

Voss kommune

Kommunalavdeling for tekniske tenester

Planbeskrivelse

2011006 Detaljreguleringsplan Kvitno II, Bordalen

Utarbeidd av: Geoplan AS

Plankart sist endret 07.09.2012

Føresegner sist endret 07.09.2012

Planskildring sist endret 07.09.2012

Vedtatt i Voss kommunestyre: 25.10.2012, sak 78/12

Sign: 

Arkivsak i Voss kommune: 11/1000

Sakstittel: Detaljreguleringsplan for Kvitno II, Bordalen

Planidentitet: 2011006

Saksbehandlar i Voss kommune: Kjersti N. Finne

Sign: 

Saksbehandling:

- Kunngjøring om oppstart av planarbeid 26.04.2012
- Plankart sist endret 07.09.2012
- Føresegner sist endret 07.09.2012
- Planskildring sist endret 07.09.2012
- Vedtak i FPL om utlegging til offentlig ettersyn den 28.06.2012, sak 67/12
- Utlegging til offentlig ettersyn frå 07.07. 2012 til 01.09.2012
- Innstilling frå FPL den 04.10.2012, sak 96/12
- Vedtak i KST om godkjent plan den 25.10.2012, sak 78/12
- Kunngjøring av godkjent plan – Hordaland avisa den 10.11.2012



Voss kommune

PLANOMTALE FOR:



Detaljregulering for fritidsbustader på gnr. 213, bnr. 1 og bnr. 2

KVITNO II, BORDALEN

Voss kommune

FORSLAGSTILLAR: **GIK EIGEDOM AS**
Bordalen, 5700 VOSS

Voss kommune - PlanID 12352011006
Voss kommune - Arkivsaknr: 11/1000

PLANFRAMLEGG
VEDTEKEN PLAN, KST-SAK 78/12

15.05.12

25.10.12

Framlegg til regulering inkl. risiko- og sårbarheitsanalyse er utarbeidd av Geoplan AS i samarbeid med GIK Eigedom AS v/Geir Inge Kvitne og Hans Tonckens. Prosjektnummer 2285.

GEOPPLAN AS
Analyse | Arealplanlegging | Kart og Oppmåling

INNHALDSLISTE

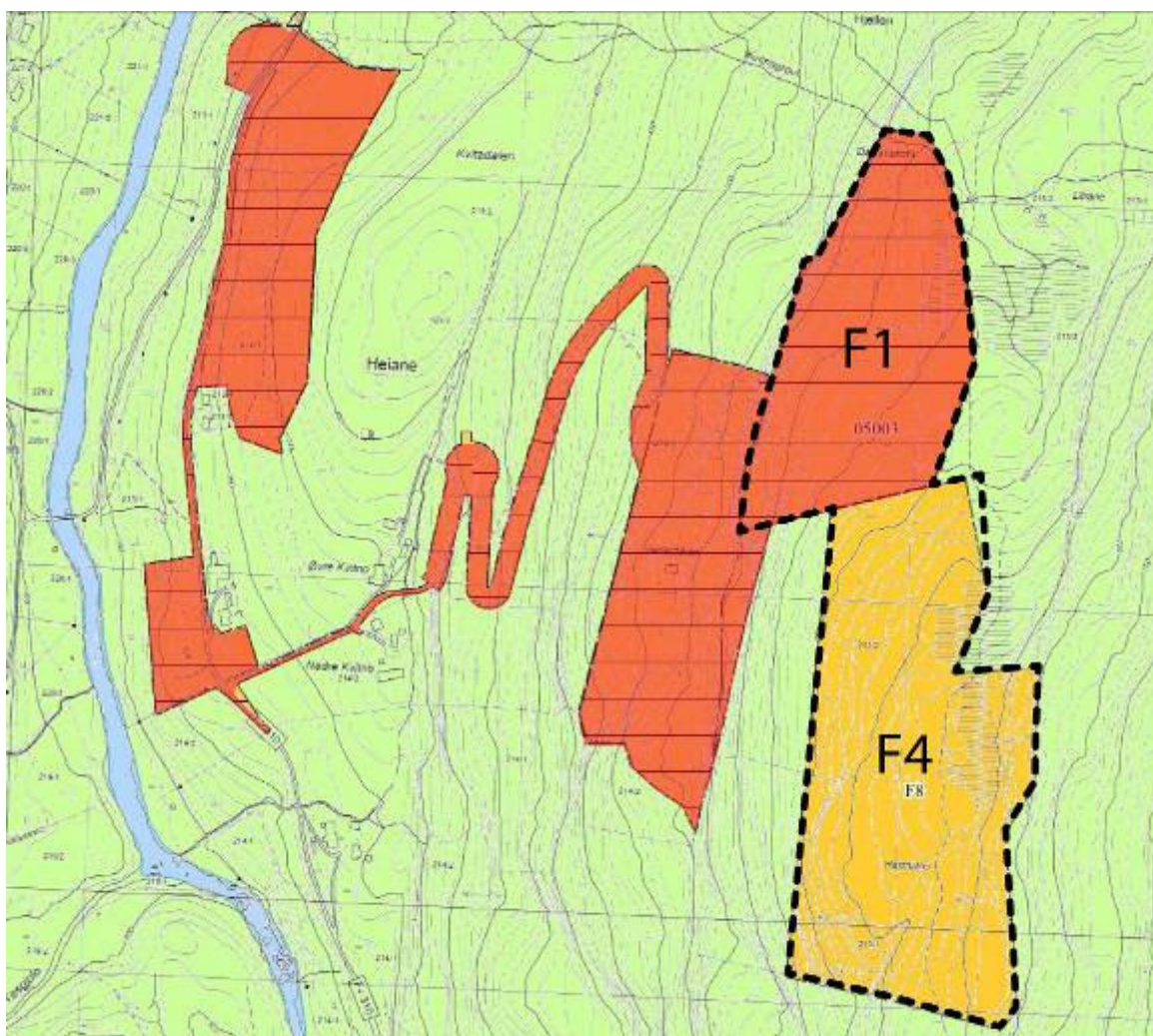
1.0	INNLEIING – SAMANDRAG	04
2.0	BAKGRUNN	05
2.1	Føremål med planen	05
2.2	Forslagstillar, eigarforhold og plankonsulent	05
2.3	Utbyggingsavtalar	05
2.4	Krav om konsekvensutgreiing	05
3.0	PLANPROSESSEN	06
3.1	Oppstartsmøte	06
3.2	Deltakarar i planprosessen	06
3.3	Planprogram og konsekvensutgreiing	06
3.4	Kunngjering og varsling av oppstart regulering	06
3.5	Møter og kommunikasjon med partane i saka	07
3.6	Innspeil til oppstart	07
4.0	PLANSTATUS OG RAMMEVILKÅR	08
4.1	Overordna planar	08
4.2	Gjeldande reguleringsplanar	09
4.3	Temaplanar og kommunedelplanar	09
4.4	Overordna føringar	10
5.0	PLANSKILDRING	11
5.1	Planområdet	11
5.2	Tema for utgreiing i planarbeidet	11
5.3	Dagens arealbruk og tilstøytande arealbruk	12
5.4	Staden sin karakter	12
5.5	Landskap	14
5.6	Naturverdiar og biologisk mangfald	17
5.7	Kulturminner og kulturmiljø	18
5.8	Rekreasjonsverdi	18
5.9	Landbruk	18
5.10	Trafikktilhøve	19
5.11	Born sine interesser	21
5.12	Sosial infrastruktur	21
5.13	Universell tilgjenge	21
5.14	Teknisk infrastruktur	22
5.15	Støytilhøve	22
5.16	Luftforureining	22
5.17	Grunntilhøve og skredtilhøve	23
5.18	Risiko- og sårbarheit	24
5.19	Næring- og servicefunksjonar	25
5.20	Analysar/utgreiingar	25
5.21	Reguleringsføremål	26
5.22	Plassering og utforming av fritidsbustadane	30
5.23	Offentlege anlegg, uteområde og aktivitetar	31
5.24	Uteopphaldsareal	31
5.25	Landbruksfaglege vurderingar	32
5.26	Miljøoppfølging	32
5.27	Rekkefølgjekrav	32
5.28	Arealoversikt	32
6.0	KONSEKVENSAV NYTT FRAMLEGG TIL REGULERING	34
6.1	Konsekvensar for tilgrensande område	34
6.2	Eventuelle konsekvensar for Voss kommune	34
7.0	REVISJON AV PLANDOKUMENT	35
7.1	Revisjon av plankart etter offentlig høyring og ettersyn	35
7.2	Revisjon av plandokument etter offentlig høyring og ettersyn	36

VEDLEGG

1. Plankart
2. Reguleringsføresegn
3. ROS-analyse
4. Vegprofilar
5. Illustrasjonsplan
6. Referat oppstartsmøte 04.07.2011
7. Kunngjering av oppstart regulering, datert 09.07.2011
8. Varslingsbrev til dei faste høyringsinstansane, datert 06.07.2011
9. Varslingsbrev til naboar, partar, datert 06.07.2011
10. Innspel til oppstart, frist 20.08.2011 og 15.05.2012
11. Ny kunngjering av oppstart regulering, utvida område, datert 26.04.2012
12. Nytt varslingsbrev til dei faste høyringsinstansane, datert 26.04.2012
13. Nytt varslingsbrev til naboar, partar, datert 26.04.2012
14. Utbyggingsavtalar
15. Utsleppsløyve
16. Vurdering av skredfare, Multiconsult (rapport vert ettersendt)
17. Vedtak og innspel etter offentleg høyring og ettersyn, frist 01.09.2012
18. Oppsummering og kommentarar til innspel etter offentleg høyring og ettersyn

1.0 INNLEIING – SAMANDRAG

I samsvar med kommuneplan på Voss 2011-2022 vert det fremja privat reguleringsplan for Kvitno, på austsida av Bordalen i Voss kommune. Planområdet ligg på mellom 600 moh og 725 moh og har ei samla storleik på ca. 245,5 daa. Innanfor plangrensa ligg fylgjande eigedommar: Gnr/bnr 213/1, 213/2. Gnr/bnr 213/1 er eigd av Geir Inge Kvitne, gnr/bnr 213/2 er eigd av Ingebjørg Wahlquist. Felt F4 (Området er omtalt som F8 i gjeldande kommuneplan for Voss 2011-2022) er tenkt utbygd med 34 nye hyttetomter, medan felt F1 (91,5 daa) er tenkt utvida med 7 hyttetomter, til saman 41 nye hyttetomter.



Figur 1.1: Planområdet for F1 og F4 for Kvitno II i Bordalen, Voss kommune. F1 er deler av reguleringsplan 05003, Kvitnomarka (vist i raudt), medan F4 er området omtalt som F8 (vist i gult) i kommuneplanen for Voss.

2.0 BAKGRUNN

2.1 Føremål med planen

Bakgrunn for planarbeidet er å leggje til rette for 41 nye hyttetomter, i tillegg til aktuell service og eventuelt småskala reiseliv. Området er ein del av Voss Feriepark, eit totalkonsept med både Husdyrpark, badepark og leilegheiter for sal og utleie. Dei 41 nye tomtene er av økonomisk betydning for realisering av aktivitetar som husdyrpark, eit nasjonalt senter for gamle norske husdyrrasar, og badeparken i konseptet. GIK Eigedom AS og Norske Husdyr AS vil vidareutvikla Bordalen som reiselivsprodukt, og leggje til rette for opplevingar og aktivitetar som forsterkar kulturarven og dei naturgitte kvalitetane som området har. Dette vert gjerne kalla geoturisme, dvs. turisme som tek vare på og framhevar plassens særpreg, miljøet, og som kjem lokalbefolkninga til gode.

