

Til  
Naboar og andre rettshavarar  
Offentlege høyringsinstansar  
Lag og organisasjonar

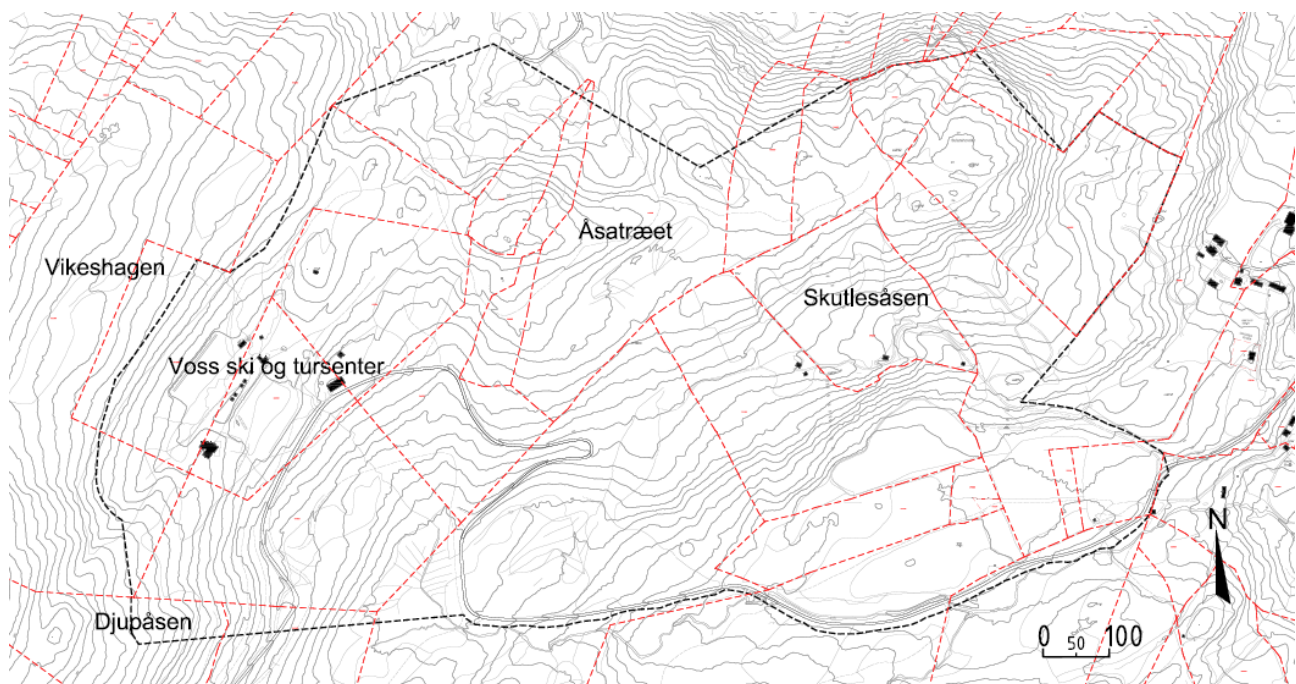
DERES REF: | VÅR REF: 10223538-01  
DOKUMENTKODE: 10223538-01-PLAN-BREV-01  
TILGJENGE: Open

Voss, 7. juli 2021

## **VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID FOR GBNR. 177/1,2,3,4, 178/1,4,9, 179/1,3, 184/1,2,3,6,8,9,10 OG 202/2,4, SKUTLESÅSEN PLANID 4621\_2021006, VOSS HERAD OG VARSEL OM OPPSTART AV UTBYGGINGSAVTALE KNYTT TIL UMLEIGHYTTER**

