. Turveg/gangveg har frisisone knytt til felles tilkomstveg i byggjefelt. Det er bilfri tilkomst mellom leikeområda.</p> <p>Det er høve til å setje opp lette bygningskonstruksjon som kan skjerme delar av leikeområde for vind og regn. Leikeplassane kan nyttast heile året.</p>
Uteopphald (Områdeleikeplass)	<p>Skulen har brukt skogen nedst i reguleringsområdet til aktivitetsområde for borna. Dei har drive vedhogst i området. Området vert tilrettelagd for uteopphald/leik. Leikeområdet skal leggjast til rette med turveg/gangveg som går frå nedre-tilkomstveg i byggjeområdet og ned til ballplass på skulen. Området nytta av skulen er undersøkt og for bratt til å reknast som fullgodt leikeområdet etter rettleiar for barn og unge. Området har likevel stor kvalitet som tilgjengelig skogsområde.</p> <p>Nabobakke i aust er brukt til aking om vinteren. Den er ikkje teke med i reguleringsområdet og vert urørt.</p>
Lokalisering av ballplass på Skulen	<p>Området er for bratt til å etablere ballplass på, utan store inngrep. Skuleplassen som ligg i tilknytning til byggjeområdet er tilrettelagd med ballplass. Denne er tilgjengeleg frå turveg/gangveg i det nye bustadområde.</p>
Skiløype	<p>Lokal lysløype for ski tangerer tilkomstveg VEG 1 til byggjeområdet.</p>
Turområde	<p>Det er sti/skogsveg i utmark direkte ut frå tilkomstveg VEG 1.</p>

4.3.11 Verneinteresser

Tema	Vurderingar og tiltak:
Automatisk freda kulturminne	Ingen registreringar innafor planområdet jf. http://askeladden.ra.no/sok Viser vidare til ROS analyse.
Vedtaksfreda kulturminne	Ingen kjende vedtaksfreda kulturminne jf. http://askeladden.ra.no/sok Viser vidare til ROS analyse.
Verneverdige bygningar og miljø	Det står ei utløe/lor i regulert landbruksområde i tilknytning til VEG 1. Denne kan stå.
Naturområder og arealbruk	<p>Ei sideelv til Bordalselva ligg like utanfor planområdet. Bordalselva drenerer fjellområda mellom Voss og Hardangerfjorden. Dalen er hengende til hoveddalføret, og det meste av området ligg høgare enn 350 moh. Bordalselva er ein del av Vossavassdraget. Vossavassdraget er verna. Vernegrunnlag: Anbefalt typevassdrag. Størrelse og beliggenhet. Vassdraget er viktig del av et variert og kontrastrikt landskap fra høyfjell, ned dalsider, gjennom daler og til lavland. Stort natur-mangfold knyttet til elveløpsform, geomorfologi, botanikk, landfauna, vannfauna. Store kulturminneverdier. Friluftsliv er viktig bruk. http://www.nve.no/no/Vann-og-vassdrag/verneplan/Verneplanarkiv/Hordaland-arkiv/0621-Vossavassdraget/</p> <p>Det vil ikkje gjerast inngrep på elv i tilknytning til reguleringa. Jf. www.miljostatus.no er det ikkje registrert andre funn innafor planområdet når det gjeld tema under:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Friluftslivområde (statlig sikra) - Kulturlandskap - Natur utan inngrep - Skog - alder på skog - Skog - viktige områder - Utvalde naturtypar - Verna områder – Vossavassdraget. - Verneforslag - Viktige naturtypar

5 RISIKO- OG SÅRBARHEITSANALYSE (ROS)

ROS-analyse jf. pbl. § 4-3. Tema utgreia under samsvarer med lista over viktige tema for utgreiing i planarbeidet som vart kryssa av i planavklaringsmøte. Oppsettet av tema svarer til miljøverndepartementet sin rettleiar for utarbeidinga av reguleringsplanar etter plan og bygningsloven. Viser til regjeringen.no / Miljøverndepartementet / Dokumenter / Veiledninger og brosjyrer / Veileder: Reguleringsplan / Vedlegg 1. ROS-analyse og forklaring kap, 5.3 under.

