

Voss torsdag, 12. oktober 2021

VARSEL OM REGULERINGSENDRING ETTER FORENKLA PROSESS – DETALJREGULERINGSPLAN FOR EGGJAREID HYTTEFELT, PLANID 2013001, VOSS HERAD

Bakgrunn

Mossige as arkitektur søker på vegne av tiltakshavar Voss Minihytter AS om endring av reguleringsplan etter forenkla prosess, jf. plan- og bygningslova § 12-14. Aktuelle reguleringsplan er detaljreguleringsplan for Eggjareid hyttefelt, planid 2013001.

Planen Eggjareid hyttefelt vedteken i 2015 inneheld 8 tomter for fritidsbustader. Planen er utarbeidd av Anda & Hirth ANS, føremålet er fritidsbebyggelse saman med avløpsanlegg, renovasjon mm. I gjeldande plan kan ein på kvar tomt bygge ein fritidsbustad og eit uthus med samla BYA 130 m².

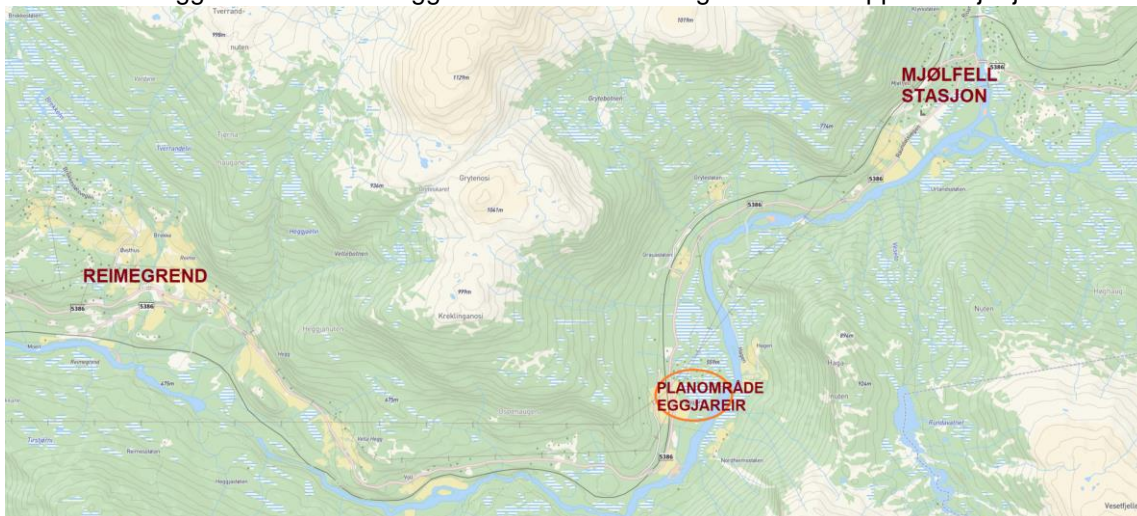
Det er no ynskje om å gjennomføra ei endring av reguleringsplanen, for å leggja til rette for «minihytter». Endringa ein vil belyse nærare under her gjeld to tomter, gbnr. 147/45 og gbnr. 147/46. Føremålet med endringa er å kunne etablere to såkalla minihytter, kvar hytte 40 m² BYA, på kvar av nemnde tomter – til saman 4 minihytter.

Initiativtakar for endringa er Voss Minihytter AS ved Baste Bolstad saman med grunneigar Jens Martin Hovem.

Hytter er i dag etterspurt og prisar og areal på hytter har ofte høg prisklasse. Ved etablering av minihytter vil vonleg fleire kunne ta del i hyttedraumen, det er bra for miljøet i høve store hytter og gjerne eit steg attende til ei meir nøktern tilnærming til hyttelivet og betre arealutnytting i høve tal på brukarar-

Planområdet

Planområdet ligg i området kalla Eggereide aust for Reimegrend vidare opp mot Mjølfjell.



