

Voss Herad  
Planavdelinga

HLM Arkitektur as

26.09.2024

## Planinitiativ detaljreguleringsplan for fritidsbustadar i Mørkveslia



**INNHALD**

1. FØREMÅLET MED PLANEN.....	2
2. PLANOMRÅDET OG EVENTUELLE VERKNADAR UTANFOR PLANOMRÅDET .....	2
3. TILHØVE TIL KOMMUNEPLANEN .....	5
4. TILHØVE TIL GJELDANDE OG EVENTUELT IGANGSETTE REGULERINGSPLANAR .....	6
Nyleg godkjende planar .....	7
5. OMTALE AV PLANLAGD UTBYGGING, ANLEGG OG ANDRE TILTAK .....	9
6. UTYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØGDER .....	11
7. FUNKSJONELLE OG MILJØMESSIGE KVALITETAR I PROSJEKTET .....	12
9. VESENTLEGE INTERESSER SOM VERT RÅKA AV TILTAKET.....	12
9.1 BIOLOGISK MANGFALD .....	12
9.2 KULTURMINNER .....	12
9.3 TILGJENGELEGHEIT FOR ALLE .....	13
10. KORLEIS SAMFUNNSTRYGGLEIK SKAL IVARETAKAST, MELLOM ANNA GJENNOM Å FØREBYGGA RISIKO OG SÅRBARHEIT.....	14
11. KVA OFFENTLEGE ORGAN OG ANDRE INTERESSERTE SOM VERT BERØRT, OG SOM SKAL VARSLAST OM PLANOPPSTART.....	14
12. PROSESSAR FOR SAMARBEID OG MEDVERKNAD FRÅ RÅKA FAGMYNDIGHEITER, GRUNNEIGARAR, FESTARAR, NABOAR OG ANDRE .....	14
13. VURDERING AV OM PLANEN ER OMFATTA AV FORSKRIFT OM KONSEKVENSUTGREIING, OG KORLEIS KRAVA I TILFELLE VIL KUNNA VERTA IVARETATTV .....	14
14. ANNA .....	14
14.1 EVENTUELLE HOVUDUTFORDRINGAR FOR PROSJEKTET.....	14
14.2 AKTUELLE TEMA FOR DISKUSJON PÅ OPPSTARTSMØTET .....	14
14.3 FORSLAG TIL PLANNAMN .....	15
14.4 SPØRSMÅL SOM FORSLAGSSTILLAR/PLANLEGGJAR YNSKJER AVKLART: .....	15

