

Valestrandsfossen, 15.06.18

**Til offentlege instansar, samt grunneigare
og naboer av Hylla Bustadområde,
Voss kommune**

VARSEL OM MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN

Med heimel i Plan- og bygningslova § 12-8 varslast det med dette mindre reguleringsendring av:

**REGULERINGSPLAN FOR HYLLA, PLANID 12602012000600, GNR/BNR 77/79 m.fl.
RADØY KOMMUNE**

INNHALD

<u>FORORD</u>	<u>1</u>
<u>FORMÅL MED ENDRING</u>	<u>2</u>
<u>PLANPROSESSEN</u>	<u>6</u>
<u>KONSEKVENSER AV ENDRINGSFORSLAGET</u>	<u>6</u>

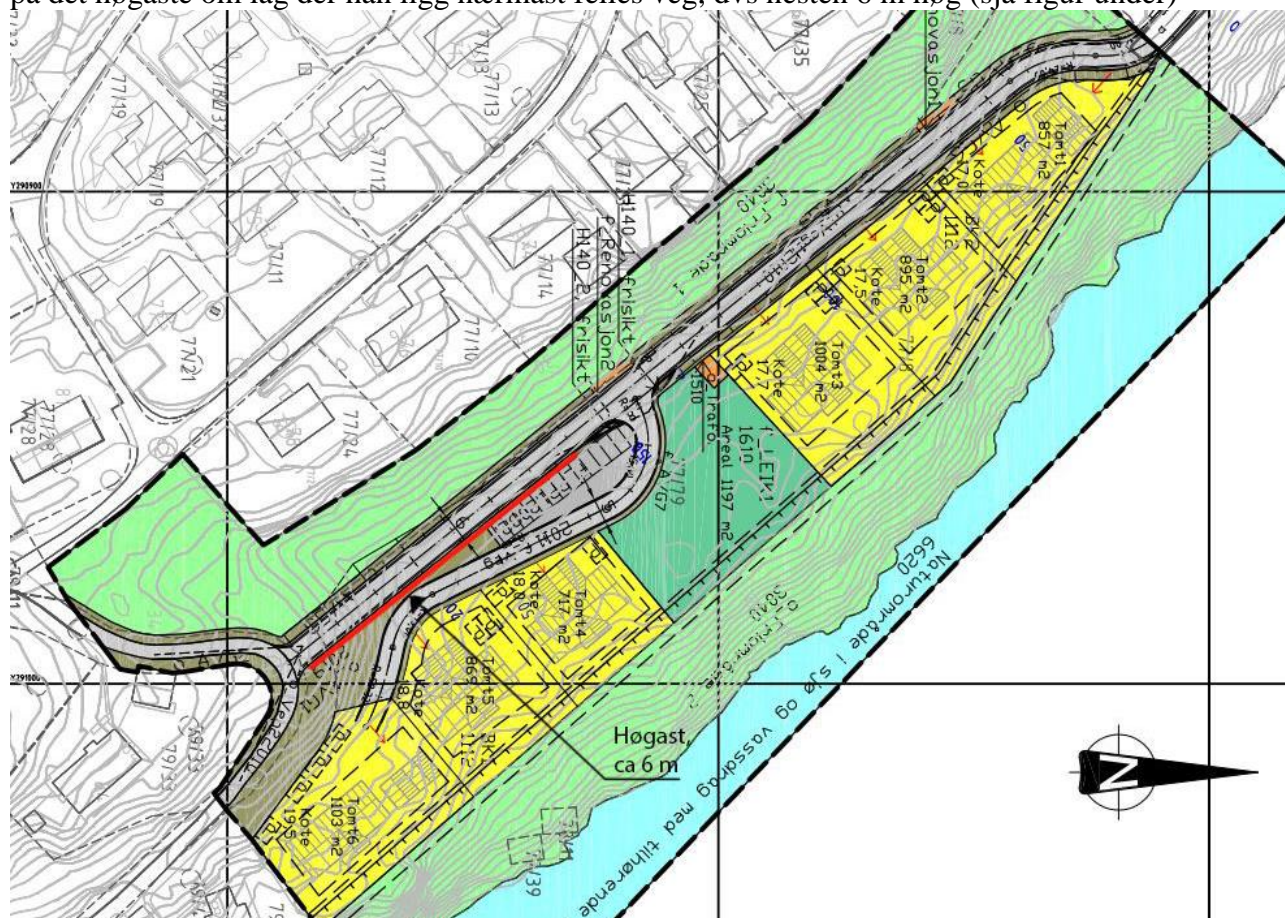
FORORD

Grunnlaget for endringsforslaget er basert på ønskje frå Helland Eiendom & Invest AS og gjeld ein mindre endring av reguleringsplan for Hylla. Reguleringsplanen er frå 2014 og det er ønskjeleg med ein endring/justering av o_Vegl samt endre av føresegner i høve til tema parkering og terrengstøttemur. Forslag til reguleringsendring er utarbeida av Arkoconsult AS på vegne av utbyggjar.

