



Ulvik
herad

Planer i Hardanger

Planskildring

Detaljreguleringsplan for Prestagarden – «Lydialyst»

PlanID 2026001



Høyringsforslag

Sist revidert: 19.10.2026

Utarbeida av: Ulvik Herad



Innhold

1	Bakgrunn.....	4
1.1	Føremålet med planen	4
1.2	Forslagsstillar, plankonsulent, eigartilhøve	4
2	Planprosessen.....	4
2.1	Medverknad.....	4
3	Planstatus og rammevilkår	10
3.1	Overordna planar	10
3.1.1	Kommuneplan	10
3.2	Gjeldande reguleringsplan og tilgrensande planar	12
3.2.1	Prestagarden 1967, planID 1967001	12
3.2.2	Reguleringsplan for fortau 1992, planID 1992001	13
3.2.3	Tyssevikvegen 2015, planID 2014001	14
4	Skildring av planområdet, eksisterande tilhøve	15
4.1	Plassering og avgrensing av planområdet.....	15
4.2	Dagens arealbruk	17
5	Skildring av planframlegget.....	17
5.1	Planlagd arealbruk	17
5.2	Reguleringsføremål	18
5.2.1	Bustad, blokk - BB1	18
5.2.2	Bustad, konsentrert småhus, BKS1	19
5.2.3	Andre bustadføremål og næringsføremål	19
5.2.4	Køyreveg, o_KV.....	19
5.2.5	Anna veggrunn – tekniske anlegg, o_AVT	19
5.2.6	Fortau	20
5.2.7	Gangveg	20
5.2.8	Parkering	20
5.2.9	Leikeplass – o_LEK	20



5.2.10	Grønstruktur (o_G1)	21
5.2.11	Omsynssoner	21
5.2.12	Byggjegrenser	22
5.2.13	Rekkjefylgjekrav	22
5.2.14	Vatn og avlaup	22
6	Verknadar av planforslaget	22
6.1	Verknad for omgjevnadane	22
6.2	Trafikktilhøve	22
6.3	Barn og unge	23
7	Risiko og sårbarheit	23
7.1	Kvikkleire	23
7.2	Skred i bratt terreng	23
7.3	Flaum og overvatn	24
8	Vedlegg	24



1 Bakgrunn

1.1 Føremålet med planen

Sjukeheimen i Ulvik heldt tidlegare til i Prestagarden 14, gbnr 53/210. I 2019 sto det nye Omsorgstunet klart og Prestagarden 14 vart fråflytta. Ulvik Herad beslutta å selje bygget slik at det kunne nyttast til noko anna, og er i dag eigd av ein privat aktør.

Heradet ynskjer å leggje til rette for at det gamle sjukeheimsbygget kan verte utvikla og omgjort til bustader. Eksisterande plan er av eldre dato og er ikkje tilstrekkeleg grunnlag for ynskja utvikling av tomta og det er behov for ny reguleringsplan.

Det er i tillegg inkludert vegareal i planområdet for å kunne formalisere grøftekantar og byggjegrænse til veg

1.2 Forslagsstillar, plankonsulent, eigartilhøve

Ulvik Herad er forslagsstillar og planen vert utarbeida med egne ressursar.

Sjukeheimstomta er i dag privat eige. Elles er det blanda eigartilhøve innanfor planområdet, der Ulvik Herad eig noko, medan noko er i privat eige.

Heradet utarbeider reguleringsplan for å tilretteleggje for tiltaket, men har ikkje vidare rolle i gjennomføring av tiltaket og utvikling av tomta.

2 Planprosessen

2.1 Medverknad

Det vart sendt ut oppstartsvarsel 18.03.26. Det kom inn 8 merknadar til oppstartsvarselet.

Uttale frå offentlege partar

Brevdato	Avsendar	Uttale	Heradet sin kommentar
14.04.26	Statsforvaltaren i Vestland	Er i utgangspunktet positiv til at ein nyttar eksisterande bustadmasse på den gamle sjukehustomta til bustader. Meiner arealet er godt eigna for meir kompakte og varierte bustader grunna beliggenheiten i eit bustadområde tett på kommunesenteret.	Merknadane er notert og innarbeida i planen. Det er ikkje eit støyutsett område.



		<u>Barn og unge</u> • <u>Rikspolitisk retningsline for barn og unge og rundskriv T-2/08:</u> kommunen skal vurdere konsekvensar for barn og unge i all planlegging. Syner vidare til krav til fysisk utforming i kap. 5 i statlege planretningslinjer for barn og planlegging: <i>«Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.»</i> • <u>Statlege planretningslinjer for arealbruk og mobilitet:</u> <i>«planlegging skal ivareta trafiksikkerhet for alle trafikanter, spesielt gående og syklende, og særskilt sikre trygg skolevei»</i> (punkt 3.12 trafiksikkerheit). Tilhøva for barn og unge må ugreiast og sikrast i planen. Det skal planleggjast for sikre areal for barn. Når det planleggjast for bustader må det mellom anna leggjast til rette for trygg skuleveg til barn og tilstrekkeleg leikeareal for barn og unge. Trekk fram at til dømes leikeareal ligg på andre sida av vegen frå bustadene.	
--	--	--	--



		<u>Støy</u> Det er viktig å leggje til rette for ei langsiktig arealdisponering og planlegging av det fysiske miljøet som gjer at ein unngår helsekonsekvensar av støy. Dersom planforslag legg opp til støyfølsame bygg i støyutsette område, må det utarbeidast ei detaljert støyutgreiing, jamfør «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442/2021). <u>Universell utforming</u> Peikar på et når det vert lagt til rette for meir varierte bustader, bør det i planen i stor grad verte sett krav til universell utforming og universell tilgjengelegheit for uteområde og bygningar. Når ein planlegg for leilegheiter, mellom anna for eldre, er det særleg viktig å syte for at areala er universelt utforma og universelt tilgjengeleg. Det er ei nasjonal forventning om at deltaking i samfunnet for flest mogleg vert sikra gjennom universell utforming av nye bygningar og uteområde (Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging 2023–2027, punkt 27). Dei syner spesielt til pbl. § 1-1, femte ledd: <i>«Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstsvilkår og estetisk utforming av omgivelsene. For boliger skal prinsippet om</i>	
--	--	--	--



