

Høyringsinstans/grunneigar/part

Norheimsund, 02.11.2018

Dykkar ref:

Prosjekt: 2580

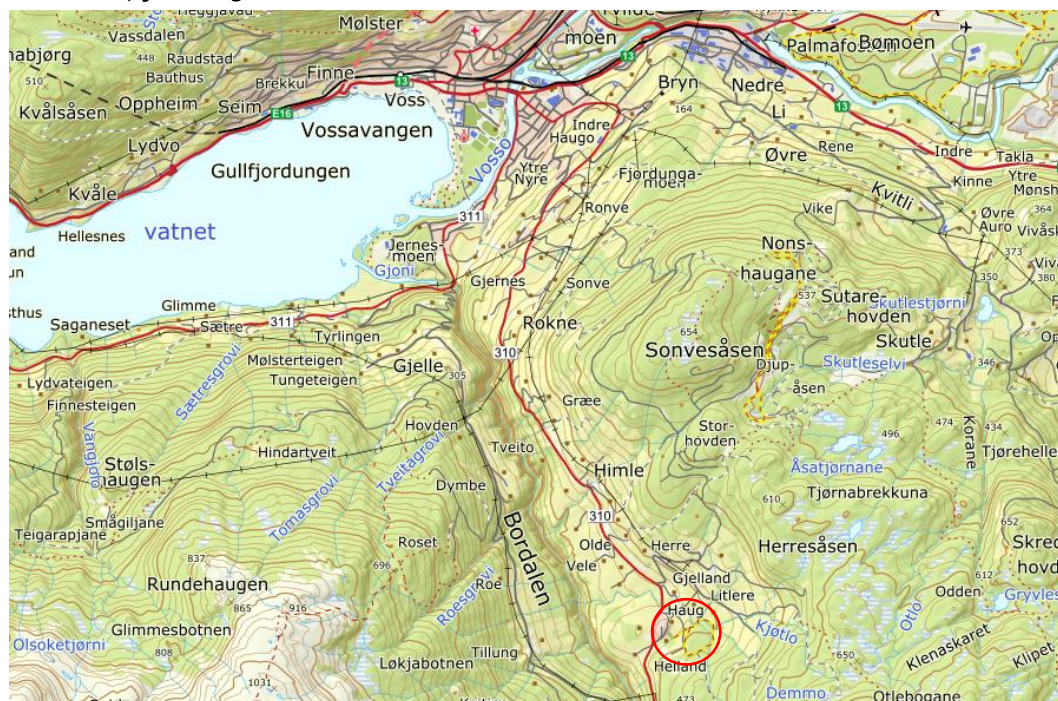
Vår ref: ISJ

### **VARSEL OM MINDRE REGULERINGSENDRING – 2135 2011004 HAUG I BORDALEN – VOSS**

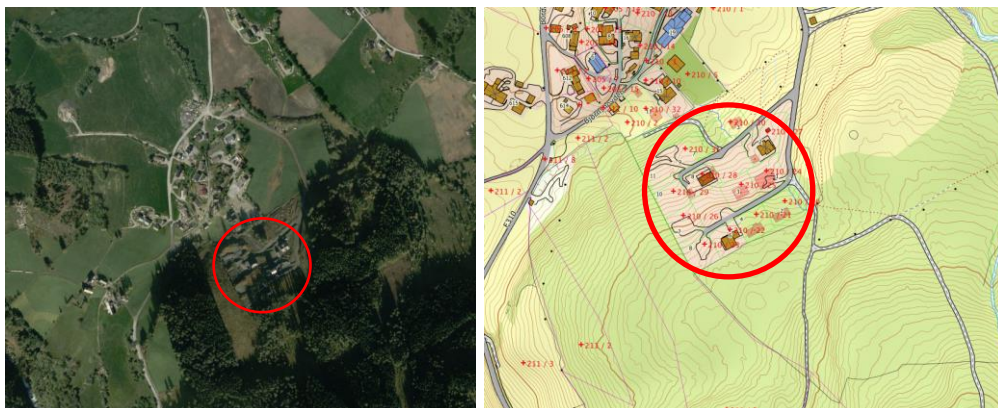
Som Høyringsinstans, grunneigar, annan rettighetshavar eller part vert De no varsla om søknad om mindre reguleringsendring for deler av reguleringsplan 2011004 Haug i Bordalen, jf. PBL § 12-14. Endringane omfattar gnr. 210, bnr. 1 m.fl. Planområdet ligg på Haug i Bordalen, Voss kommune og er på ca. 38 daa. Geoplan AS søker på vegne av tiltakshavar Voss bygg og anlegg AS.