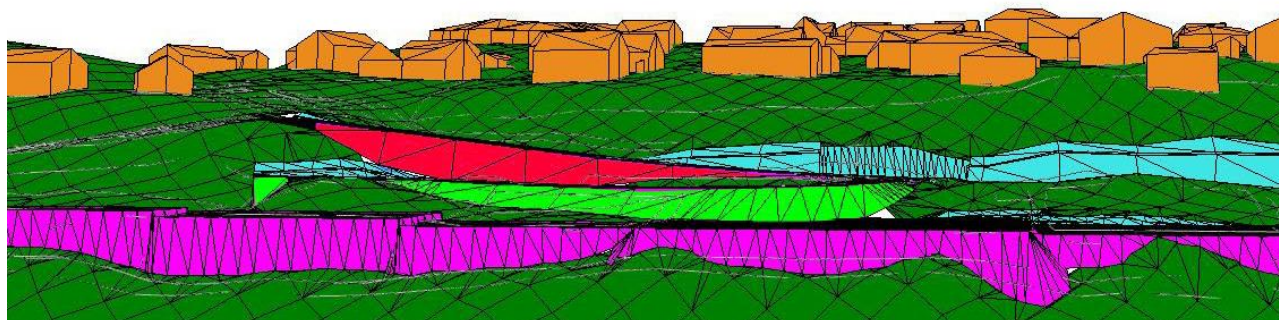
FORMÅL MED ENDRING

Endre plassering av o_Veg1 for å betre terrengtilhøve og unngå høg mur mot sjø.

Slik vegen ligg i dag vil det verte ein høg mur langs austsida av vegen ned mot sjø. Muren vil verte på det høgaste om lag der han ligg nærmast felles veg, dvs nesten 6 m høg (sjå figur under)



Figur 1 Utsnitt av plankart m/mur markert raud.

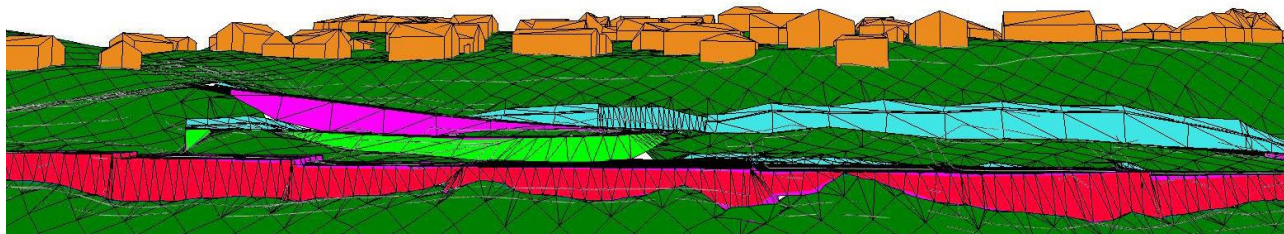


Figur 2 Mur markert med raud farge

Avstand mellom dei to vegane er her ca 1,7 m i plankartet slik det vil ikkje vere mogleg å føre opp til dømes ein natursteinsmur med helling om ein skal ha med grøfter etc. Deler av muren vil også vere synleg frå sjø og gje ein viss grad av fjernverknad.

Endre føresegn 2.4 Terrengstøttemur

Planen viser 6 tomter langs sjø med ein leikeplass plassert mellom (3 tomter på kvarside av leikearealet). Føresegner set krav om terrengstøttemur langs heile bustadområdet og leikeareal mot sjø, dvs om lag 250 m (vist på plankart). Muren skal avtrappast i vertikalplanet, men vil likevel gje fjernverknad frå sjø.



