



PLANINITIATIV

Detaljreguleringsplan for bustader i Smiedalen og Brekkena,
del av gnr. 32, bnr. 1, 7, 8 og 9 m. fl., Kvam herad

TOLO UTSIKT

PlanID: 20210001
Kommune 4622 arkivsaknr:21/13326

Forslagsstillar: Tolo Prosjekt AS, Org.nr.: 897187132

Dato: 11.11.2021

Rev. 09.02.2022

INNHALDSLISTE

PREMISSER FOR PLANARBEIDET	1
A. Formål med reguleringa	1
B. Planområdet.....	1
C. Verknader utafor planområde	2
D. Planlagde bygg, anlegg og andre tiltak.....	3
E. Utbygging volum og byggehøgder.....	3
F. Funksjonell og miljømessig kvalitet.....	5
G. Tiltakets verknad på, og tilpassing til landskap og omgjevnadar:	5
I. Vesentlege interesser som vert råka av planinitiativet:.....	7
J. Kva for råka offentlege organ og andre interesserte som skal varslast om planoppstart:	7
K. Prosessar for samarbeid og medverknad frå råka fagmynder, grunneigarar, festarar, naboar og andre råka: 8	
L. Vurdering av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiing, og korleis krava i tilfelle vil kunne verta ivaretekne:.....	8

1 PREMISSER FOR PLANARBEIDET

A. Formål med reguleringa

Føremålet med reguleringsplanen er å leggja til rette for bustadar med tilhøyrande infrastruktur innanfor føreslått plangrense.

B. Planområdet

Planområdet vart diskutert i oppstartsmøte 03.12.2021. Der var ein einig om å lage ei ny skisse til planavgrensing som tek med eksisterande bustader som ligg som landbruk i gjeldande regulering og inkludere vegtilkomstar til det nye bustadområdet. Planområdet ligg sentralt på nordsida av sundet i Norheimsund.

Område står som eit restareal som er lite utbygd. Området ligg mellom bustadfelt på Norheim og bustadfelt i Tolomarka og på Tolo. Området ligg sørvendt og strekk seg frå kt. + 17 – kt. + 95. Avhengig av vegstandard som vert vald har vi skissa to forslag til avgrensing på området. Planområdet er på 46,1 daa utan regulert del av Hatlevegen. Om ein inkluderer regulert del av Hatlevegen vert planområdet på 48,6 daa.