		<i>universell utforming ivaretas gjennom krav til tilgjengelighet.»</i> <u>ROS-analyse</u> Syner til akgrav om ROS-analyse i alle plansaker og krav til oppfølging av avdekt risiko og sårbarheit. Dei legg til grunn at risiko for barn og unge vert ein del av ROS-analysen, jamfør avsnitt over. Dei legg elles til grunn at planarbeidet syner til og tar omsyn til gjeldande statlege føringar. For tilhøve som må avklarast ved utarbeiding av arealplan syner dei til KDD sine sjekklister.	
10.04.26	NVE	Generelle råd til handtering av naturfare i arealplan. Trekk fram at planområdet er under marin grense og innanfor aktsemdsområde for kvikkleire. Peikar på at kvikkleire derfor må vere tema i ROS-analysen og at faren må utgreiast.	Utgreiing av kvikkleire er gjennomført utan funn.
05.05.25 og 31.07.26	Vestland fylkeskommune	Trekk fram at planen stettar samfunnsdelen ved å leggje til rette for fleire bustader. Positive til at ein vil bruke eksisterande bustadmasse og allereie nedbygd areal, som er i tråd med regionale og nasjonale ynskjer for berekraftig arealforvaltning. Dei peikar på arkeologisk funn av øks i nærleiken og at dei derfor ynskjer synfaring. Etter attendemelding frå heradet på at området er nedbygd og omrota kom dei med beskjed	Det er satt av areal til mjuke trafikantar frå krysset der Prestagarden-vegen og Prestabrekka møtast og ned til fylkesvegen. Kryssingspunkt over fylkesvegen er vel ikkje noko heradet rår over, men fylkeskommunen.



		om at synfaring ikkje var naudsynt. Dei trekk og fram at det bør sikrast eit tilbod for mjuke trafikantar langs Prestabrekka og ned mot fylkesvegen, samt at det bør vere eit korroponderande kryssingspunkt over fylkesvegen.	
--	--	---	--

Merknadar frå private

Brevdato	Avsendar	Uttale	Heradet sin kommentar
12.04.26	Knut R Aabol	Meiner minst halvparten av parkeringsplassane som er langs vegen bør vere offentlege gjesteparkeringar. Dette fordi det kan vere vanskeleg å kome fram med bil i Prestagarden vinterstid at det derfor burde kunne parkerast ved sjukeheimen i slike tilfelle. Ynskjer at sjukeheimsbygget ikkje vert høgare enn det er i dag, helst lågare. Trekk og fram merknadar dei hadde til tidlegare byggjesak om at bygninga ikkje må verte høgare enn dagens bygg, samt at ikkje taket må nyttast til takveranda eller anna opphald ettersom det forringar utsikten deira.	Lagt inn høgdebegrensingar i føresegnene. Ikkje lagt inn forbod mot takterrasse. Parkeringsplassane er planlagt avhelt til Prestagarden 14 og leilegheitane som kjem der. Dei vil altså ikkje verte offentlege og anna parkering må skje på eiga tomt.
17.03.26	Solveig Hellesnes Uppheim og Dagfinn Uppheim	Meiner vegen som går ned til Prestagarden 10 og 12 må kome med i reguleringsplanen. Meiner og at vegen må regulerast inn vidare til deira tomt slik at dei får moglegheit til å lage atkomst og veg inn på tomte. Dei har per i dag ikkje veg.	Me har lagt inn føresegner som sikrar at det er vegtilkomst til Prestagarden 10 og 12 som i dag. Dette vil også ivareta vegtilkomst til den del av tomte til Prestagarden 4 som ligg på same høgdenivå som Prestagarden 10 og 12.



			Det vil vere utfordrande praktisk å etablere vegtilkomst ned til huset på Prestagarden 4 herifrå om det er det som er ynsket. Det er stor høgdeforskjell og lite plass. Moglegvis betre frå andre retningar, men då må ein gjennom andre si eigedom. Vegtilkomst til dette huset burde verte undersøkt når det skal utarbeidast ny reguleringsplan for heile Prestagarden-feltet.
	Andrid Solaas	Telefonsamtale. Vegtilkomst til leilegheitane i gamle omsorgsbustadane må sikrast i planen.	Føresegnene ivaretek vegtilkomst.
08.04.26	Idar Vestrheim	Meiner det bør gjerast ein meir heilskapleg vurdering av heile Prestagarden og ikkje berre avgrensa delar. Trekk fram at KPA legg opp til at ein ikkje skal endre berre delar av planen. Spesielt bør ein sjå på toleevna til infrastrukturen.	Me er einige i at det hadde vore ein fordel å inkludere heile Prestagarden i planarbeidet på bakgrunn av dei same poeng som her vert trekt fram. Det er likevel behov for å gjere er rask omregulering av sjukeheimstomta slik at bygget ikkje vert ståande til forfall unødig lenge grunna det ikkje er tillatt å byggje det om. Reguleringsplan for heile Prestagarden vil ta lengre tid enn å omregulere eit avgrensa område. Endra bruk er ikkje vesentleg større frå sjukeheim til bustader med tanke på tal personar.
10.04.26	Ingebjørg og Torbjørn Ljones	Peikar på at dersom vegen forbi Prestagarden 5 skal utvidast vert det trøgt for	Det er ikkje planlagt utviding av vegen, vegføremålet i planen



		parkering av bilar utanfor huset mot vegen. Dersom utvidinga råkar parkeringsplassen må muren i bakkant av parkeringsplassen flyttast bakover slik at det er rom for to bilar.	fylgjer dagens trasé. Det er lagt av grøfteareal 1 meter inn i avkøyringa, men dette skal ikkje hindre parkering når dette skjer i avkøyringa. Det vil ikkje hindre brøyting ettersom brøytinga bør ta omsyn til avkøyringar.
11.04.26	Bjarne Lekve	Trekk fram at det er viktig med framleis god vegtilkomst til Prestagarden 6-12	Ivareteke i føresegnene

3 Planstatus og rammevilkår

3.1 Overordna planar

3.1.1 Kommuneplan

Kommuneplanens samfunnsdel – vedteke 11.02.2026

Samfunnsdelen er nyleg vedteke og me har derfor heilt oppdaterte visjonar og mål å strekkje oss etter i planarbeidet. Planen peikar blant anna på at det er mangel på bustader til sals og ikkje minst er det behov for ei meir blanda bustadmasse. Det er blant anna avgrensa tilbod av leilegheiter og aldersvenlege bustader. Tilgjengelege bustader av ulike typar vil og vere viktig for rekrutteringa i kommunen.

Kommuneplanens arealdel – vedteke 21.09.2016

Arealdelen er 10 år gamal og utarbeida med bakgrunn i den førre samfunnsdelen. Den vert førande for denne reguleringsplanen, men må sjåast i samanheng med ny samfunnsdel.

Hovudvisjonen for arealdelen er «*Ulvik herad skal vere ein stad for mangfald, opplevingar og utvikling*». Denne reguleringsplanen oppfyller denne visjonen spesielt med tanke på mangfald og utvikling, ved å gjere om og utvikle eit tomt bygg til bustader og bidra til fleire bustader i bygda. Planen peikar og på behovet for tilgang på bustader for å oppfylle mål om tilflytting. Samfunnsdelen peiker på behov for variasjon i



bustadmassen, og fleire leilegheiter bidreg til dette. Det kan bety at det vert eit bustadtilbod som treff fleire ulike menneske. Krav om tilgjengeleg bustad førar også til at det er bustad for menneske av alle aldrar og ulike funksjonsnedsetjingar.

