

Planinitiativ for *Omastranda, gbnr 134/68+73 m.fl., Kvam.*

Fagkyndig:

Siv.ark. MNAL Eyolf Angell-Eriksen/Archihus AS – 954 55 505/eyolf.angell-eriksen@archihus.no

Forslagsstiller: Voss Byggsenter AS

Utarbeidet: 04.05.2023

A. Formål med planen

Hensikt med planinitiativet er å tilrettelegge for utbygging av marina, 16 nye frittliggende fritidsboliger, 24 boenheter i 6 stk. 4M-boliger og 10-12 utleieboenheter fordelt på 2 stk. næringsbygg, med tilhørende, anlegg, lek- og felles uteoppholdsarealer.

B. Planområdet

Planområdet som foreslås, er på ca. 48 daa – hvor 8,3 daa er sjø. Lokalisert mellom Fylkesveg 576 - Omavegen og sjøen (Saltvika) og ca. 400 meter syd for verftet Fjellstrand. Planområdet består av eiendommene:

134/1, 9, 24, 39, 73 og 75.

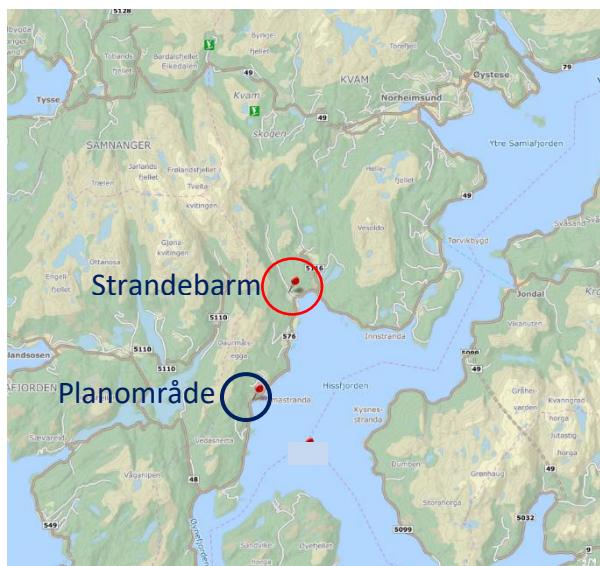
135/1

Topografisk består området av øst-vestgående bratt skrent mot sjøen i syd. Over skrenten mot nord, er terrenget noe kupert fra vest mot øst, med et flatere areal i øst. Skrenten har vegetasjon av skog, mens flatere deler av planområdet mot Omavegen vegetasjon i form av gress og noen busker og enkeltstående trær. Plangrense mot nord foreslås fra senterlinje Omavegen, tomtegrenser for eiendom 134/9, sydvest for bekkefar i vest, tomtegrenser mot øst for og i sjø. Eiendom 134/9 ved utelates fra planområdet, men det er naturlig å innlemme eiendommene 134/24+75 i planområdet mht bygninger som delvis står innenfor atkomstvegens eiendomsgrenser og kryssutformingen.

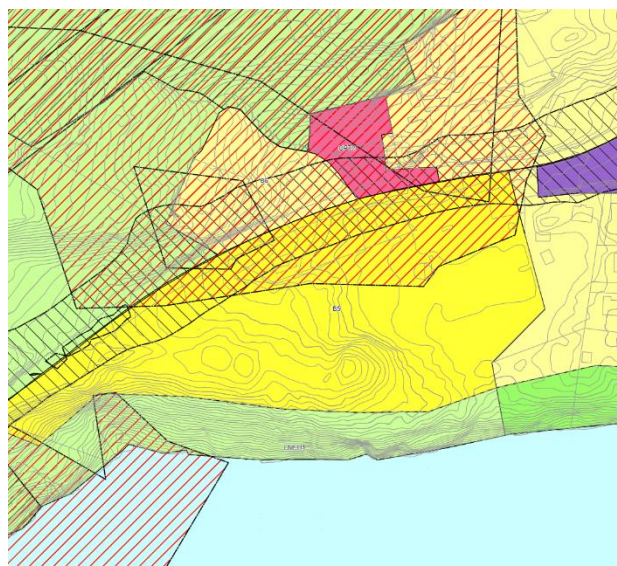
Forslagstiller representerer grunneier – Ole Harald Tufta