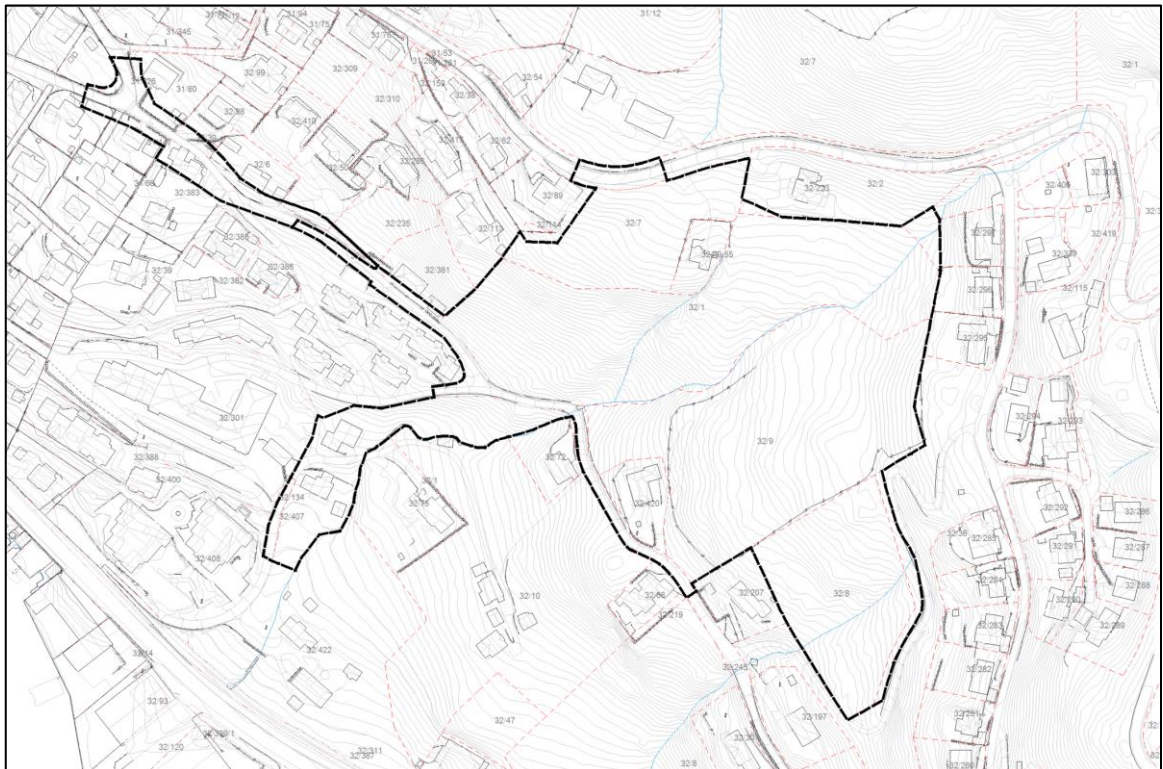


Fig. 2: Skissert planområde, revidert 09.02.2022.

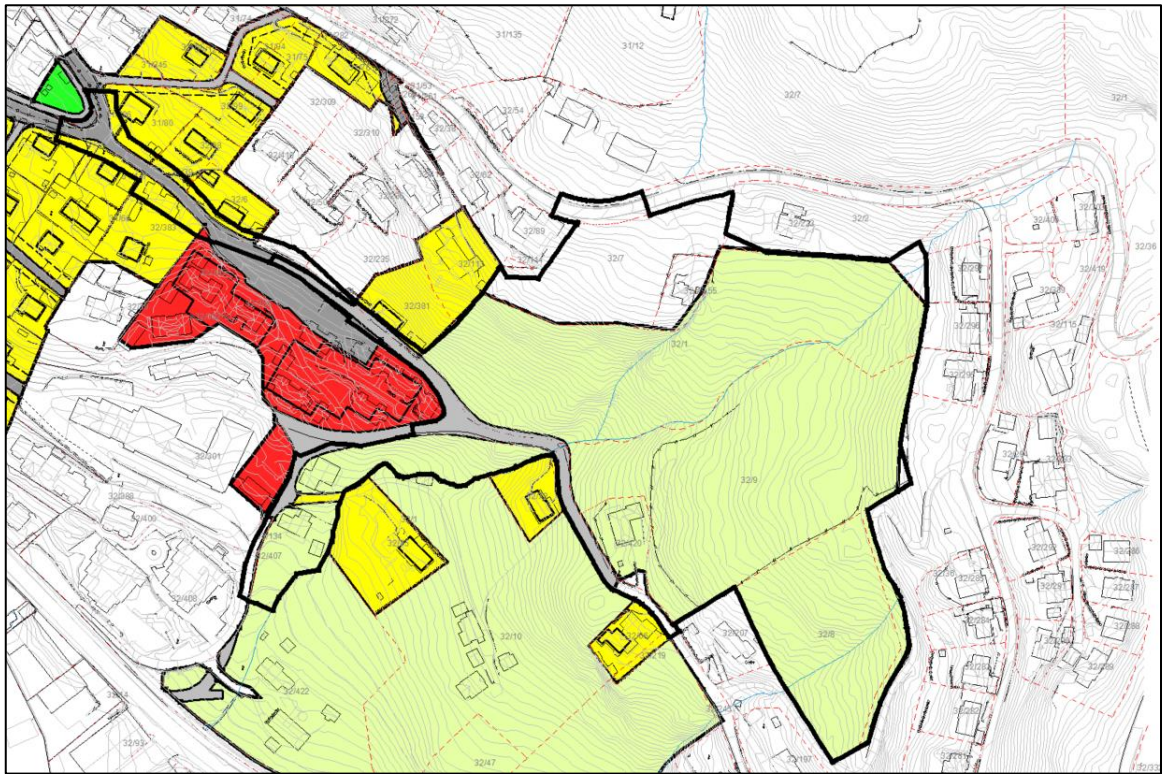


Fig. 3: Skissert planområde, sett i høve til gjeldande reguleringsplan for Tolo - Norheim

C. Verknader utafor planområde

TRAFIKKMENGDE:

Utbygging av planområdet vil føra til auka trafikkmengd. Korleis skal ein fordele den over Norheim, på Tolo og/eller i Hatlevegen? Korleis ivaretek ein trygg skuleveg?