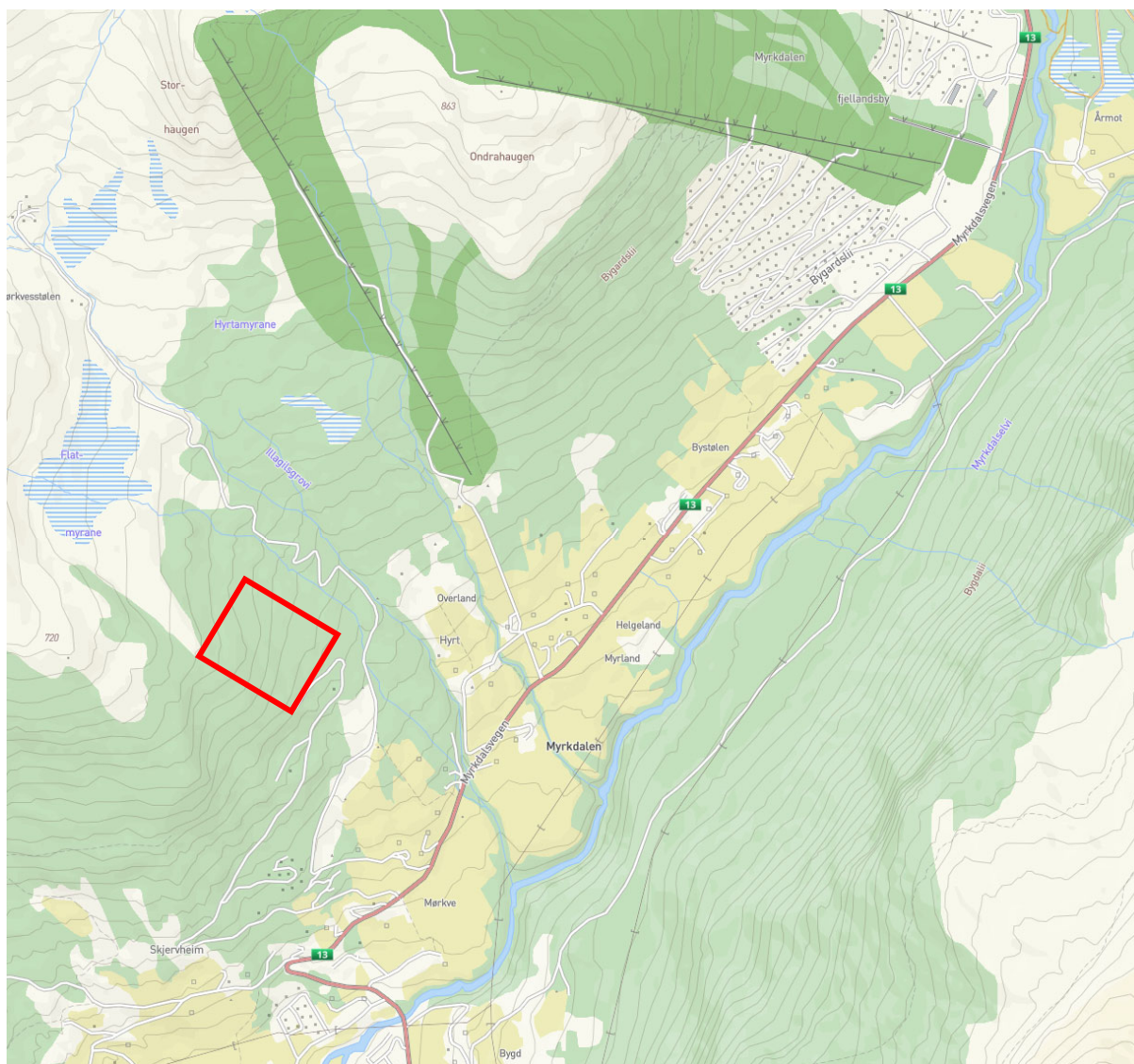
## 1. FØREMÅLET MED PLANEN

Føremålet med planen er å tilretteleggja for utvikling av felta BFB07-10 i områdeplanen for Mørkveslia til fritidsbustadar og tilhørande parkering. Planen vil vera utfyllande for detaljreguleringsplan Mørkveslia del 2 planid. 4621\_2022003

## 2. PLANOMRÅDET OG EVENTUELLE VERKNADAR UTANFOR PLANOMRÅDET

Planområdet er plassert i Mørkveslia. Mørkveslia ligg plassert vest for Myrkdalen Fjellandsby. Detaljreguleringsplan for Mørkveslia del 2 vart godkjend i 2023. Denne planen vil vera utfyllande for planen Mørkveslia del 2. I detaljreguleringsplanen for Mørkveslia del 2 planid er det innregulert skiheis, skiløyper og grønne korridorar som skal sikra området ei kopling til skianlegget. Slik blir området, inkludert denne planen, ein utvida del av Myrkdalen Fjellandsby.

Området er i dag i kraft av områdeplanen 12352016012 Mørkveslia områdereguleringsplan avsett til fritidsbustadar. Tilkomstveg til felta er regulert i detaljreguleringsplan Mørkveslia del 2.



Figur 1, planområdet ligg plassert sentralt i Mørkveslia i Myrkdalen og har gode soltilhøve, utsikt og nærleik skianlegget i Myrkdalen.