### **FØREMÅL OG OMFANG AV MINDRE ENDRING**

Geoplan AS søker på vegne av tiltakshavar Voss bygg og anlegg AS om ei mindre reguleringsendring for deler av reguleringsplan 1235 2011004 Haug i Bordalen, vedteken 10.11.2012, jf. PBL §12-8.



Figur 1: Aktuell område er markert med raud sirkel på oversiktskartet

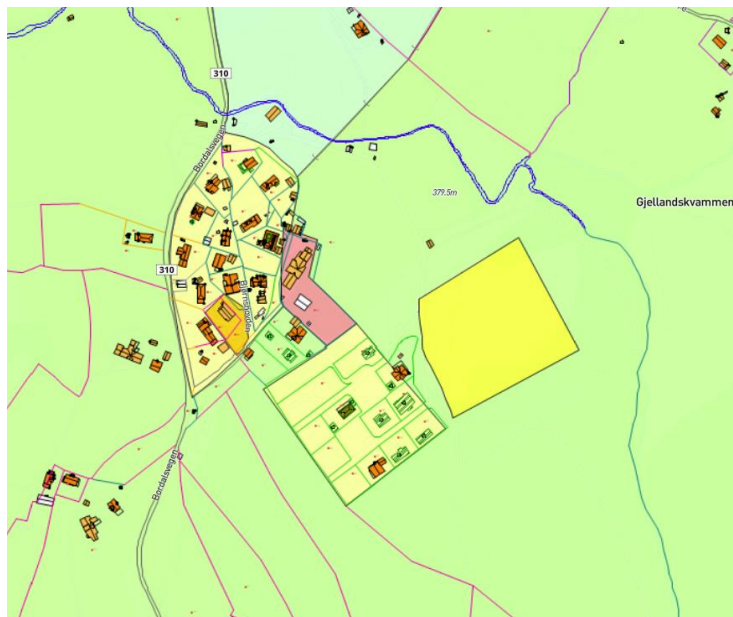


Figur 2: Aktuelt område er markert med raud sirkel på flyfoto.

Etter oppstartsmøte med Voss kommune 19.10.2018 starta arbeidet med ei mindre endring for gnr. 210, bnr. 1 m.fl. Føremålet med den mindre endringa er å regulere om byggeområde B12 frå konsentrerte småhus til frittliggjande småhus. Etter salet av dei andre tomtene i planområdet, ser ein at frittliggjande småhus er meir attraktive. Alle tomtene i feltet er selde med unntak av tomt B12. Dei som vel å busetje seg i det landlege området i Bordalen ynskjer einebustadar.

### **PLANSTATUS- Kommuneplan for Voss (2015-2026)**

Kommuneplan for Voss, vedteken av Voss kommunestyre den 23.04.2015 sak 14/1211 jf. Plan- og bygningsloven 2008. Søknad om mindre endring er i tråd med føremålet (bustad) i gjeldande kommuneplan.



Figur 3: Utsnitt av gjeldande kommuneplan for Voss

### **Gjeldande reguleringsplan**

Gjeldande reguleringsplan for gnr. 210, bnr. 1 planID 1235 2011004, vart vedteken i Voss kommunestyre den 25.10.2012.

