

Voss kommune

Kommunalavdeling for tekniske tenester

Planbeskrivelse

2012011 Detaljreguleringsplan for Kårdal hyttegrend

Utarbeidd av: Geoplan AS

Forslag datert: 30.04.2013

Sist revidert: 27.08.2014

Kommunestyret 18.09.2014, sak 64/14

Sign:.....

Arkivsak i Voss kommune: 12/1070

Sakstittel: Detaljreguleringsplan for **Kårdal hyttegrend**

Planidentitet: **2012011**

Saksbehandlar i Voss kommune:

Sign:.....

Saksbehandling:

- Forslag til detaljreguleringsplan datert 30.04.2014
- Siste revisjon av plankart, føresegner og planomtale 27.08.2014
- Kunngjøring av planarbeid 06.10.2012
- 1.gongshandsaming i FPL om utlegging av plan til offentlig ettersyn, 16.05. 2012, sak 35/13
- Utlegging til offentlig ettersyn frå 25.05. 2013 til 08.07. 2013
- 2.gongshandsaming i FPL 11.09.2014, sak 79/14
- Vedtak i KST om godkjent plan den 18.09.2014 , sak 64/14
- Kunngjering av godkjent plan – Hordaland avisa den 27.09.2014



Voss kommune

PLANOMTALE FOR:



Detaljregulering for fritidsbustader på gnr. 151, bnr. 3, 29, 49 og 193

KÅRDAL HYTTEGREND,

Mjølfjell, Voss kommune

FORSLAGSTILLAR:

KAARDAL AS

Postboks 151, 5701 VOSS

Voss kommune - PlanID

12352012011

Voss kommune - Arkivsaknr:

12/1070

REVIDERT

27.08.2014

Framlegg til regulering inkl. risiko- og sårbarhets analyse er utarbeidd av Geoplan AS V/Ingvild Eikefjord. Prosjektnummer 2298.



Innhold

3.0	PLANPROSESSEN	6
3.1	OPPSTARTSMØTE.....	6
3.2	DELTAKARAR I PLANPROSESSEN	6
3.3	MØTER OG KOMMUNIKASJON MED PARTANE I SAKA	6
3.4	PLANPROGRAM OG KONSEKVENSGREIING.....	6
3.5	KUNNGJERING OG VARSLING AV OPPSTART REGULERING.....	6
3.6	INNSPEL TIL OPPSTART	7
3.7	INNSPEL TIL OFFENTLEG ETTERSYN	12
4.0	PLANSTATUS OG RAMMEVILKÅR.....	13
4.1	OVERORDNA PLANAR	13
4.2	GJELDANDE REGULERINGSPANAR.....	14
4.3	TEMAPANAR OG KOMMUNEDELPANAR.....	14
4.4	OVERORDNA FØRINGAR.....	14
5.0	PLANSKILDRING	16
5.1	PLANOMRÅDET.....	16
5.2	TEMA FOR UTGREIING I PANARBEIDET	16
5.3	DAGENS AREALBRUK OG TILSTØYTANDE AREALBRUK.....	17
5.4	STADEN SIN KARAKTER OG HISTORIE	19
5.5	PLANOMRÅDET ETTER UTBYGGING	22
5.6	LANDSKAP	26
5.7	NATURVERDIAR OG BIOLOGISK MANGFALD	30
5.8	KULTURMINNER OG KULTURMILJØ	31
5.9	REKREASJONSVERDI OG KVALITETAR I OMRÅDET	31
5.10	LANDBRUK	32
5.11	TRAFIKKTILHØVE	33
5.12	BORN SINE INTERESSER	34
5.13	SOSIAL INFRASTRUKTUR.....	35
5.14	UNIVERSELL TILGJENGE.....	35
5.15	TEKNISK INFRASTRUKTUR	35
5.16	STØYTILHØVE	36
5.17	LUFTFORUREINING	37
5.18	GRUNNTILHØVE OG SKREDTILHØVE	37
5.19	ROS-ANALYSE.....	39
5.20	NÆRING- OG SERVICEFUNKSJONAR.....	41
5.21	REISELIV.....	42
5.22	ANALYSAR/UTGREIINGAR	42
5.23	REGULERINGSFØREMÅL	42
5.24	PASSERING AV BYGG	51
5.25	OFFENTLEGE ANLEGG, UTEOMRÅDE OG AKTIVITETAR	54
5.26	UTEOPPHALDSAREAL	54
5.27	LANDBRUKSFAGLEGE VURDERINGAR	54
5.28	MILJØOPPFØLGING.....	55
5.29	REKKEFØLGJEKRAV.....	55
5.30	AREALOVERSIKT	56
6.0	KONSEKVENSGAR AV REGULERINGSPAN.....	58
6.1	FRAMLEGG TIL REGULERING SETT I FORHOLD TIL KOMMUNEPAN FOR VOSS	58
6.2	KONSEKVENSGAR FOR TILGRENDSANDE OMRÅDE.....	58
6.3	EVENTUELLE ØKONOMISKE KONSEKVENSGAR FOR VOSS KOMMUNE	58

VEDLEGG

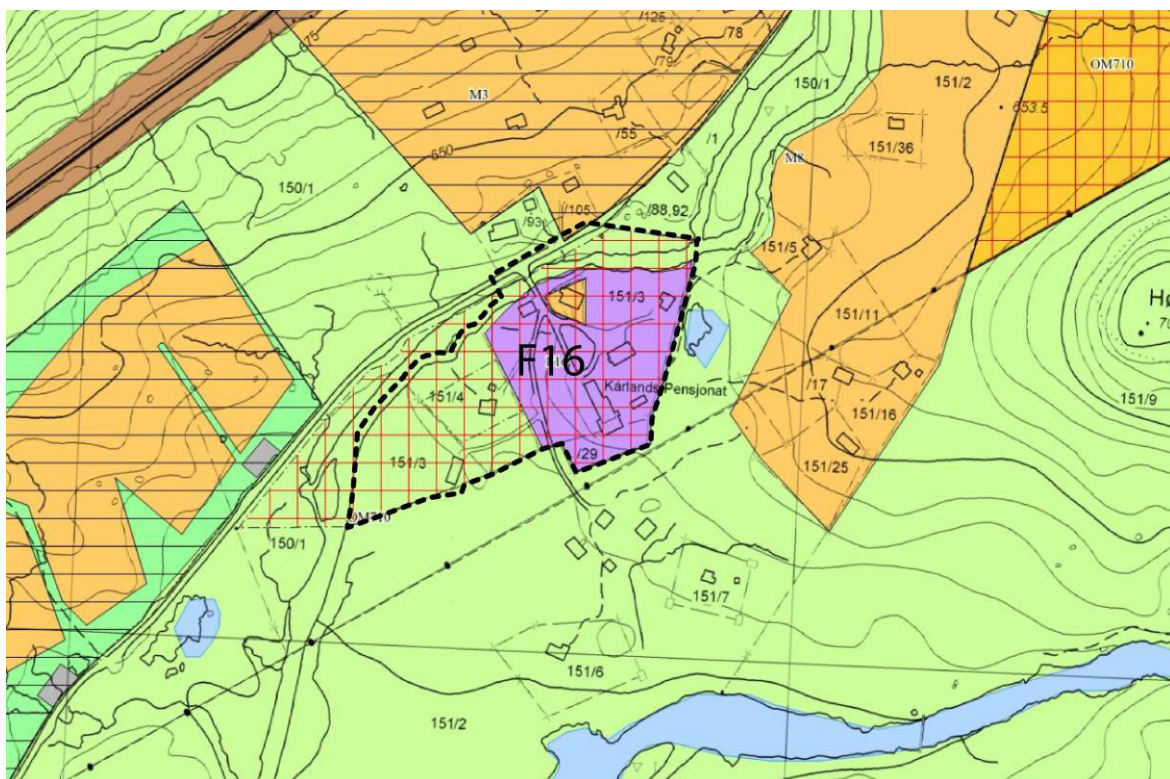
1. Plankart
2. Reguleringsføresegner
3. ROS-analyse
4. Illustrasjonsplan revidert 09.01.2014
5. Referat frå oppstartsmøte 14.09.12
6. Kunngjering av oppstart regulering, datert 06.10.2012
7. Varslingsbrev til dei faste høyringsinstansane, datert 03.10.2012
8. Varslingsbrev til naboar, partar, datert 03.10.2012
9. Liste over varsla høyringsinstansar og naboar/partar (ikkje offentleg dokument)
10. Innspel til oppstart, frist 10.11.2012
11. VA-plan 03.05.13 – revidert 09.01.2014
12. Utsleppsløyve (ettersendast)
13. Flomrapportar COWI
 - Vedlegg 13a, Flaumfarevurdering Kårdal
 - Vedlegg 13b, 200 års flaum Kårdal bru
 - Vedlegg 13c, Epost flaum COWI
 - Vedlegg 13d, Flaumsonekart 1:1000
 - Vedlegg 13e, Flaumsonekart 1:500
14. Merknadar etter off. ettersyn med kommentarar

1.0 INNLEIING – SAMANDRAG

I Samsvar med kommuneplan på Voss 2011-2022 vert det fremja privat reguleringsplan for Kårdal ved Mjølfjell i Voss kommune. Planområdet ligg på mellom 625 moh og 640 moh og har ei samla storleik på ca. 27,6 daa.

Innanfor planområdet ligg fylgjande eigedommar: Gnr/bnr 151/3, 151/29, 151/49, 151/193 og 150/196. Gnr/bnr 151/3 og 151/29 er eigd av Kårdal Pensjonat ved Kaardal AS, medan 151/49(bustad) og 151/193 (fritidsbustad) er privateigde tomter. 150/196 omfattar del av Fv.307 og avkøyrsla til denne, eigd av Hordaland Fylkeskommune og Statens vegvesen.

Området er omtalt som F16 i gjeldande kommuneplan for Voss 2011-2022 og det er moglegheit for utbygging av totalt 12 nye fritidsbustadar i planperioden.



Figur 1.1: Planområdet som skal regulerast for arealdel F16, Kårdal ved Mjølfjell, Voss kommune.

2.0 BAKGRUNN

2.1 Føremål med planen

Bakgrunn for planarbeidet er å leggje til rette for 11 nye hyttetomter, i tillegg til å skilje frå 3 eksisterande fritidsbustader på eigen tomt. Området er ein del av Kårdal Pensjonat, som eigast av næringsverksemda Kaardal AS, som driv med sesongbasert utleige. Dei 11 nye fritidstomtene er av økonomisk betydning for vidare drift og opprusting/vedlikehald av Kårdal Pensjonat.

2.2 Forslagstillar, eigarforhold og plankonsulent

Tiltakshavar og oppdragsgjevar er Kaardal AS, v/styreleiar Henning Stavenes:

Kaardal AS, org.nr 982 370 795

Mjølfjell

5700 Voss

Planarbeidet utføres av fagkyndig planfirma Geoplan AS:

Geoplan AS, org.nr 981 394 925

Postboks 95/Sandvenvegen 18

5601 Norheimsund

Geoplan AS har lang erfaring med reguleringsprosesser som rådgjevingssfirma.

Oppdragsleiar i Geoplan AS er sivilarkitekt MNAL Ingvild Eikefjord og siv.ing. Heidi E. Ørjansen.

2.3 Krav om konsekvensutgreiing

Planen er i samsvar med overordna kommuneplan for Voss 2011-2022. Det vart ikkje stilt krav om konsekvensutgreiing i detaljreguleringa frå Voss kommune på oppstartsmøtet 14.09.12.

3.0 PLANPROSESSEN

3.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte med Voss kommune vart føreteke den 14.09.12, etter krav frå PBL, § 12-8. Til stades var Kjersti Finne og Astrid Rongen frå Voss kommune, Henning Stavenes frå Kaardal AS, og Ingvild Eikefjord frå Geoplan AS. Det vart i møtet konkludert med at Voss kommune ikkje vil krevje utarbeiding av planprogram og konsekvensutgreiing. Planavdelinga tilrår oppstart av regulering.

Viktige tema som vart diskutert: Planavgrensing, eigedomsgrenser i føremålsgrenser, tilfredstillande/korrekt kartgrunnlag og kontroll av eigedomsgrenser, plassering av bosbu, nærleiken til vassdraget og eventuell flaumvurdering, breidde på buffersone ved elvebreidda, estetikk og utformingskrav til fritidsbustadar, synergieffekt mellom pensjonat og fritidsbustadar, leikeområder for born og unge, elektrokapasitet, VA-plan, brannrisiko, kvalitetar i området.

Referat frå oppstartsmøte (vedlegg 5).

3.2 Deltakarar i planprosessen

Planarbeidet er utført av Geoplan AS v/ Sivilarkitekt MNAL Ingvild Eikefjord etter oppdrag frå Kaardal AS v/Henning Stavenes. I planprosessen har fylgjande deltatt:

- Kaardal AS; Henning Stavenes
- Voss kommune; Kjersti Finne og Astrid Rongen
- Geoplan AS; Ingvild Eikefjord og Heidi E. Ørjansen

3.3 Møter og kommunikasjon med partane i saka

Synfaring av planområdet 02.06.12. Til stades var tiltakshavar Kaardal AS v/Henning Stavenes og planleggjar Geoplan AS v/Ingvild Eikefjord.

Oppstartsmøte 14.09.12 på Voss. Til stades var representantar frå Voss kommune v/Kjersti Finne og Astrid Rongen, Kaardal AS v/Henning Stavenes og Geoplan AS v/Ingvild Eikefjord. Plandokument (førebeles illustrasjonsplan og plankart) vart gjennomgått, endringar føreslege og vidare framdrift i saka diskutert.

3.4 Planprogram og konsekvensutgreiing

Det vart i oppstartsmøtet 14.09.12 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.

3.5 Kunngjering og varsling av oppstart regulering

Kunngjering av oppstart av planarbeidet vart annonsert i Avisa Hordaland den 06.10.2012. Varsel om oppstart regulering vart sendt til dei faste høyringsinstansane, naboar og partar den 03.10.2012. Frist for innspel vart sett til den 10.11.2012.

Kunngjering av oppstart regulering 06.10.2012 (vedlegg 6).

Varsling av oppstart regulering 03.10.2012 (vedlegg 7 og 8).

3.6 Innspel til oppstart

Ved kunngjering av oppstart av reguleringsarbeid 06.10.2012, vart frist for innspel sett til 10.11.2012. Mottekne innspel er i sin heilskap vedlagt plansaka (vedlegg 10).