- Kjerrane gjev tilkomst til ein bustad som i dag vert nytta som fritidsbustad. Skissert tal på tomter og einingar for vurdering gjev 27 nye einingar med denne avkøyringa.
- Hatlevegen har i dag 52 brukarar (bustadar + leilegheiter). I vedlagt skisse er det framlegg om å legge inn to terrassehus + ein einestad som vil få tilkomst i tillegg til dei eksisterande. Dette gjev 25 nye einingar inn på Hatlevegen. Vegen er regulert med 5,6 meters breidde i gjeldande plan. Vegen er i dag 2,5 meter brei på det smalaste. Vi ønsker diskutere kvar smertegrensa går for nye bustadeiningar med denne tilkomsten og eventuelle moglege forbetringar på vegen.
- Tilkomst frå Tolovegen gjev tilkomst til ein eksisterande bustad innafor plangrensa. I framlagd skisse vurderer vi regulere til 6 nye einingar med tilkomst frå Tolovegen.
- Vi har vurdert tilkomst via (ikkje bygd veg) i reguleringsplan for gnr. 32, bnr. 8 på Tolo. Denne tilkomsten har vi gått bort frå.
- Grunneigar 33/407 ønskjer skilje frå to tomter i nærleiken av det gamle tunet på garden. Ei tomt som då vil måtte ligge framføre det gamle våningshuset på garden, vil få tilkomst frå vegen opp til Toloheimen, i sydvest av planområdet. (Den andre tomte får tilkomst frå Hatlevegen og er rekna inn i overslaget der.)

PLANINIATIV – TOLO UTSIKT

*Detaljregulering av bustadar i Smiedalen og Brekkena på Tolo, del av gnr. 32, bnr. 1, 7, 8, og 9 mfl.
Norheimsund, Kvam herad*

GRUNNFORHOLD:

Det er leirgrunn på delar av området. Det føreligg bonitets-undersøkingar frå 2012. I kommuneplanen er det sett 20 meters byggegrense til bekk. Grunneigarane ønskjer å få vurdert om det er geologisk forsvarleg å bygge nærare en 20 meter til bekken for nokre tomter. Viser til figur 4 og 5 under.

NABOAR INN I PLAN?

Naboar gbnr. 32/223, 32/420 og 32/10 er førespurt, men ønskjer ikkje vera med i reguleringsplanen. I første oppstartsmøte bad kommunen oss om å ta inn bustadar som ligg regulert som landbruk. I forslag til planavgrensing er såleis 32/420, mot sin vilje, teke inn i planområdet saman med gangvegen syd for denne bustaden.

D. Planlagde bygg, anlegg og andre tiltak

Det er ynskjeleg å etablere nye bustadar med tilhøyrande anlegg, innanfor plangrensa. Type bustad og plassering skal imøtekomme krava til tettleik og storleik i arealdelen til kommuneplanen.

E. Utbygging volum og byggehøgder

Blokker, terrassebygg, fleirmanns-bustader, skal vurderast i nedre del av planområdet. Småhus som einestader, tomannsbustader, kjede og rekkehus skal vurderast i øvre del av planområdet. Med småhus meiner vi maksimum gesims på 8 meter og mønehøgde på 9 meter over gjennomsnittleg terreng. Viser til rettleiaren «Grad av utnytting».

Vi har skissert eit mogleg fordeling på type bustader. Dette som eit utgangspunkt for vurderingar som skal gjerast i planprosessen.