Oversiktskart

Avgrensning av planområdet er likt som for gjeldande reguleringsplan, men det er berre to tomter som vert gjenstand for endringar. Resten av plankartet vert uendra.

Forslag til endringar i plan

Som nemnd så ynskjer ein å opna for to minihytter der det i dag er løyve til ei større hytte. For å få til dette er det føreslått nokre endringar av gjeldande plankart og føresegner. Forslag til endringar vert presentert under.

Endringar i føresegnene:

Gjeldande føresegner	Forslag til endra føresegner
<p>3. Byggeområde FRF - Fritidsbustader (1121). Maks bebygd areal for kvar hytte er 110 m². Hyttene skal ha ein takvinkel mellom 22 og 36 grader. Hovedtaket (mønnet) skal leggja mest mogleg parallelt med kotane. Mindre del av bygningen kan ha takvinkel vinkelrett på hovedtaket. Maksimal mønehøgd 7 m rekna frå gjennomsnittleg planert terreng. Breidda på hovuddelen av hyttene kan vera maks 8 m. Byggegrense for hyttene er 4 m. Uthus kan plasserast i ein avstand av 1,0 meter frå tomtegrense. Taktekking skal vera av tradisjonelle materialar som t.d. tre, skifer eller torv. Fasadar i tre eller naturstein med mørke fargar. Synleg grunnmur skal ikkje overstiga 1m. Det kan setjast opp frittliggjande uthus på BYA 20 m² i tillegg til hytta. Totalt BYA pr. tomt vert då 130 m². Overbygd terrasse og terrasser høgare enn 0,5 meter over terreng, inngår i BYA.</p>	<p>3. Byggeområde FRF - Fritidsbustader (1121). Maks bebygd areal for kvar hytte er 110 m². <i>For tomtene gbnr. 147/45 og 46 kan ein bygge to minihytter på kvar tomt, med areal 40 m² BYA for kvar minihytte. Avstand mellom minihytter skal vera 8 m, om avstand er mindre enn 8 meter så skal minihyttene vera utforma med branntrygge løysingar, jf. byggt teknisk forskrift. Minihytter skal plasserast innafor viste byggegrenser.</i> Hyttene skal ha ein takvinkel mellom 22 og 36 grader. Hovudtaket (mønnet) skal leggja mest mogleg parallelt med kotane. Mindre del av bygningen kan ha takvinkel vinkelrett på hovudtaket. Maksimal mønehøgd 7 m rekna frå gjennomsnittleg planert terreng. Breidda på hovuddelen av hyttene kan vera maks 8 m. Byggegrense for hyttene er 4 m. Uthus kan plasserast i ein avstand av 1,0 meter frå tomtegrense. Taktekking skal vera av tradisjonelle materialar som t.d. tre, skifer eller torv. Fasadar i tre eller naturstein med mørke fargar. Synleg grunnmur skal ikkje overstiga 1m. Det kan setjast opp frittliggjande uthus på BYA 20 m² i tillegg til hytta. Totalt BYA pr. tomt vert då 130 m². <i>Ved bygging av minihytter på tomtene gbnr. 147/45 og 46 skal det ikkje førast opp uthus.</i> Overbygd terrasse og terrasser høgare en 0,5 meter over terreng, inngår i BYA.</p>
<p>AA - Avløpsanlegg (1542). Området skal nyttast til bygging av avløpsanlegg. Det skal vera tilkomst for tømning med slamsugebil.</p>	<p>AA - Avløpsanlegg (1542). Området skal nyttast til bygging av avløpsanlegg. Det skal vera tilkomst for tømning med slamsugebil. <i>Avløpsanlegg skal dimensjonerast til å handsame 8 hytter, eventuelt 6 hytter og 4 minihytter.</i></p>
<p>REA - Renovasjonsanlegg (1550) Bos skal leverast på den avmerka renovasjonsplassen i planen. Det skal byggjast bosbu i samråd med IHM.</p>	<p>REA - Renovasjonsanlegg (1550) Bos skal leverast på den avmerka renovasjonsplassen i planen. Det skal byggjast bosbu i samråd med IHM. <i>Bosbu skal dimensjonerast for 8 hytter, eventuelt 6 hytter og 4 minihytter.</i></p>

