



Til
Naboar,
offentlege myndigheiter
og organisasjonar

20.12.23

VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID

DETAILJREGULERINGSPLAN FOR MØLSTERTEIGEN

PLAN ID 2023005

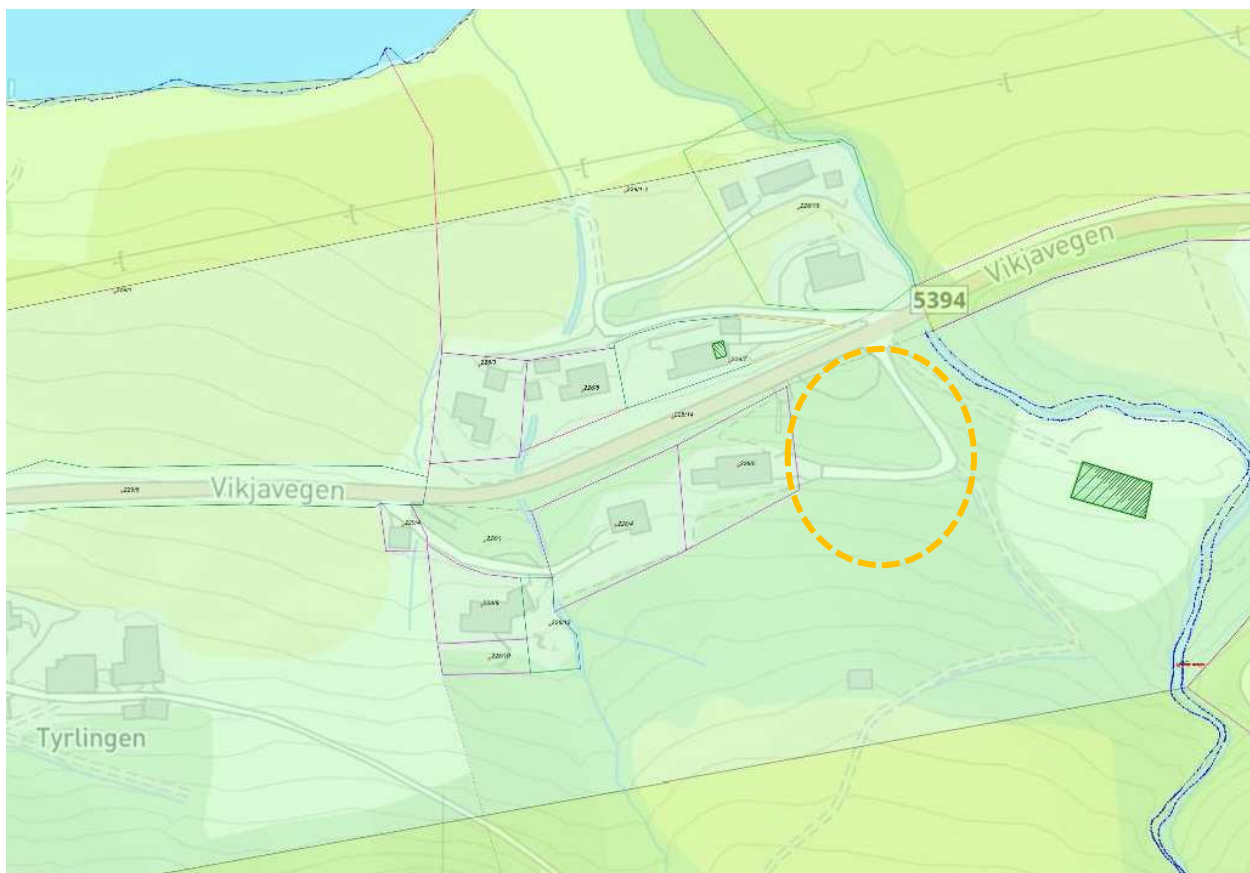


I medhald av plan- og bygningslova § 12-8 vert det varsla igangsetting av reguleringsarbeid for gnr/bnr 228/1 på Mølstersteigen ved Vikjavegen i Voss Herad.

Tiltakshavar er Nils Brynjulv Lunde og plankonsulent er BRUKET arkitektur.

Planstatus

gnr/bnr 228/1 / er i gjeldande kommuneplan sett av til føremål spreidd bustadbebyggelse , med ei ramme på 4 nye bustader innanfor området sett av til dette føremålet.



utsnitt av kommuneplanen

Ei utvikling av bustader i felt er i utgangspunktet ikkje i tråd med føremålet LNF-spreidd bustad bygging, og det vart derfor lagt fram ei oppstartssak for politisk handsaming. Formannskapet gav klarsignal for å starte opp planarbeidet.