PLANINIATIV – TOLO UTSIKT

Detaljregulering av bustadar i Smiedalen og Brekkena på Tolo, del av gnr. 32, bnr. 1, 7, 8, og 9 mfl..
Norheimsund, Kvam herad

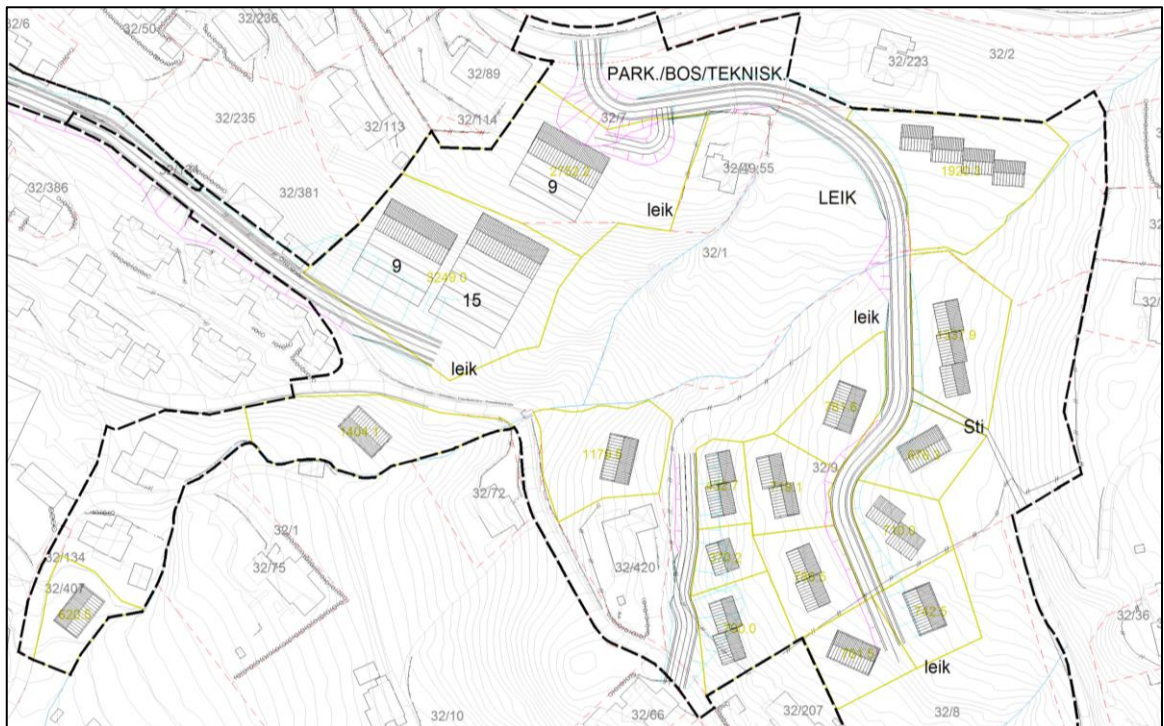


Fig. 4: Tomteinndeling og type bustader – Utgangspunkt for diskusjon for utvikling av området