Figur 1 Planområdet med omkringliggende arealer



Figur 2 Planområdets lokalisering

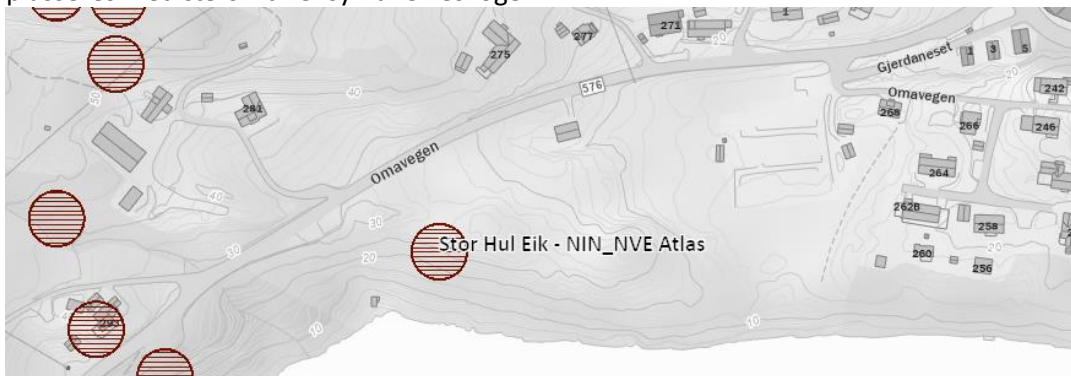


Figur 3 Felt B5 i gjeldende kommuneplan.

Redegjørelse for om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet:

- **Økt trafikk og støy.** Utbygging av ca.50 nye boenheter vil gi økt trafikk ut i Fv. 576 Omavegen. Siden det foreslås fritidsboliger, vil det gi noe økning av ÅDT og støy fra Omavegen. Hvor stor økningen blir og om gul støysone utvides, må avklares i trafikktegninger og støyanalyse.
- **Klimatilpasning.** Boligene blir tilpasset terrenget og foreslås liggende på tvers av Terrenklinjene der det er mest kupert. Frittliggende boliger skjæres inn i terrenget og skog i skrenten skal i størst mulig grad beholdes. Vi kan ikke se at denne utformingen vil gi nevneverdige virkninger for klima utenfor planområdet.
- **Infrastruktur, herunder overvann.** Atkomst til fritidsboenheter mot legges fra nye atkomstveger og biloppstillingsplasser. Det foreslås kjørbare gangveier til fritidsboliger ved skrent mot sjø i syd. Avkjøring til Omavegen foreslås til dagens avkjøring til eksisterende boliger i nordøst. Takvann ledes til terrenget, overvann på terrenget kan ledes både mot øst og syd og infiltreres på egen tomt. Sikre flomveier kan ledes til resipienten, Hissfjorden. Overvann på atkomstveg ledes ut til terrenget på hver side i infiltrasjonsgrøfter. Overvann fra veg til marina, kan slippes direkte ut til resipienten, Hissfjorden.
- **Sosial infrastruktur.** Strandebarm skole (barne- og ungdomsskole) med idrettsanlegg ligger 6,1 km fra planområdet med 6 minutter kjøretid og Strandebarm barnehage ligger ved Tangerås 6,2 km fra planområdet med 7 minutter kjøretid. Det legges opp til boliger i forskjellige prisklasser, hvor spesielt firemannsboliger kan passe unge mennesker med barn. Det vil ha virkning for ferdsel i og utenfor planområdet. Vi antar at på kort og mellomlang sikt, vil bruken her være til fritid siden A-boliger nærmest sjøen, vil bli bygget først. Nærmeste dagligvarebutikk er Joker Omastranda, 600 meter fra avkjøring mot Strandebarm på Fv. 576. Bussholdeplass Gjerde ved krysset Gjerdneset x Omavegen - 60 meter fra planområdet i nordøst. Det er også etablert bussholdeplass innenfor plangrense i vest, for nordgående retning. Bussavganger i begge retninger til Norheimsund og Øystese i nord og Mundheim i syd.
- **Friluftsliv.** Planarbeidet vil ikke komme i konflikt med friluftsliv utenfor planområdet. Tilgjengelighet til sjø for allmennheten økes med ny veg ned til marina.
- **Kulturverdier** Kommunens kartside er undersøkt og det er ikke funnet registreringer om kulturminner eller kulturverdier i planområdet. Det er et registrert SEFRAK-objekt med gul trekant, ikke vernet eller fredet og ikke meldepliktig, i planområdet. Utløe, type annen landbruksbygning på 134/68.
- **Barn og unges interesser** Det er ikke kjent at barn og unge har benyttet eller benytter planområdet til lek og samvær. Planforslaget vil ta hensyn til barn og unges rettigheter nedfelt i lov og forskrifter, samt rikspolitiske retningslinjer.

