

SAMLA SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 12/1070-21324/14

Saksbeh.: Kjersti Næss Finne

Arkivkode: PLAN soneinndeling

Saksnr.:	Utval	Møtedato
79/14	Formannskap/ plan og økonomi	11.09.2014
64/14	Kommunestyret	18.09.2014

SAMLA SAK - DETALJREGULERINGSPLAN - KÅRDAL HYTTEGREN, PLANID 2012011 - GODKJENNING AV PLAN

Administrasjonen si innstilling:

I medhald av plan- og bygningslova §12-12 godkjenner Kommunestyret detaljreguleringsplan for Kårdal hyttegren, planid 2012011, slik det går fram av plankart, føresegner og planomtale sist revidert 27.08.14.

Formannskap/ plan og økonomi den 11.09.2014 sak 79/14

Behandling i møte:

Administrasjonen si innstilling vart samrøystes tilrådd.

Tilråding:

I medhald av plan- og bygningslova §12-12 godkjenner Kommunestyret detaljreguleringsplan for Kårdal hyttegren, planid 2012011, slik det går fram av plankart, føresegner og planomtale sist revidert 27.08.14.

Kommunestyret den 18.09.2014 sak 64/14

Behandling i møte:

Repr. Torstein Gunnarson la fram saka på vegne av utval for formannskap/plan og økonomi.

Røysting:

Tilrådinga frå utval for formannskap/plan og økonomi vart samrøystes vedteken.

Vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova §12-12 godkjenner Kommunestyret detaljreguleringsplan for Kårdal hyttegren, planid 2012011, slik det går fram av plankart, føresegner og planomtale sist revidert 27.08.14.

Administrasjonen si utgreiing:

2. DOKUMENT SOM BAKGRUNN FOR SAKA:

Dokument merka med * er vedlegg i saka.

*Revidert planframlegg m/vedlegg, Geoplan AS, 27.08.14

*Endringsnotat, Geoplan, 27.08.14

*Flaumfarevurdering, Cowi, 22.10.13

*Berekning av 200-års-floem ved Kårdal-broen, 12.05.14

*Oppsummering av merknader til høyring og off. utlegging, Geoplan AS, 09.01.14

*Innspel offentlig ettersyn:

06.06.13 Fylkesmannen i Hordaland, Kommunal og samfunnsplan-avdelinga

09.07.13 Hordaland fylkeskommune, Planseksjonen

09.07.13 Noregs vassdrags- og energidirektorat

08.07.13 Statens vegvesen, region vest

07.07.13 Kari Gro Kårdal Andersen

24.06.13 Margot og Trygve Gjerde

*Avtale om grense mellom Kaardal AS og Kårdal Andersen, datert 10.12.13

*Brev frå Noregs vassdrags- og energidirektorat, vedk. trekking av motsegn, 14.01.14

*Brev frå Statens vegvesen vedk. justering av plangrenser, 15.01.14

Plandokument og vedlegg til saka ligg på Voss kommune si heimeside under kunngjerigar;

<http://www.voss.kommune.no/artikkel.aspx?Mid1=405&AId=76>

Har de problem med å opne dokument på heimesida, ta kontakt med planavdelinga på tlf 56519626, eller send e-post til zehra.causevic@voss.kommune.no

3. SAMANDRAG AV SAKA:

Detaljreguleringsplan for Kårdal hyttegrend, planid 2012011, har vore ute til offentlig ettersyn. Det har kome inn 6 merknader til planforslaget, 4 av desse er frå offentlege instansar. Geoplan AS fremjar reguleringsplanen på vegne av tiltakshavar Kaardal AS.

Planen legg til rette for 11 nye hyttetomter, i tillegg til 4 eksisterande fritidsbustader og 1 bustadtomt. Området er ein del av Kårdal Pensjonat.