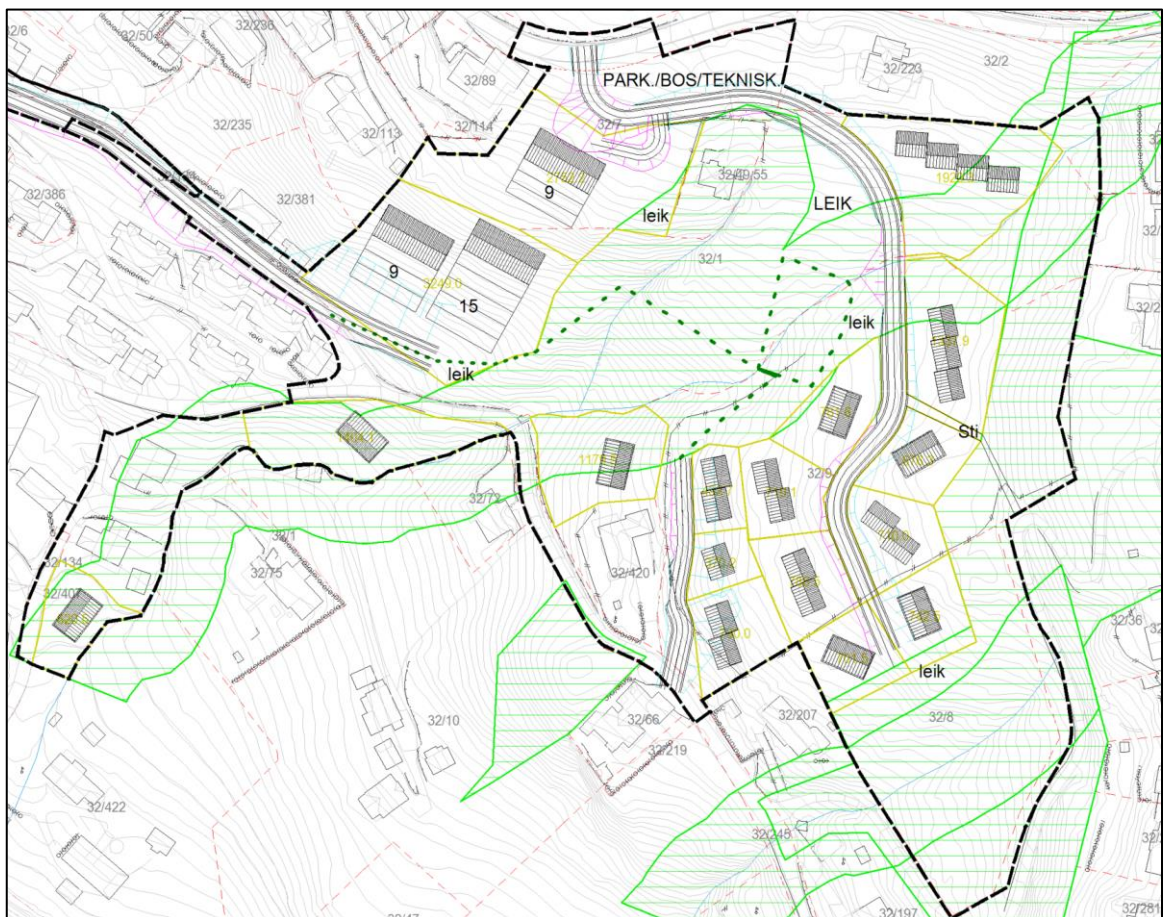


Fig. 5: Tomteinndeling og type bustader – Sett i høve til eksisterande grøn-blå strukturar.

F. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Arealet ligg nært til Toloheimen, som har legevakt, rehabilitering og omsorgstenester for eldre og sjuke. Nærleiken til denne institusjonen må vurderast i høve val av type bustader. Kanskje kan ein del av område leggjast til rette for bebuarar som har behov for nærleik til helsetenester?

Ein vil vurdere å utvikle området med miljøprofil. Området ligg solrikt til, nært sentrum. Høgdeforskjell innanfor planområdet er på 78 meter og vil være både ein utfordring og eit fortrinn.

G. Tiltakets verknad på, og tilpassing til landskap og omgjevnadar:

Fram til for få år sidan var det fruktdyrking på stor del av arealet. Frukttree er no borte men arealet framstår som grønt. Sett frå sentrum (Sandven) vil fjernverknaden endre seg.

Det må gjerast studiar for korleis ein tilpassar dei nye strukturar til landskapet.

H. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldande reguleringsplanar og retningsliner, og pågåande planarbeid:

Kommuneplanen sin arealdel 2019 – 2030, vedteken 08.10.19 gjeld.

Planområdet ligg som bustad. Del av området er innafor sentrum, del av området ligg utafør sentrum, som det er definert i kommuneplanen. (sjå stipleline i kartet.)