5.1 I noverande situasjon i planområde er det fare med omsyn til:

Hending/ situasjon:	Aktuelt?	Sannsynleg:	Konsekvens:	Risiko:	Kommentar/ Tiltak
Flaum og eller springflod	Nei	Lite sannsynlig/ ingen tilfelle: 1	Mindre alvorleg/ ein viss fare: 2	2	Ikkje flaumutsett område. Området ligg ikkje i tilknytning til sjø eller vassdrag.
Ras/ skred (stein, jord, leire, snø)	Nei	Lite sannsynlig/ ingen tilfelle: 1	Mindre alvorleg/ ein viss fare: 2	2	Aksemndskart for snøskred og steinsprang viser ingen funn innafor planområdet. Viser til http://www.ngu.no/kart/skrednett/?map=Snøskred-aktsomhetskart og http://www.ngu.no/kart/skrednett/?map=Steinsprang-aktsomhetskart
Skrentar og stup	Nei	Lite sannsynlig/ ingen tilfelle: 1	Mindre alvorleg/ ein viss fare: 2	2	Det er ikkje skrentar og stup i området
Radon	Nei	Lite sannsynlig/ ingen tilfelle: 1	Ubetydelig: 1	1	For dagens drift med innhausting av fôr, beiting og vedhogst har det ikkje vesentleg påverknad.
Forureina grunn	Nei	-	-	-	Ikkje kjennskap til forureiningar.
Vind	Nei	Mindre sannsynlig/ kjenner tilfelle: 2	Mindre alvorleg/ ein viss fare: 2	2	Ikkje vindutsett område.
Industri/ verksemder med fare for brann/ eksplosjon	Nei	-	-	-	Uaktuelt
Industri/ verksemder med fare for utslepp av kjemikalie eller anna forureining	Nei	-	-	-	Uaktuelt
Lagring og transport av farleg gods	Nei	-	-	-	Uaktuelt
Elektromagnetiske felt frå kraftleidningar	Nei	-	-	-	Uaktuelt.
Biologisk mangfald	Nei	Lite sannsynlig/ ingen tilfelle: 1	Ubetydelig: 1	1	Same type landbruksdrift i lang tid, vil ikkje påverke situasjonen.

Detaljregulering for bustadfelt på gnr. 210, bnr. 1 m.fl. Haug i Bordalen, Voss kommune

Kulturminne	Ja	Lite sannsynlig/ ingen tilfelle: 1	Ubetydelig: 1	1	Det er ikkje kjende anlegg innafor reguleringsområdet. Kulturminner er og sjekka på miljøstatus.no og på databasen http://askeladden.ra.no/sok/ utan funn. Same type landbruksdrift drift i lang tid, vil ikkje påverke situasjonen.
Fornminne	Ja	Lite sannsynlig/ ingen tilfelle: 1	Ubetydelig: 1	1	Arkeologiske kulturminner sjekka på miljøstatus.no og på databasen http://askeladden.ra.no/sok/ utan funn. Same type landbruksdrift drift i lang tid, vil ikkje påverke situasjonen.
Verna bygningar, anlegg og eller område	Nei	-	-	-	Ingen verna bygningar eller anlegg på området.
Skade på vassdrag eller strandsone	Nei	Lite sannsynlig/ ingen tilfelle: 1	Ubetydelig: 1	1	Sjekka på www.miljostatus.no Vossovassdraget - verna Same type landbruksdrift drift i lang tid, vil ikkje påverke situasjonen.
Støy	Nei	Mindre sannsynlig/ kjenner tilfeller: 2	Ubetydelig: 1	2	Motorsag, slåmaskin andre landbrukreiskapar i korte periodar.

