

RINGHEIMSHAGANE

PLANINITATIV



Figur 1: Bilde frå det foreslegne planområdet

HLM Arkitektur

26.05.2023

Innhald

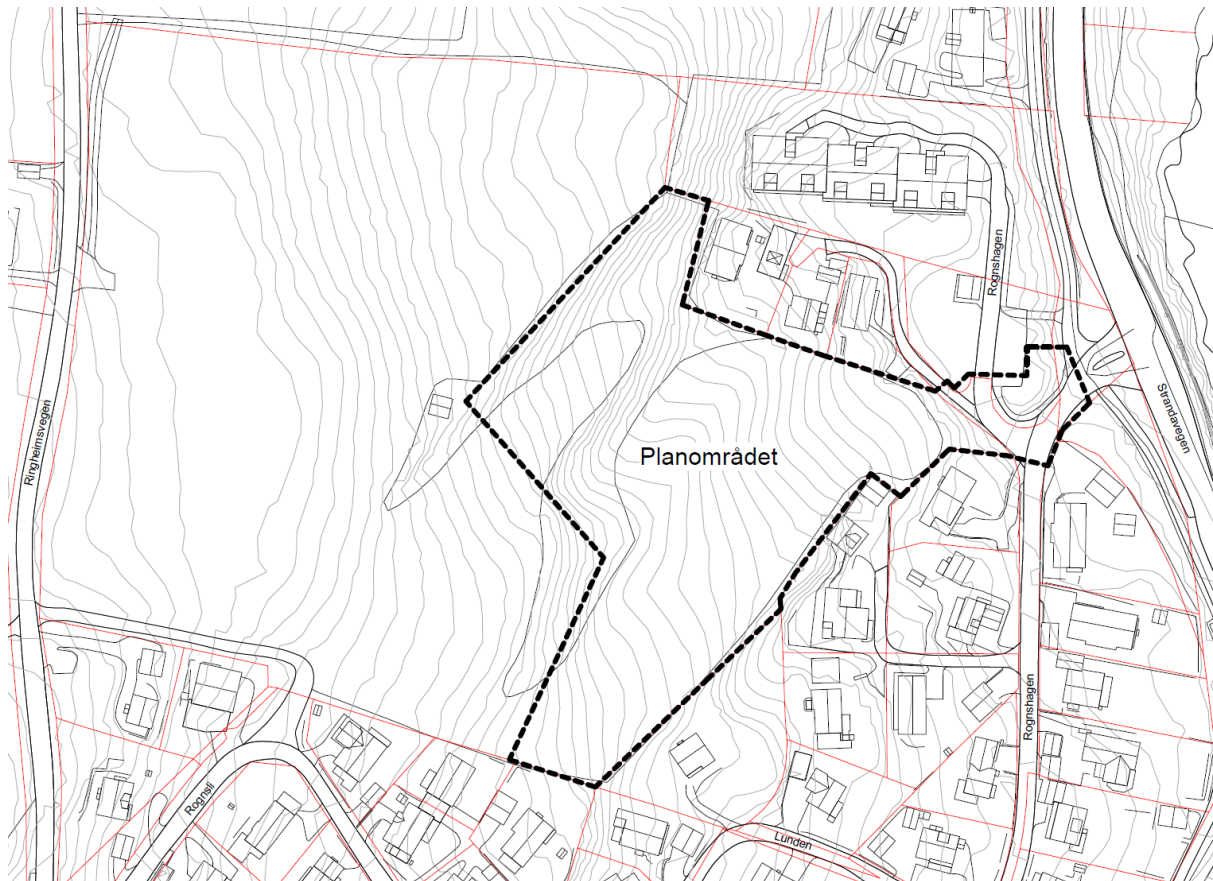
1 Føremålet med planen	2
2. Planområdet og eventuelle verknadar utanfor planområdet.....	2
Bilder frå planområdet	3
3. Tilhøve til kommuneplanen	4
4. Tilhøve til gjeldande og eventuelt igangsette reguleringsplanar	5
5. Omtale av planlagd utbygging, anlegg og andre tiltak	5
6. Utbyggingsvolum og byggehøgder	6
7. Funksjonelle og miljømessige kvalitetar i prosjektet.....	7
8. Tiltaket sin påverknad og tilpassing til landskap og omgjevnadane.....	7
9. Vesentlege interesser som vert råka av tiltaket.....	7
9.1. Biologisk mangfald.....	7
9.2 Kulturminne.....	7
9.3 Tilgjengelegheit for alle.....	7
10. Korleis samfunnstryggleik skal ivaretakast, mellom anna gjennom å førebygga risiko og sårbarheit	8
11. Kva offentlege organ og andre interesserte som vert berørt, og som skal varslast om planoppstart.....	8
12. Prosessar for samarbeid og medverknad frå råka fagmyndigheiter, grunneigarar, festarar, naboar og andre	8
13. Vurdering av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiing, og korleis krava i tilfelle vil kunna verta ivaretatt	8
14. Anna.....	8
14.1 Aktuelle tema for diskusjon på oppstartsmøtet.....	8
14.2 Forslag til plannamn.....	8
14.3 Spørsmål som forslagsstillar/planleggjar ynskjer avklart:.....	8