Ved utlegging til offentlig ettersyn, sak 35/13, vart det gjort vedtak om at det ikkje skulle opnast for ei sjølvstendig buening på område B2. I tillegg fremja NVE motsegn til planarbeidet pga manglande tryggleik mot flaum og erosjon. På bakgrunn av utarbeidd flaumfarevurdering, oppheva NVE motsegna i brev av 14.01.14, men tilrådde samtidig kommunen å krevje meir dokumentasjon på flaumfaren i området. Ny dokumentasjon er utarbeidd og plankart og føresegner er retta opp i tråd med dette. Sidan offentlig ettersyn er ei hyttetomt tatt ut av planen, reinseanlegget er flytta, og bustadtomt B2 er fjerna. Utover dette er det gjort nokre mindre endringar for å imøtekomme innspel elles.

Administrasjonen rår til at framlegg til privat detaljreguleringsplan for Kårdal hyttegrend vert godkjent.

4. FAKTA OM SAKA:

Geoplan AS har på vegne av Kaardal AS utarbeidd detaljreguleringsplan for Kårdal hyttegrend. Bakgrunnen for reguleringsplanen er at kommuneplanen har opna for 12 nye fritidsbustader i området.

Planprosess:

- Det vart gjennomført oppstartsmøte 14.09.12
- Kunngjering av oppstart vart varsla i avisa Hordaland 06.10.12. Brev med varsel om oppstart av regulering vart sendt til dei faste høyringsinstansane, naboar og partar den 03.10.12. Frist for innspel vart sett til den 10.11.12.
- Det kom 4 uttalar frå offentlege instansar og 6 innspel frå private partar i samband med varsel om oppstart.
- Det vart gjort vedtak om offentlig ettersyn i FPL møte 16.05.13 sak 35/13.
- Planforslaget låg ute til høyring i tida 25.05.13 til 08.07.13.
- Det kom inn 6 merknader i samband med offentlig ettersyn.

- NVE fremja motsegn på grunn av risiko knytt til flaum og erosjon.
- Motsegna vart trekt i brev datert 14.01.14. Samtidig påpeika dei at flaumfarevurderinga var mangelfull, og tilrådde kommunen å krevje yttarlegare dokumentasjon på flaumfaren i området.
- På bakgrunn av dette er det gjennomført ei ny flaumberekning og utarbeidd eit nytt kart med 200-årsflaum for området, jf kart datert 13.06.14, utarbeidd av Cowi. Ny dokumentasjon er innarbeidd i plankart og føresegner.

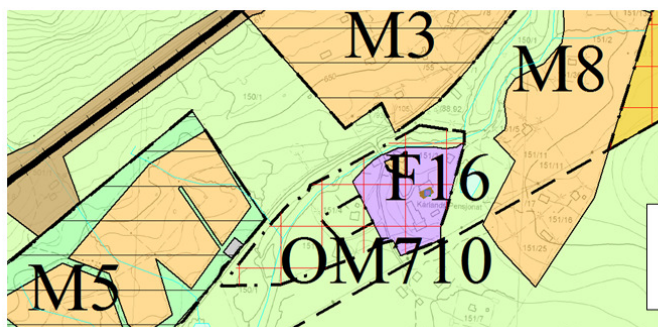
Føremål med planarbeidet

Føremålet med planarbeidet er å leggje til rette for 11 nye hyttetomter, i tillegg til 4 eksisterande fritidsbustader og 1 bustadtomt. Tre fritidsbustader/bygningar skal skiljast frå på eigne tomter, og grensene til eksisterande bustadhus skal justerast. Det er også ei eksisterande frådelt hytte innafør planområdet.

Området er ein del av Kårdal Pensjonat, der næringsverksemda Kaardal AS driv med sesongbasert utleige, og står som eigar. Dei 11 nye hyttetomtene er av økonomisk betydning for vidare drift og opprusting/vedlikehald av Kårdal Pensjonat.

Overordna plan

Området er i kommuneplanen omtalt som F16. Arealet er avsett til næring, bustad og LNFR, og er bandlagt til regulering for 12 nye fritidsbustader.



Utsnitt av kommuneplanen for Voss 2011-2022. Reguleringsplanen for Kårdal er avsett som område F16.

