



Voss kommune

ENDRINGSNOTAT:



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

KÅRDAL HYTTEGREN

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.



1.0 ENDRINGAR I PLANKART OG FØRESEGNER

Endringane i dette notatet erstattar punkt 3 i endringsnotatet datert 09.01.2014.

Følgjande endringar er gjort i plankart:

1. Flaumgrense er justert med omsyn til nye flaumvurderingar frå COWI, den nye grensa fekk vi den 18.06.2014.
2. Byggjehøgder for tomter som er rørd av flaumsona, har fått nye høgder med ein margin på 0,5 m.
 - a. Nytt flaumkart frå COWI, datert 13.06.2014 (vedlegg)
 - b. E-post frå COWI med anbefalt margin, datert 20.08.2014 (vedlegg)

Tomtene som er rørde har følgjande byggjehøgder:

Tomt 7, 8, 9, 10, 14 og B1 ligg lågare enn grensa for 200 års flaum (jf. flaumrapportane til COWI), for desse tomtene vert det sett følgjande krav til kotehøgd for plassering av golvhøgd for hovudplan (ferdig golv) ved oppføring av ny fritidsbustad:

- Golvhøgd hovudplan for fritidsbustad på tomt 7 skal plasserast på minimum **634,6** moh.
- Golvhøgd hovudplan for fritidsbustad på tomt 8 skal plasserast på minimum **631** moh.
- Golvhøgd 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 naudsynte tiltak for eksisterande bygning på eigedomen.
- Golvhøgd hovudplan for bustadtomt 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 kotehøgd. Fyllmassane må vere erosjonssikre.

3. Tomt 9 er teken inn igjen då flaumsona er endra slik at det går an å byggje på denne med ei gitt byggjehøgde.
4. Tomt 15 har endra byggjegrænse slik at den ikkje blir råka av flaumsona.
5. Oppmålingsavdelinga til Voss kommune har gjennomført ei oppmåling av eksisterande grænse mellom 151/2 og 151/3. Denne viste at grænse som planen følgjer var noko feil med omsyn til den faktiske grænse. Plankartet er i stor grad justert med omsyn til rett grænse. Unntaket er tomt 15. Her skal det gjennomførast ein grænsejustering mellom 151/2 og 151/3 slik at tomt 15 ikkje har deler av hytte og terrasse inne på naboeigedom. Dette er vist i plankartet med juridisk line «eigedomsgrense som skal opphevast». For dei andre tomtene er både formålsgrensa og byggjegrænser justert slik at naboeigedom ikkje blir rørd.

Følgjande endringar er gjort i føresegnene:

1. punkt 1.3: antal hytter en justert frå 10 til 11, tomt 9 er teke inn i planen igjen.
2. punkt 2.5.3: Rekkefølgekrav til sideløp/overløp ver Kårdal bru.
3. punkt 3.1.8: Bygg skal plasserast i høve til byggegrenser, jamfør plankart, og med tanke på soltilhøve, utsikt og moglegheit for gode uteopphald/uterom. Det skal takast omsyn til nabotomt og plassering av eventuelle eksisterande bygningar på naboeigedom. Bod/garasje kan plasserast inntil 1 meter frå eigedomsgrensa.

Tomt 7, 8, 9, 10, 14 og B1 ligg lågare enn grensa for 200 års flaum (jf. flaumrapportane til COWI), 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** 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 bustadtomt B1 skal plasserast på minimum **637,5** moh. Det vert ikkje stilt krav til naudsynte tiltak for eksisterande bygning på eigedomen.
- ~~○ Golvhøgde hovudplan for ein eventuell ny fritidsbustad på tomt 16 (151/193) skal plasserast på minimum **633,0** moh. Det vert ikkje stilt krav til naudsynte tiltak for eksisterande bygning på eigedomane.~~

Det er ikkje tillate med kjellar under gjeven kotehøgde. Fyllmassane må vere erosjonssikre.

4. punkt 3.1.9: Krav til terrasse, den skal liggje maks 0,5 meter over terreng og ikkje opphavleg terreng.
5. punkt 4.2.1: Sona er ei omsynssone for flaum. Det er ikkje høve til å setje opp bygningar innafør omsynsona, med unntak av dei hyttene som blir plassert med omsyn til punkt 3.1.8 for byggehøgder, punkt 3.3.1 for rydding av vegetasjon og byggegrenser i plankartet. Kårdal bru har ikkje den nødvendige kapasitet for 200-års flaum, det må dimensjonast eit overløp/sideløp for å sikre område for 200-års flaum, jf. COWI sin rapport Beregning av 200-års flaum ved Kårdal-bru datert 12.05.2014.