PERSON/ETAT	DATO	INNSPEL	KOMMENTARAR
Astrid og Knut S. Andersen	23.10.2012	Eigarar av gnr. 151, bnr. 6. Viser i innspel til ein tinglyst avtale dagsett 23.08.94 hjå Sorenskrivaren i Voss som omhandlar vegrett for eigedom 151/6 Fjellkos 2. Viser til at dei har vegrett og gangrett frå Fv.307 Raundalsvegen over bruk ved Kårdal og eigedomane 151/3 og 151/29 langs opparbeida veg og over 151/2, og at set må takast omsyn til denne vegretten i vidare planarbeid. Det nemnast også at dei gjennom munnleg avtale med eigarar av eigedom 151/2 har tillatelse til parkeringsplass for to biler. Dei ønskjer svært gjerne å behalde parkeringa eller tilsvarende parkeringsmoglegheit også etter regulering av eigedom 151/3 og 151/29. Vedlagt er kopi av tinglyst avtale.	Vegretten til eigedom 151/2 og vegretten til andre eigedommar som går over eigedom 151/3 og 151/29 vil ivaretakast. Tiltakshavar har opplyst planleggjar om denne vegretten på førehand, og førebels arbeid med planen har teke omsyn til denne retten. Vegen innanfor planområdet vert lagt om eit lite stykke, men dette vil ikkje ha nokon innverknad på vegrett, og heller ikkje innebære nokon drastisk endring i vegtraseen for eigedomane sør for planområdet. Den nye vegtraseen vil treffe eksisterande veg før denne går over på eigedom 151/2. Når det gjeld parkeringsmoglegheit er dette ein avtale mellom eigedom 151/2 og eigedom 151/6, og vil ikkje påverkast av planarbeidet, då parkeringa føregår på eigedom 151/2 og denne ikkje ligg innanfor planområdet. Oversikt over eigedomar som har vegrett vert lagt inn i føreseigna.
Margot og Trygve Gjerde (v/advokat Sjur Vinje)	26.10.2012	Underteiknande, advokat Sjur Vinje, representerer eigarar av eigedom 151/5. Han opplyser i e-post datert 26.10.2012 at eigedomen har vegrett over fleire eigedomar som vert råka av planen, og viser til tinglyst skjøte frå 1937. Påpeikar at det er avgjerande at denne vegen kjem med på planen. I samband med planframlegget ønskjer han at ein vert einige om kvar vegen bør gå, og teiknar dette ned på eit kart som leggjast til grunn.	I følgje skjøtet datert 15.06.37 har eigar av eigedom 151/5 rett til ein 3 meter brei veg frå brua over elva og langs elva til parsellen. Ein slik trasé vil gå over eigedomane 151/3 og 151/11. Det har aldri vore bygt nokon veg her, og den er heller difor ikkje avmerkt i kartet. Eigar av 151/5 har nytta eksisterande veg over 151/3, sti over 151/2 og 151/11, og inn til 151/5. Denne stien kan ein sjå på flyfoto og kart. Om eigar av 151/5 ønskjer å byggje ein veg med trasé som i tinglyst skjøte, er dette fullt mogleg å

			fremje som eiga sak, men det vil ikkje reguleraast inn ein veg langs elva i dette planframlegget. Området langs elvebreidda vert regulert til friluftsføremål som tidlegare, og det er sett av passasje til mellom elva og dei private eigedomane. Eksisterande sti over eigedom 151/3 vil framleis vere tilgjengeleg etter reguleringa, og ein ser ikkje grunn til å byggje veg når denne vert oppretthaldd. Eigedomar med tinglyst vegrett vil framleis ha dette etter reguleringa.
Fylkesmannen i Hordaland, v/kommunal- og samfunnsplanavdelinga	02.11.2012	Fylkesmannen legg i e-post datert 02.11.2012 at planarbeidet ikkje er i strid med overordna plan eller nasjonale føringar for arealpolitikken. Viser til merknader på temaside om planlegging, særleg om oppstart og om detaljnivå, og opplyser at desse signala må leggst til grunn for vidare planarbeid. Fylkesmannen minner om at konsekvensar av endra arealbruk skal vurderast i planarbeidet, at ROS-analyse må vere i tråd med TEK 10, og at ein må sjå på risiko innanfor og utanfor planområdet som kan påverke tiltaket, eller som kjem som følgje av tiltaket.	Når det gjeld retningslinene til arbeid med reguleringsplanar som Fylkesmannen viser til, vil desse leggst til grunn og nyttast i det vidare planarbeidet. Det er ikkje truleg at planen vil få nokre konsekvensar for tilgrensande areal, eller som følgje av endra arealbruk. ROS-analysen vil nytte akseptkriterier som er i tråd med byggtknisk forskrift, TEK 10. Desse er alle generelle retningslinier som planleggjar er innforstått med frå tidlegare, og Fylkesmannen har ingen spesifikke merknader til dette planarbeidet.
Kaardal AS v/Nils Ivar Kårdal og Kristine Kårdal	04.11.2012	Nils Ivar Kårdal og Kristine Kårdal er aksjonærar i Kaardal AS, som er tiltakshavar i reguleringsarbeidet. Gjennom styreleiar i Kaardal AS, Henning Stavenes, har dei fått tilgang til førebels planmateriell. Etter telefonsamtale mellom Geoplan AS og Kristine Kårdal 23.10.2012, vart førebels plankart på	Planleggjar ser ikkje nokon grunn til at forslaget om endra tomtfordeling på hovudbruket ikkje skal takast omsyn til, og synst ny/endra plassering av både fritidsbustadar og leikeområde fungerer bra. Forslaget tek omsyn til buffersone mot elva. Det einaste planleggjar kan sjå stridar mot deler av forslaget, er førebels plassering av reinseanlegg, men dette er

		SOSI-format oversendt for utarbeiding av eit endringsforslag. I eit møte med aksjonærane i Kaardal AS har dei kome fram til endringar dei ønskjer på det førebelse plankartet, og forslaget vart oversendt per e-post frå Nils Ivar Kårdal 04.11.2012. Dei ønskjer å legge til areal til eigedom 151/49 og eksisterande fritidsbustad på hovudbruket 151/3, som begge er eigd av aksjonærar/familie av Kaardal AS, samt flytte leikeområdet til austre del av planen og i staden leggje fleire tomter til sørvestre del av planområdet.	noko som kan arbeidast vidare med i diskusjon med Kaardal AS gjennom styreleiar og kontaktperson Henning Stavenes.
Noregs vassdrags- og energidirektorat, NVE	07.11.2012	NVE rår kommunen å nytte arealbrukskategorien «Bruk og vern av sjø og vassdrag» (PBL § 12-5, nr.6) til vasstreng og kantsoner, med føremål «natur og friluftsliv». NVE syner til vassressurslova § 11 når det gjeld kantvegetasjon. Opplyser at kommunen kan fastsetje breidda på vegetasjonsbeltet i reguleringsplanen. Påpeikar at vassdraget ligg innanfor det freda Vossovassdraget med status «liten grad av påverknad». Her skal det leggst vekt på å oppretthalde eller re-etablere funksjonelle strandsoner langs vassdrag, der omsyn til verneverdiar og ålmenn tilgang til elva vert lagt vekt på. Syner til rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag. Legg til at flaum og erosjon vil verte relevante tema i ROS-analysen, og opplyser om link til retningslinjer for vurdering, samt generelle	Sjølve vassdraget vil verte regulert til «Friluftsområde i sjø og vassdrag», under arealkategorien «Bruk og vern av sjø og vassdrag», i tråd med tilråding frå NVE. Området på både sider langs elva vil verte regulert til friluftsområde under arealbrukskategorien «Landbruk-, natur- og friluftsliv, samt reindrift» (PBL § 12-5, nr.5). Ved å regulere til friluftsføremål, vil det ikkje verte særskilte endringar for landarealet frå før regulering. Det vil verte fastsett ein omsynssone (flaum) for vegetasjonsbelte langs elvebreidda, i tråd med tilråding frå NVE og Voss kommune. Denne vil vere på 20 meter frå elvebreidd på kvar side av vassdraget i område uner 1 høgdemeter frå målt elvebreidd. Dei nye tomtene for fritidsbustadar vil ikkje ligge innanfor denne sona. Elva Ljosåni vil ikkje verte råka av utbygginga. Det vil takast omsyn til vassressurslova i vidare planlegging. Der området vert vurdert til å vere utsett for flaumrisiko, skredrisiko,

		retningslinar for sikring og tryggleik.	risiko for erosjon eller annan risiko, er det sett krav til tiltak i føresegna.
Petter J. Fredriksen	08.11.2012	Petter Fredriksen er eigar av eigedom 151/11. Opplyser om tinglyst rett til veg til eigedom 151/11. Ber om at det vert teke omsyn til vegretten og at veg til området si grense vert innregulert. Meiner det ikkje vil vere komplisert å leggje vegen fram til grensa.	I følgje skøytet datert 14.07.37 har eigar av eigedom 151/11 rett til ein 3 meter brei veg frå brua over elva og langs elva til parsellen. Ein slik trasé vil gå over eigedom 151/3. Det har aldri vore bygt nokon veg her. Eigar av 151/11 har nytta eksisterande veg over 151/3 og sti over 151/2 og inn til 151/11. Det vil i planforslaget regulerast veg fram til grensa til eigedom 151/2 der eksisterande sti går frå, og denne kan nyttast av eigar av eigedom 151/11 og andre med vegrett etter reguleringa. Det vil verte lagt inn i føresegna at dei med tinglyste vegrettar framleis har rett til dette etter reguleringa.
Kjeld Næsheim v/Sigrid Næsheim Bjercke	08.11.2012	Kjeld Næsheim er eigar av eigedom 151/25. Ønsker å be om at deira vegrett over 151/2 vert ivareteke i reguleringsplanen. Ber også om at planarbeidet vert utarbeidd heilskapleg med omsyn til terreng, tilkomst og oppsittarar i området for å få til eit god samspel mellom nye og eksisterande bygg og landskap.	Eigedom 151/25 har vegrett over 151/3 og 151/29 innanfor planområdet, samt over 151/2, fram til parsellen på eigedom 151/25. Det er ikkje planar om å ikkje legge til rette for dei vegrettane som går over eigedom 151/3 og 151/29. Køyrevegen vert lagt om eit lite stykke, men det er ikkje noko som vil hindre ferdsle til eigedomane sør for planområdet etter regulering. Oversikt over eigedomar som har vegrett vert lagt inn i føresegna.
Voss Naturvernlag v/Gurid Bonsaksen	10.11.2012	I e-post frå Voss Naturvernlag skriv dei at dei stør prinsippet om fortetting i hyttefelt, samstundes som det er viktig for naturvernlaget at ein del generelle ting vert teke omsyn til når ein gjer inngrep i naturen. Viser til fleire punkt, blant anna ønsket om minst mogleg ureining både i byggeperioden og i	Det vil ikkje vert sett krav til type energiløysing, då tiltakshavar ønsker at dette skal vere opp til kvar enkelt tomteeigar. Slik legg ein til rette for bruk av andre energiløysing i framtida, utan å leggje føringar for kva som skal nyttast. Det vil verte sett ein utnyttingsgrad for tomtene, samt ein maksimal BRA for storleik på fritidsbustadar. Tomtene er relativt små, og det vil

		ettertid, framtidig planlegging av energiløysingar, gjerne ut over minimumskravet, fordelen med mål for maksimal storleik på fritidsbustadar, hugse på allemannsretten og legge til rette for god tilkomst for ålmenta, ta vare på eksisterande retter som stiar, vegar og tilgang til vatn, hindre privatisering av området, samt ta vare på området rundt byggeområdet og ta omsyn når ein bygger veg, vatn og kloakk.	leggjast til rette for fritidsbustadar som passar til desse. Tilkomst for ålmenta og allemannsretten vil verte ivareteke. Dei som har tinglyst vegrett over hovudbruket til kringliggjande eigedomar, vil kunne ferdast over eigedomen som tidlegare. Det vil ikkje verte aktuelt med inngjerding av tomtene. Ein vil under utbygging setje krav til at det vert teke omsyn til terreng og vegetasjon, slik at utbygging skjer mest mogleg skånsamt. Terrenget som vert endra skal handsamast i etterkant.
Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga	15.11.2012	Skriv at innspel til reguleringsarbeidet i hovudsak vert gitt ut frå fylkeskommunen sitt ansvarsområde og interesser knytt til regionale planar. Påpeikar at det er viktig at planarbeidet følgjer opp regionale interesser. Viser til nettside med oversikt over plantema og rettleiing. Ber om at det vert lagt spesielt vekt på terrengtilpassing, estetisk utforming, born sine leikeareal og trafikktilhøve på området. Dei ser ikkje grunn til å krevje gransking av automatisk freda kulturminne. Minner om at dersom regionale interesser ikkje vert ivareteke, kan fylkeskommunen vurdere å fremje motsegn.	Planleggjar vil nytte regionale retningslinjer og ta omsyn til regionale interesser vidare i planlegginga. Føresegna vil setje krav til terrengtilpassing av fritidsbustadane, samt sikre arkitektoniske kvalitetar og estetikk ved utbygging av området. Det vil verte regulert inn leikeareal innanfor planområdet, i tillegg til dei moglegheitene som finst i naturen rundt.
Statens vegvesen, Region vest	21.12.2012	Viser til varsel om oppstart av reguleringsplanen og skriv at Statens vegvesen sine interesser omfattar planlegging, bygging, drift og vedlikehald av riks- og fylkesvegnettet. I forhold til planen vil dette seie Fv.307, og deira mål er å skape ei størst mogleg trygg og god	Merknaden er datert om lag 6 veker etter fristen for innspel, men vel likevel å ta innspelet med i planomtalen. Hytter og parkering vil ligge inne i området, og vil ikkje ligge i nær tilknytning eller vere til hinder for Fv.307. Renovasjon er planlagt langs vegen, men plassert med god avstand (2-3 meter minimum) til fylkesvegen, slik

		trafikkavvikling og eit godt miljø, i tillegg til omsyn til naboar og samfunnsinteresser elles. Dei påpeikar at Kårdal hyttegrend vert liggande i eit snøtungt område. Det vil verte viktig å ta omsyn til avstand til veg for drift og vedlikehald, både når det gjeld hytter og parkering. Tilkomsten til Fv.307 er også viktig for vegvesenet, og dei viser til vegnormalane og ber om planlegging av ei avkøyrsla i samsvar med desse. Elles har Statens vegvesen førebels ingen merknader til oppstart av regulering.	at ein sikrar tilkomst for snøplog vinterstid, samt Indre Hordaland Miljøverk for drift og vedlikehald av bosbu. Når det gjeld avkøyrsla frå området til Fv.307, vil ikkje denne verte endra som følgje av reguleringa. Den eksisterande brua legg føringar for breidde på tilkomstveg. Sjølve avkøyrsla ligg 90 grader på Fv.307, og det er greie siktilhøve. Frisiktsone vil verte regulert, dimensjonert etter vegstandard for Fv.307, medan radius på eksisterande avkøyrsla frå fylkesveg ikkje vil verte endra.

3.7 Innspel til offentleg ettersyn

Viser til eige vedlegg for oppsummering og vurdering av innspel til offentleg ettersyn, vedlegg 14.

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: Kårdal, Mjølfjell

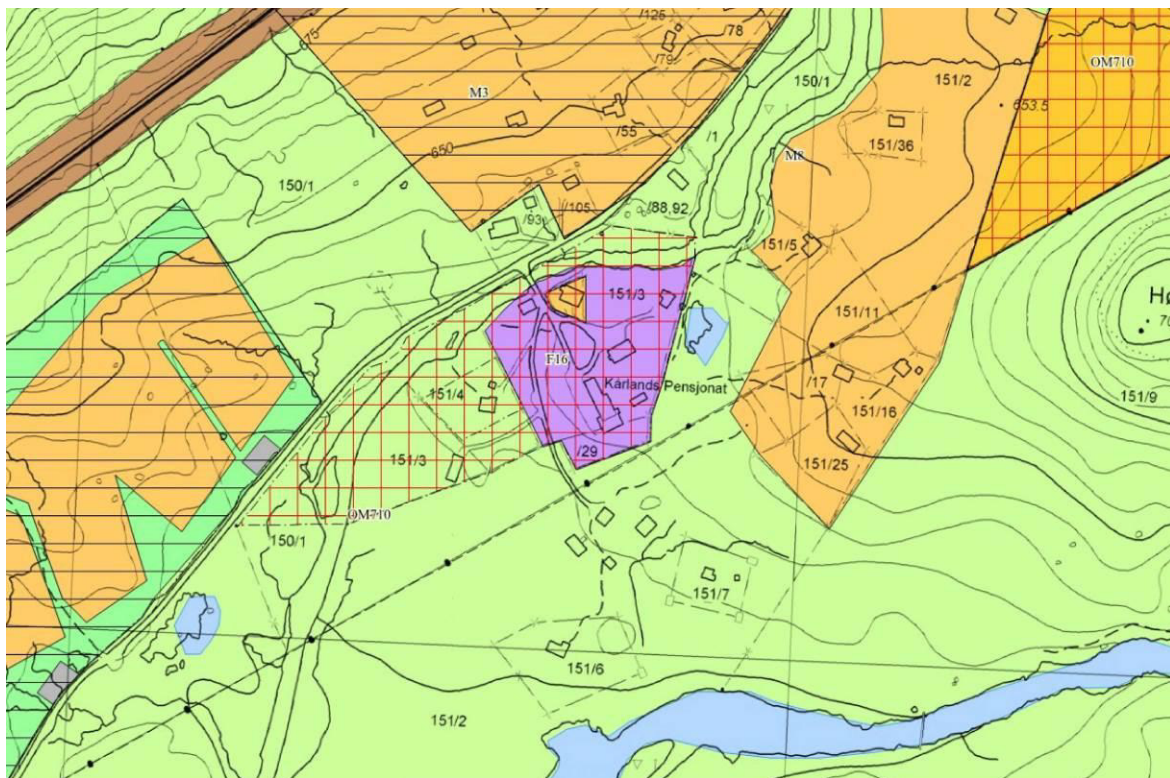
Tiltak : Fritidsbustader i område F 16, 12 stk.