Det ovannemnte passar og med føremålet med arealdelen som er at Ulvik skal vere ein god stad å vakse opp og bu i og eit inkluderande samfunn. Det skal og vere fokus på risiko og utryggleik. Funna i ROS-analysen syner at planområdet er innanfor akseptable risiko.

Planområdet ligg i ei omsynssone der gjeldande plan framleis gjeld. Det betyr i utgangspunktet at arealdelen ikkje overstyrer denne planen. Omsynssona gjeld den eldre planen for Prestagarden. Den nye planen me no utarbeider, vil derfor ikkje lenger vere omfatta av omsynssona.

Etter plan- og bygningslova § 1-5 andre ledd går ein ny plan føre ein eldre plan, dersom den nye planen ikkje seier noko anna. Det betyr at føresegnene i arealdelen heller ikkje vil overstyre den nye planen for Prestagarden.

Dersom me vel løysingar i den nye planen som er i strid med overordna plan, må me likevel grunngje desse vala. Me kjem i stor grad til å følgje føresegnene i gjeldande arealdel, men på nokre punkt vil me gjere unntak. Desse går me gjennom nedanfor.

- **Pkt 1.1.2:** krav til at reguleringsplanar skal syne plassering av bygningar og anlegg, planerings- og bygningshøgder og terrenghandsaming. Dette kjem til å verte fråvika i denne planen. Det vil verte sett krav til maksimal mønehøgde over gjennomsnittleg opphavelig terreng. Å setje konkrete krav til plassering av bygg og anlegg ved å til dømes teikne det inn i plankartet ynskje me berre å ta i bruk i plan med mindre det er god grunn til å kontrollere dette og der ein har ein har gjort svært konkrete vurderingar av plassering som kan fungere. Det same gjeld terrenghandsaming. Å setje krav til terrenghandsaming i form av at denne skal vere skånsom mm, er fint i seg sjølv, men ikkje mogleg å handheve på ein god måte. Eksisterande tiltak er synleg som del av grunnkartet under plankartet for å synleggjere situasjonen på vedtakstidspunktet.
- **Pkt 1.2, tabell 1.2:** Krav til byggjegrænse til kommunal veg på 15 meter vil me ikkje vidareføre. Det er i dag utbygd på begge sider og langs heile vegen innanfor denne avstanden og ein byggjegrænse på 15 meter ville bortimot halvert tomtene. Me har i staden gått detaljert til verks og lagt inn «anna veggrunn» i plankartet der det har vore mogleg og behov.

Store delar av planområdet ligg innanfor 100-metersbeltet til sjø jf. pbl §1-8. Men KPA sett byggegrensa til sjø til strandkanten/0 meter for planane langs dette strekket, derunder området ny plan omfattar. Dette vert vidareført i ny plan.



3.2 Gjeldande reguleringsplan og tilgrensande planar

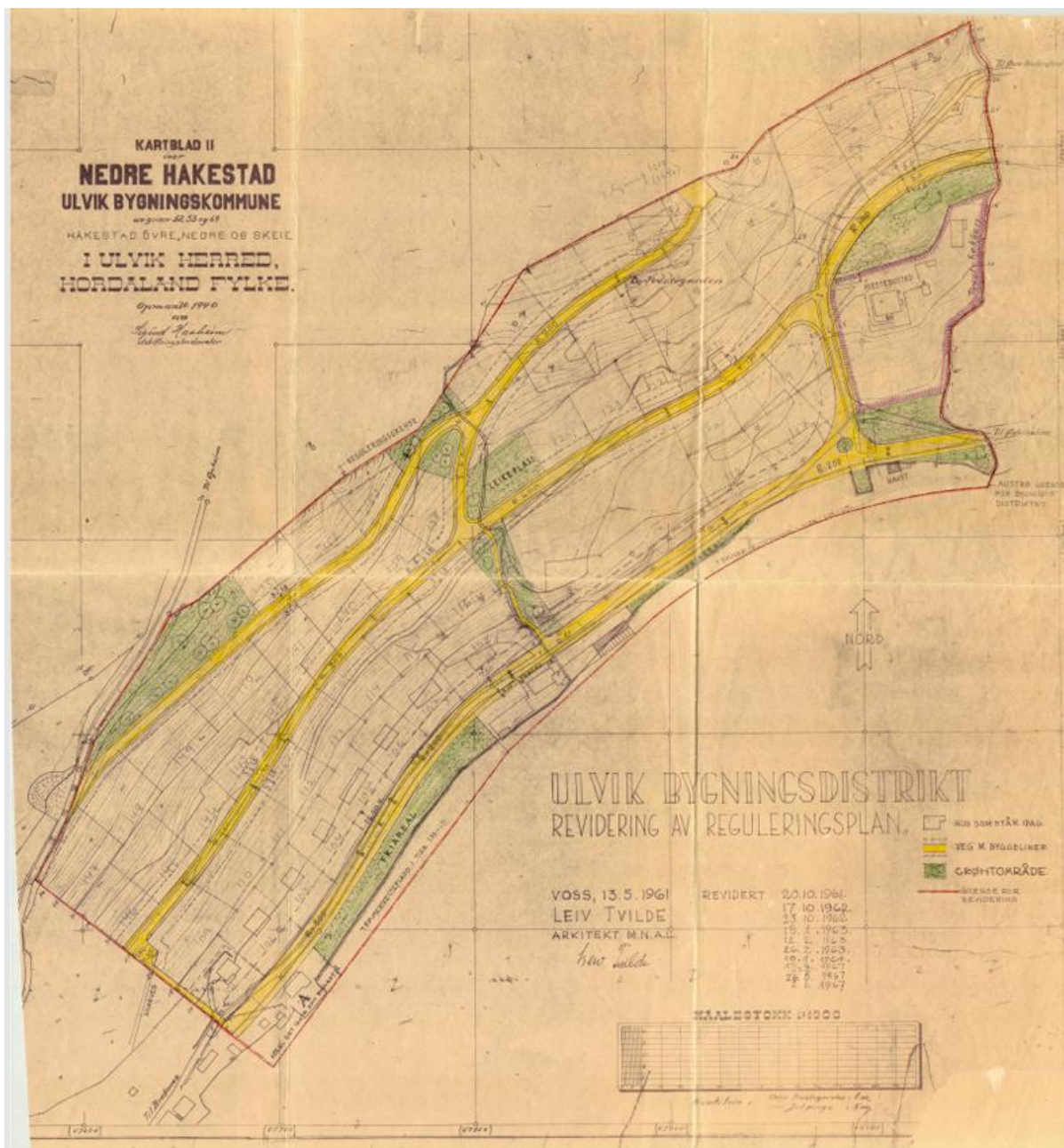
Plansituasjonen på Prestagarden er noko utfordrande. Det har vore fleire stykkjevisе endringar og nye planar, og det har vore uklart kva plan som gjeld. Slik sett er det uheldig at ein no lagar enda ein reguleringsplan som berre tek for seg eit mindre område innanfor eksisterande plan. Planen burde inkludert heile Prestagarden-feltet og oppheva dei gamle, uklare planane. Men det er sterkt behov for å ordne opp i plansituasjonen for sjukeheimstomta no og ein plan som tek for seg heile området vil ta lengre tid. Det er eit mål at arbeidet med ein heilskapleg plan for heile Prestagarden-feltet frå øvst og ned til fjorden startast opp snarleg etter denne planen er ferdigstilt.