Nordvest for planområdet F4, ligg ein allereie godkjent reguleringsplan, Kvitnomarka, planID 05003 (vedtak om godkjenning 30.10.08). Planframlegget for Kvitno II medfører nokre endringar for deler av reguleringsplan 05003, i område F1, der den nye planen erstattar tidlegare plan for dette området. Endringane omfattar vegforhold, avkjøringsforhold, parkeringsforhold og tilleggsareal til eksisterande tomter, samt at 7 av dei 41 nye tomtene er tenkt regulert inn i område F1. Område F1 vert med i dette planframlegget slik at det vert utarbeida ein plan for heile området. Dette inneber at einskilde element i reguleringsplan 05003 vil gå ut eller verte endra.

2.2 Forslagstillar, eigarforhold og plankonsulent

Tiltakshavar og oppdragsgjevar er GIK Eigedom AS, v/Geir Inge Kvitne:
GIK Eigedom AS, org.nr 989334727
Bordalsvegen 758
5700 Voss

GIK Eigedom AS har gjennom avtaler med 7 grunneigarar rett til forretningsmessig utnytting av planområdet. Dette gjeld prosjektering, tilrettelegging og opparbeiding / utbetring av tilførselsvegar, samt søkje regulering av området i samsvar med føremålet. Vidare er det avtaler med desse 7 grunneigarane, i tillegg til 3 andre grunneigarar i same område, der partane forpliktar seg så langt det lar seg gjere å bidra til at området vert attraktivt i reiselivssamanheng, og støttar opp om og bidreg til positiv utvikling i området. Grunneigarane er medeigarar i Norske Husdyr AS (driftselskapet til Husdyrparken). Grunneigarar på følgjande gnr/bnr er med på dette: 213/1, 213/2, 214/1, 214/2, 219/1, 219/2, 210/1, 205/1, 215/4, 215/5, og 215/6.

Planarbeidet utføres av fagkyndig planfirma Geoplan AS:
Geoplan AS, org.nr 981394925
Postboks 95
5601 Norheimsund

Geoplan AS har sentral godkjenning på alle relevante fagområder som rådgjevingsfirma. Oppdragsleiar i Geoplan AS er sivilarkitekt MNAL Alv Martin Vangdal.

2.3 Utbyggingsavtalar

Private utbyggingsavtalar som ligg til grunn er lagt ved saka som eige vedlegg (vedlegg 14).

2.4 Krav om konsekvensutgreiing

Det er ikkje stilt krav om konsekvensutgreiing i detaljreguleringa.

3.0 PLANPROSESSEN

3.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte med Voss kommune vart føreteke den 04.07.2011, etter krav frå PBL, § 12-8. Til stades var Kjersti Finne og Astrid Rongen frå Voss kommune, Geir Inge Kvitne og Hans Tonckens frå GIK Eigedom AS, og Alv Martin Vangdal frå Geoplan AS. Det vart i møtet konkludert med at Voss kommune ikkje vil krevje utarbeiding av planprogram og KU. Planavdelinga tilrår oppstart av regulering.

Viktige tema som vart diskutert: Brannfare - krav om brannhydrant, radon, kvalitet på veg, kulturminne, buferdsveg, natur- og friluftsliv, landskap. Rekkefølgekrav knytt til vatn og avløp og eventuelt parkeringsforhold for felt F1.

Referat frå oppstartsmøte (vedlegg 6).

3.2 Deltakarar i planprosessen

Planarbeidet er utført av Geoplan AS v/Sivilarkitekt MNAL/dagleg leiar Alv Martin Vangdal etter oppdrag frå GIK Eigedom AS v/Geir Inge Kvitne. I planprosessen har fylgjande deltatt:

- GIK Eigedom AS, Geir Inge Kvitne og Hans Tonckens
- Voss kommune, Kjersti Finne og Astrid Rongen
- Multiconsult AS, Espen Berntzen og Asbjørn Øystese
- Geoplan AS, Alv Martin Vangdal og Ingvild Eikefjord

I samband med utarbeiding av planforslaget er det halde oppstartsmøte med Voss kommune, tiltakshavar og planleggjar, og synfaring med tiltakshavar og planleggjar.

3.3 Planprogram og konsekvensutgreiing

Det vart i oppstartsmøtet 04.07.2011 konkludert med at føremålet med planforslaget er i tråd med gjeldande kommuneplan for Voss 2011-2022, og at det ikkje vert krav om planprogram og konsekvensutgreiing.

3.4 Kunngjering og varsling av oppstart regulering

Kunngjering av oppstart av planarbeidet vart annonsert i Avisa Hordaland den 09.07.2011. Varsel om oppstart regulering vart sendt til dei faste høyringsinstansane, naboar og partar den 06.07.2011. Frist for innspel vart sett til den 20.08.2011.

Kunngjering av oppstart regulering 09.07.2011 (vedlegg 7).

Varsling av oppstart regulering 06.07.2011 (vedlegg 8 og 9).

I eit orienteringsmøte 24.04.2012 vart det avgjort at oppstart av reguleringsarbeid skulle kunngjerast og varslast på ny, grunna ei utviding av planområdet (del F1 i reguleringsplanen for Kvitnomarka vart teke med i planen). Kunngjeringa vart annonsert i Avisa Hordaland den 26.04.2012. Varsel om oppstart vart sendt til dei faste høyringsinstansane, naboar og partar den 26.04.2012. Frist for innspel vart sett til 15.05.2012.

Kunngjering av oppstart regulering for utvida område 26.04.2012 (vedlegg 11).

Varsling av oppstart regulering for utvida område 26.04.2012 (vedlegg 12 og 13).

3.5 Møter og kommunikasjon med partane i saka

Oppstartsmøte 04.07.2011 på Voss. Til stades var representantar frå Voss kommune, GIK Eigedom AS og Geoplan AS. Synfaring med tiltakshavar GIK Eigedom AS og planleggjar Geoplan AS same dato.

Orienteringsmøte undervegs i planprosessen vart helde på Voss 24.04.2012. Til stades var Kjersti Finne og Astrid Rongen frå Voss kommune, Hans Tonckens frå GIK Eigedom AS og Ingvild Eikefjord frå Geoplan AS. Plandokument (plankart, planomtale og føresegn) vart gjennomgått, endringar føreslege og vidare framdrift i saka diskutert.

3.6 Innspel til oppstart

Mottekne innspel er i sin heilhet vedlagt plansaka (vedlegg 10).

Person/etat	Dato	Innspel	Kommentarar
Hordaland Politidistrikt	23.07.2011	Ingen merknader.	Ingen kommentar.
Hordaland Fylkeskommune v/ Fylkeskonservator	27.07.2011	Kulturminner i området må kartleggjast. Fylkeskonservator nemnar blant anna buferdsveg.	Under synfaring 14.08.2007, vart det ikkje påvist automatisk freda kulturminne eller fornminne i området. Buferdsvegen vil takast vare på i form av ei omsynsone i plankart.
NVE	15.07.2011	Før hyttebygging bør skredfaren vurderast, både for nye og eksisterande hytter.	Viser til ROS-analyse og registreringar frå www.skrednett.no i planomtalen, pkt. 5.15.
Fylkesmannen i Hordaland	16.08.2011	Fylkesmannen påpeker at planarbeidet er i samsvar med overordna plan og ikkje i strid med nasjonale føringar. Viser til oppstart og detaljeringsnivå for reguleringsplanar.	Så langt er det ikkje funne teikn til at det kan vere automatisk freda kulturminne i området. Buferdsvegen vil takast vare på i form av ei omsynsone. Oppstart og detaljering vil vere i tråd med overordna føringar.
Statens Vegvesen	16.08.2011	Det kan verta sett krav i høve vegutforming og tilrettelegging for best mogleg trafikktryggleik.	Utbetring av Fv.310 frå Helland til «Tesdalssvingen» er påbegynt av tiltakshavar, GIK Eigedom AS. Utbedring ligg som rekkefølgjekrav for nye 41 tomter, jf. føresegn. Vegen frå Rokne til Himle vert utbetra parallelt med kommunalt VA-anlegg, ferdigstilt innan 2012.
Torstein Fære	19.08.2011	Fære vil ikkje godta at vatn frå groa vert leia vekk eller brukt som vassforsyning til hyttefeltet.	Vatn frå Kvitnagroe vil ikkje bli brukt som direkte vassskjelde for hyttefeltet.
Torstein Fære	23.05.2012	Adv.Nils Lid, på vegne av Fære, ber om opplysningar vedr. vassforsyning til feltet. Grunnlaget for dette er drikkevatt til dyr på beite. Fære meiner i tillegg at antal hytter (41 stk) vil auke presset mot område nytta til landbruk, og at det er auka fare for spredning ved brann, grunna eit granfelt i nærleiken.	Vatn frå Kvitnagroe vil ikkje bli brukt som direkte vassskjelde for hyttefeltet. E-post vidaresendt til GIK Eigesom AS som vil stadfeste etablering av vassforsyningsanlegg. Når det gjeld antal fritidsbustader er dette talet stadfesta i kommuneplanen. Det vert teke omsyn til auka brannfare ved bygging av fritidsbustader, og hydrantar vil verte etablert.

4.0 PLANSTATUS OG RAMMEVILKÅR

4.1 Overordna planar

Fylkesplanar:

Fylkesplan for Hordaland
Fylkesdelplan for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv
Klimaplan for Hordaland
Fylkesplan for universell utforming
Fylkesdelplan for Kulturminne
Fylkesdelplan for Energi

Kommuneplan:

Tiltaket må innordne seg retningslinjer og føresegn for arealdelen i Kommuneplan for Voss 2011-2022, vedteken 16.06.2011.

Tiltaket er i tråd med overordna plan, Kommuneplan for Voss 2011-2022:

Lokalitet: Kvitno, Bordalen

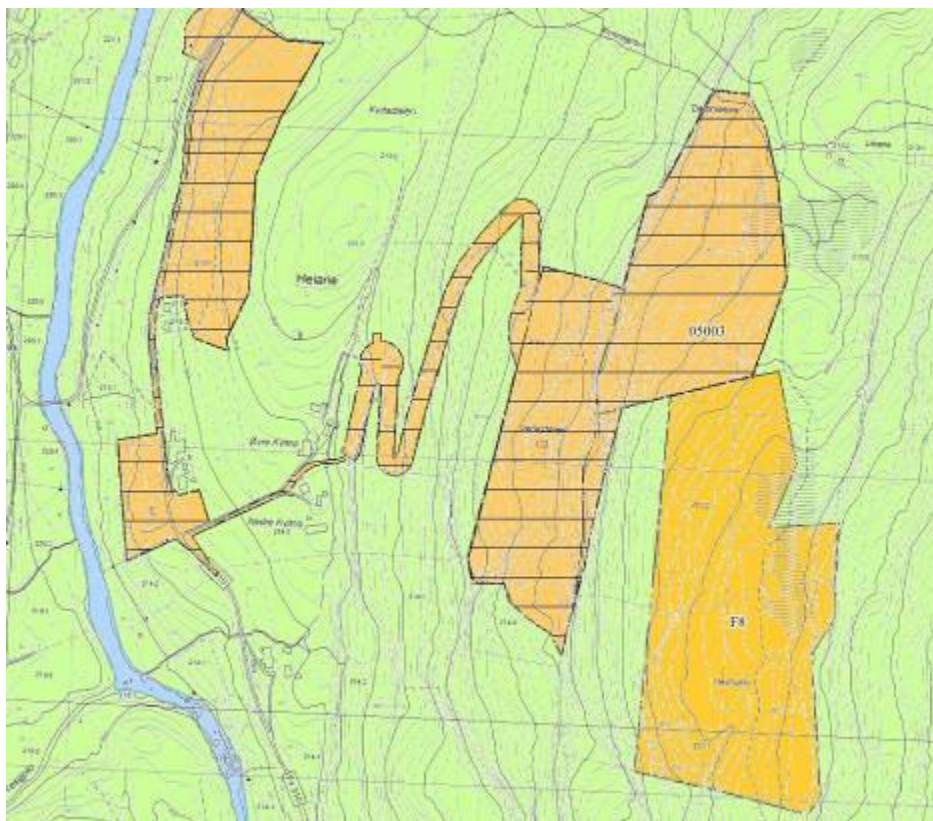
Tiltak : Fritidsbustader i område F8, 41 stk.