4.0 Samferdsel og teknisk infrastruktur (pbl. 12-5 pkt. 2)

PP1- PP2 - Parkeringsplassar– (2082)
Dei to felles parkeringsplassane skal nyttast til parkering for hytteeigarane og gjesteparkering. Der er til saman 13 p-plassar til dei 8 hyttene.

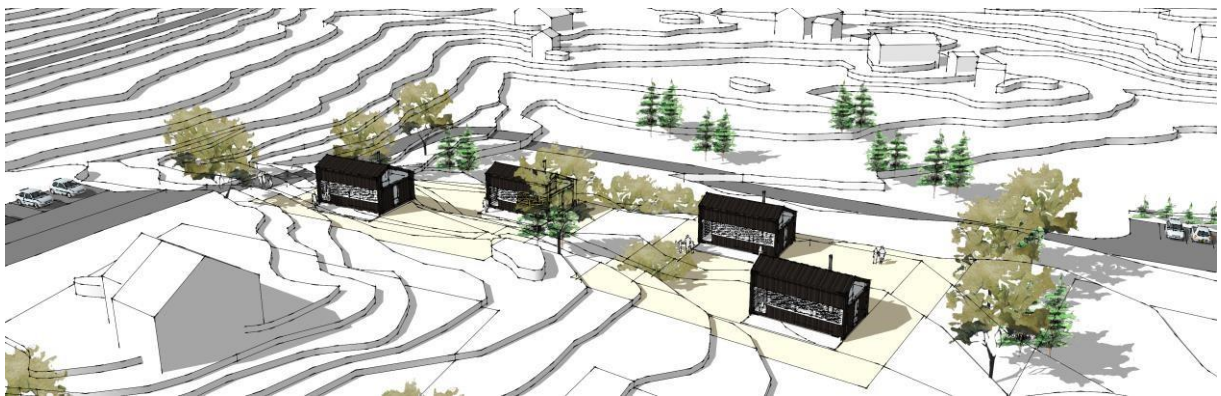
4.0 Samferdsel og teknisk infrastruktur (pbl. 12-5 pkt. 2)

PP1- PP2 - Parkeringsplassar– (2082)
Dei to felles parkeringsplassane skal nyttast til parkering for hytteeigarane og gjesteparkering. Der er til saman 16 p-plassar til dei 10 hyttene.

Endringa i planen er som nemnd avgrensa og vil slik me ser det utløyse noko meir areal til parkering om ein legg til grunn same krav til parkering som for større hytter, dvs 16 mot 13 i noverande plan. Skal nemnast at arealet i gjeldande plan avsett til parkering allereie dekker ei auke til 16 plassar. Fire minihytter mot to større hytter vil truleg ha liten eller ingen verknad i høve kapasitet for vatn avløp og avfall. Bebygd areal vil vera mindre enn ei utbygging av tomter i høve gjeldande plan, dvs 40+40 BYA = 80 m2 BYA mot 130 m2 BYA. Høgder på minihyttene vil halde seg godt innafor topp mønehøgde 7 m. sett i plan.