- **Andre aktuelle konsekvenser av tiltaket** Sydlig del av planområdet er en liten eikeskog med undersjikt av einer, osp og hassel. Det skal være registrert en stor, hul eik i LNF-området i vest. Eika og evt. andre hule eiker må registreres og avsettes som sirkler med radius som trekrone. Vei til marina ligger godt utenfor omkrets til eika, men det må generelt tas stort hensyn til eikeskogen. Boliger må plasseres med særskilt hensyn til eikeskogen.



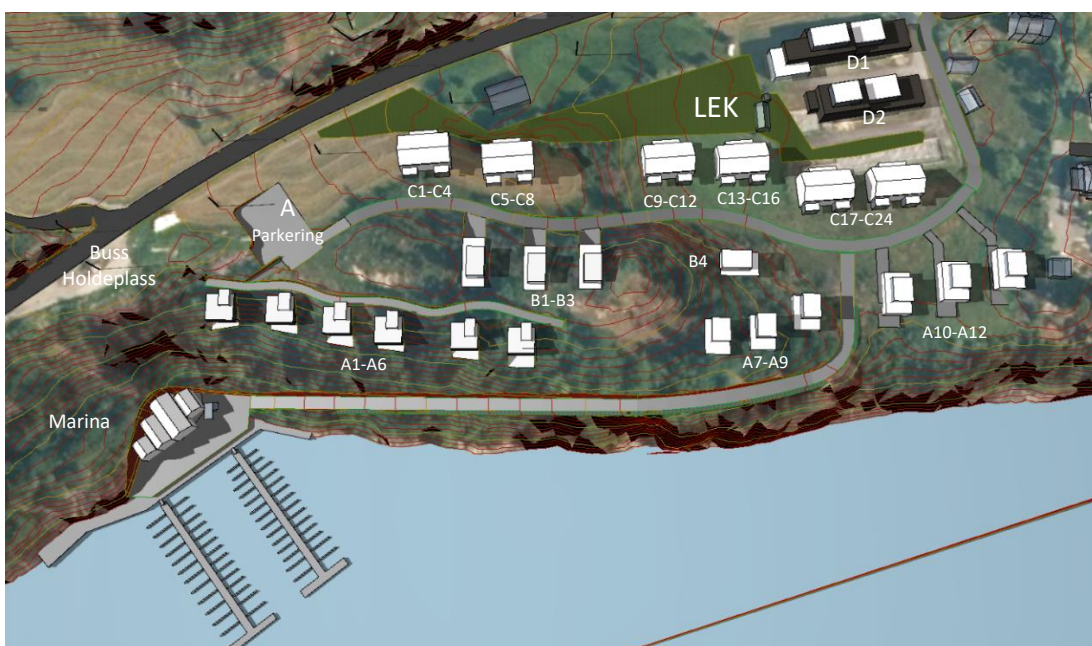
Figur 4 Registrerte hule eiker i og utenfor planområdet.