Planområdet

Planområdet ligg øvst i Raundalen, langs Fv 307 og elva Ljosåni ved Mjølffjell i Voss kommune.

Nordvest for planområdet går Bergensbanen, og dei næraste stasjonane er Ljosanbotn ca 1 km mot nordaust og Mjølffjell stasjon som ligg ca 3 km vestover langs Fv 307.

Innanfor plangrensa ligg eigedom gnr. 151, bnr. 3 og 29 (hovudeigedom), i tillegg til to utskilte tomter; gnr.151, bnr. 193(fritidsbustad) og gnr. 151, bnr. 49(bustadhus). For å vise avkøyring, frisiktsoner og plassering av bosbu er også deler av Fv 307 (gnr 150, bnr 196) innlemma i planområdet.

Planområdet ligg mellom 625 moh og 640 moh og har ein samla storleik på ca 28 daa. Området er relativt flatt, nokre stadar med lett skrånande terreng mot vest. Det er delvis bebygd og opparbeidd med grusveggar, elles består området av utmark og stadvis gras.



Innhald i planen

Planen legg til rette for utbygging av 11 nye *fritidsbustader*. Dei nye tomtene er små, mellom 400 og 800 kvm store. Det er opna for relativt små hytter med totalt 100 kvm BYA inkludert eventuell bod eller garasje. Det er krav om ein parkeringsplass per tomt som kjem i tillegg. Det er sett gesimshøgde på 5 meter, mønehøgde på 6 meter.

For *bustadtomta* er det lagt opp til 50 % BRA, gesimshøgde på 6 meter, mønehøgde på 8 meter og 2 målbare plan.

For *pensjonattomta (fritids- og turistføremål)* er det opna for 80 % BRA, gesimshøgde på 9 meter, mønehøgde på 14 meter og 4 plan.

Andre føremål under kategorien *bygningar og anlegg* er garasje, leikeplassar, vatn, avlaup- og renovasjonsanlegg. Det er lagt opp til to mindre nærleikeplassar som skal ivareta behov for dei minste barna innafør planområdet.

Det er generelle krav til dokumentasjon i samband med søknad om tiltak som skal vise terrenghandsaming, avkøyrslar, parkering, farge- og materialbruk og utforming elles.

Planen omhandlar *samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur* i form av køyreveg, anna veggrunn-grøntareal og parkering. Vegane skal vere heilårsvegar. I tillegg til 1 parkeringsplass per hyttetomt, er det lagt opp til gjesteparkering i felles parkeringsanlegg saman med pensjonatet, totalt 31 stk.

Eit belte langs vassdraget ligg som *LNF - friluftsføremål*.

Det er lagt inn *omsynsoner* for frisikt og faresone for flaum.

Rekkefølgekrav

Det er sett rekkefølgekrav som sikrar etablering av godkjente løysingar for VA-anlegg, tilgang på sløkkevatn, opparbeiding av sideløp/overløp med kapasitet tilsvarande 200-årsflaum ved Kårdal bru, opparbeiding av vegar, gjesteparkeringsplassar og leikeplassar.

Utgreiingar og ROS-analyse

Planomtalen inneheld mellom anna vurderingar knytt til trafikk og infrastruktur, landskap og områdeegenskaper, vassdrag, soltilhøve, landbruksinteresser, kulturminne og naturmangfald.

Det ligg føre ROS-analyse og skisse over VA-løysing. Det er avdekka mogleg risiko knytt til flaum, og før 2. gangs handsaming er det utarbeidd flaumsonekart. I tråd med dette er det innarbeidd faresone for 200-årsflaum i plankartet, og tilstrekkelege tryggleikskrav for oppføring av nye bygg i planføresegnene. Risikoreduserande tiltak er difor innarbeidd i planen, og gjer at risiko er vurdert som akseptabel.