Merknad: Krav om reguleringsplan. Krav om VA-plan for heile feltet, jf. PBL § 11-9, nr.3.

Eksisterande arealbruk: LNF (Lauvskog)

Planstatus: Krav om reguleringsplan.

Det er tidlegare bygd veg og fritidsbustader i området. Tiltak med fritidsbustader er ikkje venta å ha negativ konsekvens for andre samfunnsinteresser.



Figur 4.1.1: Området over Kvitnomarka og Kvitno II vist i Kommuneplan for Voss 2011-2022, vedteken 16.06.2011.

4.2 Gjeldande reguleringsplanar

Tiltaket må ta omsyn til tilgrensande plan Reguleringsplan 05003 for Kvitnomarka, Bordalen, Voss kommune, vedteken 30.10.2008 og pågåande planarbeid med detaljreguleringsplan for Voss Feriepark, felt F2. Ved godkjenning vil områdereguleringsplan for Kvitno II erstatte deler av 05003 Kvitnomarka.



Figur 4.2.1: Illustrasjon viser reguleringsplan for Kvitnomarka, vedteken 30.10.2008.

Byggesak eller relevante saker i området:

Husdyrparken

Husdyrparken er under etablering og skal opnas sommaren 2012. Norske Husdyr AS og bønder i nærområdet har gått i samarbeid om å leggje til rette for opplevingar i eit landskap der mennesket sin bruk av naturen til matproduksjon gjennom fleire tusen år har bidrege til å forme kulturlandskapet.

Voss Feriepark

Voss Feriepark er godkjent regulert med inntil 80 leilegheiter med tilhøyrande badepark. Parken vil ha ei høg miljøprofil med utstrakt bruk av naturlege materialar og berekraftig oppvarming med sol- og bioenergi. Området har krav til detaljreguleringsplan før oppstart av utbygging.

4.3 Temaplanar og kommunedelplanar

Landbruksplan

Beredskapsplan for Voss kommune

Trafikksikringsrapport for Voss kommune

Energi- og klimaplan for Voss kommune

Kommunedelplan for reiseliv

Strategisk næringsplan for Voss kommune

Kommunedelplan for hyttebygging

4.4 Overordna føringar

Rikspolitiske retningslinjer:

Barn og planlegging T- 1/95

Rettleiar: Samfunnssikkerhet og planlegging etter Plan- og bygningsloven

Rettleiar: Universell utforming og planlegging etter Plan- og bygningsloven

Energiforbruk: St.meld. nr.21 (2004-2005) Regjeringas miljøpolitikk og rikets miljøtilstand.

Riks- og fylkesveier T-1057

Konsekvensutgreiing og planprogram:

Regulering er i tråd med overordna plan og det er ikkje stilt krav om konsekvensutgreiing eller planprogram, jamfør PBL § 4-1, § 4-2,

<http://www.lovdato.no/all/hl-20080627-071.html#4-1>,

Forskrift om konsekvensutgreiing §§ 2-5,

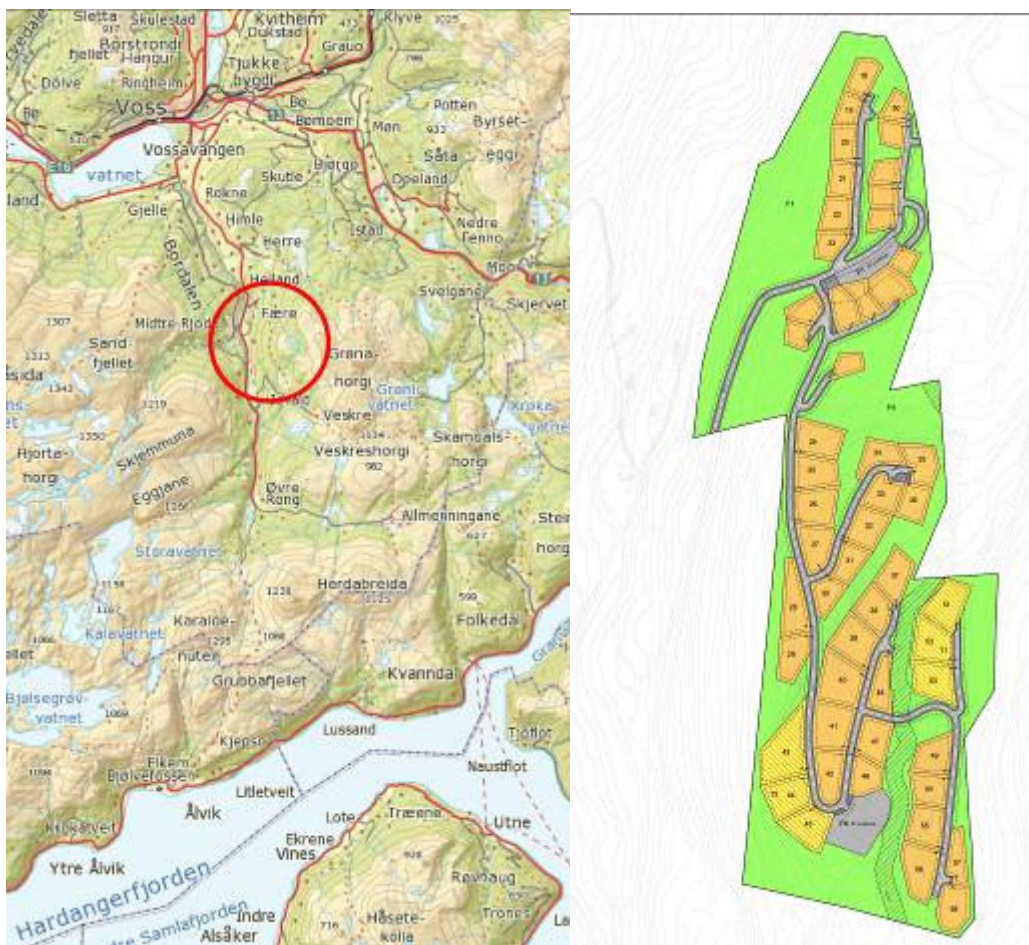
<http://www.lovdato.no/cgi-wift/ldes?doc=/sf/sf/sf-20090626-0855.html>

og Rettleiar til forskrift om konsekvensutgreiing.

5.0 PLANSKILDRING

5.1 Planområdet

Planområdet ligg på austsida av Bordalen, på Kvitno i Voss kommune. Planområdet ligg på mellom 600 moh og 725 moh og har ei samla storleik på ca. 245,5 daa. Innanfor plangrensa ligg eigedom Gnr. 213, bnr. 1 (eigar Geir Inge Kvitne), og Gnr. 213, bnr. 2 (eigar Ingebjørg Wahlquist). Felt F4 (Området er omtalt som F8 i gjeldande kommuneplan for Voss 2011-2022) på 154 daa er tenkt utbygd med 34 nye hyttetomter, medan felt F1 på 91,5 daa er tenkt utvida med 7 hyttetomter. Til saman er området tenkt utbygd med 41 nye hyttetomter, i tråd med gjeldande Kommuneplan for Voss 2011-2022, fordelt på nytt planområde (34 tomter) og del av område i reguleringsplan 05003 (7 tomter).



Figur 5.1.1: Oversiktskart over planområdet og utbyggingsområdet for Kvitno II.

5.2 Tema for utgreiing i planarbeidet

Tema som er utgreia i planomtalen samsvarer med lista over viktige tema for utgreiing i planarbeidet som vart kryssa av i oppstartsmøtet med Voss kommune 04.07.2011. Desse er omtalt i kap.5.0, Planskildring, punkt 5.3-5.19.

5.3 Dagens arealbruk og tilstøytande arealbruk

Område F4 innanfor planområdet ligg i dag i område regulert til fritidsbustadar i kommuneplanen. Gnr. 213 bnr. 1 og 2 er aktive bruk med til saman ca. 2 årsverk innanfor landbruket. Husdyrparken, som er under oppføring, deltek grunneigarar i samarbeid for å byggje opp kring eksisterande landbruk og kulturhistorie knytt til dette.

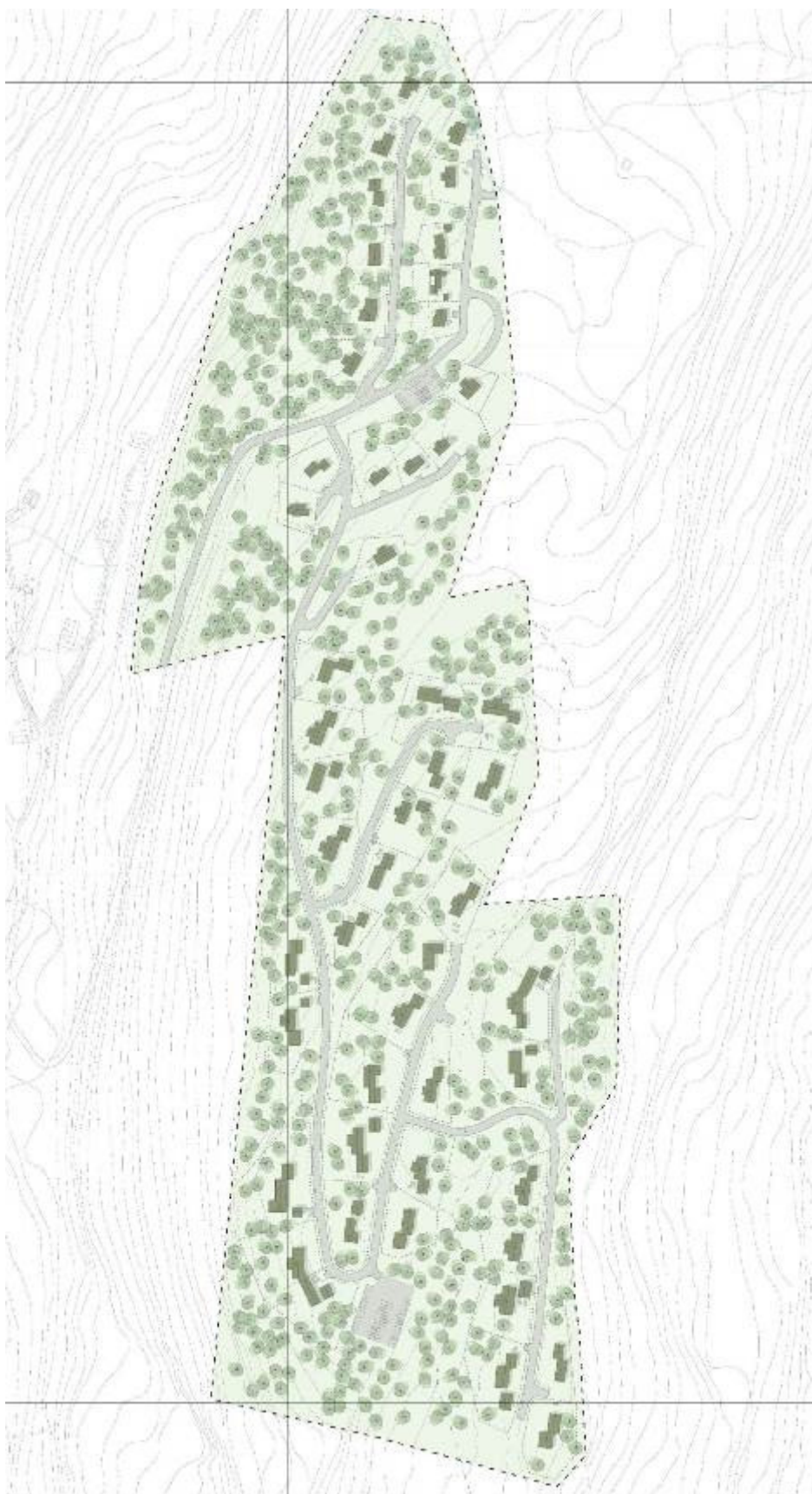
5.4 Staden sin karakter

Det er fleire historier og segn knytt til husdyrhald, utmarksbruk og utsiktsplassar frå området, som har vert nytta som utmarksbeite i landbruket i lang tid tilbake. I dag er det gardsbruk og spreidd busetting (einebustader) i området. I felt F1 er det oppført nyare fritidsbustader på opptil 2 etasjar med skråtak. Det er nytta naturstein til terrengmurar. Fritidsbustadane er plassert romsleg, med store friområde både ovanfor og nedanfor, og glir naturleg inn i landskapet.