Figur 3 Terrengmur mot sjø, markert med raud farge

Det er ønskeleg at der terrenget tillat det, kan leggest fylling i staden for terrengstøttemur eller en kombinasjon av mur og fylling. Dvs at fyllingsfot ikkje skal leggest utanfor byggjegrense for murfot (vist med stipla line på plankart). Det er hovudsakleg framfor leikeareal at terrenget gir rom for å erstatte muren med fylling, men også mindre deler av tomt 1, 3, 4 og 6 der ein kan kombinere mur og fylling.

Endre føresegn 3.3 Parkering

I pkt 3.3 i føresegner for Hylla vert det vist til parkeringskrav for firemannsbustadene og i gjeldande føresegner for Hylla Bustadområde, planid 12602012000600 står det:

3.3.3 Alle bustadeiningane i hovedetasje har 1 p-plass i garasje og 1 p-plass i carport ved sida av garasjen.

3.3.4 Bustadeiningane i underetasjen får parkeringsplassar slik:

Tomt	På eiga areal	PP1
1	1	3
2	3	1
3	3	1
4	2	2
5	2	2
6	4	0
Totalt	15	9

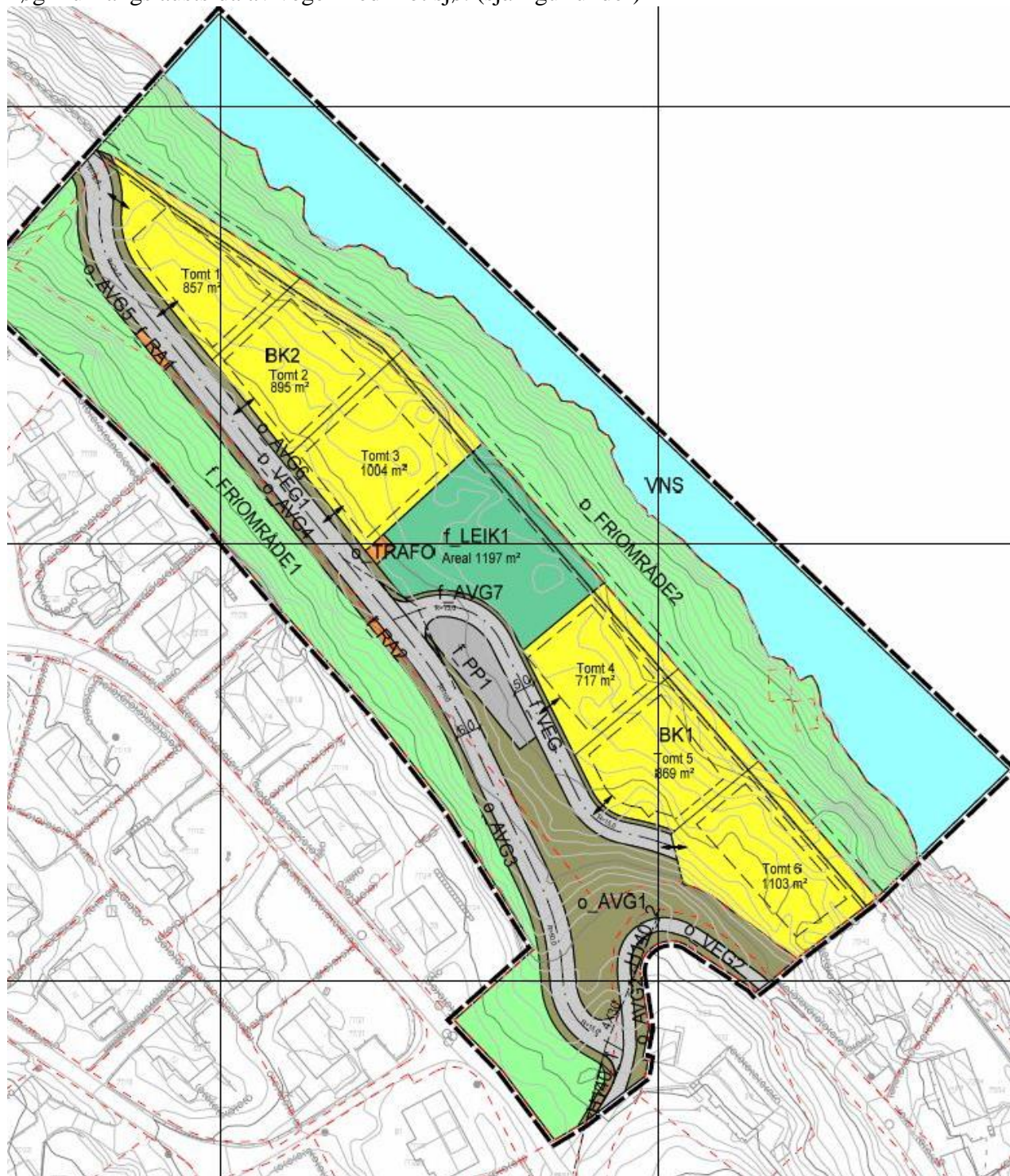
3.3.5 Parkeringsplass f_PP1 har direkte utkøyring til privat felles veg f_Veg. Det skal etablerast fysisk skille mot offentleg veg o_Veg.