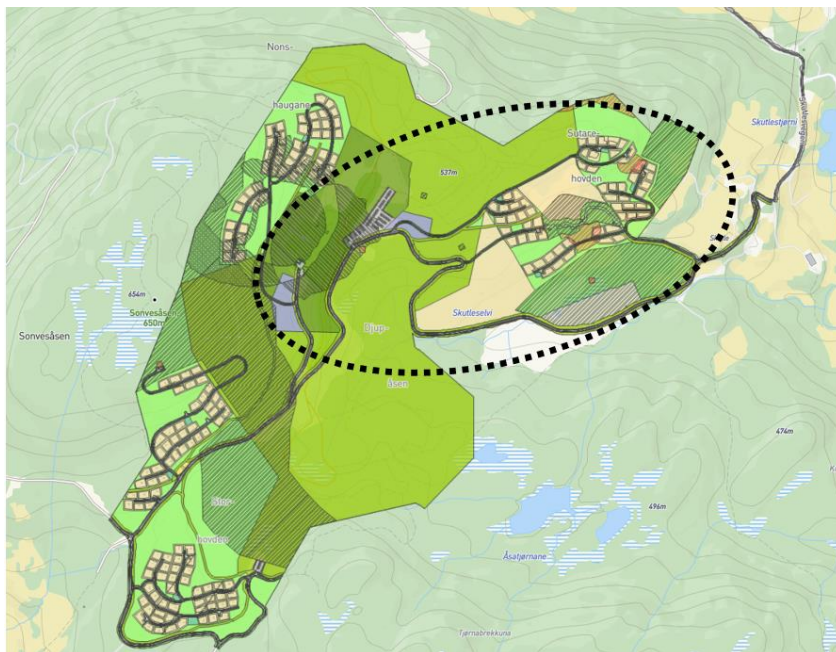
I medhald av plan- og bygningslova (PBL) § 12-1 og 12-8 blir det med dette varsla om igangsetting av privat detaljreguleringsplan for gbnr. 177/1,2,3,4, 178/1,4,9, 179/1,3, 184/1,2,3,6,8,9,10, 202/2,4, Skutlesåsen planID 4621\_2021006, Voss Herad. Det vert også varsla oppstart av utbyggingsavtale i medhald av plan- og bygningslova § 17-4 knytt til område regulert til utleigehytter i gjeldande områdeplan (område U1 – U4) planID4621\_12352012006.

Forslagsstillar er Voss Hyttegrend AS, og Multiconsult Norge AS er plankonsulent.  
Varsla planområde er ca. 1105 daa og avgrensa som vist i kartet under.



Figur 1, Planområde til varsel om oppstart, planområde vist med stipla svart strek, Ill. Multiconsult

## Planområdet



Figur 2, Områdeplan for Voss Hyttegend med omriss av planområdet, Kjelde Vossakart

Planområdet er del av områdeplanen for Voss Hyttegend, PlanID 4621\_12352012006.

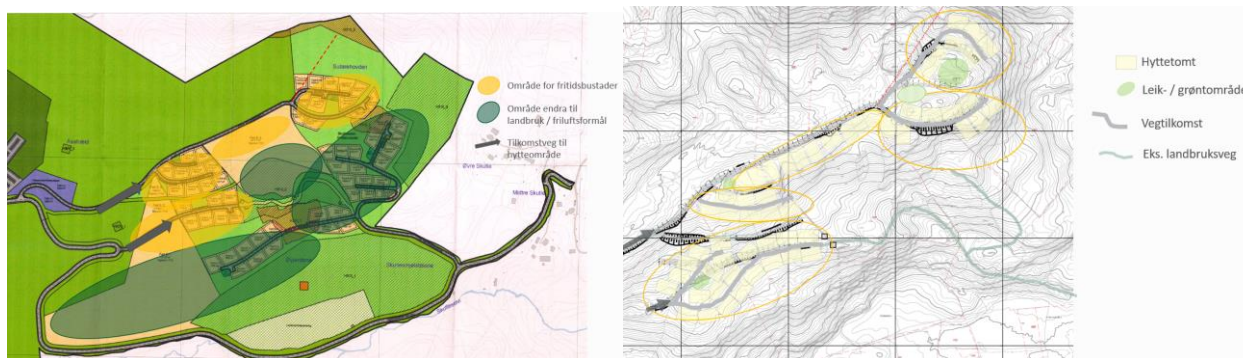
I gjeldende områdeplan er planområdet regulert til utleiehytter, skianleggrområde, friluftsområde og frittliggjande fritidsbustnad. Del av området i Skutlesåsen er regulert med omsynssone landbruk på regulert friluftsområdet.

## Formålet med planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å detaljplanlegge for frittliggjande fritidsbustader og utleiehytter. I Skutlesåsen er det fire felt som det i gjeldende områdeplan er krav om å utarbeide detaljreguleringsplan for. Dette gjeld feltene E1 – E4.

Det er krav om detaljreguleringsplan før søknad om tiltak på E1 til E4 (eigedom 177/2) som er flateregulert. Områda kan tilsaman få inntil 8 tomter for frittliggjande fritidsbustader.