Planområdet F4 har store tomter, frå 1,1 til ca. 3,5 daa. Det er ønska at området vert utbygd med bygningar i tunstruktur. I føresegna er det opna for å byggje fleire mindre bygningskroppar (hovudhytte, garasje, anneks og liknande), i staden for ei stor hytte, på kvar tomt. Då er det naudsynt med ein tomtestorleik som legg til rette for dette, slik at det ikkje vert for trangt mellom bygningsvoluma og mellom nabohytter. Med ein romsleg tomtestorleik vil ein kunne løyse fritidsbustadane i hensiktsmessig i tun, og framleis ha mykje ubygd areal rundt og mellom fritidsbustadane.



Figur 5.4.1: Frå området(F1) mot nordvest, med Lønahorgi øvst på bildet. (Foto Even Lindseth)



Figur 5.4.2: Illustrasjonsplan over planområdet som viser fritidsbustader i terrenget for felt F1 og felt F4. Illustrasjonsplan (vedlegg 5).

5.5 Landskap

5.5.1 Landskap og terrengtilhøve

Område er utmark. Tilstøytande felt F1 og F3 er regulert til hyttefelt med p.t. 17 hyttetomter, 15 av desse med oppført hytte. Hyttene held ein høg standard. Området ligg på to høgdedrag med lett skrånande terreng vendt mot vest. Det nye byggeområdet ligg i tilknyting til etablert byggeområde – å sjå på som ei utviding. Det er ingen verneverdige naturelement innafor reguleringsområdet.



Figur 5.5.1: Illustrasjon som viser fjernverknad av fritidsbustadane i felt F1 og F4. Fritidsbustadane lengst til høgre i biletet ligg på tomt nr.43, 44 og 45 i felt F4 (T2) på plankartet (vedlegg 1).



Figur 5.5.2: Illustrasjon som viser fritidsbustadane i terrenget. Sett frå sør i felt F4. Tomtene ein ser på venstre side av vegen i biletet er frå fjern til nær nr.28, 29, 43, 44 og 45 i felt F4 på plankartet (vedlegg 1).

5.5.2 Vegetasjon

Utmark med einskilde eksemplar av furu. Delar av området er attgrodd med bjørk. På utmarkslagskartet er området kartlagt som delvis barskog, delvis blandingsskog og delvis myr.



Figur 5.5.3: Typisk vegetasjon i feltet. Bilete 1: sør og vest i feltet. Bilete 2: nord og vest i feltet.

5.5.3 Vatn og vassdrag

Planområdet er relativt tørt. Elva Kvitnagrovi går gjennom planområdet, nordaust for byggeområdet i planen, men denne vert ikkje råka av utbygginga. Det er ikkje fleire vassførande bekker eller elver i området. Overflatevatn (regn og snø) føres gjennom naturlege løp i grunnen. Det er nokre våtområde innanfor planområdet der det ligg fjell kring ein meter under overflata. Desse områda tørker inn i tørre periodar. Det vil ikkje verte gjort inngrep på elv i utbygginga.

Vatn frå høgareliggande områder vert ført i elva Kvitnagrovi på nordaustsida og Hesthjølssfossen på søraustsida, ned til Bordalselva.

Bordalselva er ein del av Vossavassdraget, som er verna med vernegrunnlag: tilrådd typevassdrag.

<http://www.nve.no/no/Vann-og-vassdrag/verneplan/Verneplanarkiv/Hordaland-arkiv/0621-Vossavassdraget/>

Jamfør www.miljostatus.no,

<http://www.miljostatus.no/kart/?lang=no&extent=23371|6746989|38942|6757270&basemap=KART&opacity=70>

er det ikkje registrert andre funn innafor planområdet når det gjeld tema under:

- Energi; Kraftleidningar, vasskraftverk, vindkraftverk
- Hav og ferskvatn; Flaumrisiko, særleg verdifulle biologiske område,
- Utslepp; Følsame avlaupsanlegg, industri

5.5.4 Klima/soltilhøve

Byggjeområdet ligg på 650– 725 meter over havet. Det er normalt med godt over 1 meter snø i området. Området ligg i le for austavind, med høgdedrag bak (Langhjellen) som går parallelt (nord-sør). Basert på erfaring er planområdet noko utsett for sørleg vindretning. Tilgang på sol er bra då området ligg i ei vestvendt skråning, og generelt gode heile året. Midtsommars sol til ca. kl. 22.30. Om vinteren er det lite sol om morgonen, men dei fleste tomtene har sol midt på dagen og tidleg ettermiddag.

5.5.5 Hellingsgrad

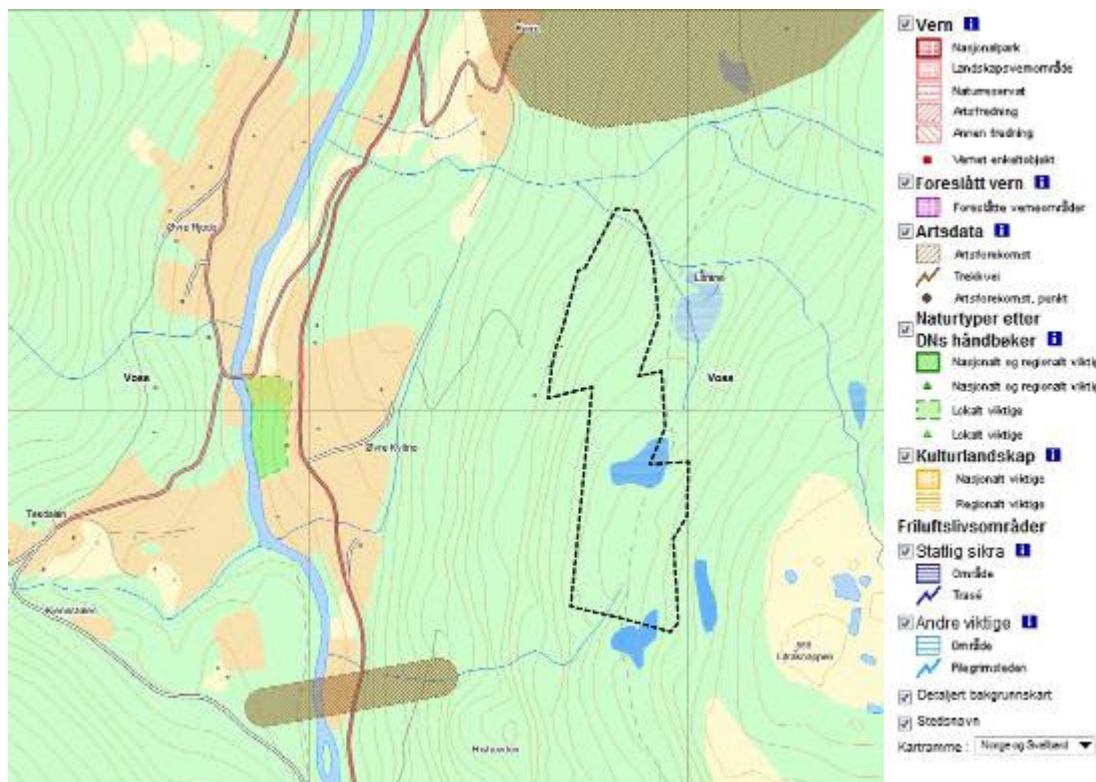
Varierer frå flatt i midtre/øvre del av feltet, til ein stigningsgrad på 1:5 i nedre del og i grense med F1.



Figur 5.5.5: Illustrasjonsbilde over planområdet som viser fritidsbustader nedst i felt F4. Fritidsbustaden til høyre i bildet ligg på tomt nr.46 i felt F4 på plankartet (vedlegg 1).

5.6 Naturverdiar og biologisk mangfald

Området har utprega skrint jordsmonn, delvis fjell i dagen. Området som skal byggast ut er ikkje utbygd, og inneheld ikkje verneverdige bygningar. Det går ein buferdsveg gjennom området som har stor lokalhistorisk verdi.



Figur 5.5.4: Planområdet med registreringar frå naturbasen til Direktoratet for Naturforvaltning

I naturbasen til Direktoratet for Naturforvaltning, http://dnweb12.dirnat.no/nbinnsyn/NB3_viewer.asp, er det ikkje registreringar innanfor planområdet når det gjeld vern, føreslege vern, artsdata, nasjonalt eller regionalt viktige naturtypar, nasjonalt eller regionalt viktige kulturlandskap, statleg sikra område eller andre viktige område.

Jamfør www.miljostatus.no, <http://www.miljostatus.no/kart/?lang=no&extent=23371|6746989|38942|6757270&basemap=KART&opacity=70>

er det ikkje registrert funn innafor planområdet når det gjeld tema under:

- Dyr, fugl og planter; Villreinområde, prioriterte artar og raudlisteartar
- Hav og ferskvatn; Særleg verdifulle biologiske område
- Naturområde og arealbruk; Statleg sikra friluftsområde, heilskaplege kulturlandskap, natur utan inngrep, viktig eller eldre skog, verna område, utvalte eller viktige naturtypar

5.7 Kulturminner og kulturmiljø

Det var halde synfaring i området 14.08.2007, og det vart då ikkje påvist automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige fornminne i området. Buferdsvegen som går gjennom området har fått ei omsynsone med breidd på 20 meter i planen, med føremål bevaring av kulturmiljø. Innanfor denne kantsona er det ikkje tillate med endring av terrenget, faret eller vegen. Ein stor del av bruka på austsida av Bordalen, like frå Himle, førte buskapen til støls på denne vegen. I følgje segn vart denne stien også brukt av Olav den heilage på hans ferd til Voss. Buferdsvegen vert i dag nytta som turveg både sommar og vinter. Det er ikkje venta vesentleg endring når det gjeld bruksslitasje på denne. Ingen kjende vedtaksfreda kulturminne, jf. <https://askeladden.ra.no/askeladden/>

Jamfør www.miljostatus.no,
<http://www.miljostatus.no/kart/?lang=no&extent=23371|6746989|38942|6757270&basemap=KART&opacity=70>

er det ikkje registrert andre funn innafør planområdet når det gjeld tema under:

- Kulturminne; Arkeologiske kulturminne, freda bygningar og kulturmiljø, SEFRAK-registrerte bygg

5.8 Rekreasjonsverdi

Buferdsvegen er rydda og merkt, og vert i dag brukt som tursti om sommaren. Vinterstid preparerast skiløype i den same traseen. Vegen skal framleis vere tilgjengeleg som buferdsveg og tursti sommar og vinter for ålmenta. Vegen er merkt på plankart som sti, med ei kantsona på 10 meter til kvar kant. Det vil ikkje være tillat med nokon form for endring av terreng innanfor denne kantsona. Unntaket her er krysning av veg jf. plankart.