5.2 Etter utbygging i planområde er det fare med omsyn til:

Hending/ situasjon:	Aktuelt?	Sannsynleg:	Konsekvens:	Risiko:	Kommentar/ Tiltak
Flaum og eller springflod	Nei	Lite sannsynlig/ ingen tilfelle: 1	Mindre alvorleg/ ein viss fare: 2	2	Ikkje flaumutsett område. Området ligg ikkje i tilknytning til sjø eller vassdrag. Bekk/elv vil ikkje fløyme inn i det nye bustadområdet.
Ras/ skred (stein, jord, leire, snø)	Nei	Lite sannsynlig/ ingen tilfelle: 1	Mindre alvorleg/ ein viss fare: 2	2	Aksemndskart for snøskred og steinsprang viser ingen funn innafør planområdet. Viser til http://www.ngu.no/kart/skrednett/?map=Snøskred - aktsomhetskart_og og http://www.ngu.no/kart/skrednett/?map=Steinsprang - aktsomhetskart
Skrentar og stup	Nei	Lite sannsynlig/ ingen tilfelle: 1	Mindre alvorleg/ ein viss fare: 2	2	Aksemndskart for snøskred og steinsprang viser ingen funn innafør planområdet. Viser til http://www.ngu.no/kart/skrednett/?map=Snøskred - aktsomhetskart_og og http://www.ngu.no/kart/skrednett/?map=Steinsprang - aktsomhetskart
Radon	Ja	Lite sannsynlig/ ingen tilfelle: 1	Alvorlig/ farlig: 4	4	Ikkje kjennskap til førekomst av radon. http://www.miljostatus.no/kart/
Forureina grunn	Nei	Lite sannsynlig/ ingen tilfelle: 1	-		Ikkje kjennskap til forureiningar. http://www.miljostatus.no/kart/
Vind	Nei	Mindre sannsynlig/ kjenner tilfeller: 2	Mindre alvorleg/ ein viss fare: 2	2	Ikkje vindutsett område.
Industri/ verksemder med fare for brann/ eksplosjon	Nei	-	-	-	Uaktuelt
Industri/ verksemder med fare for utsepp av kjemikalie eller anna forureining	Nei	-	-	-	Uaktuelt
Lagring og transport av farleg gods	Nei	-	-	-	Uaktuelt
Elektro-magnetiske felt frå kraftleidningar	Nei	-	-	-	Uaktuelt.
Biologisk mangfald	Nei	Lite sannsynlig/ ingen tilfelle: 1	Betydelig/ kritisk: 3	3	Ingen funn i planområdet. http://www.miljostatus.no/miljodata/Norge/Hordaland/Voss/
Kulturminne	Ja	Lite sannsynlig/ ingen tilfelle: 1	Betydelig/ kritisk: 3	3	Ingen funn i planområdet. http://www.miljostatus.no/kart/
Fornminne	Ja	Lite sannsynlig/ ingen tilfelle: 1	Alvorlig/ farlig: 4	4	Ingen funn i planområdet http://www.miljostatus.no/kart/

Verna bygningar, anlegg og eller område	Nei	-	-	-	Ingen verna bygningar eller anlegg på området.
Skade på vassdrag eller strandsone	Ja	Lite sannsynlig/ ingen tilfelle: 1	Mindre alvorleg/ ein viss fare: 2	2	Vossavassdraget verneplan. http://www.miljostatus.no/kart/
Støy	Nei	Lite sannsynlig/ ingen tilfelle: 1	Mindre alvorleg/ ein viss fare: 2	2	Ingen kjende støykjelder http://www.miljostatus.no/kart/
Spesielle hendingar i samband med gjennomføring av planlagde tiltak	Nei	-	-	-	Ingen kjende

5.3 Forklaring til risiko- og sårbarheitsanalyse:

Raud indikerer uakseptabel risiko. Tiltak må setjas i verk for å redusere denne til gul eller grøn. Gult indikerer risiko som bør vurderast med omsyn til tiltak som reduserer risikoen. Grønt indikerer akseptabel risiko.

Konsekvens: Sannsynlighet:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig/ en viss fare	3. Betydelig/ kritisk	4 Alvorlig/ farlig	5. Svært alvorlig/ katastrofalt
5. Svært sannsynlig /kontinuerlig	5	10	15	20	25
4. Meget sannsynlig/ periodevis, lengre varighet	4	8	12	16	20
3. Sannsynlig /flere enkeltilfeller	3	6	9	12	15
2. Mindre sannsynlig/ kjenner tilfeller	2	4	6	8	10
1. Lite sannsynlig/ ingen tilfeller	1	2	3	4	5

Hendingar i raude felt: Tiltak nødvendig, i utgangspunktet ikkje akseptabelt

Hendingar i gule felt: Tiltak må vurderast.

Hendingar i grønne felt: Ikkje signifikant risiko, men risikoreduserande tiltak kan vurderast.

Tiltak som reduserer sannsynlighet vurderes først. Om dette ikkje gjev effekt eller er mogleg, vert tiltak som avgrensar konsekvensane vurdert.