Nytt vegnamn

Nytt vegnamn innafør planområdet er foreslått til Kårdalstunet. Namneforslaget vart handsama i samsak for adressetildeling FPL-sak 63/14, den 26.06.14, og er sendt på høyring. Sak om godkjenning av nye vegnamn vil bli tatt opp til handsaming så snart som mogleg.

5. ADMINISTRASJONEN SI VURDERING:

Det kom 6 merknadar til planen i samband med offentleg ettersyn. Alle innspel ligg som vedlegg til saka, samtidig som dei er oppsummert og kommentert i eige notat frå planleggjar. Det viktigaste innhaldet er referert og kommentert under.

Fylkesmannen i Hordaland, 06.06.13.

Legg til grunn at planarbeidet er i samsvar med overordna plan. Føreset at bustadtomt B2 tas ut av planen. Viktig å avgrense fjernverknader, og tilrår at punkt 2.6 og 3.1.10 i føresegnene tek med at større tre skal stå att så langt som mogleg. Skeptisk til byggehøgda på B1 og ber om at ei senking av denne vert vurdert.

Kommentar frå planleggjar

B2 er tatt ut, plankart og føresegner er retta. I punkt 2.6 i føresegnene er retta i tråd med tilråding. For B1 er byggehøgden senka frå 8 til 6 meter på gesims og frå 9 til 8 på mønehøgda.

Kommentar frå administrasjonen

Omsyn til ivaretaking av vegetasjon er i tillegg til pkt 2.6, også tatt med i føresegnene under pkt 3.3.1 Friluftsområde. Når det gjeld byggehøgda ynskjer tiltakshavar ein moglegheit for å kunne føre opp eit bygg i to etasjar. Terrenget i området er flatt, men med ein del eldre vegetasjon som skjermar for innsyn. Ein meiner difor at byggehøgda som er lagt inn i planen, som er ca 2 meter høgare enn dagens bygning er akseptabel.



Eksisterande bustadhus Kårdal

(<https://www.google.no/maps>)

Hordaland fylkeskommune, 09.07.13.

Positivt at føresegner legg opp til føringar for utforming og landskapstilpassing, og krav til dokumentasjon ved søknad om tiltak. Kjenner ikkje til kulturminneinteresser i området, men viser til at ein ved opparbeiding bør søkje å unngå inngrep/skade på kulturlandskapstrekk.

Kommentar frå planleggjar

Viser til § 2.3 vedkomande automatisk freda kulturminne i føresegnene. Elles er merknaden teke til vitande.

NVE, 09.07.13

Fremja motsegn til planen, på grunn av at flaumfaren ikkje var tilstrekkeleg utgreidd, og planlagt bustadhus (B2) ikkje dokumentert trygt mot erosjon. Fagkyndig må utarbeide flaumfare-dokumentasjon og bustadtomt B2 må takast ut av planframlegget. Meiner og at nye hytter i ein avstand på 20 meter frå vassdraget vil privatisere strandlina, og viser til at dette er uheldig langs eit verna vassdrag. Viser til “Differensiert forvaltning av vassdrag i Voss”, der området er synt som “liten grad av påverka”. Omsyn til verneverdi og ålmenn tilgang for friluftsliv skal leggast til grunn. Rår difor til at hyttetomtene 8, 7 og 10 vert tekne ut i tillegg til B2.

I brev datert 14.01.14 vart motsegna trekt. Samtidig vart kommunen tilrådd å krevje yttarlegare dokumentasjon på flaumfaren i området, på grunn av mangelfull flaumfarevurdering.

Kommentar frå planleggjar

COWI har gjennomført flaumvurdering, berekning av flaumkapasitet på Kårdal bru, og utarbeidd flaumsonekart for 200 årsflaum. Omsynsone er endra i tråd med denne, og plankart og føresegner er retta. Bustadtomt B2 er teke ut og er endra til byggeformål for tiltaksklasse F1 (garasje/lager). Renseanlegg er flytta til tidligare tomt 3 som er tatt ut av planen. Oppføring av bygningar på hyttetomtene 7, 8, 9 og 10, og eventuelt nye bygningar på tomt 14 og bustadtomt (B1) skal gjennomførast i tråd med utarbeidd flaumsonekart datert 18.06.14, og fastlagt tryggleiksmargin.