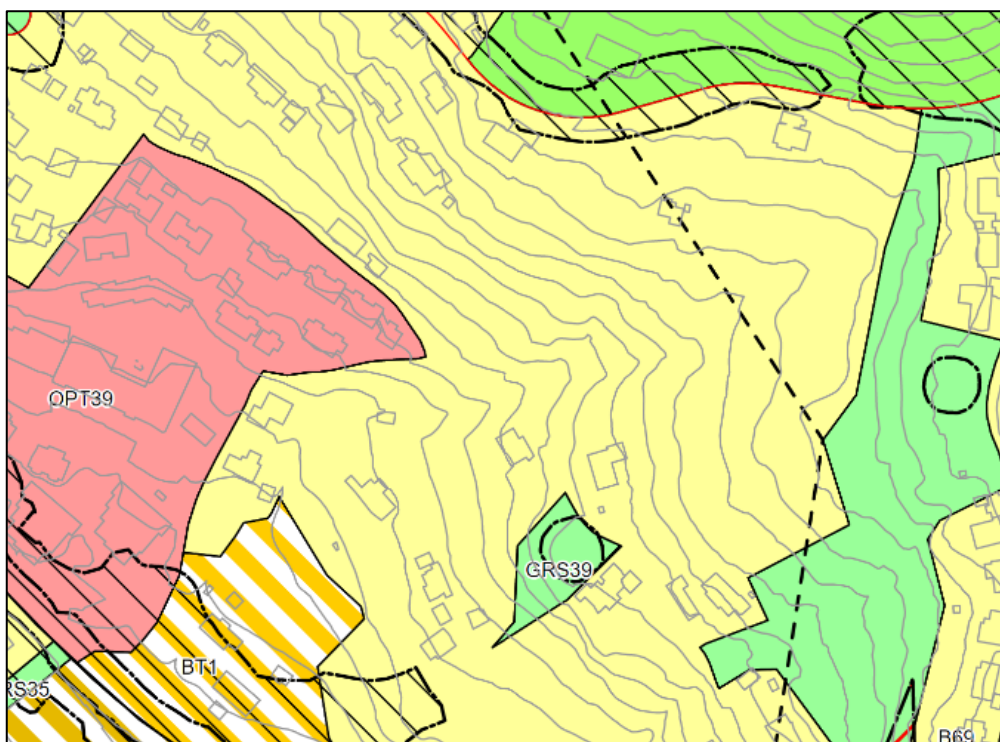


Fig. 6: Utsnitt frå kommuneplanen sin arealdel.

PLANINIATIV – TOLO UTSIKT

Detaljregulering av bustadar i Smiedalen og Brekkena på Tolo, del av gnr. 32, bnr. 1, 7, 8, og 9 mfl..
Norheimsund, Kvam herad

Området ligg innanfor reguleringsplan 19820007 Tolo- Norheim.

Der ligg området regulert til jordbruk. Reguleringsplan er eldre enn kommuneplan. Dvs. at det er kommuneplan som viser byggeområde for bustader som gjeld, der det ikkje er samsvar mellom desse.

Naboplanar er som følger:

- PlanID 20110010 Reguleringsplan for bustader på del av gnr. 32, bnr. 8 og 9 mfl., Tolo, vedteken 19.05.14
- PlanID 20030008 Reguleringsplan for gnr. 32, bnr. 50 mfl., Tolo, vedteken 23.09.03
- PlanID 19980006 Reguleringsplan for gnr. 32, bnr. 8 mfl. ,Norheim - Tolo/Shell, vedteken 17.11.1998
- PlanID 19780001 Reguleringsplan for Tolomarka, vedteken 18.10.1977.

Vi kjenner ikkje til pågåande planarbeid i området.