Figur 5.8.1: Buferdsvegen der bilveg skal krysse denne jf. plankart. (Foto: Kjell Kvitne)

5.9 Landbruk

Eigedomane som inngår i planområdet, gnr. 213 bnr. 1 og 2, er aktive gardsbruk med til saman ca. 2 årsverk innanfor landbruket. Ved Husdyrparken, som er under oppføring, deltek grunneigarar i samarbeid for å byggje opp kring eksisterande landbruk og kulturhistorie knytt til dette. Husdyrparken sitt siktemål er å hegna om dei gamle norske husdyrrasane. Når det gjeld beite ligg området i Kvitli og Bordalens beitelag.

5.10 Trafikktilhøve

Forventa trafikkauke

Med 41 nye hyttetomter vil desse medføre ein viss trafikkauke på Fv. 310. Denne trafikkaukinga vil ikkje få konsekvensar for skulevegen, men forårsake mest trafikkauke på fredagskveldar og søndagsettermiddagar. Om ein reknar i gjennomsnitt 1,5 biler for kvar hytte, vert det opptil 62 biler fordelt på fleire timar. I helgene vil hytteeigaranes utfart til og frå Voss ski- og tursenter, Bavalen og sentrum gje noko meir belastning på Fv. 310. Legg ein til grunn nasjonal statistikk på når, og kor mykje, hytta er i bruk vil det seie 21 dagar i året. Legg vi til «lokal kjennskap» nærar vi oss ein hytte som er i bruk 50 dagar per år.

Trafikk/tilkomst/parkering

Fv. 310 (Bordalsvegen) går frå Voss Sentrum til Rong innerst i Bordalen (ca. 16 km). Vegen er enkelte plassar smal og uoversiktlig. Frå Voss sentrum har vegen 50-sone til Haugo. Derifrå 60-sone til Haug og 50-sone frå Haug til Helland (sør). Deretter generell fartsgrense fram til Rong. Delar av vegen fungerer som skuleveg og veg til og frå fritidsaktiviteter ved Bordalen skule.

Vegen blir brukt som utfartsveg til Herresåsen, Voss ski- og tursenter, hyttefeltet på Kvitno og støls- og hytteområde inst i dalen. Sidan vegen ikkje er ein gjennomkøyringsveg er det generelt lite trafikk på vegen. Trafikkbiletet gjeld i hovudsak køyring til og frå arbeid, køyring til og frå fritidsaktivitetar ettermiddag og kveld, samt utfartstrafikk i helger, heilagdagar og ferie. Det er noko tungtrafikk til landbruksnæringa i dalen.

Offentleg transport (skulebuss) frå Voss Sentrum til Bordalen er avgrensa til 2 avgangar dagleg måndag til torsdag, og 3 avgangar på fredag. Avgangane korresponderer berre delvis med tog frå / til Bergen, og i helgene er det ingen buss. I sommarsesongane er det planlagt gratis buss til Husdyrparken frå sentrum.

GIK Eigedom AS har bidrege med utbetring av vegen mellom Helland og «Tesdalssvingen». Voss Kommune skal utbetre strekninga frå Rokne til Himle innan desember 2012.

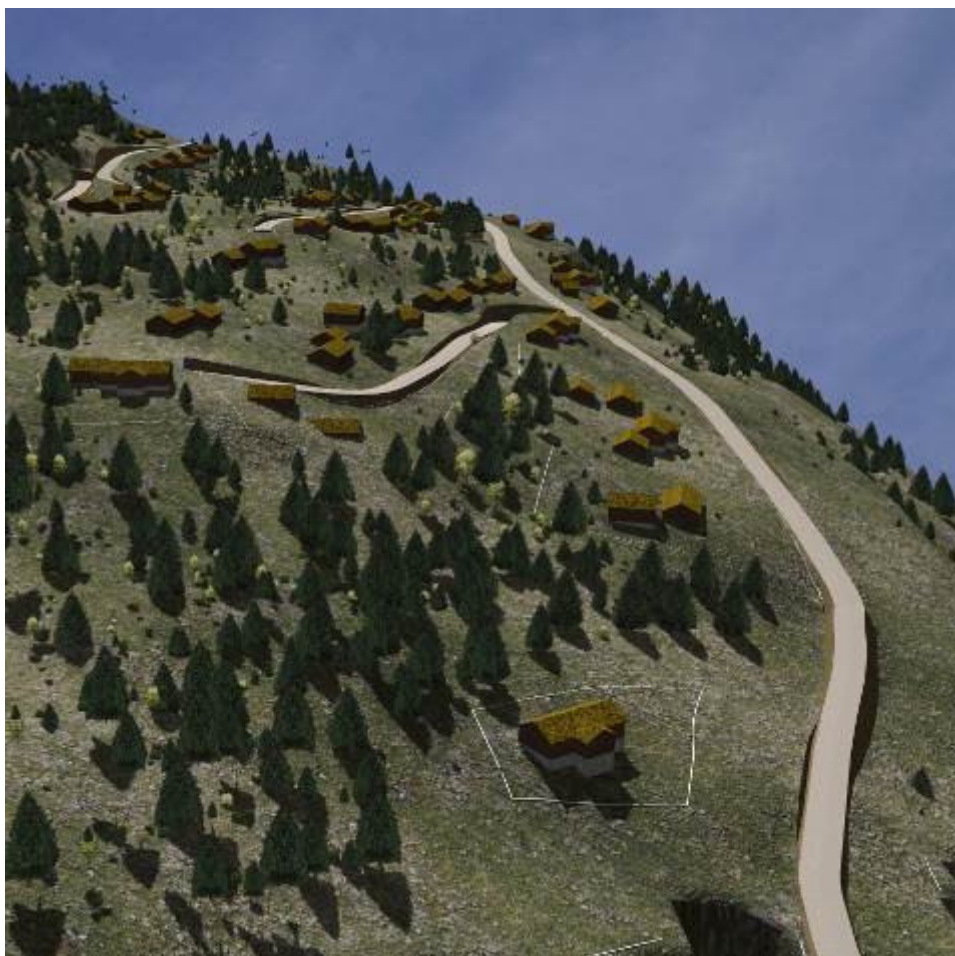
Frå Fv. 310 og inn til området er det privat veg, Kvitnamarksvegen, med høg standard. Vegen vinterbrøystast. Vegen tener også landbruk- og skogdrift. Parkering føregår på hytteeigarens eige tomt. Tilkomst inn til eigedomane er svært god. Det er tilrettelagt gjesteparkering/utfartsparkering, Felt P1, med 28 parkeringsplassar. Det vert ikkje tilrettelagt for fleire parkeringsplassar i Felt P1. Det blir i staden for tilrettelagt ny og større gjesteparkering/utfartsparkering P4, i Felt F4, med kapasitet for 52 bilar.



Figur 5.10.1: Utbetring av Fv. 310 , «Tesdalssvingen», tiltak som kjem lokalbefolkninga til gode. (Foto Tine Randen)



Figur 5.10.2: Kvitnamarksvegen, ca 2,5 km, går frå Fv.310 og opp til hyttefeltet. Infrastruktur som VA-leidningar og høgspenkabel er ført fram til hyttefelt langsetter vegen.



Figur 5.10.3: Illustrasjon som viser planlagt vegtrasè med skjering/fylling. Tomta med fritidsbustad som ein ser nedst i biletet er nr.213/14 i felt F1 på plankartet (vedlegg 1).

5.11 Born sine interesser

I nærleiken av felt F4 er husdyrpark og badepark under oppføring, eit tilbod både for barn og vaksne. Det er ikkje funne naudsynt med eige område med føremål leikeplass. Leikebehovet for barn vert ivareteke i eit utstrakt og variert friområde, som også dannar naturlege akebakkar om vinteren. Leik i naturen fører til kreativitet og god fysisk utvikling, og området gir eit fullgodt alternativ til leikeapparat.



Figur 5.11.1: Grunnarbeid for tilrettelegging av husdyrparken starta opp sommaren 2011
(Foto: Svein Ulvund)

5.12 Sosial infrastruktur

Barneskule og barnehage er lokalisert på Helland, ca.4 kilometer frå planområdet. Ungdomsskule ligg i Voss Sentrum, ca.12 kilometer frå planområdet. Utbygging av feltet vil truleg ikkje medføre behov for skule- eller barnehageplassar.

5.13 Universell tilgjenge

Stort sett alle tomtene er rimeleg bra tilgjengeleg, også med rullestoler, og frå parkeringsplassen til fritidsbustadane er det mogleg å leggje til rette for tilgjenge for alle. Dei fleste hyttetomter er lette å tilpasse, sidan dei er relativ flate og romslege.

TEK 10 stiller ikkje noko krav til universell utforming for fritidsbustadar med berre ei bueining. Det er difor opptil kvar enkelt tomtekjøper å byggje ei hytte som svarar til eventuelt behov for universell utforming. Storleiken på fritidsbustadane gir potensiale til universell utforming.

Byggverk for publikum skal være universelt utforma i samsvar med føresegn i TEK 10, med mindre byggverket eller del av byggverket etter sin funksjon ikkje er eigna for personer med funksjonsnedsetting. Jamfør TEK 10, § 8 og § 12, <http://byggeregler.dibk.no/dxp/content/tekniskekrav/12/>

5.14 Teknisk infrastruktur

5.14.1 Vatn og avlaup

Vatn og avlaup vert tilkopla privat anlegg. Vann frå brønn/høgdebasseng på Litrane. Avlaup koplast på eksisterande anlegg. Det føreligg utslippsløyve for eit reinseanlegg berekna på inntil 1450 PE (vedlegg 15). Anlegget byggast ut i takt med behov.



Figur 5.14.1: Biletet viser brønn/høgdebasseng på Litrane

5.14.2 Elektrisitet

Høgspenteledning er ført fram til trafostasjon ved planområdet.

5.14.3 Renovasjon

Avfallscontainer frå Indre Hordaland Miljøverk for alle hyttene i felt F1 og F4 plasserast sentralt ved avkøyring frå Fv. 310.

5.15 Støytilhøve

Det er ikkje registrert nokon støykjelde utanfor planområdet. Den planlagde utbygginga innanfor området forårsakar marginalt med støy til omgjevnadane.