Kommentar frå administrasjonen

Omsyn til flaum og erosjon er ivaretatt gjennom innarbeidning av omsynssone flaum i kart og føresegner, og ved å fjerne tomt for bustadhus, B2. Når det gjeld hyttebygging på tomt 7, 8, 9 og 10, og konsekvensar for verna vassdrag og ålmenta, vil ny utbygging påverke området. Tomt 7 og 10 ligg mellom eksisterande bebyggelse, og vil vere ei fortetting av eit område som allereie er påverka. Tomt 8 og 9 vil difor ha størst innverknad på friluftskvalitetane. Samtidig har kommuneplanen opna for utbygging av 12 einingar på eit lite areal, og godkjent nye tiltak i området. I planen er hyttene trekt lengst mogleg unna vassdraget, og det vil vere vanskeleg å finne alternative plasseringar. Ein vil og trekke fram at det vert lagt til rette for parkeringsmoglegheiter for ålmenta innafor planområdet, noko som opnar for tilgang til turmoglegheiter for andre enn hyttefolk. Ut i frå ei samla vurdering meiner ein at negative konsekvensar for friluftslivet og ålmenta sin tilgang, ikkje er av eit slikt omfang som gjer at planen bør endrast.

Ein del av tomtene innafor omsynssone flaum vil krevje ei nivåheving for å tilfredsstillast krav om minimum golvhøgde. Dette får størst utslag for tomt 7 og 8 der innvendig golv kjem ca ein meter eller litt meir over dagens terreng. Plankonsulent har gjort ei vurdering av høgde på fylling, og meiner at plassering av nye hytter vil få ei tilfredsstillande utforming i forhold til

landskapet rundt, jf. side 4 i *Endringsnotat* datert 27.08.14. Sidan det er snakk om innvendige golv vil bygningen liggje ca 20 -30 cm lågare enn minimum kotehøgde fastsett i planen. Det er også tatt med eit ekstra punkt i føresegnene pkt. 3.1.8, der det står:

Tomt 7 og 8 skal ha fyllingar og/eller terrengmurar som er tilpassa landskapet rundt.

Terrengmurar skal oppførast i naturstein.

Administrasjonen er samd med planleggjar i at utbygging er tilrådeleg.

Statens vegvesen, 08.07.13

Har kommentarar til at frisiktsonene til Fv. 307 i planframlegget ikkje er i tråd med vegnormalen. Statens vegvesen kan godta ei frisiktzone på 6 x 115 m sidan det er ei avkjørsle frå offentleg veg til privat veg.

Kommentar frå planleggjar

Frisiktsona er justert til 6 x 115 m, dette er retta i føresegnene, planomtalen og plankartet.

Administrasjonen si vurdering

Planområdet er også utvida noko, for å få med heile frisiktsona i plankartet. Dette vil berre berøre sidearealet til vegen som er eigd av Statens vegvesen. Statens vegvesen er informert om denne endringa, og har gitt tilbakemelding om at dei ikkje har merknader, jf brev datert 15.01.14. Administrasjonen meiner at endringa ikkje er av ein slik karakter at det er behov for ei ny offentleg ettersyn.

Advokat Sjur Vinje på vegne av Margot og Trygve Gjerde, 24.06.13

Viser til ein vegrett som ligg i skøyte datert 19.06.37. Denne retter går frå brua over bnr. 2 og 3 og fram til hytteeigedomene. Vegen skal vere tre meter brei og liggje langs elva. Ber også om ei tilbakemelding frå eigar av bnr 2 og bnr 3 om at vegen kan gå der den ligg i planen og vidare inn til hytta, og at den ikkje går over andre eigedomar. Forutsetter også at vegen kan brukast frå nå av uavhengig av om planen bli godkjent eller ikkje.