Pkt 3.3.3 og 3.3.4 gjev ein detaljert skildring av korleis parkering skal løysast for hovudetasje; 1 p-plass i garasje og 1 plass i carport. Parkeringsplassar på tomtene som gjeld underetasje er vist på plankart der Tomt1 har 1 plass, Tomt2 har 3 plassar osv. Verken bustadene, adkomstpilar eller parkering vist på plankartet er juridisk bindande (markert som «Ikkje juridisk bindande» i tittelfelt), og det å ha ein så rigid føresegn som gjeld fordeling av parkeringsplassar for underetasje er ikkje ønskeleg. Denne er difor endra og forenkla i framlegget slik at det for bueiningar i underetasje ikkje står noko i føresegnene om kvar parkering skal vere. Dette skal visast i byggjesak.

MINDRE ENDRING

Endre plassering av o_Veg1 for å betre terrengtilhøve og unngå høg mur mot sjø.

På plankart er plassering av o_Veg1 endra slik at vegen vert betre tilpassa terreng og ein vil unngå høg mur langs austsida av vegen ned mot sjø. (sjå figur under)



Figur 4 Utsnitt av framlegg til plankart med ny vegløyning for o_Veg1

I tillegg har ein fjerna illustrasjonar av parkeringsplassar og bygg på dei 6 tomtene. Desse var heller ikkje juridisk bindande i gjeldande plankart (saman med bygg og adkomstpilar).

Endre føresegn 2.4 Terrengstøttemur

Gjeldande føresegn;

2.4 Terrengstøttemur

- 2.4.1 Terrengstøttemur er vist som topp mur på plankartet. Murfoten skal plasserast max 3m aust for arealformål BK1, BK2 og leikeplass f_LEIK1 inn i friområde o_friområde2.
- 2.4.2 Muren skal avtrappast i vertikalplanet for å dempe høgdeverknad mot sjø.
- 2.4.3 Muren skal setjast opp i naturstein. I botnen av muren skal jord stettast til og beplantast.

Endrast til:

2.4 Terrengstøttemur

- 2.4.1 Terrengstøttemur er vist som topp mur på plankartet. Murfoten skal plasserast max 3m aust for arealformål BK1, BK2 og leikeplass f_LEIK1 inn i friområde o_friområde2.
- 2.4.2 Muren skal avtrappast i vertikalplanet for å dempe høgdeverknad mot sjø. ***Deler av muren kan erstattast med fylling der terrenget tillatar dette. Fyllingsfot kan plasserast i byggjegrense for murfot.***
- 2.4.3 Muren skal setjast opp i naturstein. I botnen av muren skal jord stettast til og beplantast.

Endre føresegn 3.3 Parkering

Gjeldande føresegn:

- 3.3.3 Alle bustadeiningane i hovedetasje har 1 p-plass i garasje og 1 p-plass i carport ved sida av garasjen.
- 3.3.4 Bustadeiningane i underetasjen får parkeringsplassar slik:

Tomt	På eiga areal	PP1
1	1	3
2	3	1
3	3	1
4	2	2
5	2	2
6	4	0
Totalt	15	9

- 3.3.5 Parkeringsplass f_PP1 har direkte utkøyring til privat felles veg f_Veg. Det skal etablerast fysisk skille mot offentleg veg o_Veg.

Endrast til:

- 3.3.3 Alle bustadeiningar i hovedetasje skal ha 2 p-plassar der min. 1 skal vere på tomten.
- 3.3.4 Alle bustadeiningar i underetasje skal ha min. 2 p-plassar.
- 3.3.5 Parkeringsplass f_PP1 har direkte utkøyring til privat felles veg f_Veg. Det skal etablerast fysisk skille mot offentleg veg o_Veg.