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

Eksisterande arealbruk: LNF (151/193 og delar av 151/3), Næringsverksemd (151/29 og delar av 151/3), samt Bustad (151/49).

Planstatus: Krav om reguleringsplan. Krav om VA-plan (jf. PBL § 11-9, nr.3)

Det er tidlegare bygd veg og fritidsbustader i området.



Figur 4.1: Området F16, Kårdal, som vist i Kommuneplan for Voss 2011-2022, vedteken 16.06.2011.

4.2 Gjeldande reguleringsplanar

Tiltaket må ta omsyn til tilgrensande plan 123574005 (område M3 i Kommuneplanen) vedteken 05.11.1974, 123500009 (område M5 i Kommuneplanen) vedteken 20.06.2001.



Figur 4.2: Kommuneplanen for Voss 2011-2022. Her ser ein planområdet med tilgrensande planar (område M3 og M5).

Byggesak eller relevante saker i området:

Det er ikkje kjende byggesaker i området.

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- 2/08

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,

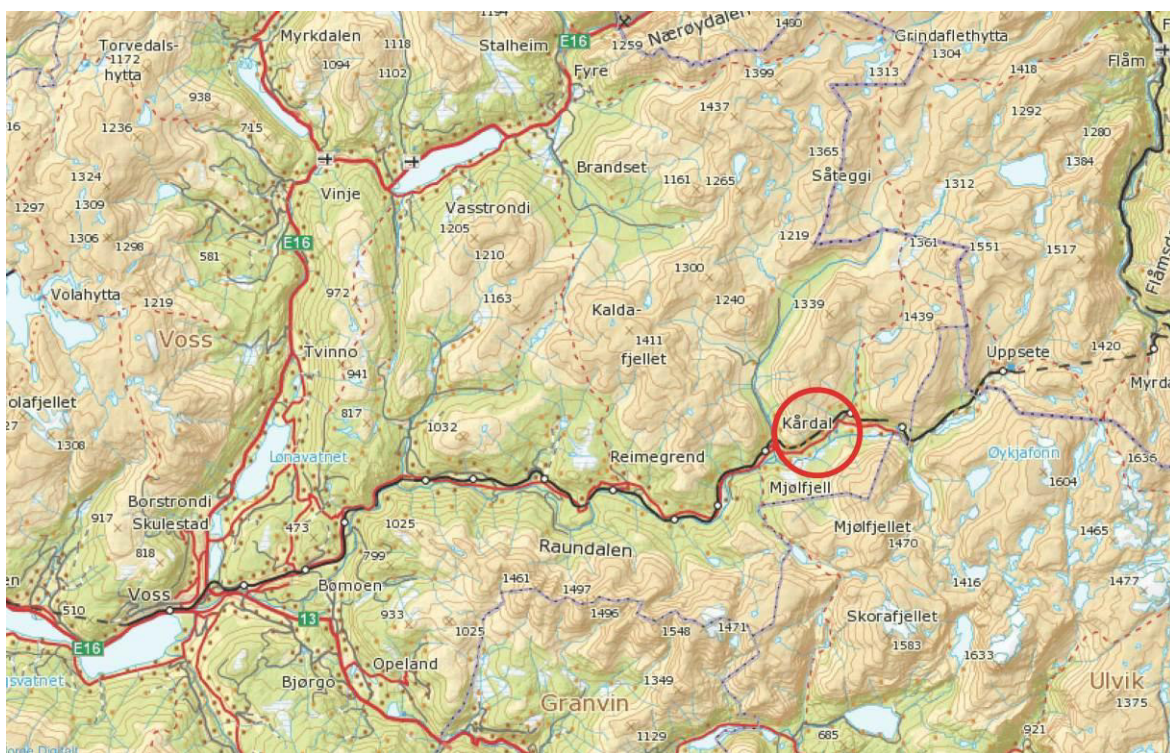
<http://www.lovdato.no/cgi-wift/ldles?doc=sf/sf/sf-20090626-0855.html>

og Rettleiar til forskrift om konsekvensutgreiing.

5.0 PLANSKILDRING

5.1 Planområdet

Planområdet ligg inst i Raundalen, langs Fv.307, ved Mjølfjellet i Voss kommune. Frå fylkesvegen kryssar ein elva Ljosåni som avgrensar planområdet frå nordaust til sørvest. Denne elva munnar ut i Kleivelvi like nedanfor. Nordvest for planområdet går Bergensbanen, der næraste stasjon der Mjølfjell stasjon som ligg ca. 3 km vestover langs Fv.307. Planområdet ligg på mellom 625 moh og 640 moh og har ei samla storleik på ca. 27,6 daa. Innanfor plangrensa ligg eigedom gnr. 151, bnr. 3, gnr. 151, bnr. 29, i tillegg til to utskilte tomter; gnr.151, bnr. 193 og gnr. 151, bnr. 49, og deler av Fv. 307, gnr. 150, bnr. 196. Felt F16 i kommuneplanen er på ca. 32 daa og er tenkt utbygd med 10 nye fritidsbustadar, i tråd med gjeldande Kommuneplan for Voss 2011-2022.



Figur 5.1: Oversiktskart over Kårdal, inst i Raundalen, aust for Voss sentrum, i Voss kommune.

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 14.09.2012. Desse er omtalt i kap.5.0, Planskildring, under punkt 5.3-5.22.

5.3 Dagens arealbruk og tilstøytande arealbruk

Eigedomane innanfor planområdet ligg i dag i regulert til næringsverksemd, noverande fritidsbusetnad og LNF-område i kommuneplanen for Voss 2011-2022. Gnr. 151 bnr. 3 og 29 nyttast i dag til næringsverksemd i form av sesongbasert drift av Kårdal pensjonat. Høgsesongen strekker seg frå februar til april, då pensjonatet vert utleigd til skular og barnehagar i perioden. Resten av året er det meir sporadisk drift med utleige til diverse lag og tilstellingar. Det er ingen dagleg drift med overnatting og servering utanom dette. Mellom nordaust og sørvest grensar planområdet til elva Ljosåni, som i dag er merkt som LNF-område i kommuneplanen for Voss 2011-2022. Elles grensar planområdet til tun og utmark på eigedom 151/2 i sør, og eigedom 150/1 nord for planområdet, på andre sida av elva og fylkesvegen.

Det er 9 eksisterande bygningar innanfor planområdet i dag; 1 bustad (ca.1965), 3 fritidsbustadar (ca.1935, 1982 og 2004), hovudbygningen til pensjonatet (1939), samt 3 bygningar tilknytt pensjonatet; anneks (1950-talet), skistall (ukjent) og garasje (ca.1975). Desse er spreidd rundt på hovudeigedomen, medan bustaden og ein av fritidsbustadane har eige gard- og bruksnummer. I tillegg står ein trafo-stasjon på nordsida av elva.



Figur 5.3.a: Hovudbygningen til Kårdal pensjonat, fasade mot sørvest.



Figur 5.3.b: Annekset til Kårdal pensjonat. Skal seljast som fritidsbustad og skiljast frå med eigen tomt.



Figur 5.3.c: Den gamle skistallen tilknytt pensjonatet til venstre i bildet er planlagt riven. Til høyre er garasjebygg tilknytt pensjonatet.



Figur 5.3.d: 2 Eksisterande privateigde fritidsbustadar. Skal skiljast frå med eigen tomt.



Figur 5.3.e: Eksisterande fritidsbustad til venstre, bustad til høyre. Både står i dag på eigen tomt, på eigedom 151/193 og 151/49.

5.4 Staden sin karakter og historie

Raundalen

Raundalen er ein U-dal, der området midt i dalen er relativt flatt, med stigande terreng og høge fjell på både sider (blant anna Mjølfjellet på 1470 moh). Landskapet i Raundalen er klassifisert under «storforma fjellmassiv». Her er landskapet prega av samanhengande toppområder og fjellrekker mellom 1000-1600 moh. Fjella er runde og nakne. Dei høgste punkta i Raundalen ligg på om lag 1500 moh. Avrunda fjelltopper med markerte fjellsider står i kontrast til det flate midtpartiet av dalen. Denne kontrasten utgjer ein viktig del av landskapsopplevinga. Landskapet ber preg av heilskap og kontinuitet. Toppene er viktige landemerker og orienteringspunkt, og har stor lokal identitetsverdi. Skiftande årstider med endring av ljøs, snømengd og fargar frå vegetasjonen gjer at landskapsbiletet endrar seg stadig. Snoen ligg lenge i Raundalen, ein normal vinter om lag til 17.mai. Det flate partiet i dalen framstår som grøn frå vår til sein haust, ofte omkransa av kvite fjelltoppar. Det renn fleire elvar i dalen som etterkvart samlar seg i Raundalselvi som renn ut i Vangsvatnet ved Vossevangen. Langs elva er det slettlandskap og myr. Elles er landskapet i Raundalen prega av beitemark og skog. Skogen består av gran, furu og spreidd lauvtrevegetasjon. Skogsareala er betydelege, med høg tilvekst og bonitet. Tregrensa går om lag ved 800 moh for området. Langs vegen finn ein småskala landskap med kulturlandskap i nedre del av åssidene. Fylkesvegen som går gjennom Raundalen er ein gamal rallarveg, frå tida då Bergensbanen vart bygd, og gardane i dalen er stort sett frå tidleg 1900-tal. No er det ikkje mange fastbuande att i dalen, og store deler av dei eldre bustadane vert nytta som fritidsbustadar. Landbruket i Raundalen har dei siste tiåra vore prega av sterk tilbakegang. Vegen visar seg å ha vore eit naturleg element ved plassering av eigedomar. Små gardar, for det meste sauedrift, ligg spreidd langs fylkesvegen. Fritidsbustadane kryp litt lengre opp i skråninga. Reimegrennd vert rekna som sentrum i dalen, med landhandel og skitrekk. Det ligg om lag 500 hytter på Mjølfjell, felt med spreidde fritidsbustadar frå tida opp mot 60- og 70-talet, i tillegg til tettare situerte fritidsbustadar av nyare karakter. Dei fleste av desse rundt området ved Mjølfjell, vest for Kårdal, og i Ljosanddalen aust for Kårdal.

Kårdal

Sjølv planområdet ligg på Kårdal og i nær tilknytning til fylkesvegen. Planområdet er avgrensa av elva Ljosåni, mellom sørvest og nordaust. Området vart under bygging av Bergensbanen ved førre århundreskifte, nytta som rallarstasjon. Pensjonatet vart bygd på eigedomen i 1939 og har vore i drift sidan.



Figur 5.4.a: Flyfoto over planområdet. I venstre hjørne kan ein sjå Bergensbanen som går gjennom heile Raundalen. Fylkesveg 307 og elva Ljosåni midt i biletet.



Figur 5.4.b: Kårdal pensjonat med deler av Kleiva fjella i bakkant, sett frå Fylkesveg 307.



Figur 5.4.c: Avkøyrsla til Kårdal Pensjonat der ein tek av frå Fylkesveg 307 og kryssar Ljosåni.



Figur 5.4.d: Utsikt frå planområdet mot nord og Grånakken. Ljosanddalen inn mot høgre.



Figur 5.4.e: Utsikt frå planområdet mot sør, med Mjølfjellet i framkant og Skorafjellet, Nordbotnuten og Sauanuten i bakgrunnen.

5.5 Planområdet etter utbygging

Eksempel på plassering av nye fritidsbustadar:



Figur 5.5.a: Illustrasjonsplan over planområdet som viser pensjonatets bygningar, eksisterande fritidsbustadar, eksisterande bustad, samt eksempel på korleis dei 11 nye fritidsbustadane kan plasserast på eigedomen. Illustrasjonsplan (vedlegg 4).

Grep/konsept:

Innanfor planområdet skal dei 11 nye fritidsbustadane ha eige gards- og bruksnummer. Dei to eksisterande fritidsbustadane som i dag står på 151/3 skal også skiljast ut med eigen tomt, i tillegg til annekset til pensjonatet. Desse skal regulerast med føremål fritidsbustad. Garasjen til pensjonatet skal skiljast ut på eigen tomt og regulerast til garasje/lager (bygning i tiltaksklasse F1), det er ikkje opning for å etablere bueiningar på denne tomte. Eksisterande bustad på eigedom 151/49 vil få nye eigedomsgrenser. Bustaden står i dag ikkje innanfor noverande eigedomsgrenser. Det vil difor regulerast ny tomtgrense og byggegrense i samsvar med bustaden som står på tomte. Eksisterande fritidsbustad på eigedom 151/193 innanfor planområdet, vil ha same eigedomsgrenser som tidlegare. Alle fritidsbustadane skal ha tilkomst frå grusveg inne på området. I tillegg

til å vere tilkomstveg for fritidsbustadane, skal vegen framleis fungere som tilkomstveg for eigedomen sør for planområdet, eigedom 151/2, samt dei som har vegrett over 151/3 og 151/29. Tiltakshavar ønskjer at flest mogleg av eksisterande og nye fritidsbustadar har tilkomst direkte frå hovudvegtraseen, grunna best mogleg framkomst og tilrettelegging for brøyting vinterstid. Vegen er difor nokre stadar lagt om i forhold til eksisterande veg.



Figur 5.5.b: Illustrasjon som viser eksisterande vegtrasé innanfor planområdet med svart strek, samt vegen etter omlegging i brun farge.

Dei nye tomtene vert infiltrert mellom eksisterande fritidsbustadar og dei eksisterande bygningane til pensjonatet. Tomtegrensene er trekt tilbake frå elva, slik at ein får ei buffersone mellom fritidsbustadane og elva. Slik vert denne delen av området tilgjengeleg for alle, i staden for å verte privatisert. Dette er også med omsyn til eventuell forureining av elv eller flaum, og sikkerheit med tanke på born. Eigedomsgrensene for 151/29 skal opphevast. Området som vert igjen på eigedom 151/3 etter utskiljing av tomter, vert regulert til føremål friluftsområde, med fri ålmenn ferdsle.