Høgdevurdering Kårdal pensjonat

Kårdal pensjonat har i dag tre ulike mønehøgder.



Utifrå ein kvalifisert synsing er bygget fort mellom 8 og 9 meter til gesims og mellom 13 og 14 til møne slik det står i dag. Det høgdegrunnlaget i dette området har ein ekvidistanse på 5 m, noko som gjer at det er vanskeleg å estimere nøyaktig høgde på bygget. Dei to mønehøgdene som er kjende ligg på kotehøgd 648 og 649, det er dei to lågaste mønene som er kjende. Planleggjar meiner at dei høgdereglane som ligg i føresegnene for dette området ikkje avvik mykje frå det bygget som står der i dag.

Profilar for tomt 7 og 8:

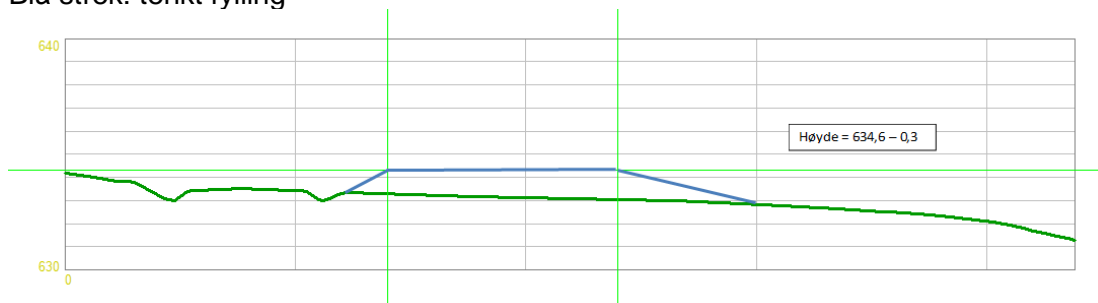
Med nytt flaumsonekart frå COWI har desse to tomtene fått noko høgare fyllingar. Planleggjar har laga profiler for desse to tomtene som viser korleis dei vil sjå ut i profil.

Tomt 7:

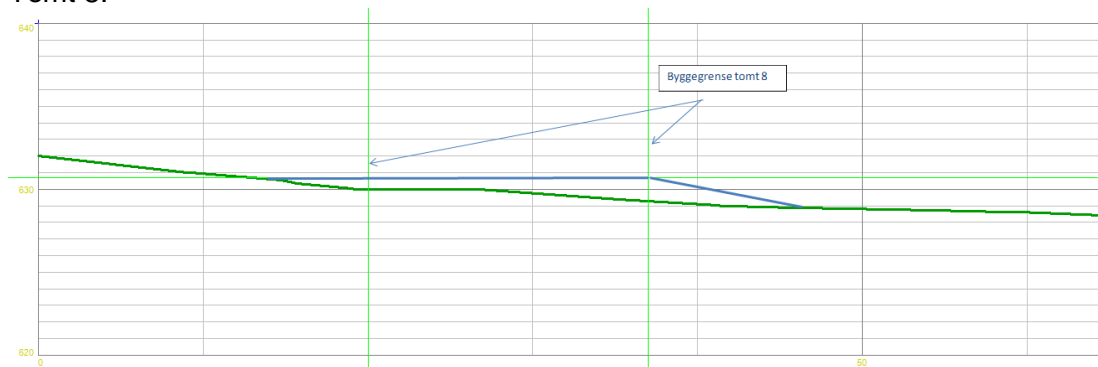
Mørk grøn strek: eksisterande terreng

Tynne grønne strekar: vertikale viser byggjegranser, horisontal høgde på fylling.

Blå strek: tenkt fylling



Tomt 8:



Dette er dei tomtene som får dei største fyllingane. Dei vil ikkje vere så store at dei blir skjemma for landskapet. Det er sett krav til at fyllingane skal tilpassast landskapet og terrengmurar skal utformast med naturstein.

VEDLEGG

1. Plankart
2. Reguleringsføresegner
3. Flaumsonekart
4. E-post frå COWI i samband med flaum