Figur 3, Utklipp frå føresegnene til gjeldende områdeplan, §2.7



Figur 4, Skisser til justering av reguleringsplan for Skutlesåsen, III. Multiconsult

I detaljreguleringsplan for fritidsbustnad i Skutlesåsen er formålet å justera gjeldende områdeplan si plassering av framtidige tomter. I detaljplanen vert det planlagt for inntil 65 frittliggjande fritidstomter i tråd med gjeldende områdeplan. I detaljreguleringsplan vil ein planlegge fritidsbustnaden i øvre del av Skutlesåsen og slik ivareta landbruksareala. Områdeplanen viser fareområder for skred. I detaljplanen vil ein ikkje planlegge tilkomstveg eller/og fritidsbustader i skredområda.

I gjeldende områdeplan er det også krav om detaljreguleringsplan for områda regulert til utleiehytter. Dette gjeld felte U1 – U4.

Det er krav om detaljreguleringsplan før søknad om tiltak på U1 til U4 i området sett av til formål utleiehytter, som er flateregulert. Områda kan tilsaman få inntil 72 einingar i konsentrert utbygging.

Figur 5, Utlipp frå føresegner til gjeldande områdeplan §2.7

Områdeplanen opnar for inntil 72 utleieeininger, same tal som vert lagt til grunn for detaljplanforslaget. Utleieeiningane er utover kva som låg til grunn for området i kommuneplanen. Det vart i planprosessen og under handsaming av områdeplanen vurdert at utbetring/planlegging av tilkomstveg frå Bordalssida til Voss Hyttegrend skulle utløyast ved planlegging av utleiehytter, viser til saksutgreiinga Formannssak 102/13 den 19.12.2013 og Kommunestyresak 11/14 den 06.02.2014. Det vert av den grunn også varsla oppstart av utbyggingsavtale i samsvar med føresegner til kommuneplanens (2020-2030) pkt. 3.2 og 3.3.

### 3.2 Rekkefølgekrav

Rekkefølgekrav, jf. PBL §11-9, nr.4

1. I byggeområde kan tiltak som gjeld ny utbygging, bruksendring eller vesentleg utviding ikkje setjast i gang før naudsynte løysingar for tekniske anlegg som veg, parkering, vatn og avløp er godkjent, jf. PBL § 11-9, nr.3.
2. Risiko- og sårbarheit skal utgreiast nærare i samband med reguleringsplanarbeid. Dersom risiko- og sårbarheit ikkje er tilstrekkeleg vurdert i reguleringsplan, skal tilhøve knytt til skred, flaum m.m. utgreiast av fagkyndige i samband med byggesøknad.
3. Kvalitet og berekraft, jf. kapittel 4 skal dokumenterast.
4. Eventuell utbyggingsavtale med kommunen skal avklarast i samband med reguleringsplan eller byggesak.

### 3.3 Utbyggingsavtale og frikjøp

Utbyggingsavtale

1. Kommunen kan stille krav om utbyggingsavtale, jf. PBL §11-9, nr.2.
2. Utbyggingsavtale skal sikre opparbeiding, etablering og drift av naudsynt teknisk og grøn infrastruktur. Dette kan vera
  - tiltak på offentleg veg og VA-anlegg
  - offentleg friområde/park eller uteoppshaldsareal

## KU-vurdering

Plantiltak for forslag til detaljplan for Skutlesåsen skal vurderast etter forskrift om konsekvensutgreiing §§6 og 8, om plantiltaket utløyser krav om konsekvensutgreiing:

### § 6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding

Følgende planer og tiltak skal alltid konsekvensutredes og ha planprogram eller melding:

- a. kommuneplanens arealdel etter § 11-5 og regionale planer etter plan- og bygningsloven § 8-1, kommunedelplaner etter § 11-1, og områdereguleringer etter § 12-2 når planene fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II
- b. reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen
- c. tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover enn plan- og bygningsloven.

Fylkeskommunen er ansvarlig myndighet for regionale planer. Kommunen er ansvarlig myndighet for kommunale planer. Ansvarlig myndighet for planer og tiltak etter bokstav b og c fremgår av vedlegg I. For tiltak etter bokstav b der gjennomføring av tiltaket ikke krever ny plan, er forurensningsmyndigheten ansvarlig myndighet hvis tiltaket krever tillatelse etter forurensningsloven.