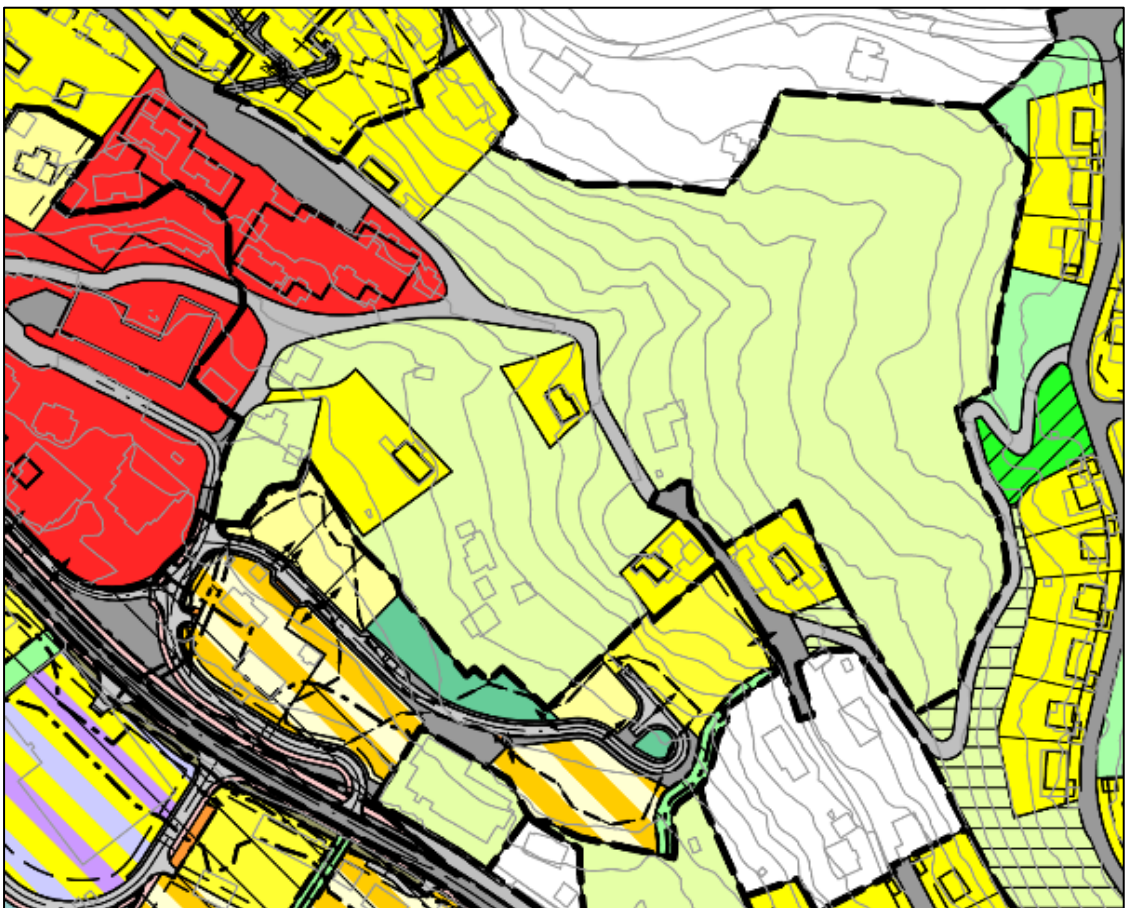


Fig. 7: Utsnitt frå reguleringsplanar som gjeld i området. Kjelde: <https://kart3.nois.no/kvam/>

I. Vesentlege interesser som vert råka av planinitiativet:

Registrert kulturminne innanfor reguleringsplanområdet. Ligg med vern i gjeldande kommuneplan.

Området vart undersøkt med metalldetektor i 2014, det vart gjort eit funn. Ved regulering vil det sannsynleg kome krav om kulturminneundersøkingar.

