

Ulvik herad
Planskildring og reguleringsføresegner
Sak; Viknes del av gnr 42 bnr 3

Hyttefelt, utbyggingsplan i samsvar med arealdelen i heradsplanen.
Heradsplan (kommuneplan arealdel KPA) og hyttefelt

Utbyggingstiltaka ligg innafor hytteområde i KPA, kommuneplanen - arealdelen. Tiltaket vil ikkje uroa hamne- og fiskeriinteresser eller regulert sjøflyhamn i den ytre delen av Ulvikafjorden.

Netto utbyggingsareal er gjennom ein lang prosess redusert.

I detaljreguleringsplan for Viknes indre har ein tilpassa hytteprosjektet etter nasjonale mål som sikrar ålmenta tilgang langs den sjøsona. Storparten av stranda i planen vert badeområde/ friluftsområde.

Areal nedanfor frukthage og gartneri får denne bruken:

- a.) Skogbruk - største delen
- b.) i avgrensa sone: 12 hytter på små tomter i eit rekkje- og klyngetun
- c.) Badestrand i Viknesbukta og langs berga utover fjorden.
- d.) Eit fellesareal ved sjøen i sør for eigarane til hyttene

Hyttefeltet ligg sør, tilsides for ein skogkledd kolle. Kollen skil garden / gartneriet / og brukande frukthagar - frå bratta og skogen ned mot sjøen.

14 hytter var sett som ei ramme for ei utbygging på gnr 42 bnr 1&9 og gnr 42 bnr 3. På nabobruket, gnr. 42 bnr 1& 9 vart det i 2005 godkjent plan jordbruksareal og ei hytte. I plan for gnr 42 bnr. 3 ligg talet på nye hytter innafor ramma. Med unntak av eit nytt felles sjøhus (der det i dag står eit naust) felles kai og utliggjar for 12 småbåtar, er det ikkje vist nye tiltak i sjøen.

Revidert planframlegg svarar på lokale mål om ein god bygdebruk av utmarksområde med sjøline - der ålmenta har full tilgang. Tiltaket inneber ei kontrollert utnytting av ein liten del av utmarka på garden, i netto 7- 8 daa med hytter og fellesområde. Tiltaket tar i bruk attgrodd frukthagemark som vart lagt ned på slutten av 1980 talet.

Grunngjeving

Grunngjevinga til grunneigarane er at dei vil vere med på å sikre sosial- og økonomisk aktivitet i heradet. Bakgrunnen for å starte opp arbeidet med hyttefeltet på Viknes var ei oppmoding til grunneigarar frå folkevalde i Ulvik. Det skjedde i starten av dette tusenåret. Initiativa til dei folkevalde bygde på mål om at det er viktig å halda oppe grunnlaget for teneste - og samfunnstilboda i Ulvik. "Hytter i bygda skal liggje i hyttefelt og ikkje i bustadfelt som heradet tidlegare har tilrettelagt".

Planframlegget vil ikkje uroa den drivbere hagebruksjorda som ligg langs fylkesvegen. Å sikra fleire langsiktige inntekter på denne garden, som ikkje fjernar dyrkingsmoglegheiter elles i frukthage, gartneri og skogbruk – vil og vera med på å sikra inntekter. Varige inntekter i denne saka er knytt til ei forvaltingsavdeling på garden som driftar veg, vatn og avlaup, energi-, tele-, it- og straumforsyning i hyttefeltet.

For skog- og sagbruk, entreprenørar og handverkargruppene i Ulvik, i Hardanger og Voss, vil tenester av mange slag verta aktuelle i byggjefasen og seinare.

Innafor regulert område kan kveldsola på Åsen / Viknes og sjøen nedanfor, nyttast av ålmenta.

Rammer i plan og føresegner skal moderere inngrepa i høve til verknad for fjordlandskapet.

Lokalt grunnlag og vurderingar undervegs

Hyttefeltet er knytt til det eksisterande jordbruks- og traktorvegnettet på garden.

Ved sjøen ligg det ein eksisterande, enkel traktorveg. Denne traktorvegen tar av frå den opprusta driftsvegen og går inn til den gamle eplehagen som låg under husmannsplasset "Kritle".