C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

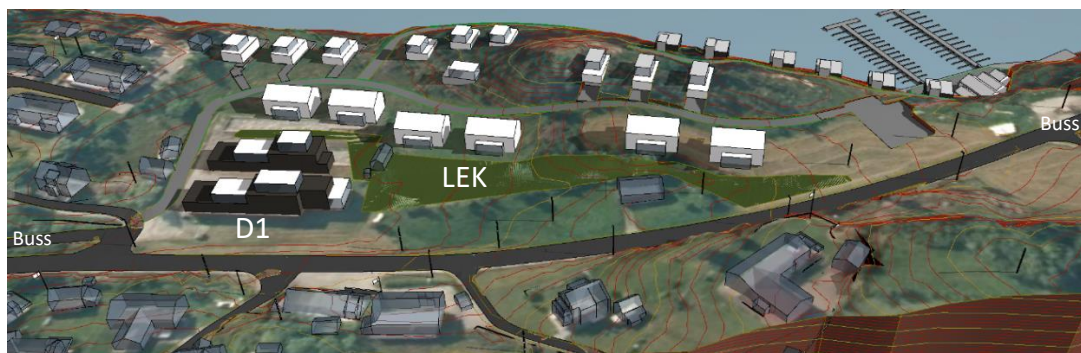
Vi foreslår i alt 40 nye boenheter i frittliggende fritidsboliger (A og B) og firemannsboliger (C), 2 næringsbygg (D) for utleie av 12 leiligheter, samt kontorplasser og for eksempel verkstedsarealer. atkomstveg i syd og 2 nærlekeplasser. Næringsbyggene plasseres på eksisterende grunnmurer. Parkering løses på egen grunn for boliger A7-A12, B1-B4, C1-C24 og D1-D2. Egen felles parkeringsplass for A1-A6 i vest. Det foreslås mulighet for gjesteparkering ved D2 og ved parkering for A1-A6.

Det foreslås å tilrettelegge for marina med verksted, båtlager og bryggeplasser i Saltvika. Kaianlegg og veg er i tråd med gjeldende reguleringsplan, men ikke i tråd med gjeldende kommuneplan.

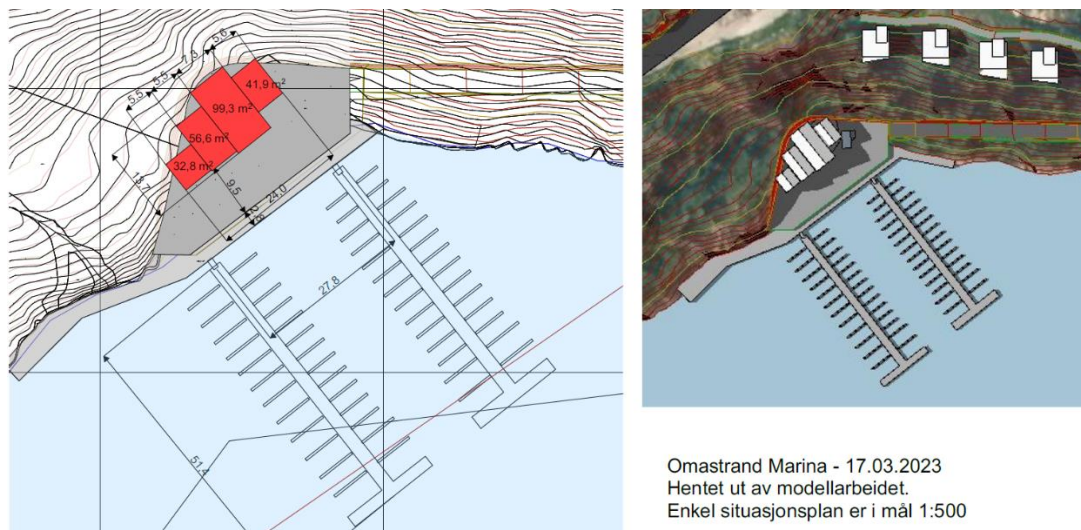
Nye atkomstveier til boliger og marina, tilpasses terreng i størst mulig grad slik at gode uteoppholds- og naturarealer beholdes. Planområdet får atkomst fra Omavegen i eksisterende avkjøring ved Gjerde. Mest mulig av eikeskogen i skrenten skal bevares og registrert hul eik skal vernes med hensynssone.



Figur 5. Modellbilde med ortofoto forslag til utnyttelse.



Figur 6. Planområdet sett fra zenith nord.