Innanfor planområdet er det i dag tre ulike gjeldande reguleringsplanar.

3.2.1 Prestagarden 1967, planID 1967001

Vedteke 16.12.1967.

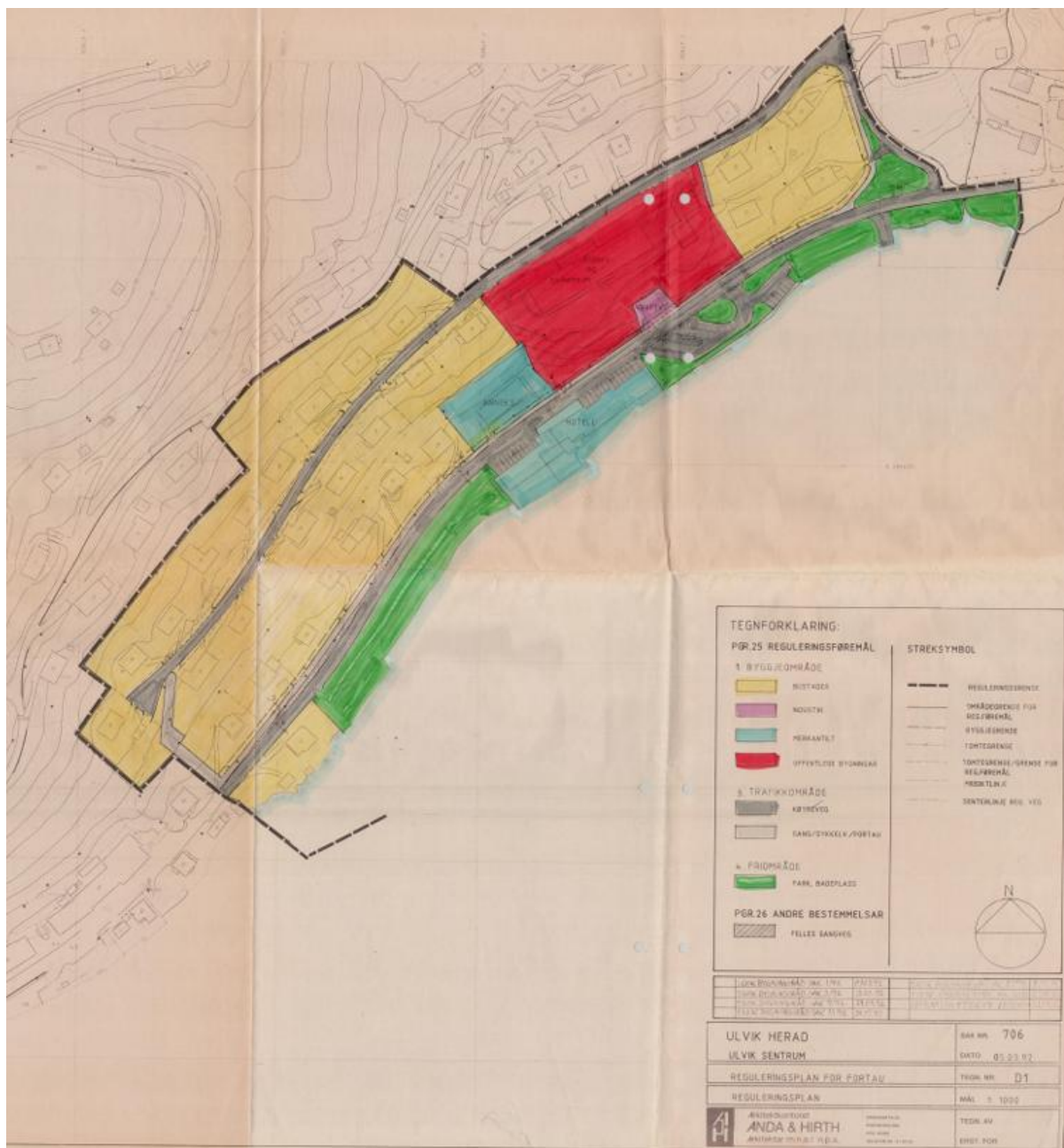
Tok for seg heile Prestagarden-feltet og heilt ned til fjorden. Tomtedeling, leikeplass, vegar og friområde. Har ikkje føresegnar som tekst.



3.2.2 Reguleringsplan for fortau 1992, planID 1992001

Vedteke 25.06.92

Denne planen overlappar delvis planområdet for 1967-planen. Sjukeheimstomta, kraftverket og hotellet fekk passende reguleringsføremaal. Det vart og gjort ein del endringar langs fylkesvegen (Tyssevikvegen), derunder lagt til rette for fortau. Det vart elles gjort nokre justeringar frå situasjonen i -67, men jamfør føresegnene var områda utanom trafikkområda, hovudsakleg ei stadfesting av eksisterande arealbruk.