PLANPROSESSEN

Framlegg til mindre reguleringsendring vert oversendt til aktuelle offentlege instansar og berørte naboar.

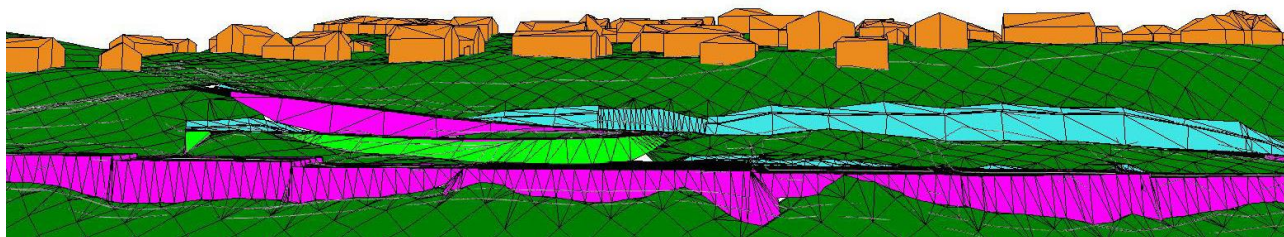
KONSEKVENSNAR AV ENDRINGSFORSLAGET

Flytting av o_Veg1

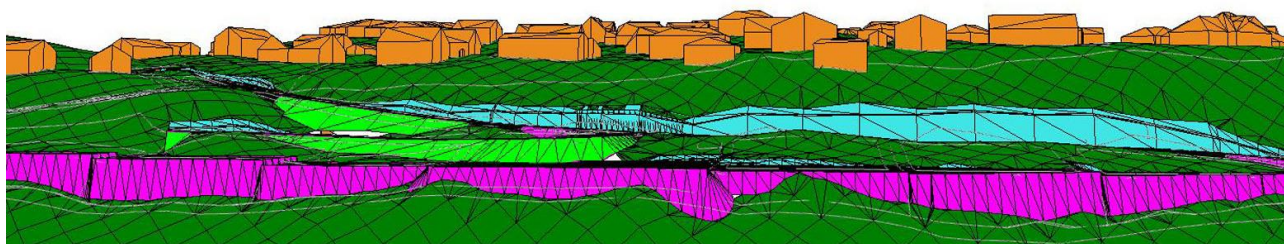
Vurdering av konsekvensane av planendringa og endring av føresegner er gjort på bakgrunn av registrering av bustadfeltet i Hylla. Det er vurdert til at endring/flytting av o_Veg ikkje vil få negative konsekvensar for omgjevnadene.

Terrengtilpasning og fjernverknad

Ny plassering av vegen er følgjer terrenget mykje betre enn slik vegen er planlagd i gjeldande plan. Det vil også gje mindre fjernverknad. På illustrasjonar under er murar vist med rosa farge, mens fylling er vist med ljøs grøn farge. Vegetasjon vil etter kvart skjule fyllingar i området mens muren i figur 8 (gjeldande vegløyising) vil gje ein viss fjernverknad frå sjø. Lyseblå farge viser skjeringar og den nye vegløyisinga vil gje noko meir skjering i bakkant av vegen, ved at vegen svinger meir inn i terrenget, men dette vil vere minimalt. Stigingstilhøve for vegen vert uendra.