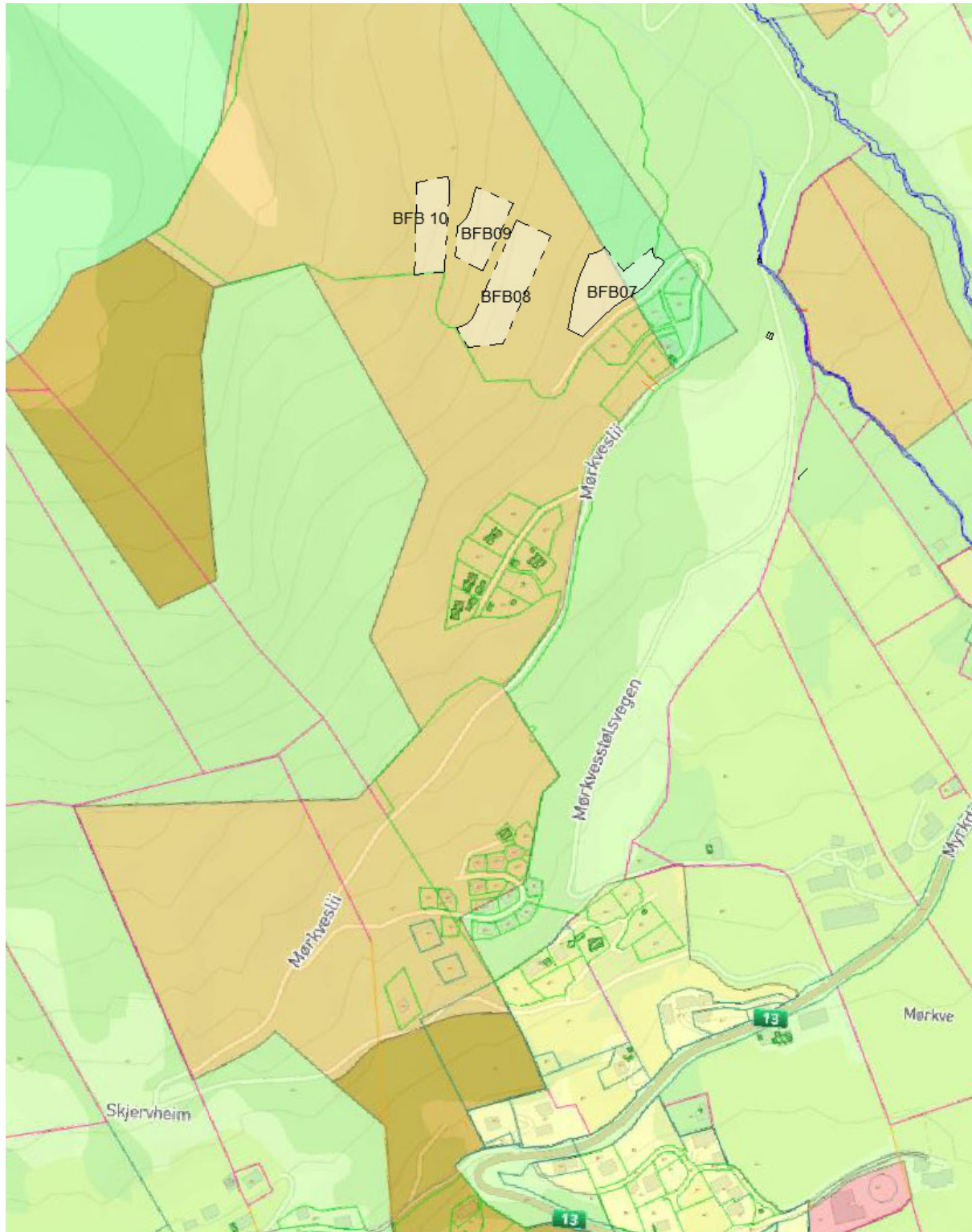
Figur 2, Skråfoto av området sett frå søraust. Myrkdalen Fjellandsby til høgre i bilete.



Figur 3, Skråfoto av området sett frå aust

### 3. TILHØVE TIL KOMMUNEPLANEN

I gjeldande kommuneplan er området sett av til fritidbusetnad. Området er også omfatta av områdeplanen planid 12352016012 Områdeplan Mørkveslia. Denne er sett til å gjelda framføre kommuneplanen sin arealdel. Til føremålet fritidbusetnad er det knytt generelle føresegner som m.a. gir føringar om at ved utbygging av fleire enn to einingar, er det krav om at det blir utarbeidd ein detaljreguleringsplan.



Figur 4, Utklipp frå KPA der plangrensene er markert med svart, stipla linje.

#### 4. TILHØVE TIL GJELDANDE OG EVENTUELT IGANGSETTE REGULERINGSPLANAR

Planområdet er i dag regulert av områdeplan planid 12352016012 Områdeplan Mørkveslia.

I områdeplanen er felta regulert fritidsbusetnad med tilhøyrande felles føresegner for utbygginga. Det er også stilt krav om at felta må detaljregulerast.

##### 5.4 Felles føresegner for BFB

Maksimal skjering er 3 meter frå topp skjering til topp planering. Maksimal fyllingshøgde er 2 m frå topp planering til botn fyllingsfot. Skjering som blir tilbakefylt mot bygning skal ikkje reknast med. Maksimal høgde på støttemurar er 1,5 meter.

Parabolantenner er ikkje tillate.

Straumlinjer i luft er ikkje tillate.

Maksimal mønehøgde er 14 meter. Maksimal gesimshøgde er 12 meter.

Maks tal einingar og maks BRA for områda:

	Einingar	m2 BRA
BFB01	12	1200
BFB02	18	1800
BFB03	9	900
BFB04	42	4200
BFB05	9	900
BFB06	12	1200
BFB07	27	2700
BFB08	27	2700
BFB09	9	900
BFB10	18	1800
<b>Totalt</b>	<b>183</b>	<b>18300</b>

*Utklipp av føresegnene knytt til felta BFB i områdereguleringsplanen for Mørkveslia.*

I områdeplanen er det gitt eit maks antal einingar som er tillate å oppføre på kvart byggefelt. Det er semje om at totalt antal einingar på felta ikkje skal overstiga antal oppgitt i tabellen, men at antal einingar kan fordelast mellom felta i arbeidet med detaljreguleringa.