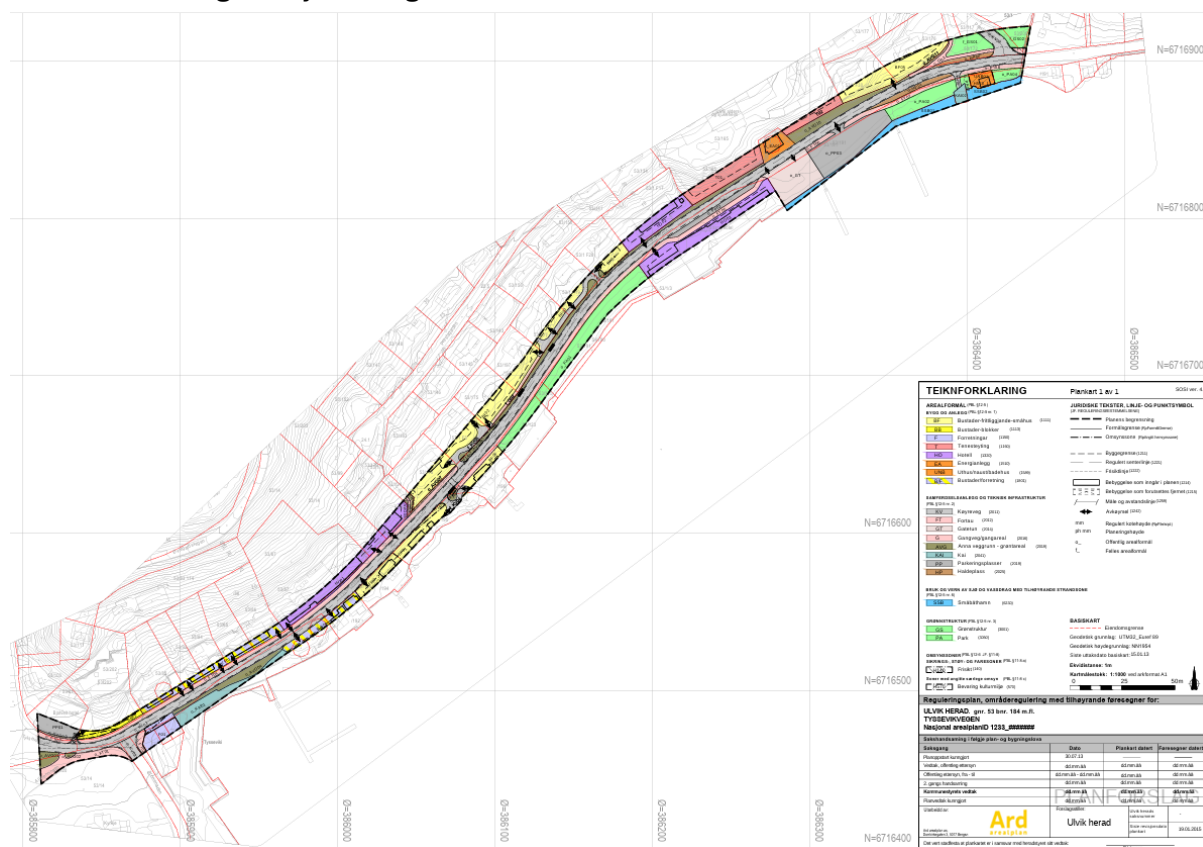
3.2.3 Tyssevikvegen 2015, planID 2014001

Vedteke 04.11.2015.

Denne planen tek for seg delar av fylkesvegen, og splittar opp eksisterande plan for Prestagarden, som no vert liggjande att på begge sidar av vegen. Planen hadde som



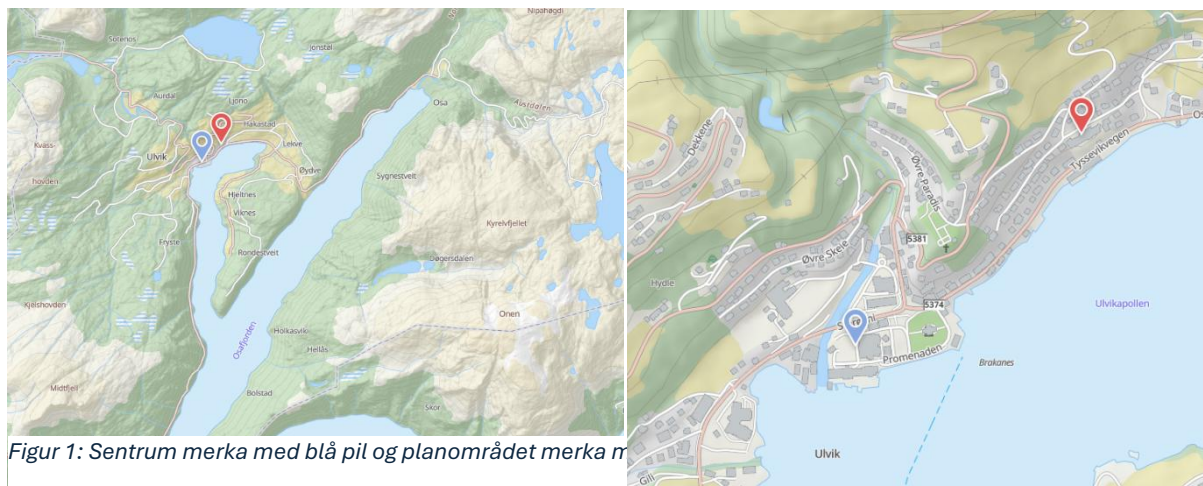
hovudmål å leggje til rette for etablering av fortau og betring av trafikktryggleiken langs denne strekninga av fylkesvegen.



4 Skildring av planområdet, eksisterende tilhøve

4.1 Plassering og avgrensing av planområdet

Ulvik ligg inst i Hardangerfjorden, med sidearmen Osafjorden som vidare delar seg inn til Osa og til Ulvikapollen. Ulvik sentrum ligg i området kalla Brakanes. Planområdet ligg i bustadfeltet Prestagarden, som ligg rett aust for Ulvik sentrum.



Figur 1: Sentrum merka med blå pil og planområdet merka med raud pil

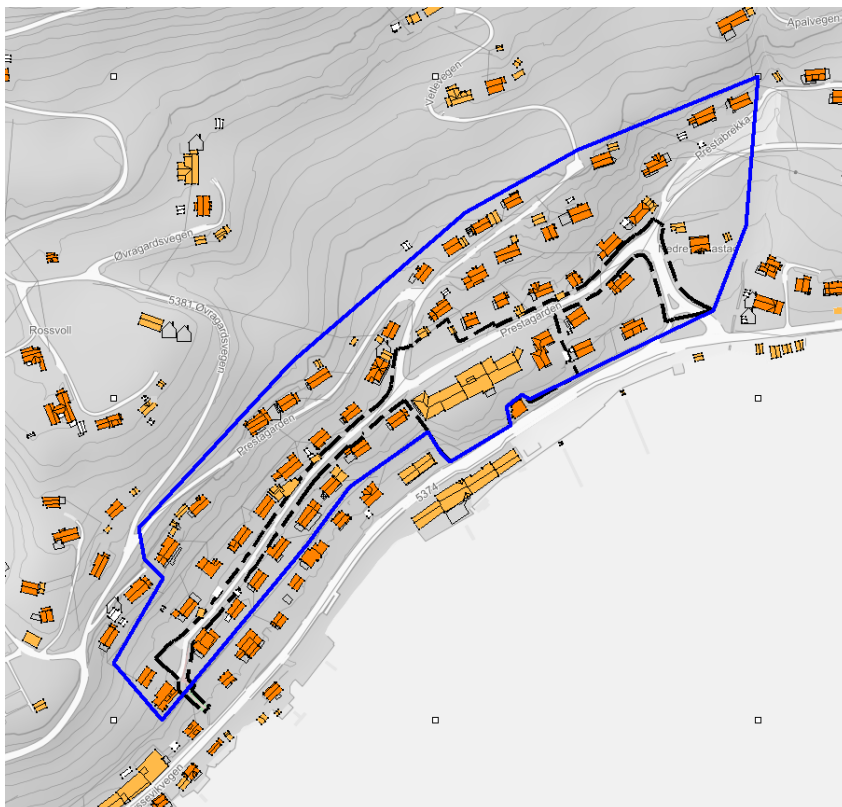


Planområdet er avgrensa til sjukeheimstomta som skal verte omregulert, leikeplassen, delar av Prestagarden-vegen og gangvegen ned frå vestleg del av bustadfeltet.