Omastrand Marina - 17.03.2023
Hentet ut av modellarbeidet.
Enkel situasjonsplan er i mål 1:500

Figur 7. Forslag til marina med tilhørende anlegg.

Utviklingsfaser

Det er ikke planlagt noen byggetrinn enda. Sannsynligvis blir det 3 eller 4.

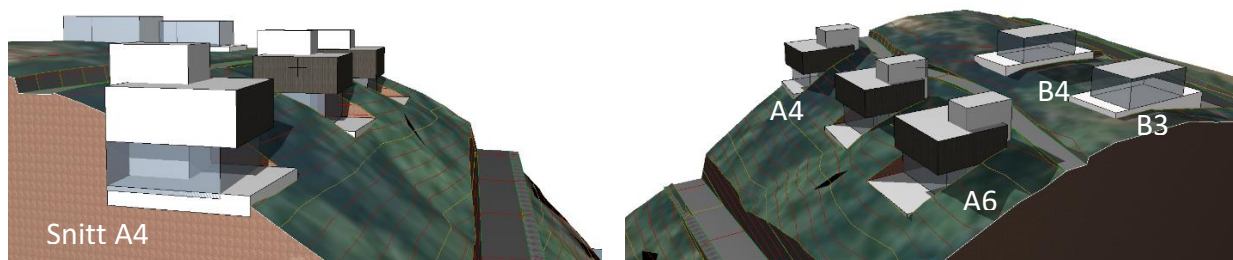
D. Utbyggingsvolum og byggehøyder

I planinitiativet er det ikke fullstendig vurdert volumene for de forskjellige kategoriene A, B, C og D

Det er vist i modellvolumer i 2 etasjer. Vi tenker at pulttak, saltak og flatt tak vil være aktuelt for kategoriene B, C og D, men at det bør være lik takform innen samme felt. For boliger i kategori A foreslår vi flatt- eller svakt pulttak, for ikke å ta utsikt fra bakenforliggende boliger.

Det er fallende terreng for kategorier A og B i varierende grad og underetasjer tenkes skåret inn i terreng. Volumene er foreslått plassert som smale kropper på tvers av kotene for minst mulig terrengbehandling og for at det skal være luft mellom boligene. Dette er svært viktig i skrenten for å bevare mest mulig skog. Skog som hugges blir fragmentert slik at en bibeholder skogens fulle bredde og høyde.

Marina bygningsvolum settes sammen av flere mindre sjøbodsvolumer i varierende høyder og saltak. Største enkeltvolum ønskes i 3 etasjer – største gesimshøyde antas til 9 meter. Byggene kan godt være høye mot den høye terrengskjæringen i bakkant av volumene. Forslaget viser også kaianlegg og 48 småbåtplasser.



Figur 8 Typisk snitt boligvolumer A-typer.

Vi tenker at volumer i to fulle etasjer på flatt terreng har normale etasjehøyder med 2,4 meter til himling med gesimshøyde 6,2-6,4 meter.

I skrått terreng som faller jevnt langs fasader, vil gesims målt fra gjennomsnittlig terreng være typisk 4,5 – 5,0 meter.

E. Funksjonelle og miljømessige kvaliteter

Redegjørelse for de funksjonelle og miljømessige kvalitetene prosjektet vil tilføre nærområdet og byen. Inkl. energiløsninger. Alle boliger vil tilfredsstillere energikravene i Tek 17, boligernes takform og orientering legger til rette for solcelle- og solfangeranlegg. Boenheter har god orientering mot syd med gode uteoppholdsarealer.

F. Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser

Redegjørelse for tiltakets virkning på og tilpasning til landskapet og omgivelsene (både positive og negative).