Tomtene til dei nye fritidsbustadane og dei eksisterande bygga som skal skiljast ut på eigen tomt er på mellom 452 og 974 m². Grunna liten tomtestorleik, vil fritidsbustadane også verte relativt små. Då er det naudsynt med ein bygningsform og hyttestorleik som legg til rette for dette, slik at det ikkje vert for trangt mellom bygningsvoluma og mellom nabohytter. I føresegna til planen er det lagt til rette for fritidsbustadar med smal bygningskropp, og ei grunnflate på maksimalt 100 m². Ein ser for seg ein full etasjehøgde i tillegg til hems, slik at hyttene ikkje vert så høge i det flate terrenget, eller i forhold til lengd og breidd, men at dei likevel har god plasskapasitet. I illustrasjonsplanen (vedlegg 4) er det vist fritidsbustad med 85 m² grunnflate, i tillegg til korleis ein kan nytte ein bod på 15 m² som skjerming mellom naboar. Når det gjeld tomtegrenser er det også teke omsyn til eksisterande terrengformasjonar for å lage ein naturleg skjerm mellom eigedomane. Med ein god plassering av fritidsbustadar i forhold til kvarandre, og med smale bygningskroppar, vil ein kunne løyse fritidsbustadane i hensiktsmessige tun, og framleis

ha mykje ubygd areal rundt og mellom fritidsbustadane. Det er ønska at fritidsbustadane vert plasserte i tun med eksisterande bygningar, med tre til fire fritidsbustadar samla på kvar stad. Korleis fritidsbustadane vert plassert i høve til kvarandre vil verte viktig for sluttresultatet, slik at ein tek vare på kvalitetar som sol og utsyn, samt moglegheita for ein skjerma uteplass til kvar eining.

Fjernverknad:

Planområdet ligg på eit relativt flatt område, i eit dalføre med kringliggjande fjell og toppar. Om ein skal sjå heile området samstundes, må ein opp i fjellsidene eller på toppane rundt området. Her vil ein sjå taka. Utforming av desse vil difor vere viktig. Det er ikkje ønskeleg med skinande materiale.

Nærverknad:

Området kan skimtast frå fylkesvegen når ein køyrer forbi, særleg i perioden frå oktober til mai, når det ikkje er blader på vegetasjonen. Under oppføring av fritidsbustadane, reinseanlegg, og ved bygging av tilkomstveg, vil mykje av skogen gå med sør og aust i planområdet. Hovudsakeleg vil det vere grantre som vert hogd. Området mot vegen og elva vil behalde mesteparten av den vegetasjonen som eksisterer i dag. Trea langs elvebreidda vil fungere som skjerming mellom planområdet og vegen. Fritidsbustadane er trekt vekk frå elvebreidda. Det vil vere det eksisterande pensjonatet som er visuelt mest framstående innanfor planområdet, med sin storleik og høgde. Pensjonatet er i fire etasjar, medan fritidsbustadane, både eksisterande og dei nye, vil vere på mellom 1 og 2 etasjar.



Figur 5.5.c: Illustrasjon på korleis feltet kan sjå ut, sett frå søraust, med Ljosåni i bakkant, hovudbygningen til pensjonatet til høgre, og eksisterande fritidsbustad (tomt 15 i plankart) til venstre i biletet.



Figur 5.5.d: Illustrasjon på korleis feltet kan sjå ut, sett frå vest, med Ljosåni i framkant, hovudbygningen til pensjonatet i midten, og eksisterande fritidsbustad (tomt 15 i plankart) til høgre i biletet.



Figur 5.5.e: Illustrasjon på korleis feltet kan sjå ut, sett frå lia i nordvest, på andre sida av elva Ljosåni og fylkesveg 307.

5.6 Landskap

5.6.1 Landskap og terrengtilhøve

Planområdet ligg på ein flate, nokre stadar med lett skrånande terreng mot vest, frå ca. 625 moh til 640 moh. Området er utmark, og opparbeidd med grusvegar og stadvis gras. Terrenget er for det meste kuppert skogsterreng med ein del halvstor stein, myr i sørvest. Spreidd vegetasjon over heile området. Det er 9 eksisterande bygningar innanfor planområdet i dag. Desse er spreidd rundt på eigedomen, i tillegg til ein trafo på nordsida av elva på eigedom 151/3. Det er ingen verneverdige naturelement innafor reguleringsområdet. Elva Ljosåni renn i sørleg retning og avgrensar området frå nordaust til sørvest. Det er flott utsikt mot fjell i alle retningar frå heile planområdet.



Figur 5.6.1.a: Elva Ljosåni som avgrensar planområdet frå nordaust til sørvest.



Figur 5.6.1.b: Eksempel på typisk terrengforhold innanfor planområdet. Lett skrånande eller flatt terreng med spreidd vegetasjon i form av lauvtre, gran og furu. Stein, jord og gras, eller opne myrer på bakken. Opparbeida grusvegar på eigedomen.



Figur 5.6.1.c: Tørt skogsterreng. I deler av planområdet finn ein grasmyr.

5.6.2 Vegetasjon

Utmark med spreidd vegetasjon. Hovudsakeleg lauvtre i planområdet, men og ein del furu og innslag av grantre. I tillegg er det delvis opne parti med grasmyr.

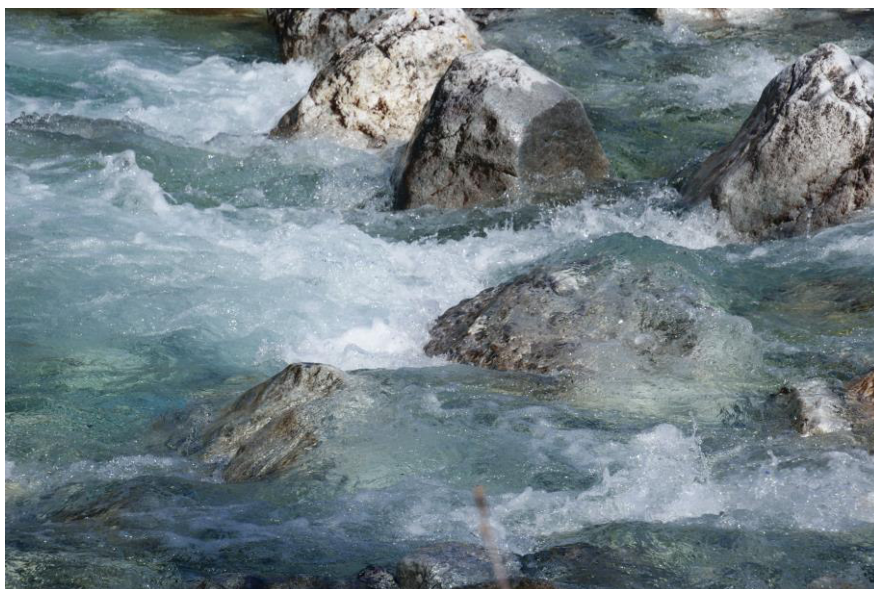


Figur 5.6.2.: Typisk vegetasjon registrert i planområdet; furu, gran, selje og bjørk.

5.6.3 Vatn og vassdrag

Elva Ljosåni renn forbi Kårdal, elles er planområdet relativt tørt. Berre myrområdet i sørvest har grunnforhold som ikkje tørkar heilt opp. I tillegg kan nokre flate parti framstå som våtområde like etter at snoen forsvinn frå bakken. Desse tørkar opp i tørre periodar.

Ljosåni grensar til byggeområdet, frå nordaustleg retning til sørvest, og deler av elva ligg innanfor plangrensa. Elva vert ikkje råka av utbygginga då eigedomsgrensene til dei 12 nye fritidsbustadane vert trekt vekk frå elvebreidda, og det er regulert inn ein omsynssone flaum etter flaumrapporten til COWI. Dette bidreg til at området rundt elva vert tilgjengeleg og ikkje privatisert, samstundes som risiko for forureining frå fritidsbustadane vert låg. I kortare periodar om vinteren, kan is i elva danne ein propp ved brua over til fylkesvegen, og føre til at vatnet går inn på deler av området. Dette er ikkje noko stort problem, og skjer berre i området ved garasjen til pensjonatet. Her er det brattare ned mot elva enn andre stader på eigedomen, og høgdeforskjellen mellom elvebreidd og byggegrunn er stor. Det er ikkje fleire vassførande bekker eller elver innanfor, eller som grensar til, planområdet. Overflatevatn (regn og snø) går til terreng og føres gjennom naturlege løp i grunnen. I snøsmeltinga aukar mengde vatn i elva, hovudsakeleg i mai og juni.



Figur 5.6.3.a: Ljosåni ved planområdet i starten av juni, midt i snøsmeltinga.

Vatn frå høgareliggande områder vert ført langs fjellsidene og ned i Ljosåni, som like nedanfor planområdet renn ut i Kleivelvi. Kleivelvi renn vidare ned dalføret der den i området ved Mjølfjell vert ein del av Raundalselvi. Raundalselvi kjem frå traktene ved Mjølfjell, der ein finn fleire små fjellvatn. I tillegg samlar ei rekke sideelver frå relativt flate dalføre, blant anna Rjoandalen, Ljosdalen, Uppsetdalen og Slondalen, seg i elva. Raundalselvi renn for det meste i fossar og stryk, ofte gjennom tronge gjel. Elva fortsett ned heile Raundalen, før ho spring ut i Vangsvatnet ved Vossavangen. Ljosåni, Kleivelvi og Raundalselvi er del av Vossavassdraget, som er verna med vernegrunnlag: tilradd typevassdrag.

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



Vannregionmyndighet:	Hordaland FK
Vannregion:	Hordaland
Vannområde:	Voss - Osterfjorden
Fylker:	Hordaland
Kommuner:	Hordaland
Vassdragsområde:	062
Nedbørfelt:	Kleivelvi bekkefelt

Vannforekomstnavn:	Kleivelvi bekkefelt
VannforekomstID:	062-284-R
Vannkategori:	Elv
Vanntype:	Liten, svært kalkfattig, klar
Lengde (km):	6,05



Tilstand	
Økologisk tilstand	Antatt moderat
Økologisk potensial	Udefinert
Kjemisk tilstand	Udefinert
Risikovurdering	
Risiko for at miljømålet ikke nås innen 2021	Ingen risiko

Figur 5.6.3.b.: Kartet syner elva Ljosåni (i blått) der elva renn forbi Kårdal. Kartet er henta frå Vann-Nett sine registreringar av vassdrag, jamfør www.vann-nett.no, <http://vann-nett.no/portal/Waters.aspx?WaterbodyID=062-284-R>

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:

- Energi; Vasskraftverk
- Ferskvatn; Særleg verdifulle biologiske område,
- Utslepp; Følsame avlaupsanlegg, industri

Det er registrert moderat vasskvalitet både i Ljosåni og Kleivelvi.



Figur 5.6.3.c: Kartet syner planområdet og nedste del av Ljosåni, samt Kleivelvi der Ljosåni renn ut sør for planområdet. Registrering av kvaliteten på vatnet i elva viser moderat vasskvalitet (gul linje), jamfør www.miljostatus.no

I kommuneplanen for Voss 2011-2022 er det stilt krav til at eit sikkerheitsnivå tilsvarande ein 200 års flaum skal leggjast til grunn for tiltak langs vatn og vassdrag. Areal som vert overfløymd med 200 års flaum skal synast i plankartet som omsynssone Fareområde flaum, jamfør PBL § 12-6, og det skal presiserast sikkerheitskrav i føreseigna som sikrar tilstrekkeleg tryggleik før utbygging kan finne stad. Det er utarbeidd eigne flaumvurderingar frå COWI som viser grensa for 200 års flaum og kapasitet ved Kårdal bru, vilkår i rapporten er innarbeidd i plandokumenta.

5.6.4 Klima/soltilhøve

Byggeområdet ligg på 625– 640 meter over havet. Det er normalt med rundt 2-2,5 meter snø i området vinterstid. Snøen ligg normalt til rundt 17.mai, og endå lenger høgare oppe i fjella. Området er flatt, med utsikt til høgdedrag og fjell på alle sider. Unnataket er mot sørvest, der Raundalen går i retning Voss. I nordvest og søraust ligg fjella tett på, men i dei andre himmelretningane ligg dei lengre vekke. Det høgste fjellet i nærleiken til Kårdal er Mjølfjellet med høgste punkt på 1470 moh, og totalt 5 punkt over 1200 moh, medan dei andre fjelltoppane ligg på rundt 1100 og 1200 moh.

Tilgang på sol er bra då området ligg i vestvendt, lett skrånande terreng, og det er generelt gode solforhold frå vest og sør heile året. Dei høge fjella mot søraust, aust, nord og nordvest skjermar ikkje for sola midt på dagen. Midtsommars er det sol frå ca. kl.07.00 til ca. kl. 20.30. Om vinteren er det lite sol om morgonen, men dei fleste tomtene har sol midt på dagen og tidleg ettermiddag. Sola kjem rundt kl.11.00 og forsvinn igjen ca. kl.15.00 vinterstid.

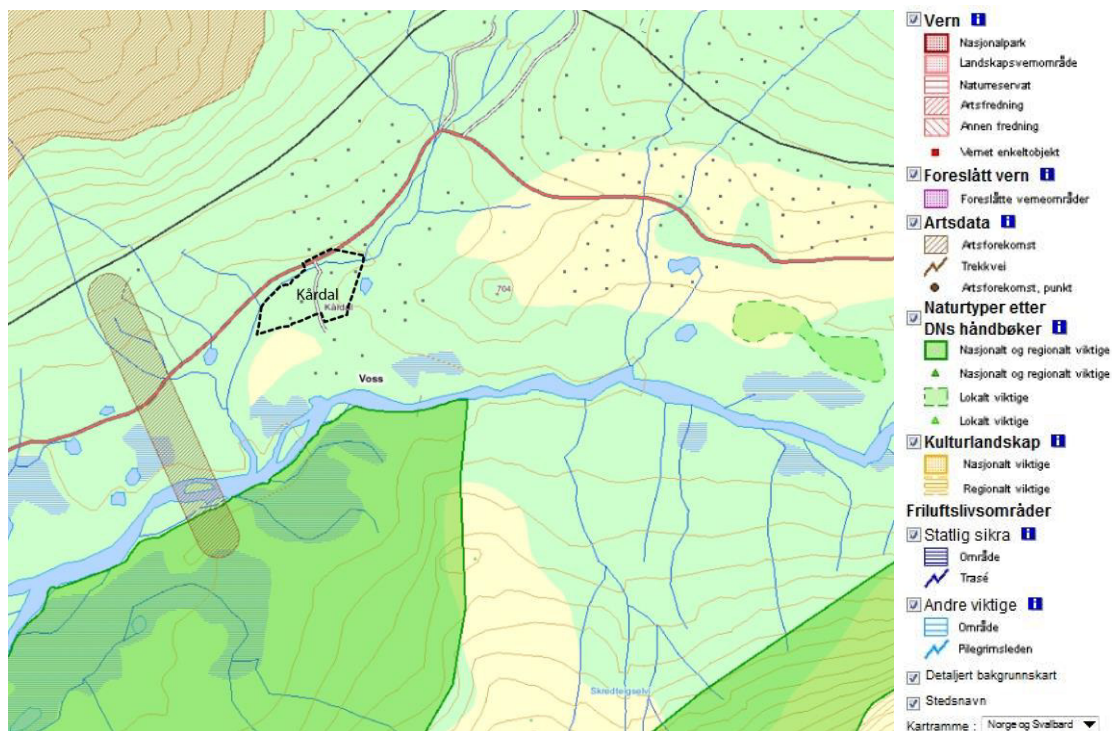
Kårdal er lite utsett for vind. Vindretningane som merkast sterkast er gjennom Raundalen, frå vest og aust.

5.6.5 Hellingsgrad

Området framstår som relativt flatt. Varierer med ein stigningsgrad på om lag 1:15 i vestre del av planområdet, til ein stigningsgrad på høgst 1:6 i området sørvest for hovudbygningen til pensjonatet. I austre del av feltet er stigningsgraden på om lag 1:25.