Med nemninga «Prestagarden-feltet» meinast området som er avgrensa på figur 3. Avgrensinga er basert på adresse Prestagarden og Prestabrekka. Innanfor feltet er det 49 eksisterande bustadeiegedomer.



Figur 2: 3D-generert kart av planområdet, med den gamle sjukeheimen ringa rundt med raudt.



Figur 3: Blå strek syner Prestagarden-feltet. Svart stipla linje syner planavgrensinga.

4.2 Dagens arealbruk

Planområdet ligg i eit allerede utbygd bustadfelt. Innanfor plangrensa er det ein kommunal veg, leikeplass og bygg som tidlegare var sjukeheim og omsorgsbustader.

Det er i dag eit eksisterande VA-anlegg i Prestagarden. Både den gamle sjukeheimen og dei tidlegare omsorgsbustadane er i dag påkopla det kommunale VA-nettet. Det er behov for å utbetre det kommunale VA-nettet, samt overvassanlegget.

Under sjukeheimstomta ligg det i dag eit vasskraftverk, med inngang frå fylkesvegen i sør.

5 Skildring av planframlegget

5.1 Planlagd arealbruk

Føremålet med planarbeidet er å omgjere det gamle sjukeheimsbygget til bustader. Bygget som står der i dag skal verte gjenbrukt. Planføremålet skal derfor endrast til bustad for å leggje til rette for dette. Leilegheitsbygget aust for sjukeheimen var tidlegare omsorgsbustader, men er no i bruk som private bustader. Desse ligg innanfor



planfremålet sjukeheim og det er derfor behov for å endre arealfremålet i tråd med dagens bruk.

For øvrige delar av planområdet skal dagens arealbruk vidareførast. Desse areala er inkludert i planen for å kunne gjere naudsynte mindre justeringar/korrigeringar av desse føremåla og formalisere eit grøfteareal til vegen til brøyting og liknande.

5.2 Reguleringsføremål

5.2.1 Bustad, blokk - BB1

Føremålet dekker tomten til den gamle sjukeheimen og opnar for at sjukeheimsbygget kan byggjast om til bustadeiningar. Bakgrunnen for planen er delvis at det gamle bygget skal brukast om att framfor å byggje nytt. Det viktigaste er likevel at det skal byggjast bustader og derunder leilegheiter her. Derfor er det opent for å rive og byggje nytt likevel for å ikkje hindre dette målet dersom det til dømes syner seg å ikkje vere mogleg å gjere om bygget, eller det vert for kostbart samanlikna med å rive å byggje nytt. Dette må ikkje grunngjevast til heradet.

Me ynskjer å ha fokus på at det skal vere god tilgang på tilgjengelege bustader i heradet. Det er derfor satt krav i planen om tilgjengelegheit for minst 50 % av einingane. Det fylgjer noko krav av byggt teknisk forskrift frå før, men me tok det med i planen for å sikre at dette vert gjort sjølv om det skulle vorte bygd eit bygg som ikkje var råka av krava i forskrifta. Areal i bygget som dei tilgjengelege einingane nyttar må og vere tilgjengelege, slik som trinnfritt inngangsparti, trinnfri tilgang til bod og treningssenter med meir. Det er og presisert at einingane som er tilgjengelege må plasserast slik at dei har utgang på bakkenivå. Dette er for å sikre enklare evakuering ved eventuell brann, av en potensielt sårbar gruppe.

Det er og viktig med gode bueiningar, og dei bør ha ein viss storleik for å vere kjekk å bu i. Derfor er det sett krav om at dei fleste leilegheitene skal vere over 50 m². Samtidig er det behov for å kunne tilby nokre små og kanskje rimelegare bustader, til dømes i ein fyrste fase ved flytting til Ulvik vikarar, sesongarbeidarar med vidare. Det er derfor opna for at 30 % av leilegheitene kan vere mellom 30 og 50 m².

Utover takhøgde er det sett lite krav til visuelle kvalitetar på bygget. Takhøgda skal vere maksimalt 11 meter frå gjennomsnittleg opphaveleg terreng, som er omtrent same høgde som dagens bygg.

For BB1 er det satt avgrensing på 17 einingar. Dette er fordi parkeringskapasiteten i området allereie er utfordrande for planlagt mengde einingar. Det er ikkje rom for å auke parkeringskapasiteten, noko som hadde vore naudsynt ved auke i tal einingar. Det er samtidig sett krav om at det skal byggjast minst 5 einingar. Dette er for å sikre at det vert



eit leilegheitsbygg her av typen lavblokk, saman med krav om mønehøgde. Me har teke utgangspunkt i definisjonen på lavblokk per DIBK sin «Byggeskikknøkkelen» er eit bygg med fire eller fleire einingar og færre enn fire etasjar.

5.2.2 Bustad, konsentrert småhus, BKS1

Føremålet dekkjer tomta der det i dag står eit leilegheitsbygg med fire einingar. Bygget husa tidlegare omsorgsbustader tilknytt sjukeheimen, men er i dag private bustadeiningar. Det er behov for å formalisere dagens bruk i reguleringsplanen. For å bidra til variert bustadmasse ynskjer me at det vert heldt fram med fleirmannsbustad på denne tomta, og der er derfor nytta underføremålet «konsentrert småhus» med krav i føresegnene om fleirmannsbustad. Det passar godt med denne typen bustad ved sida av det planlagde leilegheitsbygget på sjukeheimstomta. Føresegnene er i stor grad tilpassa dagens bruk.

5.2.3 Andre bustadføremål og næringsføremål

Bustadeigedomar elles i Prestagarden er i utgangspunktet ikkje del av denne planen og det vert heller ikkje særlege endringar for dei no. Delar av eigedomane er likevel teke med fordi det er behov for justering i kartet. For nokre av eigedomane er føremåla i gjeldande plan feil i høve dagens eigedomsgrenser. Ettersom det er gjort justeringar på byggjegransa til veg, var det naudsynt å ha med bustadføremål der denne ligg for å gjere den synleg i planen. Det er også gjort justeringar på ein liten bit av eit næringsføremål vest for sjukeheimstomta for at føremåla skulle samsvare med eigedomsgrensene.