I dag er området under plassen "Kritle" grodd heilt att med tett kjerr av lauvskog. Areal i hytteområdet vart rydda i samband med flyfotografering. Det skjedde i 2006. I samband med synfaringar under planhandsaminga er området og delvis rydda. På tross av hogst er attgroinga sterk. Dette lovar godt for den lokale skjermingseffekten av nyplanta vegetasjon etter at veganlegg og nye tomter er tilrettelagt og hyttene er bygd.

Forslagstillar og tiltakshavar har:

- gjennomført inngåande vurderingar av staden og mogelege tiltak her
- påvist at flyfotograferinga og den privat utførde kartkonstruksjonen i 2006 førde til feil høgder i hyttefeltet, mellom annan som resultat av sterk tett skog i området
- nytta tekniske oppmåling av staden (utført av Ulvik herad), nytt kart basert på laserskanning i 2009 frå Statens kartverk - og laga ein ny kartkonstruksjon i 2012 (Mercator kart AS). Prosjektet har fått eit rett kart i målestokk 1: 1000 på plass

I siste fase av planarbeidet er grensa mellom utmarka og tidlegare dyrka hage, kontrollert. Tuftene på husmannsplassen "Kritle" er målt opp og lagt inn i kartet. Hyttefeltet er no avgrensa til areal som det tidlegare har vore fast busetnad og drift på. Arealet vart dyrka frå 1820 til 1905. Tun og bygg på husmannsplassen "Kritle" ligg no som tomt nr. 2 i revidert planframlegg.

Planframlegget

Tilkomst, nye vegar og sikringstiltak

Privat / felles tilkomstveg til hyttene er knytt til fylkesveg F 301. Avkjørsla til fylkesvegen ligg sør for tunet på gnr 42 bnr 2 og vert utvida med naudsynte siktsoner.

Tilkomsten til hyttene følgjer den opprusta driftsvegen på bruket (2005). Driftsvegen slyngjar seg tre gonger gjennom skogen ned til naustet på garden, i "Knøset". Den eksisterande veggen over Hjeltnes gartneri vert stengd for gjennomkøyring til hyttene. Tilkomstvegen er dimensjonert for liten lastebil / traktor med hengjar. Langs tilkomstvegen må ein for ca kvar 100 m utvida med møteplassar. Møteplassane vert plassert der det høver i terrenget.

Den gamle traktorvegen ut til hyttefeltet må ryddast og grøftast. Veggen må å få ei normert teknisk oppbygging og eit nytt vegdekke. Frå traktorvegen ut til "Kritle", går ein ny veg opp i hyttefeltet. Den øvre hyttevegen kryssar nedste delen av ei ur. Hyttevegane er i hovudsak lagt slik at senterlina følgjer terrenget.

Grunneigar har engasjert geolog for å vurdere ras- og skredfare. Ras- og skredvurderingar ligg føre. I overgangen mellom berg og ur er det oppsprekking i berget. I den øvre del av urda er det stabile massar. Det er peika ut 5 punkt som må reinskast før ein byggjer ut hyttene. Det skal leggast ei fanggrøft for stein over tomte med husmannsplassen. Det ligg og føre ei ROS analyse for hyttefeltet.

Reguleringsføresegnene stiller krav om teknisk plan VA anlegga i feltet.

Utnytting, hytter, naust og sjø

Tiltaket ligg i ei lokal vik i Ulvikafjorden. Regulert form på feltet gjer at hyttefeltet vil stå fram som eit avgrensa utbyggingstiltak.

For hyttene, felles hus ved sjøen med ei sjøsettingsrampe og bølgebrytar/ uteliggjar for 12 båtar, må ein leggja fram søknad om bygging av kvar tomt. Ein ser i utgangspunktet for seg bygningar med tradisjonelle saltak.

Sterkt terrengfall i hyttefeltet gjer at alle hytter får utsyn mot sør og vest. På tross av små tomter får hyttene ope areal og gode siktliner ut i landskapet. Arealen i hyttefeltet vert medvete forma og får ein ny vegetasjon. Hyttene på gnr. 42 bnr. 2 vil liggje som ei klyngetun. Tunet vert avgrensa i ei sone over sjøen.