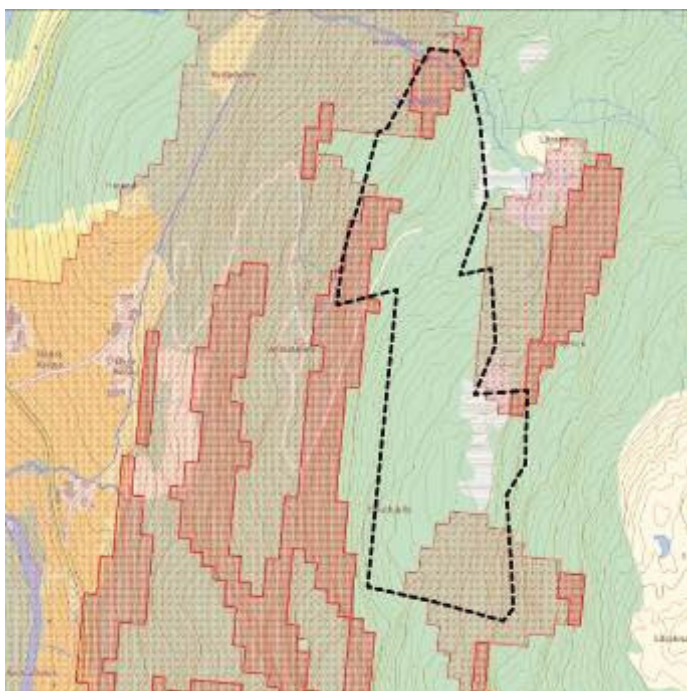
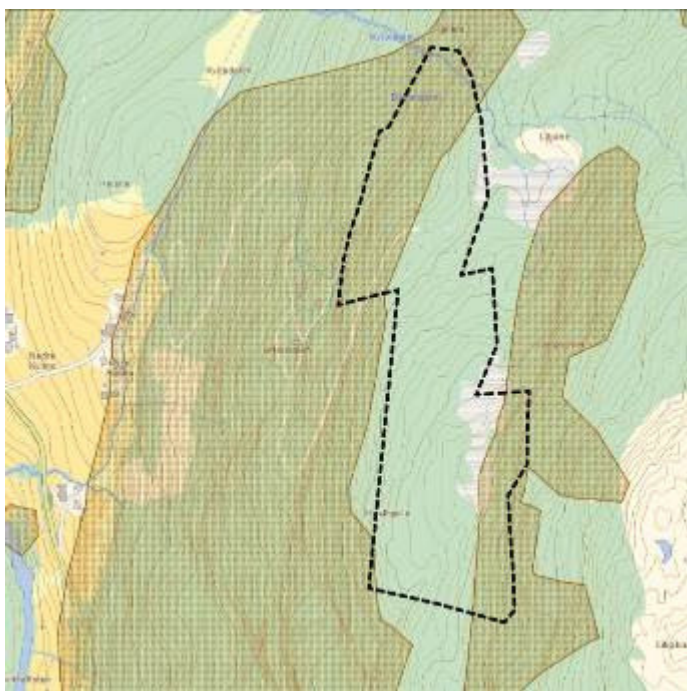
5.16 Luftforureining

Det er ikkje kjende registreringar av luftforureining i området.

5.17 Grunntilhøve og skredtilhøve

Grunnforholda er delvis fjell i dagen (fyllitt), morene og myrjord. Planområdet ligger avmerkt som aktsemdområde for snø- og steinsprang, og som risikoområde for snøskred. Viser til eigen ROS-analyse (vedlegg 3).

Multiconsult AS har på oppdrag frå tiltakshavar vore på synfaring i området og kan stadfeste at det ikkje er fare for skred innanfor planområdet. Rapport frå Multiconsult AS vert ettersendt frå tiltakshavar når rapporten føreligg (vedlegg 16), men dei førebelse signala frå Asbjørn Øystese ved Multiconsult AS er at det er så liten risiko at det ikkje trengst gjerast tiltak i henhold til TEK 10.



Figur 5.17.1: Karta syner planområdet og NGI sine registreringar for aktsemdområder for snø- og steinskred (ill.1) og avmerkta risikoområder for snøskred (ill.2). www.skrednett.no

5.18 Risiko og sårbarheit –

Oppsummering frå ROS-analyse knytt til avdekka risiko av aktuelle punkt

	Akseptabel
	Skal vurderast
	Uakseptabel risiko

5.18.1 Brann

ROS-vurdering av sannsynlegheit og konsekvens:

	Skal vurderast
--	----------------

Høgdebasseng med kapasitet på 130 m³ og 3 brannhydrantar i området sikrar tilgang til sløkkevatn. Desse plasserast strategisk til med lett tilkomst. Ved eventuell skogbrann/vegetasjonsbrann i området, kan tjørna (Kalvatjødne) som ligg ca. 900 moh, og mindre enn 700 meter i luftlinje frå hyttefeltet nyttast for sløkking med helikopter. Hyttefeltets nærleik til denne tjørna gir ein ekstra sikkerheit ved større brannar, som f.eks. skogbrann, i området.

5.18.2 Radon

ROS-vurdering av sannsynlegheit og konsekvens:

	Akseptabel
--	------------

Det er ikkje registrert høge verdiar for radon i Voss kommune. Området har krav til radonsperre i fritidsbustadar. Bygning skal prosjekterast og utførast med radonførebyggjande tiltak slik at innstrøyming av radon frå grunnen vert avgrensa. Radonkonsentrasjon i innelufta skal ikkje overstige 200 Bq/m³, jamfør TEK 10, § 13-5. <http://byggeregler.dibk.no/dxp/content/tekniskekrav/13/5/>

5.18.3 Skred

ROS-vurdering av sannsynlegheit og konsekvens:

	Skal vurderast
--	----------------

På skrednett, NVE sin teneste for kartlegging av skredfare, visar at mindre delar av planområdet er klassifisert som aktsemdområde for snøskred og steinsprang, men er berre registrert som risikoområde for snøskred. Sjå figur 5.15.1, 5.15.2 og 5.15.3 under pkt. 5.15, Grunntilhøve, i planomtale. Viser også til eigen ROS-analyse for planområdet (vedlegg 3). Området ligg i le for austavind. Erfaringsmessig er planområdet noko utsett for sørleg vindretning, men vind rett frå sør overgår sjeldan liten storm styrke. Planområdet opplever mindre nedbørmengder enn lengre nede i dalen. Det er ingen registrerte hendingar i planområdet.

Konklusjonen frå Multiconsult AS, som har skredvurdert planområdet, er at byggjeområda ikkje er i faresonen for snøskred, og risiko vert vurdert som akseptabel. Vedleggsbrev/rapport frå Multiconsult (vedlegg 16) vert ettersendt av tiltakshavar når rapporten føreligg.

5.18.4 Kulturminne/fornminne

ROS-vurdering av sannsynlegheit og konsekvens:

	Akseptabel
--	------------

Det er ikkje påvist automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige fornminne innanfor planområdet. Det var halde synfaring i området 14.08.2007, og det vart då ikkje påvist automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige fornminne i området.

5.18.5 Biologisk mangfald

ROS-vurdering av sannsynlegheit og konsekvens:

	Akseptabel
--	------------

Jamfør www.miljostatus.no,

<http://www.miljostatus.no/kart/?lang=no&extent=23371|6746989|38942|6757270&basemap=KART&opacity=70>

er det ikkje registrert andre funn innafor planområdet når det gjeld tema under:

- Dyr, fugl og planter; Villreinområde, prioriterte artar og raudlisteartar
- Energi; Kraftleidningar, vasskraftverk, vindkraftverk
- Hav og ferskvatn; Flaumrisiko, særleg verdifulle biologiske område,
- Utslepp; følsame avlaupsanlegg, industri
- Kulturminne; Arkeologiske kulturminne, freda bygningar og kulturmiljø, SEFRAK-registrerte bygg
- Naturområde og arealbruk; Statleg sikra friluftsområde, heilskaplege kulturlandskap, natur utan inngrep, viktig eller eldre skog, verna område, utvalte eller viktige naturtypar
- Berggrunn og jord; Erosjonsrisiko, forureinsa grunn, kvikkleire, radon, registrerte skredhendingar

5.19 Næring- og servicefunksjonar

Voss Sentrum ca. 12 km frå planområdet. Her finst servicetilbod som butikkar, kjøpesenter, kino, kulturhus, bibliotek, legesenter, mm. I tillegg er det et omfattande tilbod av andre aktivitetar i nærleiken av Voss, blant anna slalåmbakkar i Myrkdalen og Bavalen, moglegheit for fallskjermhopping, vindtunnel, rafting og klatrepark. Voss ski- og tursenter er etablert mellom Bordalen og Skutle i kommunen og tilbyr skiskyttaranelegg og turløyper.

5.20 Analysar/utgreiingar

Planområdet er skredvurdert av Multiconsult AS v/Asbjørn Øystese. Det er ikkje føreteke andre utgreiingar eller analysar i området i høve planarbeidet.

5.21 Reguleringsføremål

5.21.1 Fritidsbustader

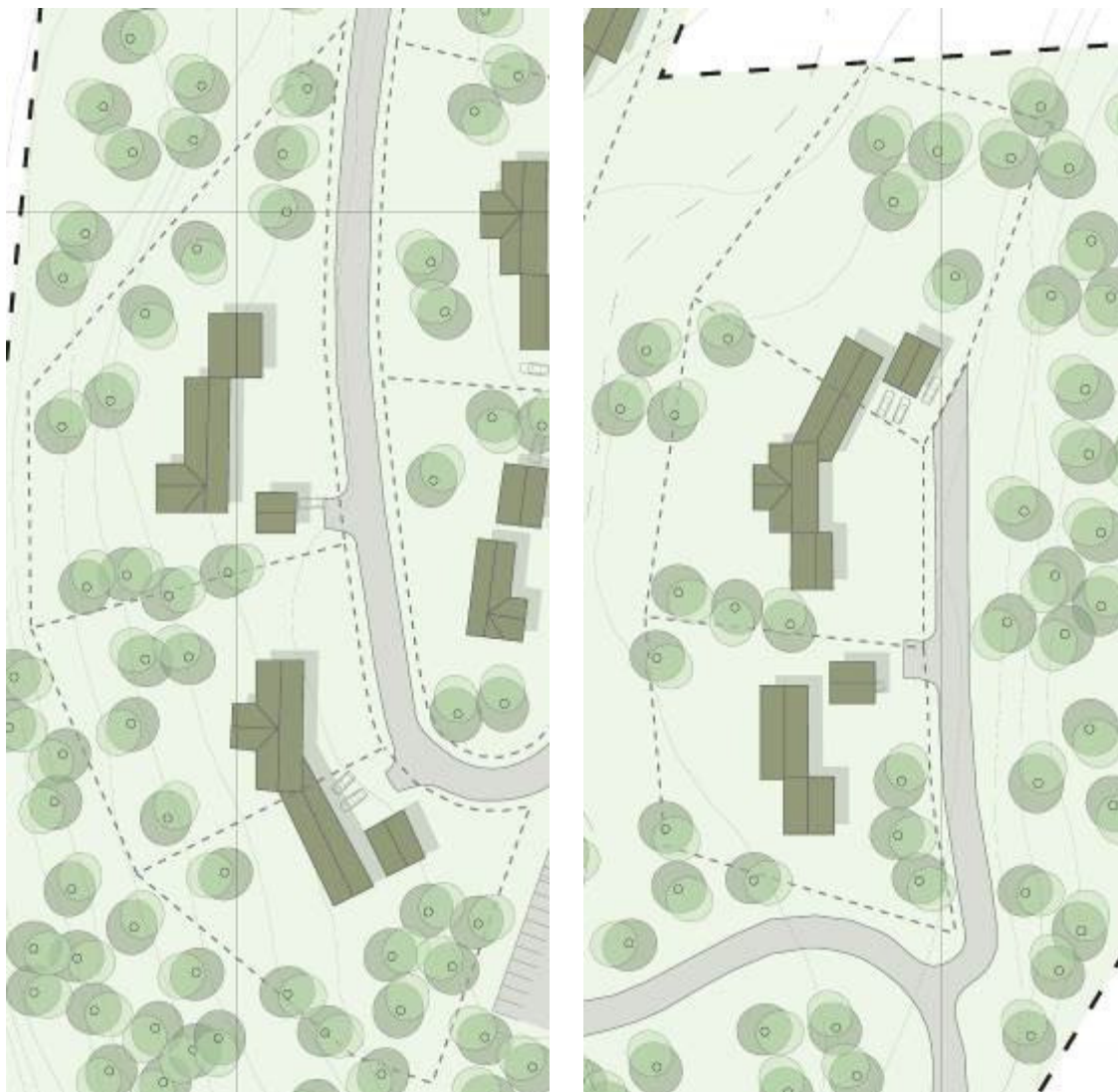
Byggjeområda skal i hovudsak nyttast til fritidsbustader. I felt F1 kan det byggast 7 nye fritidshusvære, medan det i felt F4 kan byggast 34 fritidshusvære, totalt 41 nye fritidsbustader innanfor planområdet.