5.2.4 Køyreveg, o_KV

Køyrevegen fylgjer dagens vegtrasé.

Det er avkøyringar til bustadtomtene direkte frå vegen. Nokon få eigedomar har samla avkøyring. Dei tomtene som ikkje har avkøyring til bustaden parkerer i vegen. Det er satt av parkeringsføremål til denne bruken i planen.

5.2.5 Anna veggrunn – tekniske anlegg, o_AVT

Dagens busetnad er tett på vegen og det er plassert fleire garasjar og liknande inn på vegen sin eigedom. Det er utfordrande å drive brøyting og anna vedlikehald langs enkelte parti og det er derfor lagt inn eit felt med anna veggrunn for å sikre naudsynt areal til denne typen arbeid der dette er mogleg. Me har teke utgangspunkt i 1 meter breidde, men føremålet er tilpassa dagens bruk og eigedomsgrenser. Me har heldt føremålet utanfor private eigedomar. Innanfor føremålet er det ikkje tillat å setje opp byggverk av noko slag eller gjere tiltak som hindrar brøyting og vedlikehald av vegen eller andre naudsynte tiltak knytt til veg og infrastruktur. Det er tillate å gjere tiltak som er tilknytt teknisk infrastruktur og veg. Dette kan til dømes vere bygg til VA, straum og liknande, men ein skal ved plassering av desse likevel ta omsyn til funksjonen til føremålet. «Tiltak knytt til veg» inneber også avkøyringar og det er dermed tillat etter



plan å etablere avkøyring til bustadtomtene. Avkøyring frå kommunal veg krev godkjenning frå kommunal vegmynde som vil vurdere plasseringa av avkøyringa.

Grøfteareal vil og gi rom for gåande og syklande til å gå ut av vegbanen ved behov, samt noko ekstra rom om det skulle vere trangt for to møtande bilar.

5.2.6 Fortau

Fortauet frå avkøyring til Prestabrekka er vidareført frå eksisterande situasjon, men er justert og forlenga opp til avkøyringa til Prestagarden. Fortauet har til no vore merka i plan og med skilt. Merkinga er i dag lite synleg. Det må gjerast tiltak for å betre skilje fortauet frå vegen, spesielt med tanke på å unngå at fortauet vert nytta som ein utkøyring på hovudvegen. Dette har det vore fleire tilfelle av. Samtidig tyder ROS-analysen på at det er naudsynt at fortauet kan nyttast av køyretøy i ein eventuell situasjon der det går ras over tilkomstvegane til Prestagarden.

Fortauet er ikkje vidareført langs Prestagarden vegen grunna plassmangel. Avsett grøftekant vil gje noko areal til å gå ut av vegen ved behov, med mindre eventuelle brøytekanter er til hinder vinterstid.

5.2.7 Gangveg

Dette er ein vidareføring frå eksisterande plan. Gangvegen bind saman bustadfeltet på Prestagarden med hovudvegen kor det er mogleg å gå på fortau til Ulvik sentrum. Dette gir kortare gangveg mellom feltet og sentrum, enn om ein måtte fylgt bilvegen i feltet. Det er svært bratt i området og løysinga i dag er trapp. Det er ikkje nok tilgjengeleg areal til å lage ein universelt utforma gangveg.

5.2.8 Parkering

- f_P1 og f_P2

Det er lagt inn parkeringsplassar til bruk for bueiningane på BB1 på f_P1 og f_P2. Desse parkeringsområda er altså felles for einingane i BB1.

- P3-P5

Dette er privat parkering for dei som ikkje har moglegheit til å parkere på eiga tomt ettersom dei ikkje har veg inn på tomte. Reguleringa er ein formalisering av eksisterande praksis.

5.2.9 Leikeplass – o_LEK

Dette er ein eksisterande leikeplass. Føremålet vert noko justert frå eksisterande regulering for å tilpasse til veg- og parkeringsføremål. Eksisterande leikeplass-føremål ligg blant anna inn på privat grunn, utan at det samsvarar med dagens bruk.



Føremålet sett av 630 m² til leikeplass. Leikeplassen ligg tvers over vegen frå sjukeheimstomta.

Leikeplassen er å rekne som eit opparbeida uteopphaldsareal for ålmenta og vil etter TEK17 §8-2 bokstav a ha krav om å vere universelt utforma. Dette vil sei at dei er eigna for flest mogleg. Det bør vere mogleg å manøvrere seg på store delar av området med rullestol, og ikkje vere farar for dei med nedsett syn og høyrsel. I tillegg er det stilt krav til at minst eitt av leikeapparata skal vere universelt utforma. Eit slikt leikeapparat vil kunne nyttast av de fleste, også dei som ikkje har funksjonsnedsetting. Det kan vere karusellar med plass til rullestol, vassrenner i tilpassa høgde, leiketårn i lågare høgde med rampe og med markering for blinde, sanseleik med meir. Det bør ikkje vere slik at det er apparat som berre dei med funksjonsnedsetting kan bruke, dette kan føre til kjensle av å ikkje vere inkludert og me bør leggje opp til at barn kan leike saman.

Det er lagt inn rekkjefylgjekrav (pkt 2.2) som sikrar at tilkomst og opparbeiding av området er universelt utforma. Kravet om at plassen er opparbeida slik at den er tilrettelagt for universell utforming inneber at fall og høgder skal tilfredsstillе dette. Området skal liggje til rette for at plassen kan ha ein universell utforming til slutt, men vil ikkje oppnå dette fullt ut før apparata er plassert.

TEK17 §8-3 bokstav d sett krav om at det skal vere plass til rullestol der det vert anlagt sitjeplassar. Dette vert ikkje gjengjeve i føresegnene, men skal fylgjast. Det skal utformast slik at personar i rullestol kan delta likestilt, altså må plassen avsett til rullestol vere ein naturleg del av sitjegruppa.

5.2.10 Grønstruktur (o_G1)

Det er lagt inn eit felt med grønstruktur kring gangvegen (o_GG1). som tek deg frå snuplassen i Prestagardsfeltet og ned til Tysseviksvegen. Me ynskjer å behalde vegetasjon i området. Samtidig er det eit bratt og utfordrande område å lage gangveg/trapp i og me har derfor gitt rom for at gangvegen kan justerast inn i grønstrukturføremålet ved behov. Det er i dag ein eksisterande trapp her, så dette vil gjelde dersom det i framtida skal lagast ein ny med ei anna løysing enn i dag.