5.7 Naturverdier og biologisk mangfold

Området har utprega skrint jordsmonn, delvis fjell i dagen. Området som skal byggast ut er utbygd tidlegare, med bygningar frå mellom 1939 og 2004. Området inneheld ikkje verneverdige bygningar. Området ligg i følgjande biogeografisk region: Alpin.



Figur 5.7: 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 innfor planområdet når det gjeld tema under:

- Dyr, fugl og planter; Villreinområde, prioriterte artar og raudlisteartar
- 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

Funn:

Plante: Registrert art på svartelista; Tunbalderbrå, jamfør www.miljostatus.no



5.8 Kulturminner og kulturmiljø

Grunneigar kjenner ikkje til og det er ikkje påvist automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige fornminne i området. 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 innafor planområdet når det gjeld tema under:

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

5.9 Rekreasjonsverdi og kvalitetar i området

Når det gjeld friluftsliv går det fleire stiar frå Kårdal som førar til merka turstiar i området. Blant desse finn ein tur gjennom Ljosanbotn til Fossdalsskavlen, tur til Grindafletane, tur til Skår gjennom Mjølbøtn, og tur gjennom Rjoandalen til Brandseth og Oppheim. I området finn ein og sjølvbetente turisthytter. Områda i Raundalen og ved Kårdal er godt tilrettelagt for turgåarar, med fleire moglegheiter for kryssing av elv og jernbane. I tillegg er det sykkelveggar til Slondalen og Uppsete. Ved ungdomsherberget/fjellstova på Mjølfjell vert det arrangert rideturar. Om vinteren går det preparerte skiløyper frå Mjølfjell og rett forbi Kårdal. Dei siste åra har det og vore tilrettelagt skiløyper innover i Ljosanddalen. Områda vert i tillegg nytta til jakt, samt bading og fiske i vatn og elvar. Raundalselvi har gode forhold for kajakkpadling og rafting. Planen vert ikkje til hinder for eksisterande stiar i området.



Figur 5.9: Sti som grensar til planområdet i nordaust.

I området går det ein del sau på beite. Nærleiken til dyr er ein kvalitet for området og dei som nyttar området.

Elva Ljosåni som grensar til planområdet, frå nordaust til nordvest, og nærleiken til denne kan sjåast på som ein kvalitet innanfor planområdet. Elva er tilgjengeleg og lett å kome ned til, utan at det er risikabelt grunna stri elv eller store vassmengder i store deler av året. Under snøsmeltinga kan det vere mykje vatn i elva.

Lauvtrevegetasjon innanfor planområdet kan vere verdt å ta vare på, som ein kvalitet for området. Lauvtrea står i samsvar med den naturlege typevegetasjonen i området, i motsetnad til grantrea som er planta. Blada sine skiftande farger gjennom året, rasling i lauv, og skjerming for ver og vind. Lauvre skjermar for innsyn/utsyn, samstundes som det ikkje kjenst for tett.

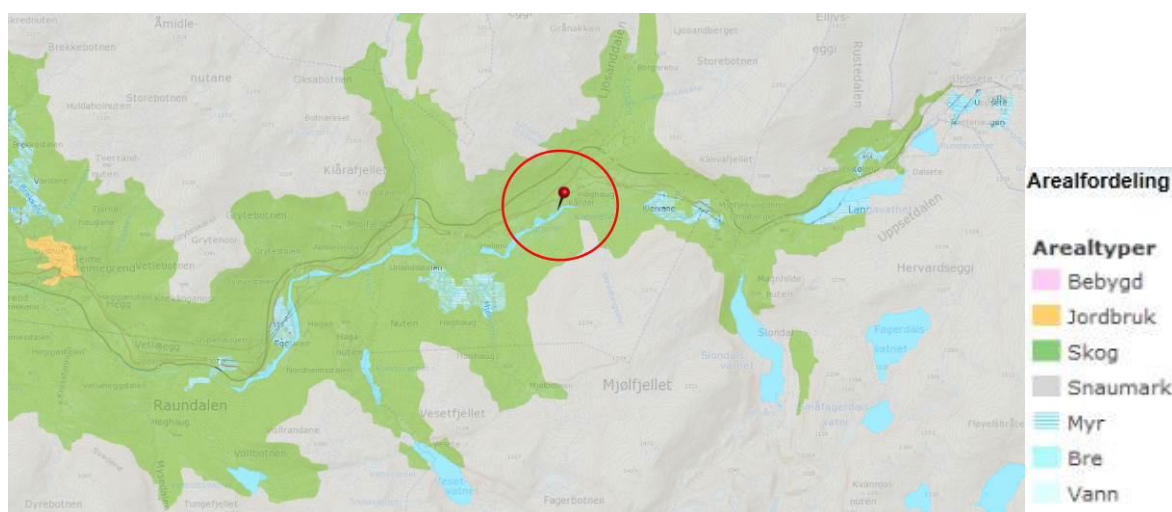
5.10 Landbruk

Det er ikkje registrert område nytta til dyrka mark innanfor, eller i avgrensing til planområdet, men nokre områder vert nytta som utmarksbeite. Det er få store, samanhengande jordbruksareal i Raundalen. Bruka ligg spreidd i heile dalen og er relativt små. Dei jordbruksareala som finst i dalen består i hovudsak av fulldyrka jord. Det er berre sauehald i Raundalen når det kjem til husdyrhald.

Det er betydelege områder med produktiv skog i Raundalen, med årleg høg tilvekst og høg bonitet. Store deler av skogen er vanskeleg tilgjengeleg med tanke på drift og hogst.

Rundt Kårdal er det registrert skog og vatn på kart for arealfordeling, jamfør <http://www.miljostatus.no/kart/?lang=no&extent=23371|6746989|38942|6757270&basemap=KART&opacity=70>

Planområdet har grunna tidlegare utbygging lite skog på eigedomen. Det står spreidde tre og tre i klynger, i tillegg til nokre mindre områder med tettvaksne tre. Fleire av desse trea vil verte vert hogd ved utbygging av fritidsbustadane.



Figur 5.10: Planområdet med registreringar av arealfordeling. Landbruksområda finn ein spreidd i dalen, med eit større felt (sjå gul farge kart) ved Reimegrennd. I området rundt Kårdal er det registrert skog og vatn, jamfør www.miljostatus.no

5.11 Trafikktilhøve

Forventa trafikkauke

10 nye hyttetomter vil medføre ein liten trafikkauke på Fv. 307. Denne trafikkaukinga vil sannsynlegvis dreie seg om fredagskveldar og søndagsettermiddagar, i tillegg til feriar. Ein kan rekne i gjennomsnitt 1,5 biler for kvar hytte, tilsvarende 15 biler som skal aust- eller vestover på Fv.307. For å kome seg på tur frå planområdet er det gode tilhøve utan å måtte nytte bil, både sommar- og vinterstid.

Trafikk/tilkomst/parkering

Fv. 307 går frå avkøyringa ved Palmafossen på Riksveg 13 mellom Granvin og Voss, til Ørnaberget i Raundalen (ca. 34 km). Vegen er enkelte plassar smal og uoversiktlig. Det er stort sett fartsgrense på 80 km/t heile vegen, bortsett frå tettbygde områder eller områder under utbetring, der fartsgrensa er nedsett til 50 km/t.



Figur 5.11.a: Biletet syner Fylkesveg 307 gjennom Raundalen. Smal veg med møteplassar.
Kjelde: Google Street View.

Ved Kårdal tek ein av frå Fv.307 og kryssar brua over Ljosåni for å kome inn på eigedomen. Her er det privat veg i form av opparbeida grusvegar fram til fritidsbustadane og pensjonatet. I tillegg vert ein av vegane nytta som tilkomst til eigedom 151/2, som har vegrett gjennom 151/3. Sidan vegen ikkje er ein gjennomkøyringsveg er det generelt lite trafikk på vegen. Om vinteren vert vegane brøyta.



Figur 5.11.b: Avkøyringa frå Fv.307 ved brua over Ljosåni (illustrasjon 1), og den private grusvegen som går inn på planområdet.



Figur 5.11.c: Biletet syner vegen som går over planområdet og vidare til eigedom 151/2.

Parkering føregår på eigen tomt eller på fellesparkeringa på eigedomen til Kårdal pensjonat. Det er lagt til rette for 1 biloppstillingsplass på eigen tomt per eining. I tillegg vert det tilrettelagt for 2 p-plassar, P1 og P2, med kapasitet på til saman 31 bilar. P1 ligg framfor pensjonatet (10 pl.), P2 mellom hovudbygningen til pensjonatet og innkøyringa frå Fv.307 (21 pl.). Totalt gir dette moglegheit for parkering av 47 bilar innanfor planområdet, medrekna oppstillingsplassar på eigen grunn for eksisterande fritidsbustadar og bustad.



Figur 5.11.d: Biletet viser området som fungerer som parkeringsplass i dag. Det er her det er planlagt p-plass med kapasitet på 21 plassar.

5.12 Born sine interesser

Om lag 3 km unna, på Mjølfjell Ungdomsherberge/Fjellstove, er det utandørs oppvarma symjebasseng tilgjengeleg for ålmenta. Her vert det også arrangert rideturar i området, et tilbod for born og vaksne. Det er gode tilhøve for turar til fots eller på ski i heile Raundalen, og moglegheiter for aking frå små koller og knausar. I Reimegrend, 12 km i retning Voss er det skitrekk ope frå påsketider. Inne i planområdet er det sett av to område for dei minste borna som kan leggjast til rette med enkle leikeapparat som sandkasse og huskestativ eller liknande. Leik 1 ligg sentralt i planområdet og er på 134 m². Leik 2 ligg vest i området og er på 232 m². Områda avsett til leik er relativt flate, og terrenget er ikkje vurdert som ei fare for born å opphelde seg i. Nærleiken til elva frå planområdet kan verte sett på som ein fare for born som oppheld seg i området. Dette er likevel også ein kvalitet for born, som dei kan nytte med tilsyn frå vaksne, og elva bør difor ikkje sikrast med gjerde. Ljosåni er ikkje strid der den passerar planområdet, men ligg lett tilgjengeleg, og kan difor ikkje avskrivas heilt som ein reell risiko. Dei nye tomtene vert ikkje lagt med grense direkte til elvebreidda. Dette grunna både mogleg risiko for born, i tillegg til faren for menneskeleg forureining av elva. Ein randsone på 20 meter mot elv er vurdert som naudsynt, men ikkje ei fysisk avgrensing frå planområdet.

5.13 Sosial infrastruktur

I tillegg til Fylkesveg 307, kan ein kome til Kårdal med tog. Ljosanbotn stasjon er næraste togstasjon til planområdet, 1 km frå Kårdal. Frå Ljosanbotn går det 2 lokaltog vestover til Voss stasjon omtrent dagleg. Frå Ljosanbotn går det 1 lokaltog austover til Myrdal stasjon omtrent dagleg. Dette korresponderer med regionstog (Bergensbanen) som stopper på Myrdal stasjon. Frå Myrdal stasjon går det omtrent dagleg 2 lokaltog og 3 regiontog (Bergensbanen) i retning Voss. Frå Voss til Ljosanbotn går det omtrent dagleg 4 lokaltog, i tillegg til 2 lokaltog med korresponderande regiontog (bytte på Myrdal stasjon).

Mjølfjell stasjon ligg 3,5 km vest for Kårdal. Her går det omtrent dagleg lokaltog til Voss med 3 avgangar, i tillegg til 1 lokaltog frå Mjølfjell stasjon til Myrdal stasjon, som korresponderer med regionstoget frå austlandet (Bergensbanen). Frå Voss til Mjølfjell går det omtrent dagleg 3 lokaltog, 2 regionstog, samt 1 lokaltog til Myrdal stasjon som korresponderer med regionstog. Jamfør rutetabell NSB, <http://www.nsb.no/rutetabell/>

På Reimegrend, ca.12 km vest for Kårdal er det ein landhandel med avgrensa opningstider. Mjølfjell Ungdomsherberge/Fjellstove ligg 3 km austover i dalen. På Urdland i Raundalen, ca.20 km vest for Kårdal, ligg Raundalen barnehage. Kløve barneskule er næraste barneskule, ca. 25 km unna. Elles er barneskuler, ungdomsskuler og barnehagar i kommunen i nærleiken av Voss sentrum, 35 km mot vest. I sentrum finn ein dei fleste forretningar og servicenæringar i kommunen. Utbygging av feltet vil ikkje medføre behov for skule- eller barnehageplassar.

5.14 Universell tilgjenge

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 uteområde er relativt flate og greie å tilpasse. Det er lite eller inkje stigning på tomtene, og det er tilrettelagt for oppstillingsplass til ein bil per eining på tomta.

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. Plasseringa av fritidsbustadane og tilkomst til fritidsbustadane gir potensiale til universell utforming. Fritidsbustadane vil ha tilkomst frå bakkeplan, og ha alle hovudfunksjonar på hovudplanet.

5.15 Teknisk infrastruktur

5.15.1 Elektrisitet

E-verket, Voss Energi, er lokal netteigar i området. Dei har eit stort straumskap/trafo ståande på eigedommen, på nordsida av elva Ljosåni. Dette har kapasitet til at dei nye fritidsbustadane kan kople seg på her. Straumkablar skal gravast ned i bakken. Det er ikkje ønskjeleg å leggje ytterlegare føringar for energikjelde for fritidsbustadane. Dette kan kvar enkelt eigar ta stilling til.

5.15.2 Renovasjon

Bosbuer frå Indre Hordaland Miljøverk (IHM) er plassert langs Fv.307. Tre av desse står mindre enn 1 km frå planområdet, men ein av dei er ikkje tilgjengeleg vinterstid/når det er snø grunna tilkomst. Det er vurdert som naudsynt med 1 ekstra bos-bu i området for dei 10 ekstra fritidsbustadane, i følge driftsleiar ved IHM. Bosbu skal plasserast langs Fv.307 for lettare tilkomst for IHM som er pliktige til å hente avfallet, og bør ha ein avstand på 2-3 meter frå vegbanen slik at snøplogen kjem til. Plassering er planlagt på eigedom 151/3, mellom elva og fylkesvegen, like nordaust for avkøyrsla inn til Kårdal (same stad som transformatorstasjonen til Voss Energi). God tilrettelegging for snøbrøyting er viktig for at IHM skal ha moglegheit til å hente inn avfallet i Raundalen. Når IHM får beskjed om

ferdigmelding frå kommunen, vil eigarane av fritidsbustadane kunne teikne eige abonnement for rett til å levere avfall i containerane, jamfør www.ihm.no.

5.15.3 Vatn og avlaup

Vatn og avlaup vert tilkopla eksisterande privat anlegg. Vatn kjem frå privat borehull på eigedomen. Her skal pumpekapasiteten aukast for å tilfredstille utbygginga. Eit provisorisk pumpehus står på eigedomen i dag. Dette skal erstattast med eit nytt, situert omtrent på same stad. Vatnet er UV-handsama. Det skal byggjast reinseanlegg i høve utbygginga. Når det føreligg utsleppsløyve for reinseanlegget vil dette ettersendast til Voss kommune. Anlegget skal gravast ned i bakken sørvest i planområdet og vil ha ein kapasitet på 160 sengeplassar, noko som svarer til ein kapasitet på om lag 240 PE. For best mogleg fall mellom pumpehus og reinseanlegg skal pumpehus plasserast på den øvste delen av eigedomen, omtrent på 638 moh, medan reinseanlegget plasserast nord i planen, ca. 633 moh. Reinseanlegget skal dimensjonerast for 160 sengeplassar (6 senger per hytte, totalt 72 senger, pensjonatet med sine 34 eksisterande sengeplassar, i tillegg til ekstra kapasitet ved eventuell opprusting/utbygging av pensjonatet i framtida).