Figur 5.21.1: Illustrasjon av korleis ulike fritidsbustader kan plasserast på tomta. Biletet viser deler av felt F4. Eksempel henta frå illustrasjonsplan (vedlegg 5).

5.21.2 Kombinert føremål – fritidsbustadar og fritid- og turistføremål

Deler av området, til saman 6 av dei nye tomtene i byggeområde F4, er sett av til kombinert føremål av føremåla Fritidsbustader (SOSI-kode 1120) og Fritids- og turistføremål (SOSI-kode 1170). Vert området nytta til fritidsbustadar (1120), gjeld dei same føresegna som for resten av område F4. Om området vert nytta til fritids- og turistføremål (1170), kan ein sjå kvart av områda T1 og T2 med sine tre tomtar under eitt. Hovudføremål på tomtene er fritidsbustadar, men med moglegheit for service og småskala næringsverksemd. Her er det snakk om utleige av fritidsbustad og serveringsmogelegheiter.



Figur 5.21.2: Illustrasjon med døme på korleis felt T1 og T2 i F4 kan nyttast. Til venstre er tomt 44 og 45 slått saman i felt T2 i F4. Til høgre er tomt 51 og 52 slått saman i felt T1. Desse er nytta til fritids- og turistføremål (1170). Tomt 43 og tomt 53 er nytta til fritidsbustadføremål (1120). Eksempel henta frå illustrasjonsplan (vedlegg 5).

5.21.3 Køyreveg

Private vegar er tilkomstvegar til byggeområda F1 og F4. Vegen har ei breidd på 6 meter, inkludert skulder. I tillegg er det sett av 2 meter på kvar side av vegen med føremål anna veggrunn. Vegane skal brøytast og kunna nyttast til landbruksdrift og skogsdrift dersom dette ikkje er til hinder for alminneleg tilkomst.

5.21.4 Annan veggrunn

Det er i plankart avsett 2 meter breidd på kva side av vegen med føremål annan veggrunn. Området skal nyttast som avkøyrsløp til tomtene frå tilkomstveg, samt grøft og plass for snø frå plogbrøyting om vinteren. Arealet skal utformast med tanke på maskinelt vedlikehald. Vegetasjon skal ikkje vere over 0,5 meter. Når det gjeld snødeponi, vil snø frå tradisjonell brøyting med plog i dei aller fleste vintersesongar verte mogleg å deponere på areal langs veg. I særleg snørike vintrar vil ein måtte ta i bruk kringliggjande areal til snølagring. Ein skal difor kunne nytte tilgrensande tomter, friluftsområde og fellesområder som deponi for snø frå vinterbrøytta parkeringsplass, og snø frå vinterbrøytta veg som ikkje det er mogleg å lagre langs vegen.

5.21.5 Parkering

Parkeringsbehovet til fritidsbustadane ivaretakast med to til fire parkeringsplassar per tomt. For kvar fritidsbustad skal det opparbeidast to plassar for biloppstilling med tilhøyrande manøvreringsareal på tomte. Biloppstilling skal vere på terreng eller som garasje.

Det er to parkeringsplassar innanfor planområdet, P1 og P4, med ein kapasitet på til saman 82 bilar. Her er det teke høgde for gjesteparkering for fritidsbustadane (desse kjem i tillegg til dei to oppstillingsplassane på tomte) og behovet for utfartsparkering for ålmenta. P1 har ein kapasitet på 28 bilar og er hovudsakeleg felles gjesteparkering for fritidsbustadane, medan P4 er felles gjesteparkering for fritidsbustadane, samt utfartsparkering, og har ein kapasitet på 54 parkeringsplassar. Plassane på P4 kan nyttast av turgåarar/skiløparar, og er difor plasserte i nærleiken av buferdsveg/turveg som nyttast sommar og vinter. Arealet skal til ei kvar tid vere ryddig og tilgjengeleg i alle årstider.



Figur 5.21.5.1: Illustrasjonen til venstre viser gjesteparkeringsplass P1 i felt F1, som har ein kapasitet på 28 bilar, medan illustrasjonen til høgre viser utfartsparkeringa P4 i felt F4, med ein kapasitet på 54 bilar. Eksempel henta frå illustrasjonsplan (vedlegg 5).



Figur 5.21.5.2: Illustrasjon på korleis parkering tilknytt fritidsbustadane kan løysast, i form av oppstillingsplassar på grunn eller i garasje. Illustrasjonen viser fritidsbustadar i felt F4. Eksempel henta frå illustrasjonsplan (vedlegg 5).

5.21.6 Friluftsføremål

Området er tilgjengeleg for alle, og kan nyttast til friluftsføremål. Til tider nyttast området som beiteområde for storfe i Kvitli og Bordalen beitelag. Området gir rett til fri ferdsle. Turterreng for eigarar av fritidsbustader og tilreisande turgåarar/skiløparar. Bufersdsvegen går gjennom området i F4.

5.21.7 Bevaring kulturmiljø

Det er regulert ei omsynssone med breidd ca. 20 meter for å hindre inngrep på eksisterande bufersdsveg. Det vil ikkje vere tillate med nokon form for endring av terreng innanfor denne sona. Unntaket her er krysning av veg jf. plankart.

5.22 Plassering og utforming av fritidsbustadane

Det er totalt planlagt 41 nye tomter for fritidsbustader. Den enkelte tomt kan ikkje delast frå til fleire tomter. Kvar fritidsbustad kan delast i inntil 4 bygningskroppar og plasserast i tett tunstruktur. Minste byggeavstand frå tomtegrense og frå vegen er 4 meter. Minste gjerdeavstand er 4 meter frå tomtegrense. Bygningar, gjerder og planta vegetasjon må ikkje hindre fri sikt for trafikken.

I felt F2 er det sett krav om bebygd areal (BYA) på maksimalt 175 m² BYA per tomt. I felt F4 er maksimalt bruksareal (BRA) på tomta sett til 400 m², men hovudeining kan ikkje overstige 300 m² BRA. Dette inkluderer eventuell overdekkta uteplass og garasje. For dei 3 tomtene i T1 og dei 3 tomtene i T2 i felt F4, er det mogleg å sjå dei under eitt ved bruk til næringsaktivitet. Her aukar totalt BRA med talet på tomter som vert slått saman, men hovudeining kan ikkje overstige 540 m² BRA. Det er ikkje tillate med campingplass, og om det vert aktuelt å oppføre spesielle konstruksjonar, eller nytte tomtene til ein spesiell bruk, kan kommunen stille krav om eigen detaljreguleringsplan.

Alle nye fritidsbustader skal i hovudsak ha smal bygningskropp og ta opp høgdeforskjellane i terreng ved bruk av ulike nivå. Hovudplan i fritidsbustad skal på minimum ein kant ligga i nivå med eller maks < 0,3 meter over opphavleg terreng. Der terrenget gjer det naturleg, er det høve til å nytte underetasje. Form på bygga skal tilpassast eksisterande terreng og omgjevnader. Der det er bratt terreng, skal løysing med underetasje nyttast framfor store inngrep og endringar i terrenget.

Møneretning skal i hovudsak følgje terreng og være parallell med terrengkotane på kartet. Gesimshøgde skal ikkje vera over 6 meter og mønehøgde ikkje over 7 meter, målt frå opphavleg terreng.

Bygga skal vera tidsmessige og avstemmast miljø og landskap. Materialbruk skal ha hovudvekt av naturmaterial, tre og naturstein. Tak skal vera torvtak i felt F1 og F4. Bygningane skal ha saltak med takvinkel på mellom 22 og 35 grader. Det er tillate å bygge ark. Pelar og grunnmur skal blendast med treverk eller tørrsteinmur. Elles skal fargebruk vere i mørke og duse jord- og steinfargar. Stein, naturleg gråna trekledning og andre mørke fargar er å føretrekke. Eventuelle terrengmurar skal oppførast i naturstein.

Det er tillate å byggje terrasse. Terrasse skal på minimum ein kant ligga i nivå med eller maks < 0,3 meter over opphavleg terreng, og ikkje nå høgare enn 1 meter over opphavleg terreng. Terrasse må kledast inn.

Inntil 1000 m² av tomta kan gjerdast inn med gjerdetype som er tilpassa byggeskikken i området. Ved eventuell inngjerding av tomt skal det vere minimum 4 meter avstand frå tomtegrense til gjerde. Unntaket er område T1 og T2, der heile området kan gjerdast inn, men 4 meter avstand frå tomtegrense gjeld også for T1 og T2. Felt F4 er tidvis i bruk som beiteområde. Dette medfører at det til tider kan vere storfe og sau i området. For å redusere moglege konflikhtar mellom dyr og menneskje/materielle eigedomar, gis det difor moglegheit til å gjerde inn eit samanhengande område på inntil 1000 m² på kvar tomt. Når berre delar av tomta kan gjerdast inn, vil det verte passasje mellom fritidsbustadane/tuna. På den måten vert området meir tilgjengeleg for alle, også for beitedyr sommarsesongen. Ein stor del av tomta vert urørt, og staden sin eigenart ivareteke.

5.23 Offentlege anlegg, uteområde og aktivitetar

I tilstøytande reguleringsplan, Kvitnomarka, er det fleire aktivitetar under utbygging. Desse vil vere i umedelbar nærleik til planområdet i Kvitno II.

Bufersveg

Bufersvegen vert nytta til turveg og skiløype heile året. Denne ligg i planområdet.

Husdyrparken

Husdyrparken er under etablering og skal opne sommaren 2012. Norske Husdyr AS og bønder i nærområdet har gått i samarbeid om å leggje til rette for opplevingar i eit landskap der mennesket sin bruk av naturen til matproduksjon gjennom fleire tusen år har bidrege til å forme kulturlandskapet. I parken er det fleire tilrettelagte uteområde og terrasse med storslått utsikt - der opplevinga av dyr i kulturlandskapet gir ei unik estetisk oppleving. Frå besøksfjøsset og langs elva er det tilrettelagt 2 km turstiar der fiske- og badeplassar ligg på rekke og rad. Langs stiane vert det etablert grill og rasteplasser. Husdyrhold har mykje av æra for kulturlandskapet i parken, noko som gir området eit ekte og unikt preg som turområde. Vitjarar kan delta i føring og stell av dyra, klatre på leikestabburet vårt, vere med på ridning, prøve pedaltraktor på bane, fiske i elva eller ta ein tur i besøksfjøsset. Det er også moglegheit for traktorsafari i storslått natur - inkludert turar til støler i drift med servering av tradisjonsmat og moglegheit for unike smaksopplevingar. For dei små vert det teateroppsettingar i løpet av sesongen.

Voss Feriepark

Voss Feriepark er godkjent regulert med inntil 80 leilegheiter med tilhøyrande badepark. Parken vil ha ein høg miljøprofil med utstrakt bruk av naturlege materialar og berekraftig oppvarming med sol- og bioenergi. Området har krav til detaljreguleringsplan før utbygging.

5.24 Uteoppfallsareal

Det er relativt store tomter i planområdet, og ettersom berre inntil 1000 m² av tomtene kan gjerdast inn, vil det vere mykje areal på tomta som vil behalde eit naturleg preg. Det er i tomtekjøparens interesse å finne ein god balanse mellom å ta vare på dei naturlege omgjevnadene og sikre tilgang på sol og utsikt. Det er høve til å tynne skog med omsyn til sol og utsikt og innsyn til private eigedomar etter avtale med grunneigar. Det er ikkje tillate med flathogst.