Hvis en plan etter plan- og bygningsloven endres mellom varsel om oppstart av planarbeidet og utleggelse av planforslag til offentlig ettersyn, og endringen medfører at planen omfattes av første ledd bokstav a eller b, skal planen behandles etter reglene i kapittel 5 og 6.

Dette planforslaget ligg innanfor regulert område til fritidsbusetnad og idrettsanlegg, Voss Hyttegrend planID 4621\_12352012006. Gjeldande områdeplan er også i samsvar med kommuneplanens arealdel. Sidan dette plantiltaket er i samsvar med planformål til gjeldande områdeplan, som også er i samsvar med kommuneplanens arealdel vurderer ein at dette plantiltaket ikkje fell inn under plantiltak nr. 25 i vedlegg I. Plantiltaket skal ikkje handsamast etter anna lovverk enn plan- og bygningslova og vert då ikkje vurdert å utløyse krav om KU etter §6 i KU-forskrifta.

### § 8. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn

Følgende planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding:

- a. reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen
- b. tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven.

Ansvarlig myndighet for bokstav a og b fremgår av vedlegg II. For tiltak etter bokstav a der gjennomføring av tiltaket ikke krever ny plan, er forurensningsmyndigheten ansvarlig myndighet hvis tiltaket krever tillatelse etter forurensningsloven.

Hvis det mellom varsel om oppstart av planarbeidet etter plan- og bygningsloven og utleggelse av planforslag til offentlig ettersyn fremkommer nye opplysninger eller skjer endringer i faktiske forhold som medfører at planen likevel kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal det i planforslaget gis en særskilt redegjørelse for planens virkninger.

Ein vurderer også at detaljreguleringsplanen ikkje fell inn under § 8 Planer og tiltak som skal konsekvensutgreiast dersom dei kan få vesentleg verknad for miljø eller samfunn. Dette planforslaget vil ikkje medføre andre konsekvensar enn kva gjeldande områdeplan medfører. I planomtalen til gjeldande områdeplan er det i ROS vist til at det er ikkje registrert funn når det gjeld inngrepsfrie område eller område verna etter naturvernlova. I saksutgreiinga til områdeplanen er det oppsummert at; *det er ikkje avdekka avgjerande interessekonfliktar eller negative konsekvensar innafor planområdet*. Plantiltak for fritidsbustader er ikkje lista opp i vedlegg II, det vert vurdert at dette plantiltaket ikkje utløyser krav om KU etter §8 i KU-forskrifta.

### **Merknader til oppstartsmeldinga**

Varseldokumenta og referat frå oppstartsmøtet med Voss Herad kan lesast på Voss Herad si nettside: <https://www.voss.herad.no> og på Multiconsult si nettside: <http://www.multiconsult.no/aktuelt/kunngjoringer/>

Merknader til planarbeidet skal sendast skriftleg per E-post til : [toril.amundsen@multiconsult.no](mailto:toril.amundsen@multiconsult.no)

Frist for å kome med merknadar er **27. august 2021.**

Det er ikkje naudsynt å sende kopi av merknadar til Voss Herad, då dette vert tatt hand om samla av Multiconsult. Alle mottatte dokumenter, merknadar og liknande vert sendt heradet saman med planforslaget.

Eventuelle spørsmål om planarbeidet kan stillast til:  
Multiconsult Norge AS v/ Toril Amundsen på e-post eller tlf. 55 62 33 75.

### **Vidare saksgang**

Etter merknadsfristen er ute vil planforslaget verta utarbeidd, og deretter sendt til Voss Herad for sakshandsaming. Etter første gongs handsaming i heradet blir planen sendt på høyring og lagt ut til offentleg ettersyn i minimum seks veker. Voss Herad vil då varsle naboar, offentlege etatar og andre interessantar direkte, og det vil vere mogleg å komme med merknadar til sjølve planforslaget før vidare kommunal handsaming. Planforslaget vil etter offentleg høyring bli sakshandsama i kommunen før det sluttbehandlast politisk i kommunestyret.

Med venleg helsing  
Toril Amundsen  
Arealplanleggar, Multiconsult Norge AS

Vedlegg:

- Kart med Varslingsgrense
- Utsnitt av gjeldande områdeplan med plangrense for denne detaljplan