Figur 5 Gjeldande vegløyising sett frå sjø

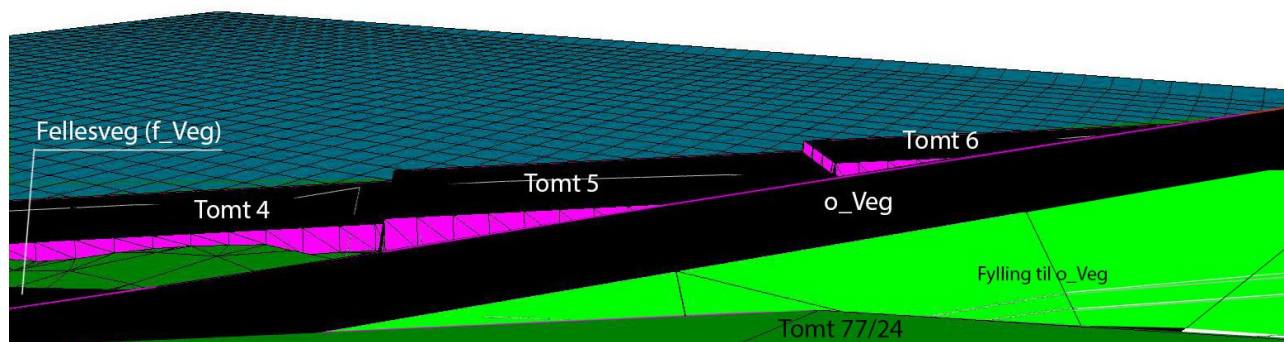


Figur 6 Ny vegløyising sett frå sjø

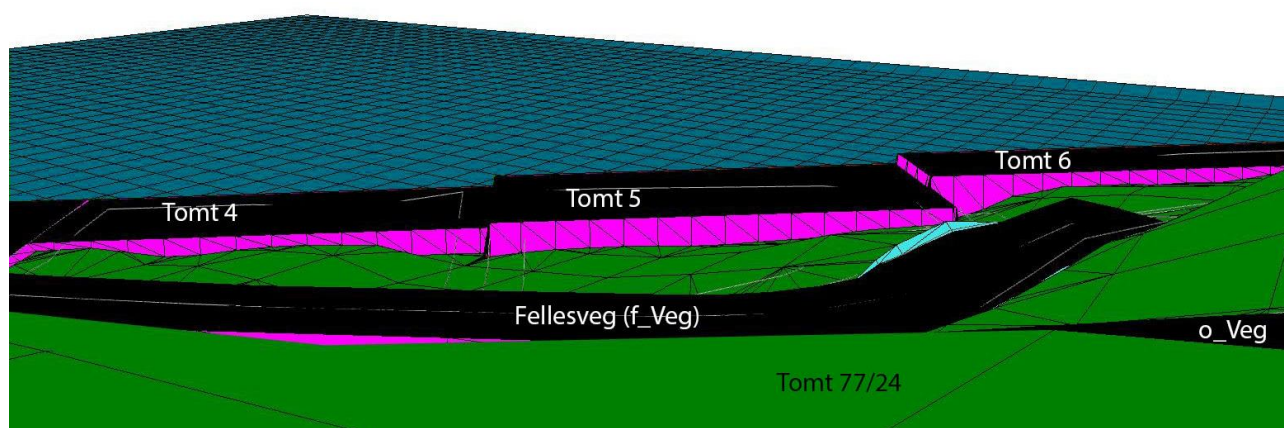
Utsikts- og soltilhøve for 77/24

Den einaste tomten som i praksis vil verte påverka av endringa er tomt på gnr/bnr 77/24 som får o_Veg noko nærmare. Det same gjeld for 77/10 men dette vil vere heilt marginalt. For 77/24 vil ikkje endringa få noko negativ verknad då vegen ligg fleire meter lågare enn tomten. At vegen flyttast nærmare tomten vil i praksis seie at ein faktisk ser mindre til vegen rett framfor tomta då han vil vere skjult av terreng på tomta. Dvs ein må lenger fram/nord aust på tomta for å kunne sjå ned på vegen. Støymessig er det vurdert til at endringa

ikkje vil ha negativ konsekvens men heller verte mindre med tanke på at vegen vert liggande skjult bak terreng til tomta. Som figur 11 under viser vert o_Veg knapt synleg framfor 77/24 med den nye vegløyisinga, mens gjeldande vegløyising (figur 10) er godt synleg frå 77/24.