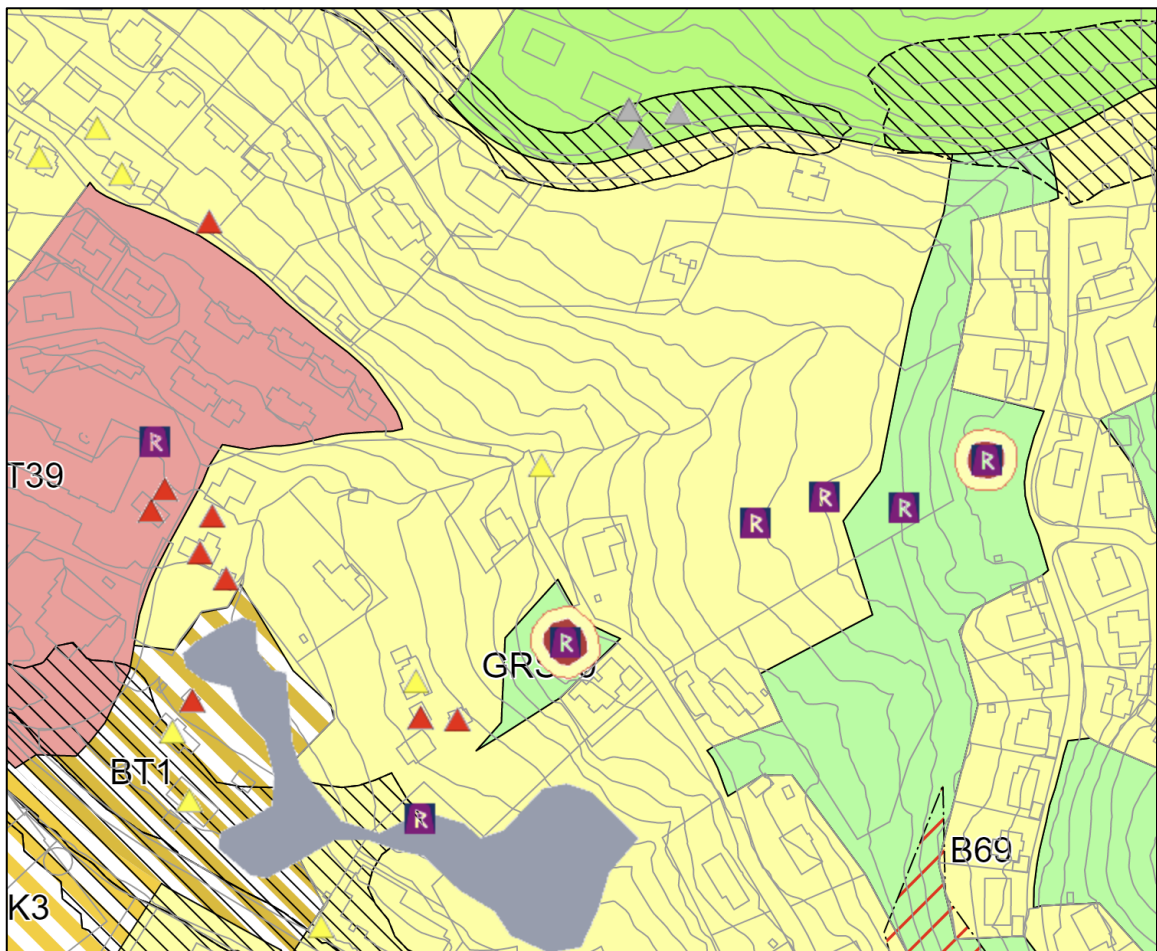


Fig. 5: Registrerte kulturminne i området. Kjelde: <https://kart3.nois.no/kvam/>

J. Kva for råka offentlege organ og andre interesserte som skal varslast om planoppstart:

- Statsforvaltaren i Vestland
- Vestland Fylkeskommune
- Noregs vassdrags- og energidirektorat
- Direktoratet for mineralforvaltning?
- Vegvesenet?
- Kvam Energi Nett AS
- BIR AS
- Grendelaga for Norheim og Tolomarka/Tolo

PLANINIATIV – TOLO UTSIKT

*Detaljregulering av bustadar i Smiedalen og Brekkena på Tolo, del av gnr. 32, bnr. 1, 7, 8, og 9 mfl.
Norheimsund, Kvam herad*

K. Prosessar for samarbeid og medverknad frå råka fagmynder, grunneigarar, festarar, naboar og andre råka:

Vanleg lovpålagd prosess, jf. pbl. § 12–8 Oppstart av reguleringsplanarbeid.

Oppstart av reguleringsarbeidet skal varslast i avisa og med brev til alle naboar og råka fagmynder. Det vil då verta moglegheit til å koma med spørsmål og innspel til planarbeidet.

L. Vurdering av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiing, og korleis krava i tilfelle vil kunne verta ivaretekne:

Det vert vurdert at planforslaget vert i tråd med gjeldande kommuneplan for Kvam herad, der er difor vurdert at konsekvensutgreiing for planområdet ikkje er naudsynt.