1 Føremålet med planen

Hensikten med planarbeidet er å regulera området til bustadføremål med tilhøyrande funksjonar. Tilhøyrande funksjoner som uteareal vert spesielt vektlagt, i tillegg skal planarbeidet undersøke moglegheitane for tilkomstveg, parkering i kjellar m.m.

2. Planområdet og eventuelle verknadar utanfor planområdet

Planområdet ligg ca 1 km frå Voss sentrum, rett sør for rundkøyringa til Vangstunnelen og Skulestadmo.



Figur 2: Kart syner foreslegne planområde.

Ringheimshagane er ein parsell av garden Store Ringheim, med gnr/bnr er 50/1.

Det ligg til bustadfelt Rognshagen og Lunden. Eigedomen grensar til bustadfelt i nord, aust, og sør, og jordbruksland i vest. Næraste barneskule er Vangen skule, 1,9 km frå planområdet. Planområdet ligg ved E16.

Parsellen som er avsett i kommuneplanen til bustadformål, som er på ca 11,5 mål, har tidlegare vore nytta som beite. «Området blei seinare overflatedyrka, ved at steinar og stubbar blei dytta ned i bakken med gravemaskin og dekkja til med eit tynt lag jord», som gardbrukar Svein Ringheim uttrykte det. Området blir skildra som bratt og lite eigna for moderne jordbruk, og av den grunn omsøkt regulert til bustadføremål.

Bilete frå planområdet



Figur 3: Området sett frå sør.



Figur 4: Området sett frå vest.



Figur 5: Området sett frå nordøst.