Det er også knytt føringar til:

- Parkering: dekning på 1,2/eining i fellesanlegg for leilegheitsbygg. Løysing av tilkomst og parkering skal skje i byggesak, og skal plasserast slik at den gir minst mogeleg terrenginngrep.

**§ 5**  
**BYGNINGAR OG ANLEGG**  
(pbl § 12-5 nr.1)

For alle byggjeområda er det eit krav til radonsperre og tilrettelegging for tiltak som kan setjast i drift om radonkonsentrasjonen i lufta inne på eit tidspunkt overskrider 100 Bq/m<sup>3</sup>.

5.1 Felles føresegner for BFS, BFF og BFB og BKB

Ferdig terreng skal så langt det er mogleg tilpassast opphavelige, naturlege terrenghøgder.

Tak og overflater skal ha ikkje-reflekterande materiale. Ved fargesetting skal det nyttast mørke jordfargar

Byggjegrense er 2 meter frå grense mot SVG (privat anna vegformål) og 4 meter frå grense mot anna formål og regulert tomtegrense. Dersom ein søkjer byggeløyve for

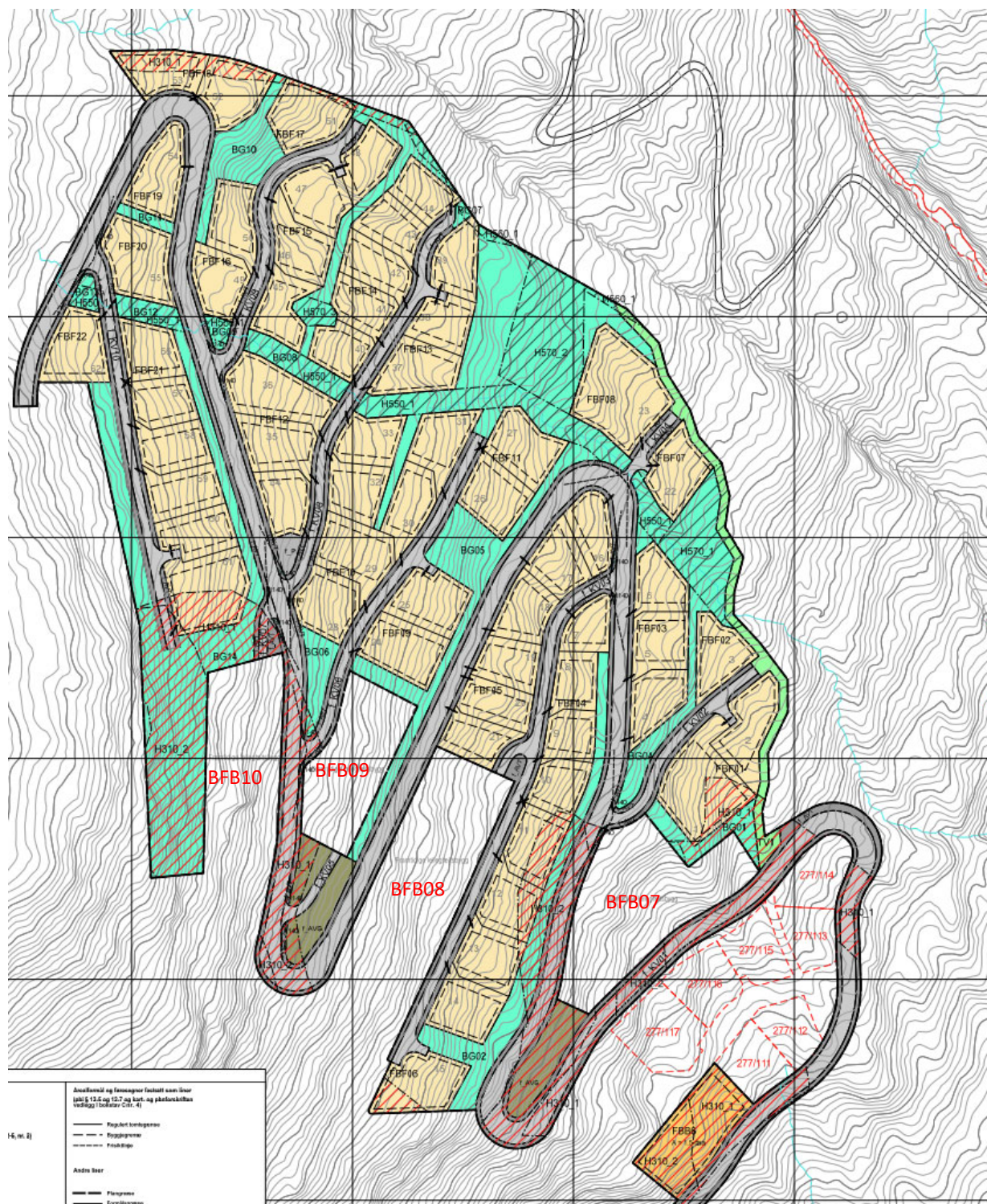
fleire tomtar samstundes kan regulerte tomtegrensar flyttast i delesak og byggjegrense skal avgjerast i byggjesaka.