5.2.11 Omsynssoner

H310

Omsynssone for skred i bratt terreng, med sørpeskred som dimensjonerande skredtype er lagt inn i kartet. Innanfor sona ligg eit lite hjørne av vegen (Prestabrekka).

Omsynssona er teikna etter utbreiinga av faresone for skred i bratt terreng, henta frå ein skredrapport utarbeida av NGI i 2018. Eventuelle tiltak innanfor sonen må stette tryggleikskrava i byggteknisk forskrift.



5.2.12 Byggjegrenser

Byggjegrensa mot strandsona er satt til 0 meter. Dette er ei vidareføring av kommuneplanen sin arealdel si byggjegrense for området. Det ville ikkje vore logisk å setje ei byggjegrense mot strandsona for Prestagarden ettersom det i dag ligg veg og andre bygg mellom feltet og sjøen.

5.2.13 Rekkjefylgjekrav

Det er lagt inn rekkjefylgjekrav

5.2.14 Vatn og avlaup

Det er som nemnt eit eksisterande, kommunalt VA-anlegg i bustadfeltet. Eksisterande bustader, den gamle sjukeheimen og leilegheitene i dei tidlegare omsorgsbustadane er påkopla dette anlegget. Det er per i dag ikkje kapasitet til eit eventuelt sprinkelanlegg i det gamle sjukeheimsbygget. Grunna generelt behov for å oppgradere VA-anlegget i Prestagarden, har heradet starta opp prosjekt med utskifting og betring av anlegget som me estimerer vil vere ferdigstilt i løpet av sommaren 2027. Auka dimensjon for å kunne etablere sprinkelanlegg vert teke høgde for i dette prosjektet. Overvassanlegget i Prestagarden vil verte utbetra i same prosjekt.

6 Verknadar av planforslaget

6.1 Verknad for omgjevnadane

Planområdet er allereie utbygd i dag og det er i praksis berre planlagt endring av sjukeheimsbygget. Eksisterande bygningsmasse er tenkt gjenbrukt, og utover oppgraderingar av fasade og truleg uteområde, vil endringane i hovudsak skje innvending. Eksisterande bygg er av eldre dato og framstår noko slite. Verknadane for omgjevnadane vil derfor i stor grad vil vere positive. Vurderinga er det same dersom det syner seg at gjenbruk av eksisterande bygg ikkje er mogleg og det må byggjast nytt. Restriksjonar på byggjehøgde vil avgrense kor høgt ein kan byggje.

6.2 Trafikktilhøve

Det er potensiale for auke i trafikk til og frå sjukeheimsbygget når leilegheitene er etablert. Samtidig vil ikkje trafikkauke vere vesentleg større enn når bygget var i full drift som sjukeheim. Det var på den tida tilsette som køyrte til og frå jobb, heimesjukepleie som skulle til og frå, besøkande og vidare.

Tomta ligg mot enden av bustadfeltet og førar dermed ikkje med seg biltrafikk gjennom heile feltet, men i ein mindre del. Det er låg fartsgrense i området og i liten grad andre køyrande enn dei som sjølv bur i området.



6.3 Barn og unge

Dei planlagde nye bustadeiningane ligg tvers over vegen frå leikeplassen i Prestagarden. Dette er ein leikeplass på 630m². I dag ber denne plassen preg av lite bruk, men har potensiale for å verte ein flott leikeplass for barn og unge i området. Det er den einaste leikeplassen i Prestagarden. Ein oppnår ikkje KPA sine krav om å setje av 50 m² leikeplass per eining for eksisterande bustader i feltet. Dette kravet gjeld riktig nok berre frittliggjande bustader, men det seier likevel noko om at kapasiteten på leikeplass i høve talet bustader er lite i høve det overordna ynskjet. Ein kan derimot ikkje sjå på storleiken på ein einskild leikeplass åleine. Det er like viktig å sjå på avstanden til leikeplassen. Leikeplassen i Prestagarden har relativt god storleik, men ligg langt frå fleire av bustadane i feltet.

For dette planarbeidet og planlagde tiltak er leikeplassen tilstrekkeleg stor og har kort avstand til bustadene. Når me skal lage ny reguleringsplan for heile Prestagarden-feltet, vil det vere viktig å sjå på moglegheit for å etablere fleire leikeplassar eller leikeområde i andre delar av feltet, i tillegg til den eksisterande.

Planområdet ligg omkring 1 km frå skulen. På skuleplassen er det leikeområde, ballbinge og pumptrack. Det er i tillegg ein fleirbrukshall i området der det vert arrangert ulike fritidsaktivitetar.

Sentrumsområde med butikk, ungdomsklubb og andre møteplassar ligg rett under 1 km frå planområdet. Det er mogleg å gå på fortau heile vegen til sentrum, men vegen må kryssast nokre plassar.

7 Risiko og sårbarheit

ROS-analysen syner at det er akseptabel risiko i området. Me trekk fram nokre av hendingane under.

7.1 Kvikkleire

Planområdet ligg innanfor aktsemdssone for kvikkleire grunna det er under marin grense. I samband med planarbeidet har Norconsult gjort ei fagkyndig vurdering av fare for kvikkleireskred. Det vart gjennomført synfaring i samband med vurderinga.

Det vart påvist grunt til berg i tilstrekkeleg omfang. Rapporten konkluderer med at det ikkje er kvikk eller sensitiv leire innanfor planområdet.

7.2 Skred i bratt terreng

Det vart i 2018 gjort ei større kartlegging av skred i bratt terreng i Ulvik og nabokommunane. Skredfarekarta syner at det er fare for sørpeskred og jord- og



flaumskred i tilknytning til planområdet. Disse skreda vil ikkje ha verknad for bebygginga i planområdet, men vegtilkomstane. ROS-analysen får fram at det er alternativ atkomst dersom delar av tilkomstvegane skulle vorte teke av ras. Vert alle vegtilkomstar til eigedomane råka, ligg området nært hovudvegen.

7.3 Flaum og overvatn

Aktsemdskart for flaum syner at det planområdet ligg utanfor aktsemdssona, men at delar av tilkomstvegen ligg innanfor. Det er ikkje gjennomført flaumfarekartlegging. Dersom flaum i Prestabekken skulle gjort stor skade på vegen, er det alternativ tilkomst.

Overvatn vert i dag leda inn på avlaupsnettet, noko som er uheldig med tanke på faren for overlaup. Det pågår fortida prosjekt med å bytte ut VA-anlegget i Prestagarden og det vil samtidig gjennomførast separering av overvatn og utbetring av overvassanlegget. Utbetringa skjer i hovudsak utanfor planområdet og det er derfor ikkje satt av areal til handtering i planen.

8 Vedlegg

Kvikkleirerapport

Rapport om skred i bratt terreng – NGI