Når det gjeld vassforsyning til brannhydrant, skal dette hentast frå elva Ljosåni. Her treng ein stor pumpekapasitet og anlegget skal sikrast mot frost. Tiltakshavar har snakka med brannsjefen ved Voss kommune, som hadde gode innspel på korleis dette kunne løysast. Det vil settast opp ein hydrant i nærleiken av pensjonatet, medan brannpumpa vil plasserast nede ved elva, i nærleiken av garasjen til pensjonatet.



Figur 5.15.3.a: Biletet viser eksisterande pumpehus på eigedomen i dag.

5.16 Støytilhøve

Det er ikkje registrert nokon sjenerande støykjelde utanfor planområdet. Om vindretninga står rett på, høyrer ein Mjølfjell/Brandset skyte- og øvingsfelt, eit av Forsvarets områder som ligg nord for planområdet. Ein kan også høyre skot frå jakta når den er i gang i fjellet. Elles er det støy frå elva når det er mykje vatn. Den planlagde utbygginga innanfor området forårsakar marginalt med støy til omgjevnadane.

5.17 Luftforureining

Det er ikkje kjende registreringar av luftforureining i området.

5.18 Grunntilhøve og skredtilhøve

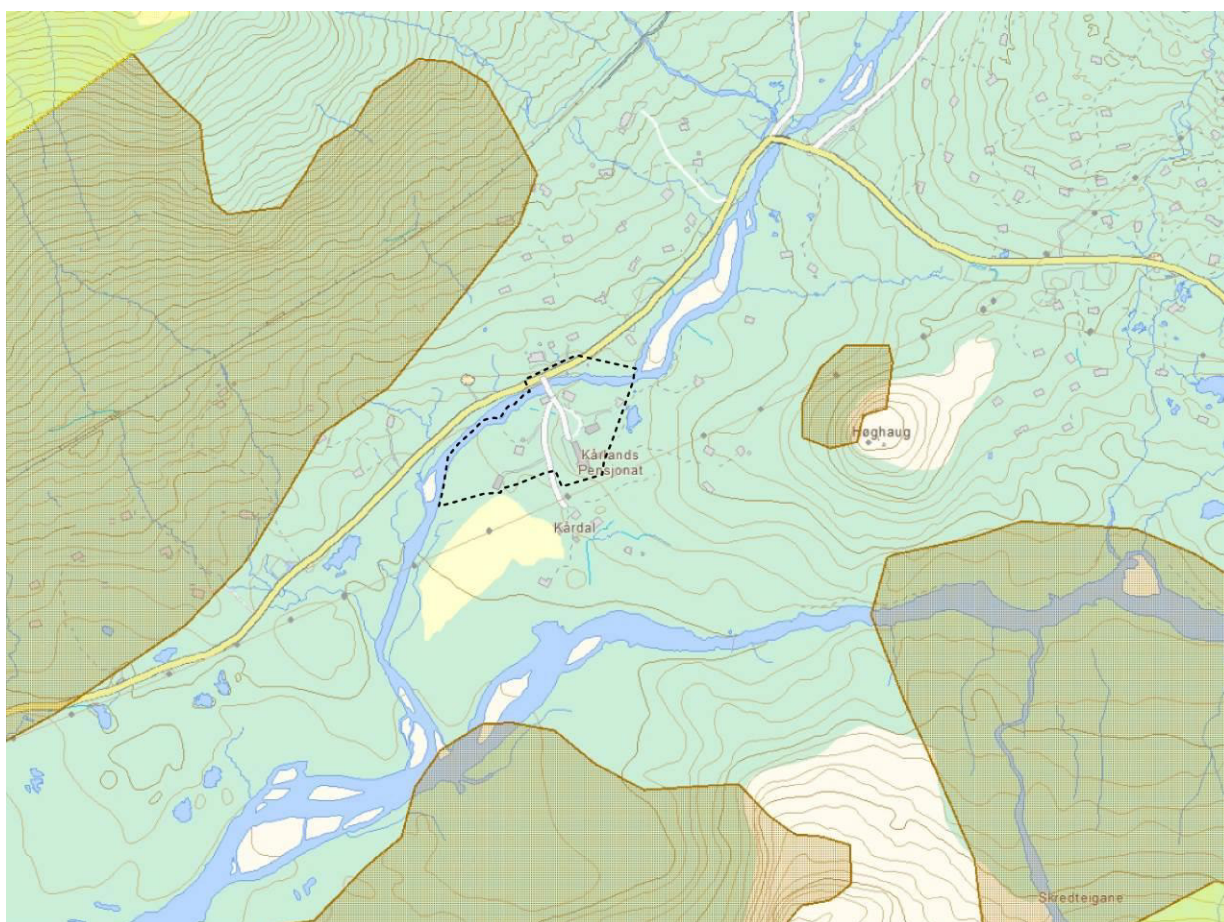
Grunnforholda er delvis fjell i dagen, steinete, tørt skogsterreng og mindre områder med myr. Kårdal ligg i eit berggrunnsbelte som strekk seg frå Mjølfjell mot Gudvangen og indre Sogn, og består av berggrunnen Anortositt. Bergarten er lys grå til gråblå i fargen, og er av magmatisk opphav (størkningsbergart). Planområdet ligger ikkje i område avmerkt som aktsemdområde for snø- og steinsprang, og heller ikkje i risikoområde for snøskred. Jamfør NGI sine kartdata er det heller ikkje registrert risiko for flaumsone (200 års flom) eller risiko for kvikkleireskred. Viser til eigen ROS-analyse (vedlegg 3).

Jamfør www.miljostatus.no,

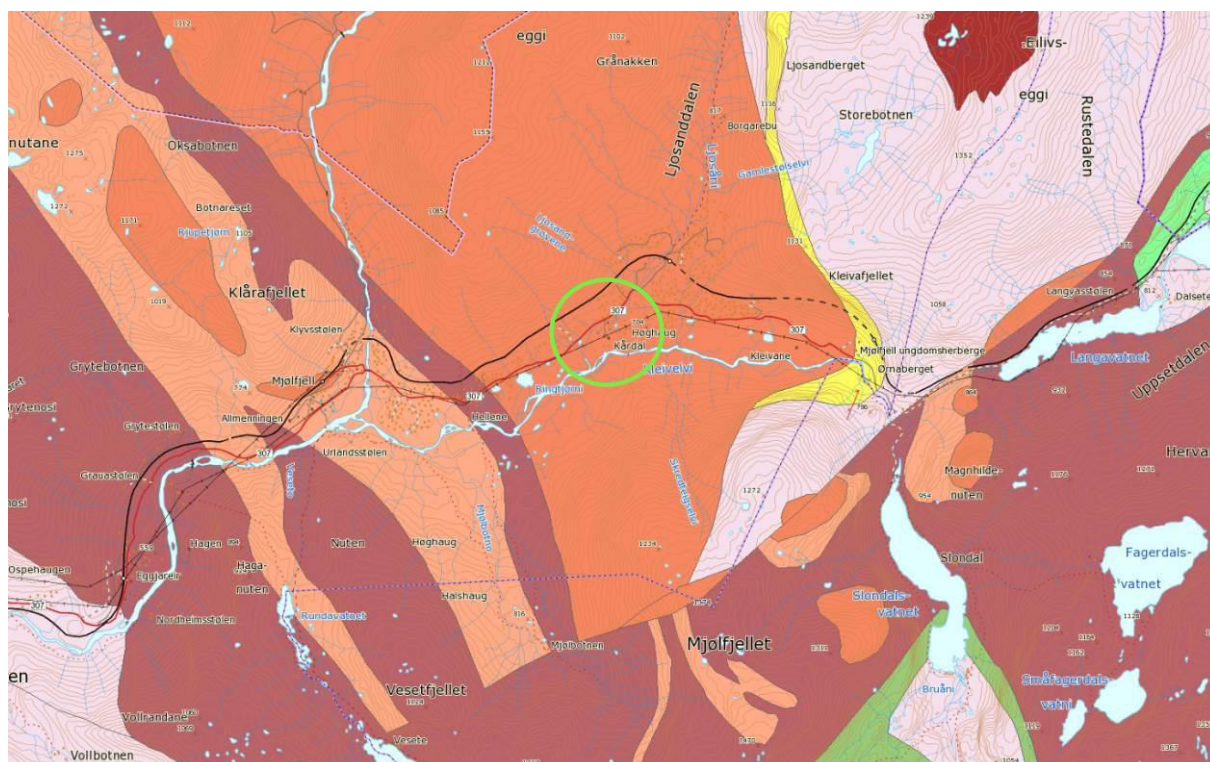
<http://www.miljostatus.no/kart/?lang=no&extent=23371|6746989|38942|6757270&basemap=KART&opacity=70>

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

- Berggrunn og jord; Erosjonsrisiko, forureina grunn, alunskifer, kvikkleire, radon (aktsemd) eller skredhendingar



Figur 5.18.a: Karta syner planområdet og NGU/NVE sine registreringar for aktsemdområder for snø- og steinskred, jamfør www.skrednett.no, <http://skredatlas.nve.no>



Bergart

Løsmasser	Olivinest, pyroksenitt
Sandstein	Eklogitt
Konglomerat, sedimentær breksje	Anortositt
Tektonisk breksje,	Charnockitt til anortositt, delvis omdannet
Mylonitt, fyllonitt	Amfibolitt og glimmerskifer
Sedimentære bergarter (uspes)	Grønnstein, amfibolitt
Leirskifer, sandstein	Metasandstein, glimmerskifer
kalkstein	Kvartsitt
Sandskifer, leirskifer	Glimmergneis, glimmerskifer, metasandstein, amfibolitt
Kalkstein, leirskifer, mergelstein	Fyllitt, glimmerskifer
Kalkstein, dolomitt	Kalkglimmerskifer, kalksilikatgneis
Granitt, granodioritt	Kalkspatmarmor
Dioritt, monzodioritt	Dolomittmarmor
Syenitt, kvartssyenitt	Diorittisk til granittisk gneis, migmatitt
Monzonitt, kvartsmonzonitt	Øyegneis, granitt, foliert granitt
Mangerittsyenitt	Amfibolitt, hornblendegneis, glimmergneis, stedvis migmatittisk
Ryolitt, ryodacitt, dacitt, keratofyr	
Rombeporfyr	
Basalt	
Vulkanske bergarter (uspesifisert)	
Mangeritt til gabbro, gneis og amfibolitt	
Gabbro, amfibolitt	
Kvartsdioritt, tonalitt trondhiemitt	

Figur 5.18.b: Kartet viser øvre del av Raundalen med NGU sine registreringar av berggrunn. Berggrunnen rundt Kårdal består av bergarten Anortositt, jamfør [www.ngu.no](http://geo.ngu.no/kart/berggrunn/), <http://geo.ngu.no/kart/berggrunn/>

5.19 ROS-analyse

Risiko og sårbarheit – Oppsummering frå ROS-analyse knytt til avdekka risiko av aktuelle punkt.

	Akseptabel
	Skal vurderast
	Uakseptabel risiko

5.19.1 Brann

ROS-vurdering av sannsynlegheit og konsekvens:

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

Det skal sikrast tilgang på slökkjvatn ved å plassere 1 brannhydrant i området ved pensjonatet. Denne plasserast strategisk til med lett tilkomst med tanke på snø og tilgjenge. Når det gjeld vassforsyning til hydranten, skal dette hentast frå elva Ljosåni. Her treng ein stor pumpekapasitet og anlegget skal sikrast mot frost. Tiltakshavar har snakka med brannsjefen ved Voss kommune, som hadde gode innspel på korleis dette kunne løysast. Fritidsbustadane sin nærleik til elva Ljosåni gir ein ekstra sikkerheit ved potensielle større brannar, for eksempel skogbrann, i området.

5.19.2 Radon

ROS-vurdering av sannsynlegheit og konsekvens:

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

Bygning skal prosjekterast og utførast med radonførebyggjande tiltak slik at innstrauming 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/>

5.19.3 Skred

ROS-vurdering av sannsynlegheit og konsekvens:

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

Planområdet er relativt flatt, men ligg i ein dal med høge fjell rundt på alle kantar. På www.skrednett.no, NVE sin teneste for kartlegging av skredfare, visar at planområdet ikkje ligg i aktsemdområde for snøskred og steinsprang (sjå figur 1.6.3 b-e i ROS-analyse). Planområdet er heller ikkje avmerkt som risikoområde for snøskredfare eller risikoområde for steinsprang. Dette gjeld også potensielle utløpsområder, ikkje berre utløysingsområder. Det er ingen registrerte hendingar på ras i form av snø eller stein i området. Det er ikkje sannsynleg at skredrisikoen vil endre seg etter utbygging, og risiko for skred vert vurdert som lav.

Jamfør TEK 10, § 7-3, Sikkerhet mot skred, skal byggverk i skredfareområde fastsettast i sikkerheitsklasse for skred. Ettersom området ikkje er underlagt risiko, er det heller ikkje funne naudsynt å fastsetje sikkerheitsklasse. Det er ikkje vurdert som naudsynt med tiltak i høve utbygginga.

5.19.4 Kulturminne/fornminne

ROS-vurdering av sannsynlegheit og konsekvens:

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

Grunna ingen funn eller registreringar av automatisk freda kulturminne eller fornminne, vert risiko vurdert til akseptabel. Det er ingen freda bygningar, kulturmiljø eller SEFRAK-registrerte bygg innanfor planområdet.

5.19.5 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
- Hav og ferskvatn; Flaumrisiko, særleg verdifulle biologiske område
- Utslepp; følsame avlaupsanlegg, industri
- Naturområde og arealbruk; Statleg sikra friluftsområde, heilskaplege kulturlandskap, natur utan inngrep, viktig eller eldre skog, verna område, utvalte eller viktige naturtypar

Registrert funn av planten Tunbalderbrå innanfor planområdet. Dette er ein art som ikkje er ønska og difor sett på lista over svartelisteartar. Planten er vanleg å sjå langs vegar, fortau og i gardstun sommar og haust. Risiko vert vurdert til akseptabel.

5.19.6 Flaum

ROS-vurdering av sannsynlegheit og konsekvens:

	Ein viss fare
--	---------------

COWI har utarbeidd flaumvurderingar av planområdet og har kartlagt grensa for 200 års flaum og kapasitet under Kårdal bru. I rapporten er det utarbeidd ein omsynssone for flaum som er lagt inn i plankartet og følgjande tiltak er teke omsyn til for å redusere risikoen for materielle verdiar:

Innafor omsynssone flaum bør vegetasjon i minst mogleg grad bli rydda, særleg langs elvebreidda. Vegetasjon bind jorda og er med å hindre erosjon, og han vil også bremse vassfarten i ein eventuell flaumsituasjon og såleis kunne vere med å redusere skadeomfanget.

For dei tomtene som ligg innafor flaumfaresona skissert i figur 21 må sikringstiltak utførast ved utbygging:

Tomt 7, 8, 9, 10, 14 og B1 ligg innafor omsynssone for 200 års flaum. For desse tomtene vert det sett følgjande krav til kotehøgde for plassering av golvhøgde for hovudplan (ferdig golv) ved oppføring av ny fritidsbustad:

- Golvhøgde hovudplan for fritidsbustad på tomt 7 skal plasserast på minimum 634,6 moh.
- Golvhøgde hovudplan for fritidsbustad på tomt 8 skal plasserast på minimum 631,0 moh.
- Golvhøgde hovudplan for fritidsbustad på tomt 9 skal plasserast på minimum 628,7 moh.

- Golvhøgd hovudplan for fritidsbustad på tomt 10 skal plasserast på minimum 638,3 moh.
- Golvhøgd hovudplan for ein eventuell ny fritidsbustad på tomt 14 skal plasserast på minimum 638,5 moh. Det vert ikkje stilt krav til naudsynste tiltak for eksisterande bygning på egedomen.
- Golvhøgd hovudplan for eit eventuell nytt hus på tomt B1 skal plasserast på minimum 637,5 moh. Det vert ikkje stilt krav til naudsynste tiltak for eksisterande bygning på egedomen.