Konsekvensutgreiing

I samråd med Voss herad er planforslaget vurdert etter "Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven." Planforslaget er ikkje omfatta av § 6, 7 eller 8, fordi bokstav b ikkje gjeld reguleringsplanar der konsekvensane av det konkrete tiltaket er tilfredsstillande utgreia på overordna plannivå og der reguleringsplanen er i samsvar med overordna plan. Det er dermed ikkje naudsynt med verken planprogram eller konsekvensutgreiing. Det er heller ikkje vurdert at planen vil ha vesentelege virkningar for miljø eller samfunn jf. kriteria i §10

Vurderinga i dette tilfellet er dermed at det ikkje er naudsynt med verken planprogram eller konsekvensutgreiing.

Planområde

Planområde er avgrensa som vist på kartutsnitt, og utgjer om lag 4.045 daa.



Dagens situasjon



Området ligg ca 3 km frå Voss sentrum, og ca 1,5 km frå Gjernes skule og barnehage, langs Vikjavegen som går mot Bulken på sørsida av Vangsvatnet. Vikjavegen er ein fylkesveg. På grunn av ein dårleg trafikk situasjon der Vikjavegen krysser Bordalselvi har skuleborn i barneskulealder skysst til skulen.

Området hellar mot nord ned mot Vangsvatnet og er prega av landbrukseigedommar både nord og sør for Vikjavegen. På grunn av orienteringa er området noko undersolt vinterstid, men har kveldssol og gode tilhøve på sommaren. Ved det aktuelle området det her er snakk om, ligg ei lita klynge med 6-7 bustadhus som ikkje er knytta til gardsdrift.

Aktuelt utbyggingsområde



Sør for denne klynga finn ein ein del av Mølstersteigen som er dyrka mark/slåttemark. Aust for husklynga har ein eit skrånande område med kratt og avkjørslse frå Vikjavegen til ein tilkomstveg for huset i Vikjavegen 48. Det er i denne skråninga det er aktuelt med utbygging.

Føremål

med planarbeidet er å legge til rette for fire bustader.

Viktige utgreiingstema er:

- Topografi, utforming og tilpassing til terreng
- Tilkomst
- Vassdrag og kantvegetasjon – avstand til vassdrag
- Bukvalitet, avstand og tilkomst mot sentrum
- Skuleveg og trafikktryggleik
- Landbruksinteresser – kulturlandskap, avstand til dyrka mark og eventuelt mogleg konflikt med aktivitet knytt til driftsbygning
- Flaum og marin grense

Områdeet som er vurdert for utbygging ligg aust for dei to husa i Vikjavegen nr 52 og 48. Dette er ei skråning der tilkomstvegen til Vikjavegen 48 ligg. Ein har også tilkomst til sag og driftsbygg for forslagstillar. Det er planlagt at ein kan nytte eksisterande tilkomstveg med noko utbetring. Skråninga ligg nord-austvendt, og ikkje heilt optimalt for gode solforhold. Men ved å vri/vinkle bygga i forhold til koteretninga, kan ein optimalisere utsikt og solforhold. Husa vil bli liggande innafor marin grense. Det vart laga ein rasrapport i samband med oppføring av driftsbygget i aust. Det vil i samband med planprosessen undersøkast om denne rapporten er tilstrekkeleg for etablering av bustadane, eller om den må utvidast.





Skissene utarbeida i samband med oppstart av planarbeidet syner fire små einebustader i ei klynge (det er også mogleg å vurdere rekkehus i denne løysinga). To av bustadane ligg på oppsida av tilkomstvegen med parkering på inngangsplanet og 1,5 etg. over dette. Dei to andre husa ligg på nedsida av tilkomstvegen, og kan ha avkøyrsløse enten frå nedsida eller oppsida med toetasjers bustader.

Innspel

Alle innspel vil følge planforslaget ved oversending til Voss herad for saksbehandling og vedtak.

Etter fyrste gongs behandling vert planen lagt ut til offentleg ettersyn. Det vert då mogelegheit til å koma med merknadar til planforslaget før endeleg vedtak av planen.

Planinitiativ og referat frå oppstartsmøte er tilgjengelig i Voss herad sitt planregister, som du finn her: voss.herad.no/tenester/plan-bygg-og-eigedom. Skriv inn planident (2023005) i søkjefeltet.

Innspel til planarbeidet kan sendast til plankonsulent innan:

26.01.2024

pr. e-post eller pr. brev til:

BRUKET arkitektur AS
Postboks 123
5701 Voss
post@bruketark.no

Ta gjerne kontakt dersom de har spørsmål eller ynskjer meir informasjon.

Mvh.

Mari Myklebust

BRUKET arkitektur AS

Vedlegg: Kartskisse med planavgrensing dagsett 09.10.2023