Alle hytter er vist med tilnærma same storleik i planframlegget, maks 6 x 11 m. 12 hytter er med i planframlegget. Til alle hyttene følgjer det plass til ei lita bu i felles sjøhus der noverande naust står. For nokre eigedomar er det uthus. For dei 4-5 øvste tomtene er det lagt inn ein felles parkeringsplass. For å få til denne utbygginga teknisk og økonomisk, er 12 hytter naudsynt. Det er plass til desse i eit ordna utbygging.

Utforming av hytter og tomter

Byggjestilen til hyttene skal vere ein av to moglege;

- Etter tradisjonell skant med høg grunnmur / kjellar i tråd med den felles byggjeskikkrettleiaren for Granvin og Ulvik og tradisjonshus som står i bratt terreng, jf. Hytter som står ovanfor Hetlenes i ytre del av Ulvikafjorden og plassen "Kjosens" på Sponheim, sjå landskapsanalysen, eige vedlegg i saka

- Med nye former og uttrykk med høg arkitektonisk kvalitet

For begge løysingsmåtane må ein leggje vekt på tomta, nære omgjevnadar og liten eksponering mot fjorden.

Måten å nytta tomtene på, går fram av reguleringskartet og reguleringsføresegnene. I reguleringsføresegnene er det stilt krav til ei eiga oppmåling og ei vidareført teknisk og arkitektonisk detaljplanlegging av kvar tomt og hytte.

Føresegnene stiller krav om at i søknad om bygging skal søkjar leggje fram utfyllande dokumentasjon. Komplett søknad om bygging skal vise høveleg utnytting av tomta og detaljar på byggjetiltaka.

I søknad om bygging skal ein vise korleis eige tiltak tar omsyn til alle naboane kring tomta, til felles veg og til dei tekniske anlegga. Til kvar byggjesøknad skal det følgje ei skriftleg skildring som gjer greie for korleis tilkomst, hytte og tomt med alle murar skal gjennomførast.

Planen viser at hyttene som er trekt attende frå sjøen med ei grenseline. Hyttene vert liggjande langs med (10 hytter) og vinkelrett (2 hytter) på terrenget.

Organisert, felles, teknisk tilrettelegging

Vassverket til hyttene skal nytta lokal brønn/ vasskjelde.

Bratt terreng stiller krav om ei organisert gjennomføring av private og felles vegar - med kablar og leidningsanlegg. VA plan skal plassere vass og avlaupsleidningar. VA plan skal liggje føre, før det vert gjeve løyve til tomtedeling og bygging.

Nye hyttevegar med murar og teknisk infrastruktur, til felles kum/ anlegg ved sjøen, skal gjennomførast som eit samanhengande prosjekt.

Bruk av sjøsona og byggjegrænse mot fjorden

Ålmenta sine interesser i område har vore knytt til bading inst i vika under garden. Dette området vert sikra i planen.

Ved noverande naust er det sett av eit fellesareal med eit nytt sjøhus med allsidig bruk.

Fellesarealet ved sjøen skal vere ein samlingsstad. Nytt sjøhus kan innehalda badehus/toalett, badstove, feltkjøken. Huset skal tena som ei felles bu for sjøreiskap og kanoar. Til fellesanlegget høyrer det kai med liten bølgebrytar / utligger for båtar, samt ein kai. Desse elementa skal sikra grunnlag for allsidige aktivitetar på staden og vil gi kvalitetar til ein felles møteplass - for hytteeigarane.

Frå sjø mot hytter viser planen aktuell byggjegrænse.

Overskotmassar frå tilrettelegginga av veg og tomter, skal ein nytta til massar i vegar, kai og del av ein ny kai, sjå planen.



Oversynsbilde over Viknesbråtet tatt frå riksvegen på andre sida av fjorden. Leirholo. I sona bak og ovanfor naustet til høgre ligg hyttefeltet.

Bilde tatt frå "Knøse" mot "Kritlebakkane" og "Viknesbråtet". Her ser ein eksisterande naust og terrengfallet mot sjøen. Denne sjølinja vært urørt.



Nærbilde av eksisterende naust og sjøkanten.



Innerst i bukta der det er planlagt sikra areal for badeplass er det grunnare i sjøen og delvis sandbotn med steinar.