## YNSKJA ENDRING I REGULERINGSPLANEN

### Endringar i føresegnene

- «1112 Bustadbygging- konsentrerte småhus» under «FORMÅL jf. § 12-5» vert tatt ut.
- Endring i rekkefølgekrav 1.7.2: I oppstartsmøte ber Voss kommune om at det skal skrivast meir konkret kva leikeplassen må innehalda for å få bruksløyve.

Føresegner i vedteken plan	Nytt forslag til føresegner
«Leikeplass skal vera ferdig opparbeidd før det kan gjevast ferdigattest til første bustad.»	«Leikeplass skal vera ferdig opparbeidd, med tilkomst, sandkasse, eventuelt anna leikeapparat, og sitjebenkar, før det kan gjevast ferdigattest til første bustad.»

- Endringar i 2.1.1: Fjerna setningen om at det i B12 kan førast opp konsentrerte småhus (fleirmannsbustadar og rekkehus):

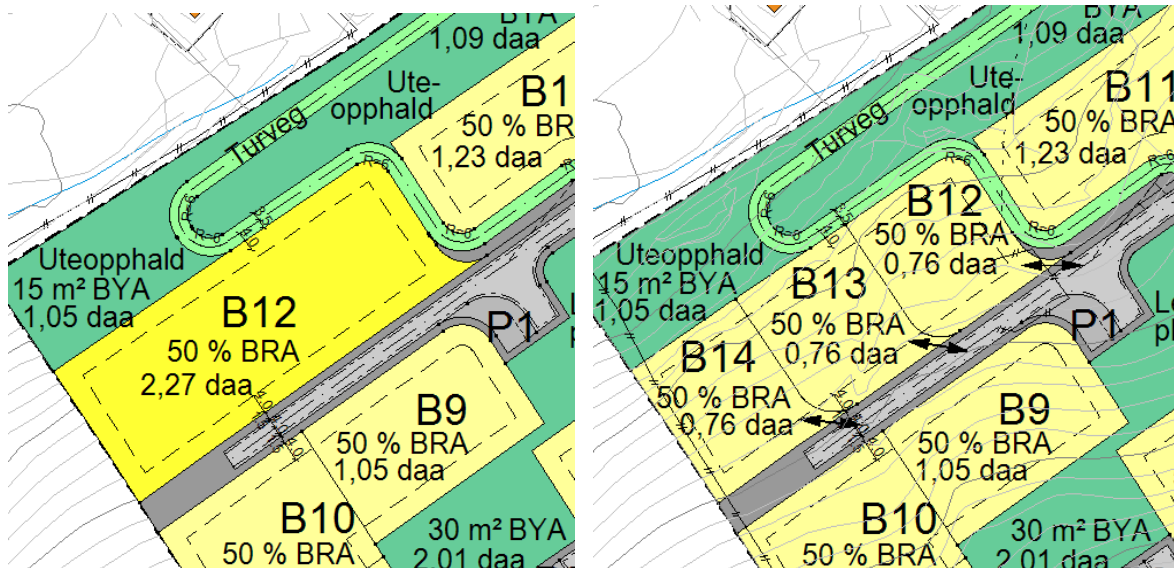
Føresegner i vedteken plan	Nytt forslag til føresegner
«I B1 – B11 kan det førast opp frittliggjande småhus (einebustad eller tomannsbustad) i byggjeområda. I byggjeområde B12 kan det førast opp konsentrert småhus (fleirmannsbustad og rekkehus). Det er høve til å setje opp garasje og andre uthus på tomta.»	«I B1 – B14 kan det førast opp frittliggjande småhus (einebustad eller tomannsbustad) i byggjeområda. Det er høve til å setje opp garasje og andre uthus på tomta.»

- Det er lagt inn krav om at situasjonsplanen som ligg ved byggesøknaden skal vise tilhøve til nabotomter med tanke på sol, utsikt m.m.