Det skal sikrast minst 2 meter plass til stillas o.l. rundt bygg.

**Nyleg godkjende planar**

Detaljreguleringsplan for Mørkveslia del 2 planid 4621\_2022003 vart godkjend 07.09.2023. Planen gjeld for området omfatta av områdereguleringsplanen for Mørkveslia planid 12352016012, utanom felta BFB07-10. Denne reguleringsplanen vil såleis utfylla detaljreguleringsplanen for Mørkveslia del 2.



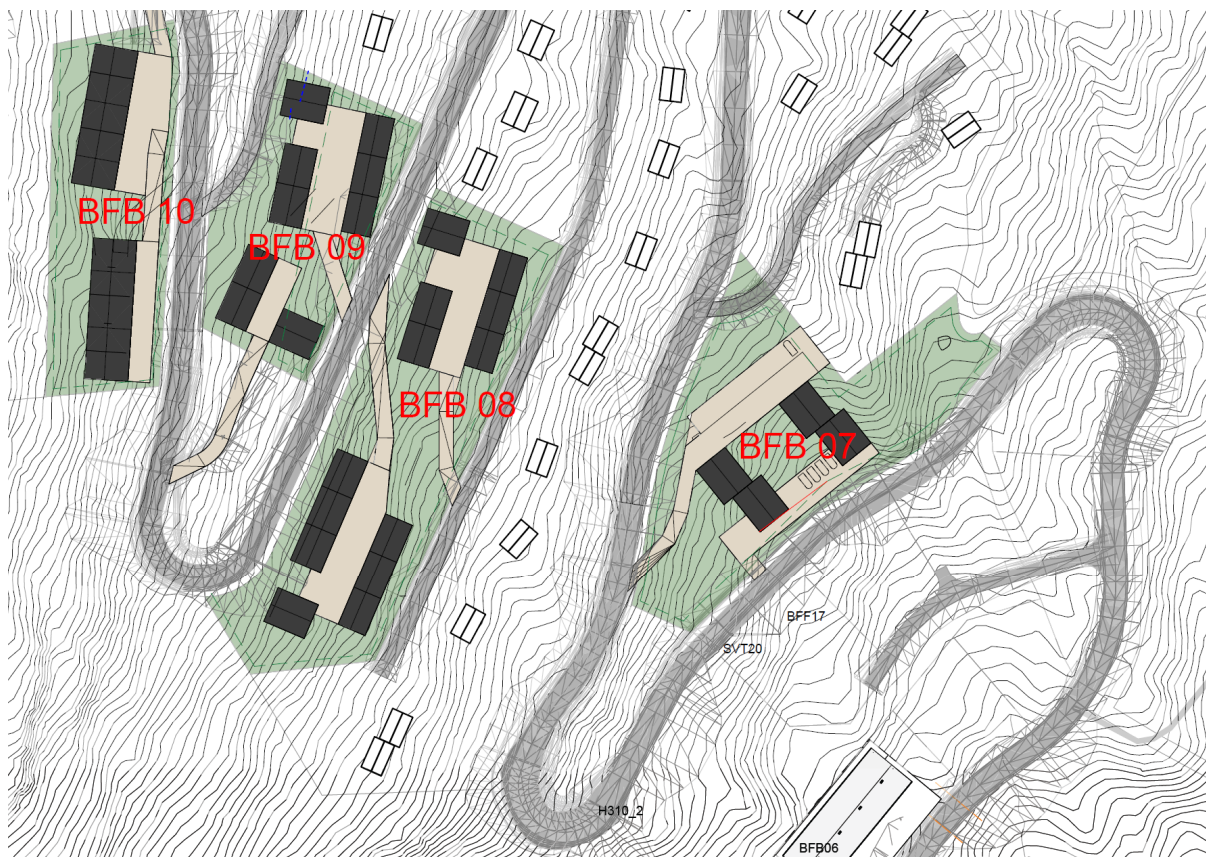


Detaljreguleringsplan for Mørkveslia del 2. Denne reguleringsplanen vil vera utfyllande for detaljreguleringsplanen.