1.0 KONSEKVENNS AV NYTT FRAMLEGG TIL REGULERING

6.1 Framlegg til regulering sett i forhold til kommuneplan for Voss

Framlegg til regulering regulerer bustadområde i samsvar med kommuneplan for Voss. Kommuneplan for Voss har ikkje vist tilkomst til byggeområdet. Framlegg til regulering med tilkomst til bustadområdet. Tilkomst eg vald på grunnlag av plassering av avkøyring frå Bordalsvegen, stigningstilhøve, eigarskap og ønskje om minst mogleg omdisponering av landbruksjord som er i drift. Vegtilkomst ligg i stor grad på eksisterande traktorveg i området. Overskot på massar og matjord ved utbygging kan nyttast til å forbetra landbruksteigane i området.

6.2 Arealoversikt reguleringsplan

RP arealformål	Feltnamn/formål	Areal	Areal samla formål
Bygningar og anlegg (PBL § 12-5, nr.1)			19,02
1111	B1 - Bustad frittliggjande småhus	1,17	
1111	B2 - Bustad frittliggjande småhus	1,03	
1111	B3 - Bustad frittliggjande småhus	1,03	
1111	B4 - Bustad frittliggjande småhus	1,05	
1111	B5 - Bustad frittliggjande småhus	1,12	
1111	B6 - Bustad frittliggjande småhus	1,08	
1111	B7 - Bustad frittliggjande småhus	1,08	
1111	B8 - Bustad frittliggjande småhus	1,47	
1111	B9 - Bustad frittliggjande småhus	1,05	
1111	B10 - Bustad frittliggjande småhus	1,01	
1111	B11 - Bustad frittliggjande småhus	1,23	12,31
1111	Bustad ved vegen - Bustad frittliggjande småhus	0,09	0,09
1112	B12 - Bustad konsentrert småhus	2,27	2,27
1590	Tekniskke anlegg/avfallslevering	0,20	0,20
1610	Leikeplass	2,01	
1690	Uteopphald	2,14	4,15
Samferdsel og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr.2)			8,08
2011	Køyreveg	4,36	4,36
2080	P2 Parkering og vendehamar	0,30	0,30
2018	Anna vegrunn - grøft	3,43	3,43
Grønstruktur (PBL § 12-5, nr.3)			0,67
3031	Turveg	0,67	0,67
Landbruks-, natur og friluftformål samt reindrift (PBL § 12-5, nr.5)			7,98
5110	Landbruk	7,98	7,98

Gjennomsnittleg tomtstorleik på dei nye tomtene for frittliggjande småhus er på 1,12 daa.

6.3 Omsyn til naboar

Arealet fo uteopphald i nord på reguleringsplanen skal ha noko skog. Arealet skal tene som buffer mellom eksisterande bustadeigedom i nord og dei nye bustadane i feltet. Vegetasjonen kan tynnast og kontrollerast i høgda for å sikre at ikkje eksisterande bustadeigedom i nord ikkje mister for mykje sol. Nytt bustadfelt vil ikkje ta utsikt frå eksisterande bustader.

Tilkomstveg VEG 1 er felles for dei nye bustadtomtene, grunneigar og andre eigedomar med vegrett i området. Den gjev tilkomst til skogsveg i utmark, lokal lysløype. Avkøying til eksisterande bustader langs vegen vert noko endra. Dette gjeld 205/11, 210/7, 8, 11 og dei andre som kan køyre denne vegen vil få samla avkøying frå VEG 1.

6.4 Egedomsinngrep

Med unntak av kryss i avkøying frå Bordalsvegen ligg heile reguleringsområdet på gnr. 210, bnr. 1, eigd av Randi Beate Haug. Voss bygg- og anlegg har inngått avtale om regulering av omsøkt område.

6.5 Økonomiske konsekvensar for Voss kommune

Med unntak av att Kommunen får høgare eigedomskatt og kommunale avgifter, så vil det ikkje vera økonomiske konsekvensar ved framlegg til regulering.

Tiltaket fører ikkje til kommunal overtaking av vegarne men utbyggjar ønskjer at kommunen kan ha vedlikehald av vegane. Ein ser for seg at va-anlegg vert felles for bustadeigarane.