Føresegner i vedteken plan	Nytt forslag til føresegner
«Ved søknad skal det leggjast fram detaljert situasjonsplan og -snitt av tiltaket med kotehøgder i målestokk 1:500. Situasjonsplan og -snitt skal syna plassering av bygningar, uteplassar, terrassar, terrenghandsaming, avkjørsler m/siktsoner og parkeringsplassar. Det skal gjerast greie for utforming av bygningar- og anlegg i høve omgjevnadene. Snitt og fasadar skal synleggjere eksisterande og planlagd terreng rundt bygga og gjere greie for handtering av massar og matjord. Estetikk, farge- og materialval skal omtalast i søknad.»	«Ved søknad skal det leggjast fram detaljert situasjonsplan og -snitt av tiltaket med kotehøgder i målestokk 1:500. Situasjonsplan og -snitt skal syna plassering av bygningar, uteplassar, terrassar, terrenghandsaming, avkjørsler m/siktsoner og parkeringsplassar i tilhøve naboar. Det skal gjerast greie for utforming av bygningar- og anlegg i høve omgjevnadene. På byggjeområde B12- B14 skal ein gjere greie for korleis bygg og uteområde er plassert i høve til kvarandre med tanke på innsikt, utsikt og solforhald. Snitt og fasadar skal synleggjere eksisterande og planlagd terreng rundt bygga og gjere greie for handtering av massar og matjord. Estetikk, farge- og materialval skal omtalast i søknad.»

### Endringer i plankart

- Endra føremål på B12 frå sosi-kode 1112- «bustadbygg- konsentrerte småhus» til sosi- kode 1111- «bustadbygg- frittliggjande småhus»
- Delt B12 inn i tre individuelle tomter (B12, B13 og B14)
- Lagt inn tre tilråda plasseringar av avkøyrse- både inn og ut.



Figur 5: Illustrasjon som syner reguleringsplankartet før og etter den mindre endringa

Endra plankart og føresegner er å finna på [www.geoplan.no](http://www.geoplan.no) og Voss kommune si heimeside.

## VARSLING AV MINDRE ENDRING

### Varsling og frist for innspel

Råka myndigheter og naboar/partar har høve til å gje uttale til saka, jf. sakshandsamingsreglar knytt til plan- og bygningslova § 12-14, etter utsending av varslingsbrev.

Nabovarsel og høyring sendt per post / e-post fredag 02.11.2018 jf. Plan- og bygningslova § 12-8.

### Frist for innspel er måndag 10.12.2018.

Innspel skal sendast til Geoplan AS, Pb 95, 5600 Norheimsund, eller via e-post; [post@geoplan.no](mailto:post@geoplan.no).

Spørsmål rettast til Geoplan på tlf. 56556233. Mottekne innspel og dokument vil verta vurdert og lagt ved planframlegget når det vert sendt til Voss kommune for handsaming.

### Varslingsliste

#### Offentlege instansar:

- Fylkesmannen i Hordaland
  - Hordaland fylkeskommune
  - Statens vegvesen
  - Noregs vassdrags- og energidirektorat
- 211/1
  - 211/2
  - 211/3
  - 212/1
  - 210/1 og 11
  - 210/20

#### Andre interessentar:

- Voss kommune v/ ulike avdelingar
- 210/21
  - 210/22

#### Naboar/partar:

- 205/11
  - 206/1
  - 210/2
  - 210/5
  - 210/7
  - 210/8
  - 210/10
  - 210/16
- 210/23
  - 210/24
  - 210/25
  - 210/26
  - 210/27
  - 210/28
  - 210/29
  - 210/30

Med venleg helsing  
Ingeborg Steine Jensen  
Byggingeniør/ arealplanleggjar



[www.geoplan.no](http://www.geoplan.no) | Sandvenvegen 18 | Pb 95 | 5601 Norheimsund | 56 55 62 33 | [ingeborg.jensen@geoplan.no](mailto:ingeborg.jensen@geoplan.no) | 478 04 789