Ulvik herad

Sak; Viknes del av gnr 42 bnr 2

Hyttefelt , utbyggingsplan i samsvar med arealdelen i kommuneplanen

Framlegg til reguleringsføresegner

§ 1

Vedtatt plan er vist med grense på kart datert 4.oktober 2012.

§ 2

Felles føresegner

Geologi, bekk og VA anlegg

Påvist, laus stein og steinblokker skal fjernast før bygging av hyttene vert sett i gang.

Bekkelaupet i grensa til nabobruket i sør, skal sikrast langs hyttefeltet.

VA plan for feltet i målestokk 1:500 og profil med tekniske leidningar og kablar for vatn, avlaup, reinsing, tele, it og energianlegg skal meldast og godkjennast av Ulvik herad før gjennomføring.

Felles areal ved sjø vert felles for alle hyttetomtene.

Godkjent avkjøring frå Fv. 301 skal etablerast før utbygging av hyttefelt

Felles krav til dokumentasjon i søknad om bygging

Alle hytte- og tomteeigarar skal i søknad om bygging leggje fram ei eiga oppmåling av tomta med tilstøytande veg og mur og utarbeide tomteplan og teikningar for tilpassa bygg.

Byggjestilen for hyttene vert ein av to moglege;

- Etter tradisjonell form med grunnmur / kjellar i tråd med den felles byggeskikkrettleiaren for Granvin og Ulvik
- Med nye former og uttrykk med høg arkitektonisk kvalitet

For både løysingsmåtar skal ein leggja vekt på terrenget på tomta, dei nære omgjevnadane og omsynet til minst mogleg eksponering mot landskapet utanfor hyttefeltet.

Til byggjesøknad for kvar tomt skal det følgje ei skriftleg skildring. I skildringa skal det gå fram rekkjefølgja av tiltaka og korleis ur-, jord-, stein- og overskotsmassar skal handterast.

§ 3 Hytter, uthus, felles naust og vilkår for bygging

Hyttene skal ha ein underetasje / kjellar. I planen er samla brutto fotavtrykk for hytta på kvar tomt er sett til maks 6 x11 (mål ferdig yttervegg, utvendig)= **66 m²**. Etter søknad kan ein søkja om mindre bygg/uthus eller garasje for bil, der dette er vist på tomtene. Uthus/garasje skal ikkje nyttast til buføremål.

Endelegge høgder på etasjeplan og møne skal setjast etter ei ny oppmåling på tomtene. Ny oppmåling inngår i søknad om bygging. Søkjar er ansvarleg for ny oppmåling.

Det skal ikkje vere frittstående gjerde kring tomtene inne i hyttefeltet. Steingjerde mot utmark og ur er tillate.

Ved søknad om byggjemelding skal ein levera:

- Tomteplan. Veg med mur som støyter til, skal teiknast inn. Skal vise tilkomst, plassering og høgder på bygning og hage, i samsvar med reguleringskartet. Tomteplan skal vise nye høgder på trapper og murar, ulike nye nivå på tomte, og skjermveggar, kring uteplassar. Tomteplan skal vise løysing av overgangar til eksisterande terreng og til nabotomter. Tomteplan skal vise tilknytning til felles vatn- og avlaupsleidningar.

- Teikningar for hytter, uthus, felles naust og kai skal vere tilpassa tomte og nabotomtene. Alle nye bygg skal visast med plan for aktuelle etasjar, alle fasadar og snitt der bygg og terreng er lagt inn i samsvar med tomteplanen.

Som utgangspunkt er ein full bruksetasje over kjellar mogleg. Storleik på øvre lem/hems vert avhenging av kva slags hyttebyggjestyil ein velgjer og korleis (kne)loftet og taket vert løyst i kvar hytte. Kneloft/takløysingar skal ikkje vere målbart bruksareal.

Fargar på alle hytter og bygg i feltet skal vera brun, svart, raud, oker eller grå. Kvite, blå og grønne fargar skal ikkje nyttast på bygg, eller på rammer kring vindauge eller på hjørnebord i fasadar eller langs utstikk på tak. Murar skal vera grå, av naturstein eller ha jordfargar. Kvitmåla / kvitslemma murar og piper og hus er ikkje tillate (av omsyn til mål om å redusere den visuelle eksponeringa mot naboar og innsyn frå fjorden).

Os, 4.oktober 2012