3. Tilhøve til kommuneplanen

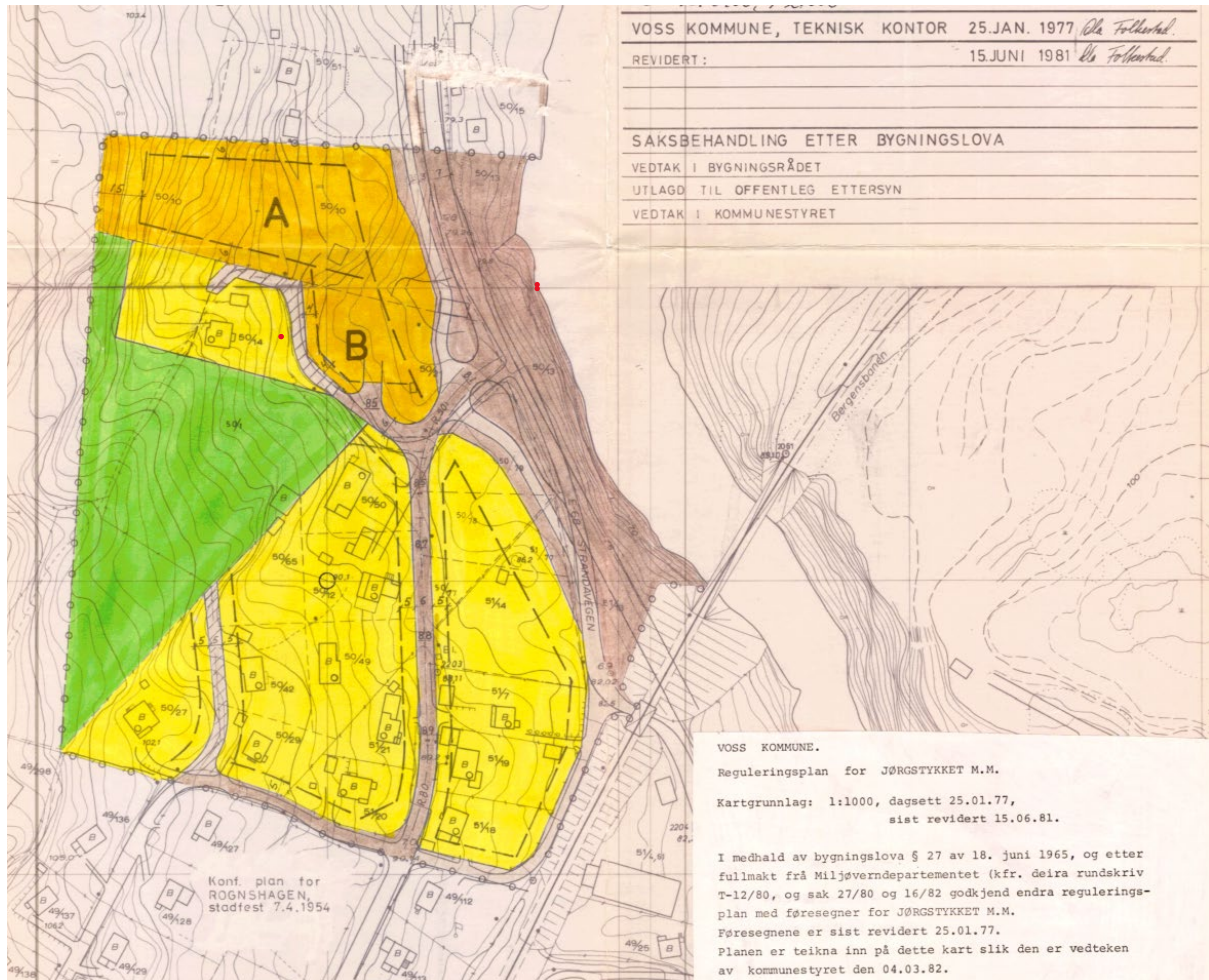
Planområdet er avsett til busetnad i kommuneplanen for Voss herad 2020-2032(KPA). Det lysegule feltet er noverande busetnad. Det mørkegule feltet er framtidig busetnad, med områdenamn B57.



Figur 6: Utklipp frå KPA

4. Tilhøve til gjeldande og eventuelt igangsette reguleringsplanar

Delar av planområdet er med i ein eldre reguleringsplan, Jørgstykke endring, vedtatt 04.03.1982. Denne delen er regulert til jordbruk. Planidentitet: 123504010. Planen er ikkje ein del av omsynssone H910, og vil ikkje gjelda framføre KPA ved motstrid, ref føresegnene til KPA: «2 Tilhøve til eksisterande planar».



Figur 7: Plankartet til reguleringsplanens, det grøne området ligg i det foreslegne planområdet.

Det fins ingen pågåande reguleringsplanar i tilknytning til området.

5. Omtale av planlagd utbygging, anlegg og andre tiltak

Planen vil leggja opp til ei lågmeldt og grøen utbygging av bustad på tomta. Førebels er det lagt opp til to tilkomstvegar som går til kvar sin parkeringskjellar. Parkeringskjellar leggjast under bakken for å skjerma omkringliggjande område frå parkeringa, samt å skapa meir uteopphaldsareal. Å ha to tilkomstvegar vil fordele den trafikale belastninga på ulike vegar, planområdet får betre tilgjengelegheit, moglegheiter for optimalisering og mindre areal til veg totalt.



Figur 8: Forslag til situasjonsplan.