Kommentar frå planleggjar

Viser til føresegnene punkt 3.2.1 der vegrettene er ivareteke.

Administrasjonen si vurdering

Viser til kommentar frå planleggjar. Vegen som ligg i planen tek utgangspunkt i ein sti som går vidare inn mot hytta. Utover dette vil ein vegrett, eller ein eventuell endring av denne, vere eit privatrettsleg tilhøve og ein sak mellom eigar av hytta og dei berørte eigedomane. Dette vil difor ikkje bli tatt stilling til i ein reguleringsplan.

Kari Gro Kårdal Andersen, 07.07.13

Ønskjer nøyaktig oppmålt eigedomsgrense. Meiner at tomt 3 ligg for nærme tunet og hovudhuset.

Kommentar frå planleggjar

Nye grenser er lagt inn i planen, vidare prosess må tas med Voss kommune. Tomt 3 er tatt ut av planen, på dette arealet blir det nå renseanlegg.

Administrasjonen si vurdering.

Det ligg føre ein avtale mellom partane som viser semje om at framtidige eigedomsgrenser skal vere i tråd med planen, noko som er positivt. Oppmåling og endring av eigedomsgrensene vert gjennomført i ei eiga sak, i etterkant av godkjenning av planen.

Oppsummering og konklusjon

Dei viktigaste endringane i planen etter offentlig ettersyn er:

- Bustadtomt B1: Byggehøgder er justert frå 8 meter gesimshøgde og 9 meter mønehøgde til 6 meter gesims og 8 meter mønehøgde.
- Inngrep: Følgjande tekst er sett inn på punkt 2.6 i føresegnene: Større tre skal stå att der desse ikkje står direkte i vegen for oppføring av nye installasjonar.
- Flaum: COWI har gjennomført flaumvurdering, berekning av flaumkapasitet på Kårdal bru, og utarbeidd flaumsonkart for 200 årsflaum. Omsynsone i plankart er endra i tråd med denne, og føresegner med minimum kotehøgde for plassering av bygg er retta, jf pkt 3.1.8. Byggegrenser til tomtene 8, 7 og 10 er endra i tråd med flaumvurderinga. Det er presisert i føresegnene at det ikkje kan byggjast kjellar under grensa for 200-årsflaum, jf pkt 1.1.3 og 3.1.8. B2 er endra til byggeområde for tiltaksklasse F1 (garasje/lager). Tomt for renseanlegg er flytta til tidligare tomt 3, som er tatt ut av planen.
- Flaum: Det er sett krav om bygging av overløp/sideløp for å sikre område for 200-års flaum, jf pkt 4.2.1 i føresegnene. Dette er sett inn som eit rekkefølgjekrav som skal vere på plass før utbygging innafor omsynsone flaum, jf pkt 2.5.3 i føresegnene.
- Frisiktsone: Frisiktsona er justert til 6 x 115 m, dette er retta i føresegnene, planomtalen og plankart.
- Plankartet er retta opp i samband med oppmåling av eksisterande grense mellom 151/2 og 151/3.
- Planomtale og ROS-analyse er oppdatert i tråd med endringane i planen.

Det er utarbeidd planomtale, føresegner, plankart i målestokk 1:1000, ROS-analyse, illustrasjonsplan, VA-plan og flaumkart m.m. Planen legg opp til ei komprimert utbygging av eit hyttetun med relativt små tomter og hytter. Planen tek omsyn til landskapstilpassing, tilrettelegg for barn, og tilrettelegg for friluftsmoglegheiter gjennom utfartsparkering for ålmenta. Det er krav om ytterlegare dokumentasjon av utforming og tilpassing av nye bygningar i samband med byggesøknad. Det er sett rekkefølgjekrav til godkjenning av VA-løysingar, etablering av sløkkjevatt, leikeplassar, veg, parkeringsplassar og flaumsikringstiltak.

Administrasjonen tilrår at detaljreguleringsplanen for Kårdal hyttegrend med plandokument sist revidert 27.08.14 vert godkjent.