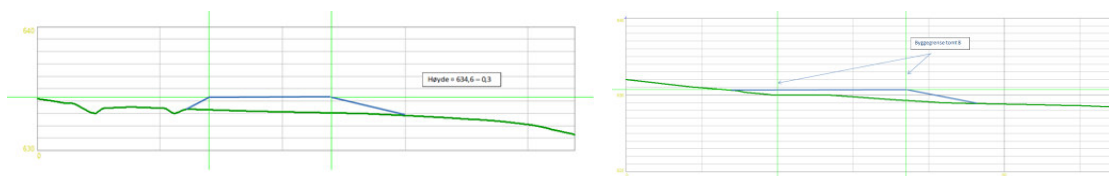
Det er ikkje tillate med kjellar under gjeven kotehøgd.

I flomrapporten frå COWI er det sett krav til plassering av golvhøgd på hovudplan for fritidsbustadene. I tabellen under er det vist krav til plassering av bygg og ca. høgde på dagens terreng:

Tomtenr.	Dagens terr.høgd	Krav COWI	Høgd fylling
7	Ca. 633 moh	634,6 moh	1,6 m (1,3 m)
8	Ca. 630 moh	631,0 moh	1 m (0,7 m)
9	Ca. 629 moh	628,7 moh	0,3 m (0 m)
10	Ca. 638,3 moh	638,3 moh	0 m
14	Ca. 638,5 moh	638,5 moh	0 m
B1	Ca. 637 moh	637,5 moh	0,5 (0,2 m)

Den største fyllinga er på 1,6 meter og de minste ligg på dagens terrengnivå, dette er små fyllingar med omsyn til terrenginngrep i området. Krava til COWI er med omsyn til ferdig golv i hyttene, dermed vil sjølve fyllinga liggja noko under høgdekrav da det kan vere mellom 20 og 30 cm med grunnmur/bjelkelag før golvet er på plass. Da blir høgda på fyllingane ca. 30 cm lågare enn høgdekrava. Tomtene vil også variere i terrenghøgde, ikkje alle tomtene er flate. Ned mot elva heller tomtene slik at fyllingane vil ikkje opplevast som store landskapsinngrep.

Illustrasjon over tomt 7 og 8:



Byggjehøgder for tomter som er rørd av flaumsona, har fått nye høgder med ein margin på 0,5 m.

- Vedlegg 13a, Flaumfarevurdering Kårdal COWI
- Vedlegg 13b, 200 års flaum Kårdal bru COWI
- Vedlegg 13c, Epost flaum COWI
- Vedlegg 13d, Flaumsonekart 1:1000
- Vedlegg 13e, Flaumsonekart 1:500

5.20 Næring- og servicefunksjonar

Voss Sentrum ca. 34 km frå planområdet. Her finst servicetilbod som butikkar, kjøpesenter, kino, kulturhus, bibliotek, legesenter, mm. I tillegg er det et omfattande tilbod

av andre aktiviteter i nærleiken av Voss, blant anna slalåmbakker i Myrkdalen og Bavallen, moglegheit for fallskjermhopping, vindtunnel, rafting og klatrepark. Voss ski- og tursenter er etablert mellom Bordalen og Skutle i kommunen, og tilbyr skiskyttaranlegg og turløyper. I Raundalen er det fjellstove/ungdomsherberge ved Mjølfjell, i tillegg til Kårdal pensjonat. Reimegrend har landhandel og skitrekk.

5.21 Reiseliv

Regulering og sal av fritidseigedomar på 151/3 skal mogleggjere vidare drift, samt opprusting, av Kårdal pensjonat. Pensjonatet skal ikkje utvide tidsrommet for drifta, men ha moglegheit til å gi eit betre tilbod i høgsesongen, eller for tinga arrangement/selskap/tilstellingar utanom sesong. Det er mogleg å få til ein synergieffekt mellom pensjonatet og fritidsbustadane. For pensjonatet er det ein moglegheit å få til ordningar med nokre av eigarane av fritidsbustadar, slik at pensjonatet kan leige inn hytter i området om dei treng større kapasitet i periodar. Pensjonatet vil legge til rette for felles løysing når det gjeld vatn/avløp, samt finne ei løysing når det gjeld brøyte av tilkomstvegar til fritidsbustadane vinterstid. Det vert planlagt felles brannsløkkjetiltak for heile området i form av ein strategisk plassert hydrant ved pensjonatet, samt brannpumpe tilknytt denne, med tilgang til sløkkjervatn frå Ljosåni. Dette skal sikre pensjonatet og dei andre bygningane innanfor planområdet.

5.22 Analysar/utgreiingar

ROS-analyse er utarbeidd av planleggjar Geoplan AS v/Ingvild Eikefjord.

COWI har utarbeidd flaumvurderingar for planområdet, vedlegg 13a - 13e.

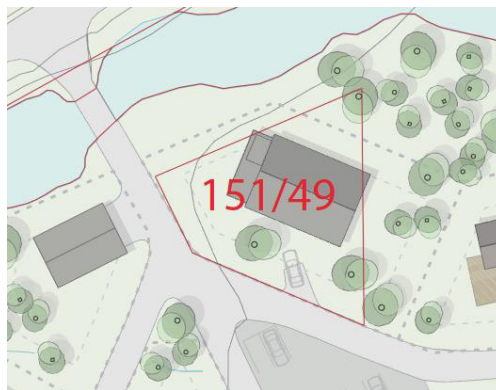
VA-plan ligg som vedlegg 11. Det er ikkje føreteke andre utgreiingar eller analysar i området i høve planarbeidet.

5.23 Reguleringsføre mål

5.23.1 Bustader

Gnr.151, bnr.49 innanfor planområdet skal regulerast til bustadføre mål. Det er eitt eksisterande bustadhus på eigedomen. Dei eksisterande tomtegrensene vert endra slik at eksisterande bustad ligg innanfor tomte, med byggegrenser på 4 meter. Garasjen til pensjonatet skal skiljast ut på eigen tomt.

Det er tillate med to målbare plan. Gesimshøgde er maks 6 meter og mønehøgde er maks 8 meter over gjennomsnitt terreng. Det er tillate med ei samla utbygging på inntil 50 % BRA. Det høve til å setje opp garasje og andre uthus. Det er krav til 1 oppstillingsplass for bil per tomt, på terreng eller som garasje. Ved større snømengd kan bustadeigedomar nyttast til deponi av snø som det ikkje er mogleg å lagre langs veg eller på fellesområda.



Figur 5.23.3: Bilete av bustaden på eigedom 151/49. Illustrasjonen viser eksisterande (i raudt) og ny tomtegrense for bustad, og bustaden og garasjen si plassering ved avkøyring frå Fv.307.

5.23.2 Fritidsbustader

Byggjeområda skal nyttast til fritidsbustader. Det skal byggast 10 nye fritidsbustadar med eigen tomt, medan det er 3 eksisterande fritidsbustadar innanfor planområdet i dag. 2 av desse står i dag på grunnen til 151/3, og skal i planprosessen skiljast ut med eigen tomt. Den tredje fritidsbustaden er utskilt tidlegare. I tillegg ønskjer Kaardal AS å selje annekset tilknytt pensjonatet og regulere dette til fritidsbustad. Totalt vil det då verte 14 fritidsbustader med eige gnr/bnr innanfor planområdet.

Det kan byggjast ein fritidsbustad per tomt. Samla utbygd areal (BYA) per tomt er sett til 100 m². I tillegg til bygning med hovuddel, kan det førast opp bod eller garasje. Bod/garasje vil inngå i BYA. Det er krav til 1 oppstillingsplass for bil per tomt, på terreng eller som garasje. 1 parkeringsplass per tomt, 15 m², inngår ikkje i BYA. Gesimshøgde skal ikkje vera over 5 meter og mønehøgde ikkje over 6 meter, målt frå ferdig golv hovudplan. Golvhøgde hovudplan i fritidsbustad skal på minimum ein kant ligga i nivå med eller maks 0,5 meter over opphavleg terreng. For tomter med restriksjonar for plassering av golvhøgde hovudplan, gjeld krav til golvhøgde avsett for den einskilde tomt. Ved større snømengd kan fritidsbustadeigedomar nyttast til deponi av snø som det ikkje er mogleg å lagre langs veg eller på fellesområda.



Figur 5.23.1: Illustrasjon som viser korleis fritidsbustadane kan plasserast på tomta blant dei eksisterande bygningane. Dei 11 nye fritidsbustadane er planlagt plassert slik at dei dannar tun

seg i mellom, og saman med eksisterande fritidsbustadar, i tillegg til at dei får ein privat skjerma uteplass. Eksempel henta frå illustrasjonsplan (vedlegg 4).

5.23.3 Fritids- og turistføremål - Næringsverksemd/pensjonat

Kårdal pensjonat skal framleis vere i drift etter utbygginga, og tanken er at inntektene frå sal av tomter skal gjere det mogleg å ruste opp pensjonatet. Hovudbygningen til pensjonatet, samt deler av grunnen rundt hovudbygningen på eigedom 151/3 skal vere regulert til næringsverksemd. Annekset er tenkt fråskilt med eigen tomt og regulert med føremål fritidsbustad.

Bygningsmasse til Kårdal pensjonat kan stå. Det kan førast opp pensjonat eller bygg for liknande næringsverksemd på inntil 4 plan. Gesimshøgda er maks 9 meter og mønehøgda er maks 14 meter over gjennomsnitt terreng. Det høve til å setje opp garasje og andre uthus. Det er tillate med ei samla utbygging på inntil 80 % BRA.



Figur 5.23.2: Bileta og illustrasjon viser hovudbygningen til pensjonatet med tre etasjar og loft, og annekset med 5 rom, som nyttast ved trong for ekstra overnattingskapasitet. Annekset skiljast frå med eigen tomt og regulerast til føremål fritidsbustad. Eks. henta frå illustrasjonsplan (vedlegg 4).

5.23.4 Tekniske anlegg – renovasjon, reinseanlegg, pumpestasjon

Eit område er sett av til renovasjonshandtering. Det skal setjast ut ein bosbu med grunnleggjande kjeldesortering av avfall, og med ein kapasitet på 10-15 fritidsbustadar. Viser til 5.15.2 Renovasjon. Sjå figur 5.23.4.a

Ein del av planområdet er sett av til reinseanlegg. Reinseanlegget skal gravast ned i grunnen, og berre ein liten del av det vil vere synleg over bakken. Reinseanlegget er plassert sørvest i planområdet. Det er tilrettelagt for tilkomstveg til reinseanlegget. Sjå figur 5.23.4.b.

Aust i planområdet er det sett av plass til pumpestasjon/pumpehus. Pumpestasjonen skal gravast ned i grunnen. Det er tilrettelagt for tilkomstveg til pumpestasjonen mellom leikearealet og tomt 11 og 13. Pumpestasjonen skal ikkje vere til hinder innanfor planområdet. Sjå figur 5.23.4.c.



Figur 5.23.4.a: Illustrasjon som viser plassering av bos-bu langs Fv.307, innanfor planområdet, på eigedom 151/3. Eksempel henta frå illustrasjonsplan (vedlegg 4).



Figur 5.23.4.b: Illustrasjon som viser planlagt plassering av reinseanlegg, sørvest i planområdet. Tilkomstvegen til fritidsbustadane lengst sør i planen er planlagt forlenga vidare ned til reinseanlegget. Eksempel henta frå illustrasjonsplan (vedlegg 4).



Figur 5.23.4.c: Illustrasjon som viser planlagt plassering av ny pumpestasjon på eigedomen. Eksempel henta frå illustrasjonsplan (vedlegg 4).

5.23.5 Leikeplass

Det er sett av to områder på henholdsvis 134 m² og 256 m². Det minste området ligg sentralt i planområdet og skal nyttast til enkle leikeapparat. Det største området ligg aust i planområdet, og grensar til turstien som går langs eigedomsgrensa aust i planområdet. Begge leikeareala har tilkomst frå veg. Områda Leik 1 og Leik 2 skal nyttast til nærleikeplass, felles for eigedomane innanfor planområdet. Områda skal vere universelt utforma, slik at det er brukbart for flest mogleg, jamfør TEK 10 § 8-2, og ikkje brattare enn 1:3. Områda skal leggjast til rette for leik og det kan plasserast leikeapparat, bord, benkar og lette konstruksjonar som fremjar føremålet. Området skal sikrast mot veg og parkeringsareal.



Figur 5.23.5: Illustrasjon som viser områda avsett til leik innanfor planområdet. Eit av områda ligg sentralt i planområdet, medan det andre området ligg i tilknytning til ein av turstiane som går ut frå planområdet. Eksempel henta frå illustrasjonsplan (vedlegg 4).

5.23.6 Køyreveg

Private grusvegar er tilkomstvegar til pensjonatet og fritidsbustadane. Køyrevegane har ei breidd på 4,0 meter, med køyrebanebreidd 1,75 meter, i tillegg til 0,25 meter skulder på kvar side. Vegane dimensjonerast for ei fartsgrense på 30 km/t. Vegane skal brøytast og fungere som tilkomstveg for fritidsbustadane innanfor planområdet, samt fram til eigedomsgrensa for eigedom 151/2, i tillegg til eigedomane 151/5, 151/6, 151/11, 151/25 og eventuelt andre som har tinglyste vegrettar over eigedom 151/3 og/eller 151/29. Vinterstid skal snø frå vegane hovudsakeleg deponerast langs veg. Om naudsynt kan ein ta i bruk dei private tomtene og fellesområda til snø som det ikkje er mogleg å lagre langs vegen.



Figur 5.23.7: Illustrasjonen viser kringliggende eigedomar til planområdet. Eksempel henta frå illustrasjonsplan (vedlegg 4). Eigedom 151/2, 151/5, 151/6, 151/11 og 151/25 er blant dei eigedomane som har tinglyst vegrett over eigedom 151/3.

5.23.7 Annan veggrunn - grøntareal

Det er i plankart avsett eit område langs vegen, mellom eine tilkomstvegen og eigedom 151/193, med føremål annan veggrunn. Området skal nyttast som avkøyrsløp til tomt 7 og eigedom 151/193 (tomt 16) frå tilkomstveg, samt grøft og plass for snø frå brøyting om vinteren. Arealet skal utformast med tanke på maskinelt vedlikehald. Vegetasjon skal ikkje vere over 0,5 meter.

5.23.8 Parkeringsplassar

Det er 2 parkeringsplassar innanfor planområdet, P1 og P2, med ein kapasitet på til saman 31 bilar. Her er det teke høgde for gjesteparkering for fritidsbustadane (desse kjem i tillegg til oppstillingsplassen på tomte) og behovet for parkering til pensjonatet. P2 har ein kapasitet på 21 bilar og er hovudsakeleg felles gjesteparkering for fritidsbustadane, medan P1 er hovudsakeleg parkering for pensjonatet, og har ein kapasitet på 10 bilar inkludert 1 HC parkeringsplass. Skular og barnehagar som vitjar pensjonatet, kjem som oftast med tog til Mjølfjell stasjon, og fraktast med buss derfrå. Bussen slepp berre av dei besøkande og treng ikkje parkering. Dei lengste turbussane kjem ikkje inn på området grunna avkøyringa til fylkesvegen. Det er difor ikkje vurdert som naudsynt med parkering for buss på området. Parkeringsplass P2 kan også nyttast av folk som skal på tur i området grunna at det er lite parkeringstilhøve for turgåarar rundt Kårdal. For desse vil Kaardal AS leggje til rette for ei ordning med parkeringsavgift. Arealet skal til ei kvar tid vere ryddig og tilgjengeleg i alle årstider. Snø frå vinterbrøyta parkeringsplass skal hovudsakeleg deponerast på restareal i tilknytning til parkeringsplassane og fellesområder, men om naudsynt kan ein ta i bruk dei private tomtene.