Eksisterande vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på. Ubygde område må gjevast ei tiltalende utforming og kan ikkje nyttast til lager. I byggeområda skal handsaminga av skog og terreng ha som hovudmål å ivareta landskapet sin karakter og verdi. Sår i terreng og vegetasjon som følgje av verksemd og anlegg bør unngåast og skal i tilfelle vølast og tilbakeførast til naturleg terreng snarleg etter utført arbeid.

Leikebehovet for barn vert ivareteke i et utstrakt og variert friområde, som også dannar naturlege akebakkar om vinteren.

Bufersvegen som går gjennom området skal framleis vere tilgjengeleg for ålmenta som bufersveg og tursti, både sommar og vinter. Vegen er merka av på plankart og det er regulert ei omsynssone med føremål bevaring av kulturmiljø, med ei breidd på ca. 20 meter. Det vil ikkje vere tillate med nokon form for endring av terreng innanfor denne kantsona. Unntaket her er krysning av veg jf. plankart.

5.25 Landbruksfaglege vurderingar

Endringar og spesialisert drift har prega utviklinga i landbruket det siste århundret, noko som også har verka inn på husdyra si utvikling. Moderne avlsarbeid har brakt fram større og meir produktive dyr, og dei gamle rasane har mista sin økonomiske betyding. Både i Noreg og i andre land har ein del av dei gamle rasane forsvunne, og mange finst i dag berre i små populasjonar. For at kulturlandskapet skal haldast i hevd og utviklast i framtida, er eit aktivt jordbruk med husdyrdrift og beiting avgjerande. Bruk er det beste vern, og den beste måten å ta vare på tradisjonar. Husdyr spelar ein sentral rolle i slikt arbeid – både som kulturberar, kulturlandskapspleier og genetisk ressurs for framtidig produksjon. Husdyrparken ønskjer å ta vare på denne delen av jordbrukskulturen. Nokre av rasane som kan opplevast i Husdyrparken er dølahest, fjordhest, nordlandshest, spælsau, gammelnorsk sau, jærhøns, geit, gris, telemarkfe, sidet trønder- og nordlandsfe, østlandsk rødkolle, dølafe, vestlandsk fjordfe, kystgeit, kvit norsk gås, smålensgås, bronsekalkun og trønderkanin.

5.26 Miljøoppfølging

Fritidsbustadane skal byggast etter TEK 10, som sikrar ein akseptabel energibruk. Det vil verte sett opp avfallscontainer med kjeldesortering ved Fv. 310. Avlaupsvatn vert reinsa etter gjeldande krav.

5.27 Rekkefølgjekrav

Før det kan gjevast rammeløyve for nye fritidsbustader skal det liggje føre godkjend VA-plan. Dette gjeld vassforsyning og bortleiing av avlaupsvatn. Det skal byggjast hydrantar (sløkkevatn) i området for brannvesenet, jf. gjeldande norm/byggeteknisk forskrift. For å sikre tilstrekkeleg kapasitet for sløkkjevatn skal høgdebasseng med kapasitet på min. 130 m³ vere oppført og tilkople hydrantar før bruksløyve på nye hytter vert gjeve. Alternativ er 2 basseng med kapasitet på til saman 130 m³. Straum, telefon- og evt. TV- kablar skal leggast i jord, og skal i størst mogleg grad samordnast med andre tekniske anlegg. Det skal søkjast løysingar som sikrar varsame terrenginngrep.

5.28 Arealoversikt

5.28.1 Areal for føremål i planen

SOSI-kode	AREALFØREMÅL	AREAL (m²)		SAMLA AREAL FOR FØREMÅL
		F1	F4	
BYGNINGAR OG ANLEGG (jf. PBL § 12-5, nr.1)				83867
1120	Fritidsbustader	22426	45830	68256
1900	Kombinert føremål – Fritidsbustader (1120) og Fritids- og turistføremål (1170)	0	15611	15611
SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (jf. PBL § 12-5, nr.2)				32218
2011	Køyreveg	7307	9030	16337
2018	Annan veggrunn	4168	6030	10198
2080	Parkeringsplassar	1700	3983	5683
LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFØRMÅL SAMT REINDRIFT (jf. PBL § 12-5, nr.5)				129668
5130	Friluftsføremål	56022	73646	129668
				245753

5.28.2 Areal tomter

TOMT [nr]	AREAL [m²]	TOMT [nr]	AREAL [m²]
18 (F1, ny)	1450	45 (T2 i F4)	2297
19 (F1, ny)	1118	46 (F4)	1402
20 (F1, ny)	1399	47 (F4)	1408
21 (F1, ny)	1409	48 (F4)	1319
22 (F1, ny)	1571	49 (F4)	1554
23 (F1, ny)	1211	50 (F1, ny)	1026
24 (F4)	2000	51 (T1 i F4)	2506
25 (F4)	1994	52 (T1 i F4)	2296
26 (F4)	1999	53 (T1 i F4)	2366
27 (F4)	1993	54 (F4)	1287
28 (F4)	1480	55 (F4)	1604
29 (F4)	1465	56 (F4)	1773
30 (F4)	1437	57 (F4)	1469
31 (F4)	1320	58 (F4)	1892
32 (F4)	1500	213/11 (F1, eksisterande)	928
33 (F4)	1845	213/12 (F1, eksisterande)	1226
34 (F4)	1713	213/13 (F1, eksisterande)	1518
35 (F4)	1868	213/14 (F1, eksisterande)	958
36 (F4)	1386	213/15 (F1, eksisterande)	1267
37 (F4)	1489	213/16 (F1, eksisterande)	1809
38 (F4)	1714	213/17 (F1, eksisterande)	1333
39 (F4)	1773	213/18 (F1, eksisterande)	1013
40 (F4)	1905	213/19 (F1, eksisterande)	1025
41 (F4)	1699	213/20 (F1, eksisterande)	1132
42 (F4)	1542	213/21 (F1, eksisterande)	1033
43 (T2 i F4)	3791		
44 (T2 i F4)	2354		TOTALT alle tomter: 83866 m²

Figur 5.28.2: Tabellen refererer til plankart for nummer på tomter.

6.0 KONSEKVEN SAR AV NYTT FRAMLEGG TIL REGULERING

6.1 Konsekvensar for tilgrensande område

Trafikken på vegen til felt F1 vil auke noko, men godt innanfor vegens kapasitet og kva vegen er dimensjonert for. Vassforsyninga til naboeigedomar vil ikkje bli negativt råka.

Gjennom utbygging av området vil Voss styrke sin posisjon som turistmål, ikkje minst i sommarhalvåret. Dette kan gje positive ringverknadar for det lokale næringslivet, samstundes som det kan bidra til å skape fleire nye arbeidsplassar. For Bordalen vil utbygging av nye 41 tomter ha mykje å seie for vidare utvikling av Husdyrparken og Voss Feriepark.

6.2 Eventuelle økonomiske konsekvensar for Voss kommune

Planforslaget vil ikkje medføre utlegg for Voss kommune, då alle kostnader med regulering og utbygging er føresett dekkja av tiltakshavar. Derimot vil dei fleste eigarar av fritidsbustader kome frå andre kommunar, og dermed generere ekstra inntekter til næringslivet lokalt.

7.0 REVISJON AV PLANDOKUMENT

7.1 Revisjon av plankart etter offentlig høyring og ettersyn

I plankartet (revisjon 07.09.2012) er det gjort endringar når det gjeld tomtestorleik på 24 tomter i felt F4. Fleire av desse tomtene var over 2 daa, og alle er redusert betrakteleg i storleik. Nokre tomter har vorte endra i areal grunna endring av tomtegrenser i samband med redusering av nabotomter. I felt F1 er det gjort endringar i storleiken på 2 tomter. Tomt 213/17 har fått meir tilleggsareal, medan nabotomta 213/16 har vorte redusert. Dette er resultat av ei avklaring mellom grunneigar/tiltakshavar og eigar av eigedomane. I tillegg er det gjort endringar av veginnslag på tilkomstveg til eigedom 213/17. Her er traseen stort sett den same, men veginnslaget til tomta er flytta lengre aust enn i plankart datert 15.05.2012. Til saman er 10922 m² areal, som før revisjon av plankart vart regulert til fritidsbustadar (SOSI-kode 1120), no regulert som friluftsføremål (SOSI-kode 5130).

Tomtestorleiken på følgjande tomter er endra:

TOMT [NR]	TIDLEGARE AREAL [m ²]	NOVERANDE AREAL [m ²]	ENDRING [m ²]
24 (F4)	2356	2000	-356
25 (F4)	2093	1994	-99
26 (F4)	2359	1999	-360
27 (F4)	2109	1993	-116
28 (F4)	2421	1480	-941
29 (F4)	1957	1465	-492
31 (F4)	1533	1320	-213
32 (F4)	2061	1500	-561
33 (F4)	1765	1845	+80
36 (F4)	1613	1386	-227
37 (F4)	2067	1489	-578
38 (F4)	1957	1714	-243
39 (F4)	2562	1773	-789
40 (F4)	3034	1905	-1129
41 (F4)	2727	1699	-1028
42 (F4)	2102	1542	-560
46 (F4)	1624	1402	-222
47 (F4)	1999	1408	-591
48 (F4)	1641	1319	-322
49 (F4)	1969	1554	-415

54 (F4)	1753	1287	-466
55 (F4)	2136	1604	-532
56 (F4)	2621	1773	-848
58 (F4)	2041	1892	-149
213/16 (F1)	2014	1809	-205
213/17 (F1)	893	1333	+440
TOTAL	53407	42485	-10922

7.2 Revisjon av plandokument etter offentlig høyring og ettersyn

Følgjande endringar er føreteke i plandokumenta etter at planen vart lagt ut til offentlig høyring og ettersyn:

- Viser til reviderte utgåver av plankart, føresegn og planomtale med revisjonsdato 07.09.2012 som gjeldande plandokument (*endring punkt 1.1 i føresegn*).
- Ved søknad om tiltak på ein eigedom skal situasjonsplan- og snitt vise nabobygningar, i tillegg til å vise nabotomter og tilgrensande ubygd areal (*endring punkt 2.8 i føresegn*).
- Om det vert aktuelt å oppføre spesielle konstruksjonar, og/eller spesiell bruk av tomtene (næringssamanheng) i felt T1 og T2 i F4, kan Voss kommune stille krav om eigen detaljreguleringsplan (*endring punkt 3.1.4 i føresegn*).
- Gesimshøgde og mønehøgde skal målast frå opphavleg terreng i staden for topp grunnmur (*endring punkt 3.1.5 i føresegn*).
- Det er lagt til at bygningane skal ha saltak med vinkel mellom 22 og 35 gradar, i tillegg til at det er tillate å bygge ark (*endring punkt 3.1.6 i føresegn*).
- Det er lagt inn i føresegna at ved inngjerding skal avstand frå veg eller eigedomsgrense til eit eventuelt gjerde vere minimum 4 meter. Dette gjeld alle tomter, også felt T1 og T2 (*endring punkt 3.1.7 i føresegn*).
- Det er lagt til i føresegna at det, i tillegg til terrenget, heller ikkje er tillate med nokon form for endring eller modernisering av vegen eller farete til buferdsvegen (*endring punkt 4.2.1 i føresegn*).
- Planomtalen er oppdatert etter endringar som er føreteke i føresegna og plankartet, blant anna under punkt 5.22, punkt 5.28.1 og punkt 5.28.2. I tillegg er kapittel 7: Revisjon av plandokument, lagt til planomtalen.
- Illustrasjonsplanen, vedlegg 5, er endra, med nye tomtengrenser og innkøyringsvegar etter revidert plankart.
- To nye vedlegg er lagt til plandokumenta. Vedlegg 17 (Vedtak og innspel etter offentlig høyring og ettersyn) og vedlegg 18 (Oppsummering og kommentarar til innspel etter offentlig høyring og ettersyn).