Figur 7 Gjeldande vegløyising sett frå nabo på 77/24



Figur 8 Ny vegløyising sett frå nabo på 77/24

Sikt

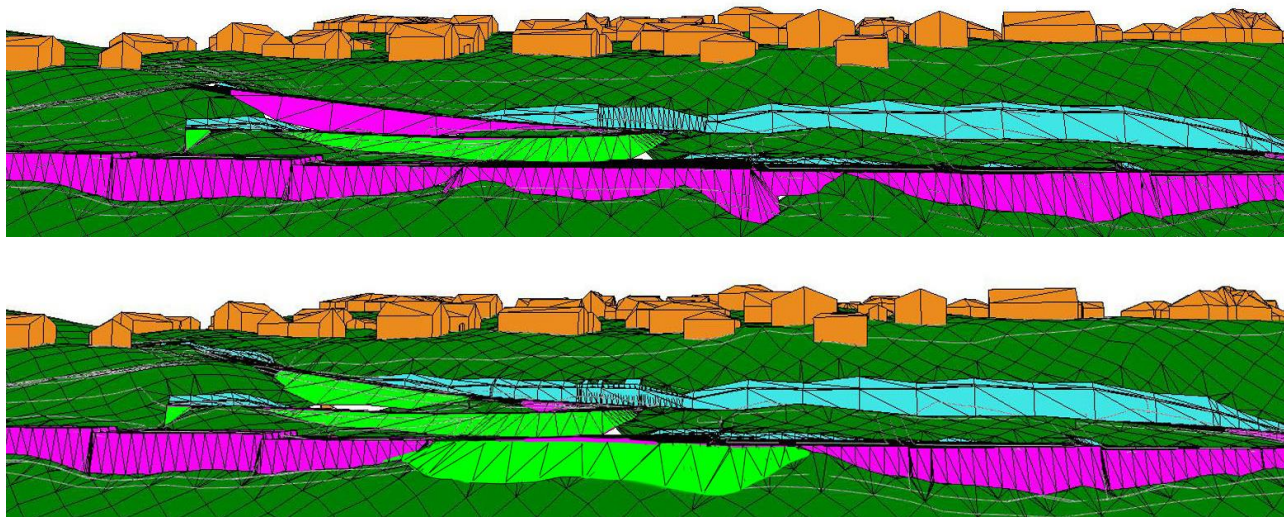
O_Veg1 vil koble seg på Veg2 lenger sørvest men siktkrav vert ivareteke og elles er hastigheit på Veg2 naturleg låg med tanke på standard og utforming (krapp sving).



Figur 9 Påkobling for ny veg (illustrert på gjeldande plan frå 2014)

Endring av føresegn 2.4 Terrengstøttemur

Terrengstøttemuren langs sjø vil verte opptil 250 lang noko som vil gje fjernverknad frå sjø, også sjølv om muren skal avtrappast i vertikalplanet (terrasserast). Konsekvens av å erstatte deler av terrengstøttemur med fylling, vil bl.a. vere å visuelt bryte opp eit bygd element langs sjø (terrengmur) og såleis gje mindre fjernverknad frå sjø. Dette vil òg gje ein meir naturleg avgrensing til arealet mot sjø og fylling kan beplantast med stadeigne plantar som etter kvart vil gå i ett med terreng og omgjevnadene rundt.



Figur 10 Døme på at deler av mur som erstatta av fylling (før og etter)

Endring av føresegn 3.3 Parkering

Ein konsekvens av å ikkje detaljere plassering av parkeringsplassar er at ein står meir fritt til å utforme bustaden slik ein ønskjer. Verken bygga, parkering eller adkomst vist på plankartet er juridisk bindande og utbyggjar ønskjer heller ikkje å nytte denne løysinga.

Parkeringsplassar på tomtene som gjeld underetasje er vist på plankart der Tomt1 har 1 plass, Tomt 2 har 3 plassar osv. Verken sjølvne bustadene, tilkomstpilar eller parkering vist på plankartet er juridisk bindande (markert som «Ikkje juridisk bindande» i tittelfelt), og det å ha ein så rigid føresegn som gjeld fordeling av parkeringsplassar for underetasje er ikkje ønskjeleg. Denne er difor endra og forenkla og endra til at parkering for underetasje skal vere minimum 2 plassar pr. bueining. Dvs at plassering av p-plassar for bueiningar i underetasje skal ikkje skal detaljerast i føresegner med visast i byggjesak. Dette gjev utbyggjar meir handlerom i høve til type bygg og tilpassing av bygga på tomtene. I tillegg unngår ein søknad om disp. om fordelinga av p-plassar vist til i gjeldande føresegner ikkje let gjennomføre i praksis.

Forslagstiller og utførande konsulent;

Forslagstiller er Helland Eiendom & Invest AS. Konsulent for reguleringsplanarbeidet er Arkoconsult AS.

Eventuelle merknader kan sendast til plankonsulent innan 30.07.2018.

For utfyllande informasjon om planarbeidet kan ein ta kontakt med Arkoconsult AS.

Widar Sorø

Plankonsulent

Tlf: 56 39 00 03, mobil 476 30 377

Epost: widar@arkoconsult.no



Hovedkontor – Valestrandsfossen:

Arkoconsult AS

Postboks 103, HTB-bygget

5291 Valestrandsfossen | NORWAY | www.arkoconsult.no