Figur 5.23.8: Planlagt område for parkeringsplassar innanfor planområdet. Nedst i biletet parkeringsplass P2 med kapasitet på 10 bilar framfor hovudbygningen til pensjonatet. Ovanfor ligg planlagt parkeringsplass P1 med kapasitet på 21 bilar (illustrasjonsplan, vedlegg 4).

5.23.9 Friluftsmål

Området på både sider langs elva vil verte regulert til friluftsmål under arealbrukskategorien «Landbruk-, natur- og friluftsliv, samt reindrift» (PBL § 12-5, nr.5). Friluftsområdet omfattar dei resterande områda i planen som ikkje vert nytta til leikeområde, samferdsle, bustad- fritidsbustad-, eller næringsføremål. Området skal stå ubyggt og tilgjengeleg for alle.

5.23.10 Friluftsområde i vassdrag

Ljosåni grensar til planområdet og deler av elva ligg innanfor plangrensa. Vassdraget er regulert til «Friluftsområde i sjø og vassdrag», under arealkategorien «Bruk og vern av sjø og vassdrag», i tråd med tilråding frå NVE. Området er tilgjengeleg for alle, og kan nyttast til friluftsføremål. Området gir rett til fri ferdsle. Friluftsliv er den sentrale bruken av vassdraget.

5.23.11 Omsynssone - Sikringssone friskt

I området skal det vera fri sikt i ei høgd av 0,5 m over tilstøytande veg. Frisiktsona er på 6 x 115 meter ved offentleg veg, Fv.307. Reguleringsplanen er utvida slik at sikringssona i si heilheit ligg innanfor planområdet.

5.23.12 Omsynssone - Faresone flaum

Det er lagt ei omsynssone for flaum etter kartlegginga av grensa til 200 års flaum, jf. flaumkartet til COWI. Dette for å hindre inngrep på terrenget nærast elva. Sona skal vere ei buffersone mellom eigedomane og elvebreidda. Det er ikkje høve til å setje opp bygningar innafor omsynsona. Grunneigar har moglegheit for å skjytte vegetasjon innanfor sona, men vegetasjon langs elvebreidda skal i minst mogleg grad ryddast, då denne kan ha førebyggjande effekt når det gjeld potensielle flaumskadar.

5.24 Plassering av bygg

Bygg skal plasserast i høve til byggegrenser, jamfør plankart, og med tanke på soltilhøve, utsikt og moglegheit for gode uteoppald/uterom. Det skal takast omsyn til nabotomt og plassering av eventuelle eksisterande bygningar på naboeigedom. Bod/garasje kan plasserast inntil 1 meter frå eigedomsgrensa. Reinseanlegg og pumpestasjon skal gravast ned i bakken.

Tomt B1, 7, 8, 9, 10, 14 og tomt 16 (151/193) ligg innafor omsynssone for 200 års flaum. For desse tomtene vert det sett følgjande krav til kotehøgde for plassering av golvhøgde for hovudplan (ferdig golv) ved oppføring av ny fritidsbustad:

- Golvhøgde hovudplan for fritidsbustad på tomt 7 skal plasserast på minimum 634,6 moh.
- Golvhøgde hovudplan for fritidsbustad på tomt 8 skal plasserast på minimum 631,0 moh.
- Golvhøgde hovudplan for fritidsbustad på tomt 9 skal plasserast på minimum 628,7 moh.
- Golvhøgde hovudplan for fritidsbustad på tomt 10 skal plasserast på minimum 638,3 moh.
- Golvhøgde hovudplan for ein eventuell ny fritidsbustad på tomt 14 skal plasserast på minimum 638,5 moh. Det vert ikkje stilt krav til naudsynte tiltak for eksisterande bygning på eigedomen.
- Golvhøgde hovudplan for ein eventuell nytt hus på tomt B1 skal plasserast på minimum 637,5 moh. Det vert ikkje stilt krav til naudsynte tiltak for eksisterande bygning på eigedomen.

Det er ikkje tillate med kjellar under gjeven kotehøgde.

I flomrapporten frå COWI er det sett krav til plassering av golvhøgde på hovudplan for fritidsbustadene. I tabellen under er det vist krav til plassering av bygg og ca. høgde på dagens terreng:

Tomtenr.	Dagens terr.høgde	Krav COWI	Høgde fylling
7	Ca. 633 moh	634,6 moh	1,6 m (1,3 m)
8	Ca. 630 moh	631,0 moh	1 m (0,7 m)
9	Ca. 629 moh	628,7 moh	0,3 m (0 m)
10	Ca. 638,3 moh	638,3 moh	0 m
14	Ca. 638,5 moh	638,5 moh	0 m
B1	Ca. 637 moh	637,5 moh	0,5 (0,2 m)

Den største fyllinga er på 1,6 meter og de minste ligg på dagens terrengnivå, dette er små fyllingar med omsyn til terrenngrep i området. Krava til COWI er med omsyn til ferdig golv i hyttene, dermed vil sjølve fyllinga liggja noko under høgdekrav da det kan vere mellom 20 og 30 cm med grunnmur/bjelkelag før golvet er på plass. Da blir høgda på fyllingane ca. 30 cm lågare enn høgdekrava. Tomtene vil også variere i terrenghøgde, ikkje alle tomtene er flate. Ned mot elva heller tomtene slik at fyllingane vil ikkje opplevast som store landskapsinngrep.

Byggjehøgder for tomter som er rørd av flaumsona, har fått nye høgder med ein margin på 0,5 m.

- Vedlegg 13a, Flaumfarevurdering Kårdal COWI
- Vedlegg 13b, 200 års flaum Kårdal bru COWI
- Vedlegg 13c, Epost flaum COWI
- Vedlegg 13d, Flaumsonekart 1:1000
- Vedlegg 13e, Flaumsonekart 1:500

Byggehøgder:

Formål	Topp møne	Topp gesims	Dagens nivå
Bygningar og anlegg	6	5	6 m topp møne
Bustad	8	6	6 m topp møne
Fritidsbustad	6	5	Mellom 4 og 5 til topp møne
Fritids og turistformål	14	9	Mellom 13 og 14 til topp møne

Mønehøgden er henta frå FKB-Bygningar.

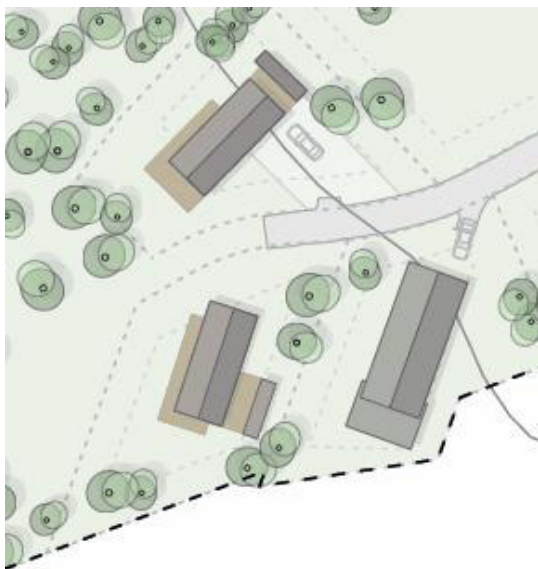
Skal ein bygge ein ny einbustad i dag er det fornuftig med verdiane på topp møne og gesims slik føresegnene opnar for. Det er lagt opp til to målbare plan for bustadtomten. Skal ein bygge eit hus etter dagens standard bør topp møne ligge på 8 meter. Føresengene er endra frå 3 målbare plan til 2 og bygggehøgden er og justert med omsyn til opphavlege verdier på topp møne og gesims.

Alle nye bygg skal i hovudsak ha smal bygningskropp, og form skal tilpassast eksisterande terreng og omgjevnader. Bygg skal utformast med tanke på kvalitetar som sol og utsyn og med omsyn til eksisterande bygningsmiljø. Bygga skal vera tidsmessige og avstemmast miljø og landskap.

Det er tillate å byggje terrasse. Terrasse skal på minimum ein kant ligga i nivå med, eller maks 0,5 meter over terreng. For tomter med restriksjonar for plassering av golvhøgde hovudplan, skal terrasse ikkje ligge meir enn 0,5 meter over denne høgda eller

eksisterende terreng om det ligg høgare. Terrassar skal inngå i situasjonsplan og- snitt ved søknad om tiltak. Materialbruk skal ha hovudvekt av naturmaterial, tre og naturstein. Tak skal ikkje vere av skinande materiale. Fargebruk skal avstemmast med miljø og landskap.

Det er ikkje tillate å gjerde inn eigedomane.



Tunstruktur 1



Tunstruktur 2



Tunstruktur 3



Tunstruktur 4



Tunstruktur 5

Figur 5.24: Illustrasjon av korleis ulike fritidsbustader med bod kan plasserast på tomte. I illustrasjonsplanen er dei eksisterande bygningane og dei 11 nye fritidsbustadane planlagt plassert slik at dei dannar tun seg i mellom, i tillegg til at dei får ein privat, skjerma uteplass. Eksempel henta frå dei ulike tunstrukturane (tun 1-5) i illustrasjonsplanen (vedlegg 4).

5.25 Offentlege anlegg, uteområde og aktivitetar

Det er sett av 2 områder for lek innanfor planområdet. Eit mindre området for dei minste borna sentralt i området, med enkle leikeapparat som til dømes sandkasse og huskestativ, og eit større område med moglegheit for leikeapparat eller fri lek. Dette området ligg i nær tilknytning til eksisterande turstiar i området. Stiane som går frå området og vidare ut i terreng skal framleis vere tilgjengeleg for ålmenta som tursti/skiløype. Leikebehovet for barn vert i tillegg ivareteke i et utstrakt og variert friområde.

5.26 Uteopphaldsareal

Det er relativt små tomter i planområdet. Tomtene for dei nye fritidsbustadane vert på mellom 407 m² og 761 m². Mange av trea som står på eigedomen i dag, må hoggast for utbygging av fritidsbustadar. I tillegg må ein 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. Mest mogleg av lauvtrevegetasjonen og eldre bjørk som står i området i dag skal takast vare på. Det er ikkje tillate med flathogst.

Ubygde område må gjevast ei tiltalande 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.

5.27 Landbruksfaglege vurderingar

Utbygginga vil ikkje råke landbruket då det ikkje er dyrka eller overflatedyrka jord på eigedomen. Det vil heller ikkje ha nokon konsekvens for landbruket i området at eigedomen byggast ut med 11 nye fritidsbustadar.

5.28 Miljøoppfølging

Fritidsbustadane skal byggast etter TEK 10, som sikrar ein akseptabel energibruk. Det vil verte sett opp avfallscontainer med kjeldesortering (restavfall, flasker, papir) i bos-buer frå IHM ved Fv. 307. Det er naudsynt med 1 ekstra bos-bu etter utbygging av dei 10 nye fritidsbustadane, i tillegg til dei som eksisterer i dag. Ein bos-bu har kapasitet på om lag 10-15 einingar, etter informasjon frå driftsleiar ved Indre Hordaland Miljøverk. Avlaupsvatn vert reinsa etter gjeldande krav.

5.29 Rekkefølgjekrav

Før det kan gjevast rammeløyve for nye fritidsbustader skal det liggje føre godkjend VA løysing etter drikkevassforskrifta og forureiningslova. Dette gjeld vassforsyning og bortleiing av avlaupsvatn. Det skal planleggast og søkjast om utsleppsløyve for avlaupsvatn. Det skal sikrast tilgang til sløkkjevatn (hydrantar) i området for brannvesenet, jamfør gjeldande norm/byggeteknisk forskrift.

Felles leikeplassar, veg og parkeringsplassar skal vera ferdig opparbeidd før det kan gjevast ferdigattest til fyrste nye fritidsbustad på tomtene eller hovudombygging av eksisterande bygningar for fritidsbustader, bustader og næringsbygg.

Sideløp/overløp ved Kårdal bru skal vere på plass før utbygging innanfor omsynssone for flaum.

5.30 Arealoversikt

5.30.1 Areal for føremål i planen

SOSI-kode	AREALFØREMÅL	AREAL [m²]	SAMLA AREAL FOR FØREMÅL [m²]
BYGNINGAR OG ANLEGG (jf. PBL § 12-5, nr.1)			14727
1001	Bygningar og anlegg	361	
1110	Bustad	807	
1120	Fritidsbustader	11181	
1170	Fritids- og turistføremål	1576	
1540	Vass- og avlaupsanlegg	100	
1550	Renovasjonsanlegg	334	
1610	Leikeplass	366	
SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (jf. PBL § 12-5, nr.2)			4007
2011	Køyreveg	2960	
2019	Annan veggrunn – grøntareal	118	
2080	Parkeringsplassar	910	
LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL OG REINDRIFT (jf. PBL § 12-5, nr.5)			7690
5130	Friluftsmål	7690	
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE (jf. PBL § 12-5, nr.6)			2300
6710	Friluftsområde i sjø og vassdrag	2300	
			28726

5.30.2 Areal tomter

TOMT [nr]	AREAL [m2]
1 (ny)	593
2 (ny)	617
4 (ny)	746
5 (ny)	671
6 (ny)	582
7 (ny)	600
8 (ny)	761
9 (ny)	740
10 (ny)	608
11 (ny)	459
12 (ny)	407
TOTALT NYE FRITIDSBUSTADAR, 10 STK.	6784
13 (eksisterande anneks, skal skiljast frå)	574
14 (eksisterande fritidsbustad, skal skiljast frå)	951
15 (eksisterande fritidsbustad, skal skiljast frå)	757
16 151/193 (eksisterande fritidsbustad)	2114
TOTALT FRITIDSBUSTADFØREMÅL, 14 STK.	11180
B1 151/49 (eksisterande bustad), tidlegare 543 m ²	808
TOTALT BUSTADFØREMÅL, 1 STK.	808
Garasje/lager	361
TOTALT BYGG OG ANLEGGSFORMÅL, 1 STK.	361

Figur 5.30.2: Tabellen refererer til plankart for nummer på tomter.

6.0 Konsekvensar av reguleringsplan

6.1 Framlegg til regulering sett i forhold til kommuneplan for Voss

Framlegg til regulering av fritidsbustadar på eigedomen er i samsvar med kommuneplan for Voss 2011-2022. Området er avmerkt som F16 i kommuneplan for Voss.

6.2 Konsekvensar for tilgrensande område

Trafikken på Fv.307 vil auke noko, men godt innanfor vegens kapasitet og kva vegen er dimensjonert for. Naboeigedomar vil ikkje verte negativt råka og dei med tinglyst vegrett over eigedom 151/3 og 151/29 vil framleis ha dette etter reguleringa. Elva Ljosåni vil ikkje verte råka av utbygginga då det er sett av område for friluftsføremål med omsynsone flaum mellom byggjeområda og elva.

6.3 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.

Kommunen vil ikkje få kostnader når det gjeld drift og vedlikehald av tilkomstveg til fritidsbustadane då denne er privateigd. Når det gjeld vatn og avlaup, vert fritidseigedomane tilkopla eit privat reinseanlegg og borehol, og kommunen vil verken få utgifter eller inntekter når det gjeld VA. Renovasjonskostnader i form av abonnement på hytterenovasjonsordning vil gå gjennom Indre Hordaland Miljøverk. Det er eigedomsskatt for fritidsbustadar i Voss kommune, og kommunen vil då kunne krevje eigedomsskatt for dei nye einingane.