## 5. OMTALE AV PLANLAGD UTBYGGING, ANLEGG OG ANDRE TILTAK

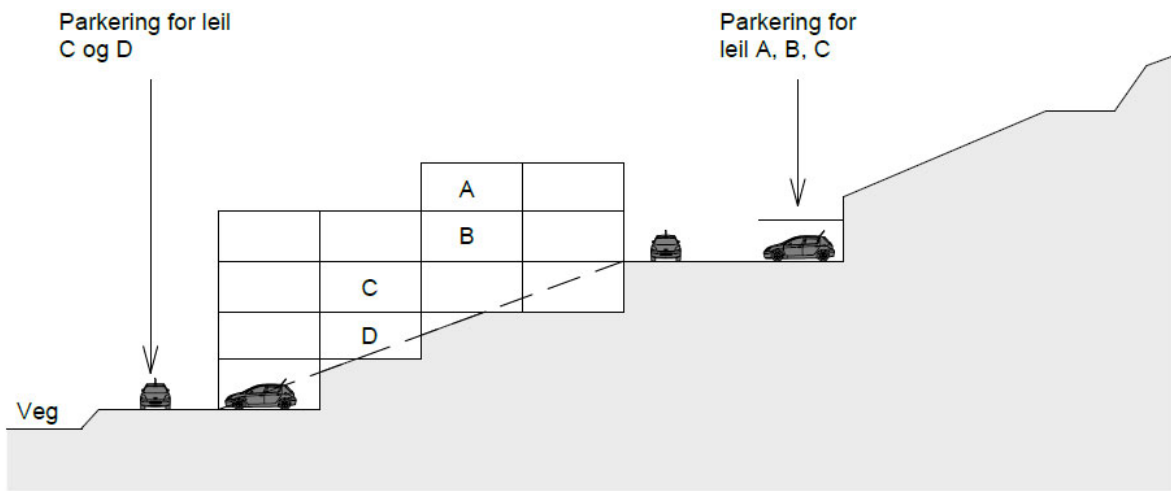
Det vert planlagd for leilegheitsbygg i 2-3 etasjar. Leilegheitsbygga er plassert i rekketunformasjon der møneretninga som hovudregel følgjer terrenget. For å skapa variasjon i tuna og busetnaden, er enkelte hus lagt med møneretninga på tvers av kotane. Alle utbyggingsfelta har helning som variera mellom 1:3 og 1:2. Kor bratt terrenget er vil vera medverkande for plassering av bygg.

Tilkomst og parkering vil også vera viktige moment i det vidare planarbeidet.

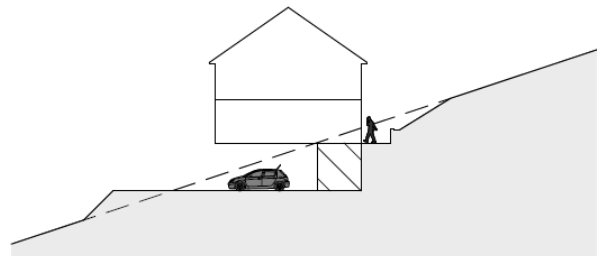


Oversikt over felt og skissert utbygging med tiløyrande avkøyring.

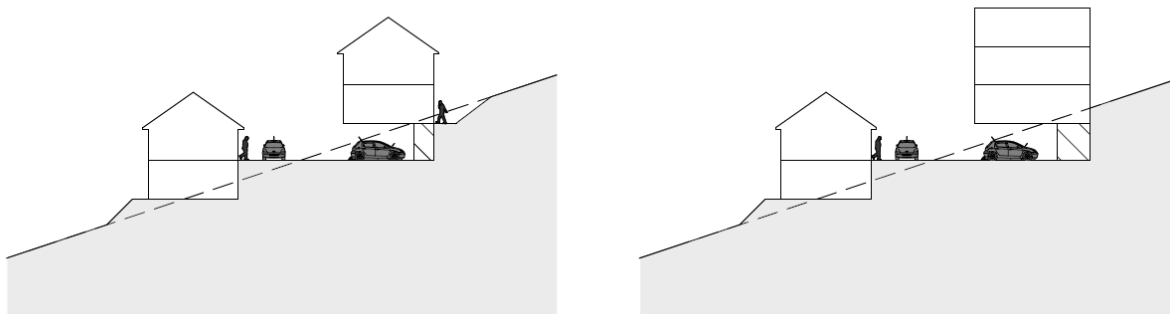
## BFB07



BFB 07. Terrenfall 1:2. Busetnad med tilkomst frå fram- og bakside. Møneretning på tvers av terrenget.



BFB 10. Terrenfall 1:2. Busetnad på ei rekke med innkøyring til carport i front.



BFB 08 og 09. Terrengfall på 1:3. Busetnad på opp- og nedside av tunveg.



3D-illustrasjon av byggefelta

## 6. UTYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØGDER

Planen vil leggja opp til ein busetnad i tunstruktur, og bygg med inntil 3 etasjar. Parkering vil skje på bakkeplan. Føringsane som ligg føre i områdeplanen for utnytting og høgder vil bli lagt til grunn for utbygginga. Der er gesimhøgde 12 m og mønehøgde 14 m.