6. Utbyggingsvolum og byggehøgder

Bygningsutforming i området er samansett av bustadbygg med ulik grad av utnytting. Det er i hovudsak einebustadar med hage i området. Mot nord ligg også ei låg bustadblokk med 3.etasjar terrassert oppover med terrenget. Om lag alle tak i området er saltak.

Planforslaget vil leggja opp til ein lågmeldt, og noko tettare busetnad enn det som dominerar området i dag. Føremålet med planen er å lage attraktive bustadar med gode uteområde som passar inn i området. Busetnaden vil i hovudsak bestå av varierte rekkehus på 2 og 3 etasjar. Volumstudiar og referanseprosjekt vert framstilt i vedlegg A0030-0001 – 3D views.



Figur 9: 3D-skisse av utbygging.

7. Funksjonelle og miljømessige kvalitetar i prosjektet

Reguleringa skal leggje opp til gode sol- og utsiktstilhøve for alle bustadane. Tilrettelegging for ein stor variasjon i uteoppfallsareal, frå privat hage, til rause fellesareal, og moglegheiter for småskala dyrking med parsellhagar for sameigarane i Ringheimshagane.

8. Tiltaket sin påverknad og tilpassing til landskap og omgjevnadane

Utviklinga frå dyrka mark til bustadområde vart vedtatt etter innspel til KPA. Prosjektet vert ei naturleg utviding av bustadområde i sør, aust og nord.

9. Vesentlege interesser som vert råka av tiltaket

9.1. Biologisk mangfald

Det er ikkje registrert artar av noko interesse innanfor planområdet. Like utanfor planområdet er det registrert Hagelupin (*Lupinus polyphyllus*), som er ein uønskt framandart.

9.2 Kulturminne

Det er ingen kulturminne innanfor planområdet. Ein må krysse Ringheimsvegen mot vest for å koma til næraste kulturminne.

9.3 Tilgjengelegheit for alle

Tomta er i dag nytta til landbruk, og ikkje tilgjengeleg for anna enn landbruksmaskiner. Dei fleste gatene rundt planområdet, som Ringheimsvegen, Rognsli, og Lunden, har ikkje fortau. Tiltak i planområdet vil gjera området meir tilgjengeleg. Det vil også opparbeidast uteareal og bustadar som er universalt utforma i samsvar med gjeldande retningslinjer i TEK17.

10. Korleis samfunnstryggleik skal ivaretakast, mellom anna gjennom å førebygga risiko og sårbarheit

Gjennom planarbeidet vil det bli utarbeidd ein ROS-analyse.

Tema som vil fokuserast på er:

- Grunntilhøve
- Trafikktryggleik
- Overvatn
- Brann

11. Kva offentlege organ og andre interesserte som vert berørt, og som skal varslast om planoppstart

Offentlege organ og andre interesserte som bør varslast om planarbeidet er:

- Statsforvaltaren i Vestland
- Vestland fylkeskommune
- Statens vegvesen

12. Prosessar for samarbeid og medverknad frå råka fagmyndigheiter, grunneigarar, festarar, naboar og andre

Planen vil fylgja ordinær varslings- og planprosess. Naboar og offentlege myndigheiter vil varslast ved oppstart og ved offentleg ettersyn. Det vil kunna verta aktuelt å gå i dialog med naboar eller andre interessentar som fylgje av eventuelle innkomne merknadar.

13. Vurdering av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiing, og korleis krava i tilfelle vil kunna verta ivaretatt

Vurdering om behov for KU er gjort i tilhøve til forskrift om konsekvensutgreiing kapittel 2. Tiltaket er vurdert opp mot forskrifta jf. §6 (b), §7 og §8 (a) og vurderast ikkje til å utløysa krav om konsekvensutgreiing.

14. Anna

14.1 Aktuelle tema for diskusjon på oppstartsmøtet

- Tilkomst frå Lunden
- Utnyttingsgrad og typologi
- Parkeringsdekning

14.2 Forslag til plannamn

Ringheimshagane

14.3 Spørsmål som forslagsstillar/planleggjar ynskjer avklart:

- Tilkomstløysningar