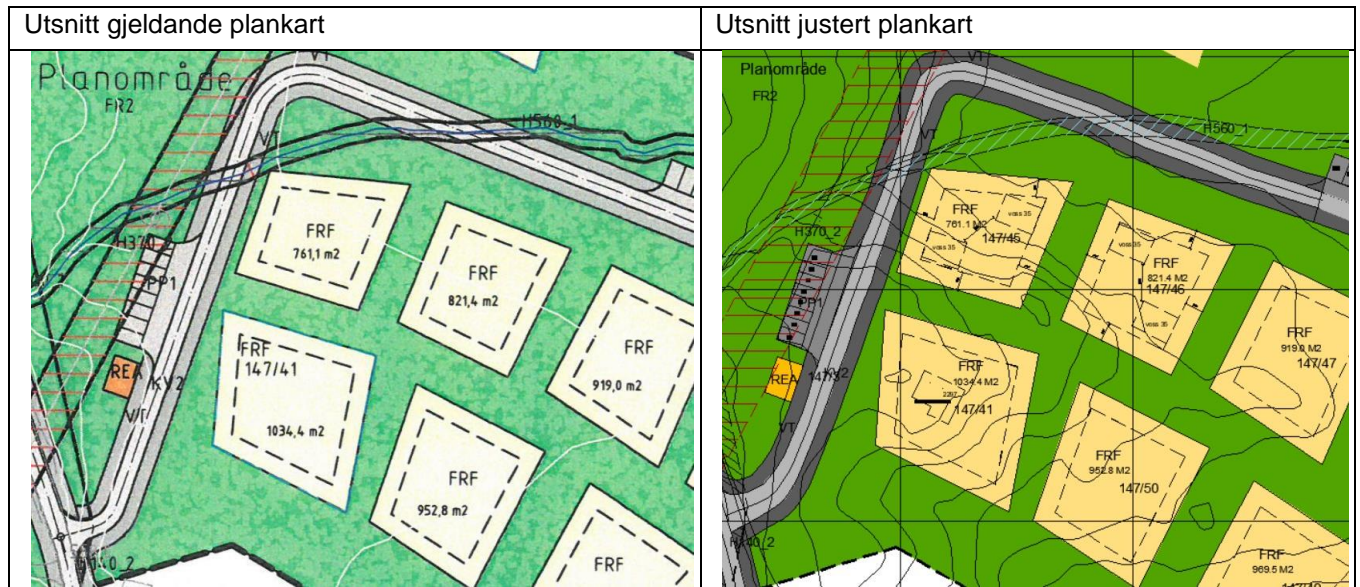
Perspektivskisser minihytter sett frå nordaust



Perspektivskisser minihytter sett frå sør

Endringar i plankart:

Opphavlge og endra plankart er omlag like men med vist plassering av minihytter i endra plan.



Konsekvensar

Konsekvensar med endringa for aktuelle tomter i feltet frå ei hytte ein brukar til to mindre hytter og to brukarar er avgrensa.

Me ser ikkje at der er noko i planomtalen for gjeldande plan som er vesentleg i høve endringa. Tilhøva i med omsyn til risiko og sårbarhetsanalyse, kapasitet på tekniske anlegg, kulturminner/miljø, trafikktryggleik friluftsliv mm vert ikkje endra som fylje av justert plan.

Innspel til endringsforslaget

Offentlege mynde, grunneigarar, naboar og andre berørte partar vert varsla om reguleringsendringa med brev. Forslaget vert også kunngjort i Avisen Hordaland.

Ber om at innspel / meknader til forslaget vert sendt til plankonsulent innan 16. november 2021.

Innspel / merknader sendast;

mossige as arkitektur ved
Bård Våge Mossige
Bergsliplassen 2
5700 Voss
e-post; baard@mossige.no

Vidare saksgang

Etter at merknadsfristen er ute vil alle innkomne merknader verte handsama og kommentert, og eventuelle endringar gjerast i plandokumenta. Planmaterialet vert så sendt over til Voss herad for handsaming. Dersom det ikkje kjem fram vesentlege merknader eller innvendingar til endringsforslaget, kan saka truleg handsamast etter forenkla prosess i tråd med plan- og bygningslova § 12-14. Det betyr at endringsforslaget ikkje vert lagt ut på ny høyring før endeleg vedtak.

Mossige AS arkitektur

Vedlegg:

- Plankart, gjeldande
- Føresegner, gjeldande
- Plankart, endringsforslag
- Føresegner, endringsforslag
- Illustrasjonar