Det vil bli etterstreba ei utbygging som tilpassar seg terrenget. Topografien på felta er hellande terreng med fall mellom ca 1:3 og 1:2. Innleiande skisser syner at terrengfallet gjer det utfordrande å få til skjeringar og

yllingar som er innanfor krava i områdeplanen. I det vidare planarbeidet, vil dette bli viktig å sjå nærare på, der det vil bli tilstreba å begrensa skjeringar og fyllingar.

## **7. FUNKSJONELLE OG MILJØMESSIGE KVALITETAR I PROSJEKTET**

I kraft av detaljreguleringsplan Mørkveslia del 2 blir det lagt til rette for teknisk infrastruktur med tilstrekkeleg kapasitet. Detaljreguleringsplanen vil gjennom tilhøyrande føresegner setta krav til både funksjonell og miljømessig kvalitet for bygg og anlegg. Ny busetnad skal byggast etter minimum TEK 17-standard.

Området skal integrerast i reiselivsdestinasjonen Myrkdalen, og vil vera med på å styrka Myrkdalen som reiselivsdestinasjon. Planen er difor viktig å sjå i samanheng med den langsiktige destinasjonsutviklinga av Myrkdalen.

Konsentrerte leilegheitsbygg er areal- og energieffektive løysningar som opnar opp for at fleire kan ta i bruk tilbodet i Myrkdalen på avgrensa areal.

## **8. TILTAKET SIN PÅVERKNAD OG TILPASSING TIL LANDSKAP OG OMGJEVNADANE**

Nye bustader er delt opp og forskyvd for å bryte opp volum og skalere ned prosjektet. Bygga er gitt forskjellig møneretning og plassering slik at det vil verta ein variasjon i høve til fasadar og gavlar som blir synlege frå forskjellige standpunkt i området. Dette gjer også at terreng og vegetasjon kjem til syne rundt og innimellom bygg.

Planområdet ligg sør for sentrum i Myrkdalen Fjellandsby og skal knytast saman med skianlegget med ny skiheis og skitraséar.

Når det gjeld fjernverknad ligg planområdet i ei sørvendt li som ligg eksponert mot sør og aust i Myrkdalen. Utforming, høgd og materialval vil bli viktig i utforminga.

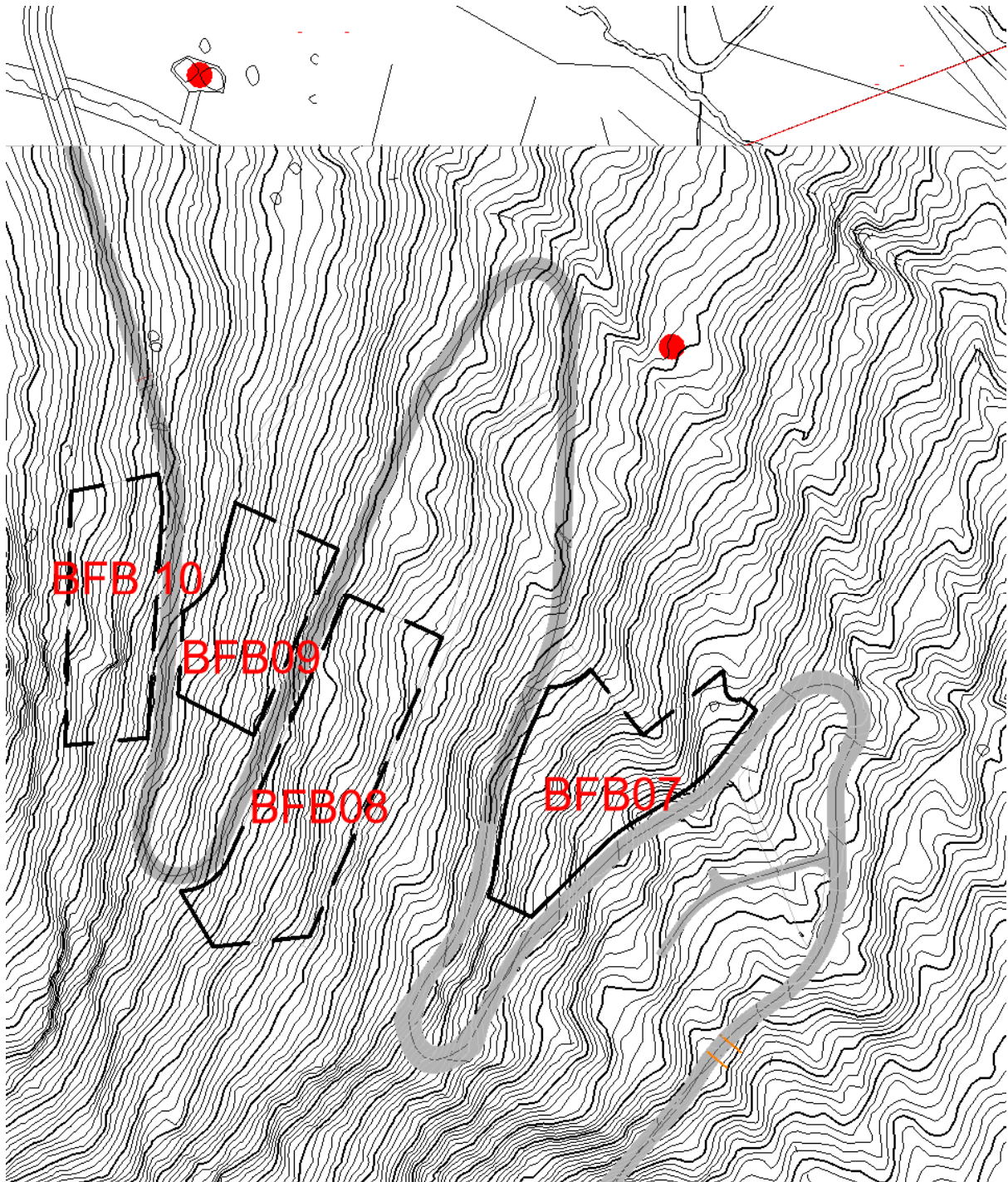
## **9. VESENTLEGE INTERESSER SOM VERT RÅKA AV TILTAKET**

### **9.1 BIOLOGISK MANGFALD**

I tidlegare planfasar er det utført ei omfattande kartlegging av det biologiske mangfaldet og avbøtande tiltak er innarbeidd i områdereguleringsplanen og i detaljreguleringsplanen for Mørkveslia del2 som planforslaget vil bygga vidare på.

### **9.2 KULTURMINNER**

Det er registrert nokre kulturminner av nyare tids dato i nærleiken av planområdet. Desse er ikkje automatisk freda. Funna er registrerte i den tilgrensande planen Mørkveslia del 2.



Registrering av kulturminner i området. Funna markert med raud prikk ligg utanfor planområdet.

### 9.3 TILGJENGELEGHEIT FOR ALLE

Planområdet ligg i eit skrådande terreng der tilgjengelegheit for alle er vil bli etterstreba der terrenget tillet dette utan at det må utførast uforholdsmessig store terrengingrep.

## **10. KORLEIS SAMFUNNSTRYGGLIEN SKAL IVARETAKAST, MELLOM ANNA GJENNOM Å FØREBYGGA RISIKO OG SÅRBARHEIT**

Det visast til vegleiar frå Direktoratet for samfunnstryggleik og beredskap – Samfunnstryggleik i kommunane si arealplanlegging. Det vil i tråd med anbefalingane her utført ein ROS-analyse. Særskilde aktuelle tema for planområdet vil vera:

- Skred og ras
- Overvatn
- Ras/stabilitetsvurderingar

## **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
- NVE
- BIR Voss Hardanger
- Voss Herad
- Vestland Fylkeskommune
- Statens Vegvesen
- Naboar

## **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 offentlig 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 KONSEKVENSGREIING, OG KORLEIS KRAVA I TILFELLE VIL KUNNA VERTA IVARETATT**

Planen er vurdert etter §6 og §8 i forskrift om konsekvensutgreiingar, og det er så langt konkludert med at planen ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing.

§ 6b slår fast at reguleringsplanar etter plan og bygningsloven for tiltak i Vedlegg I skal utgreiast iht. forskrifta. Detaljreguleringa fell ikkje inn under nokon av kategoriane lista opp i Vedlegg I. Vidare slår § 8 slår fast at planar og tiltak skal konsekvensutgreiast dersom dei kan få vesentlege verknadar for miljø eller samfunn. Etter nærare vurdering iht. § 10, konkluderast det med at detaljreguleringa ikkje får vesentlege verknadar for miljø eller samfunn.

## **14. ANNA**

### **14.1 EVENTUELLE HOVUDUTFORDRINGAR FOR PROSJEKTET**

- God terrengtilpassing
- Parkering

### **14.2 AKTUELLE TEMA FOR DISKUSJON PÅ OPPSTARTSMØTET**

- Tilgjengelege bustadar
- Skjæring og fylling, terrengtilpassing

- Arkitektur og takform

**14.3 FORSLAG TIL PLANNAMN**

Detaljreguleringsplan Mørkveslia felt BFB07-10.

**14.4 SPØRSMÅL SOM FORSLAGSSTILLAR/PLANLEGGJAR YNSKJER AVKLART:**

Sjå pkt 14. 2