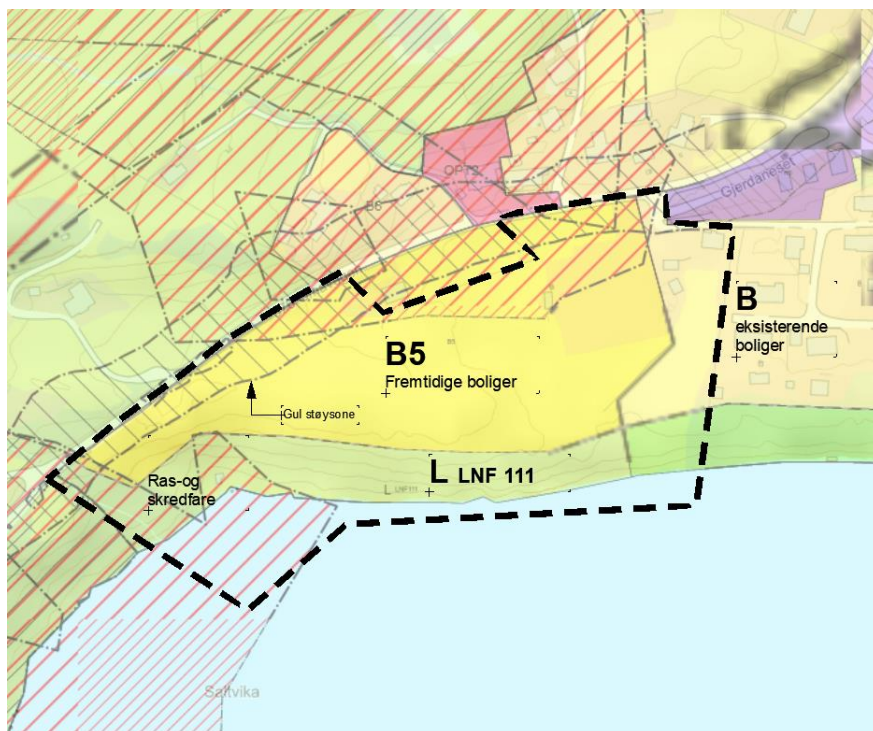
Terrenget danner et lokalt høydedrag mellom et flatt jordbruksareal i nord og sjøen i syd. Høydedraget har to tydelige koller på ryggen og en bratt skrent ned mot sjø i syd. Det flatere terrenget mellom høydedraget og Omavegen, faller jevnt fra vest mot øst til et større flatt nivå hvor det nå står igjen fundamentet etter næringsbygg. Bygningsvolumene C1-C24 og D1-D2, blir plassert på de flatere partiene. Bygningsvolumene A1-A12 og B1-B4 blir skåret inn i terrenget. Boligene vil få relativt smale volumer mot sjøen for å ta hensyn til terreng og vegetasjon. Boligvolumene A1-A12 vil bli synlige fra sjøen. Volumene vil ikke bli dominerende siden de er relativt smale og har god innbyrdes avstand, samt at utearealet stort sett er naturmark med skog. Boligvolumene bryter ikke skogssilhuetten sett fra sjø og det vil være skog foran, bak og mellom boligene.

G. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Planforslaget er delvis i tråd med arealformålet i gjeldende kommuneplan, felt B5. Det er foreslått inntil 3 frittliggende boliger på kommuneplanens felt B – eksisterende boliger, på grunneiers eiendom 134/73. 5 stk fritidsboliger i skrent går i forslaget noe over feltgrense til LNF 111. Ny veg til marina vil gå i LNF.

Byggegrense fra senterlinje fylkesvei er satt til 20 meter fra senterlinje, som er mer enn eksisterende bebyggelse langs Omavegen. Kommuneplanen sier at fylkesveger generelt skal ha byggegrense 30 meter, men da kan ikke bygg C1-C4 og D1 bygges.

Planområdet avgrensning følger kommuneplanens felt B5s avgrensning mot Omavegen. Planområdets byggeområde overskrider feltgrense L-LNF111 og feltgrense B-eksisterende boliger.



Figur 9. Formål fremtidige boliger B5 i kommuneplanen

Planforslaget er i strid med arealformålet i gjeldende reguleringsplan fra 1973 – Oma, planId 19730003, hvor arealformålet er oppgitt til å være industri. Veg ned til ny marina er iht til gjeldende reguleringsplan.



Figur 10. Gjeldende RPL

Dokumentasjon av oppfyllelse av krav til leke- og uteoppholdsareal

Beskrivelse og illustrasjon av MUA-kravene og lekeareal i henhold til kommuneplanens bestemmelser.

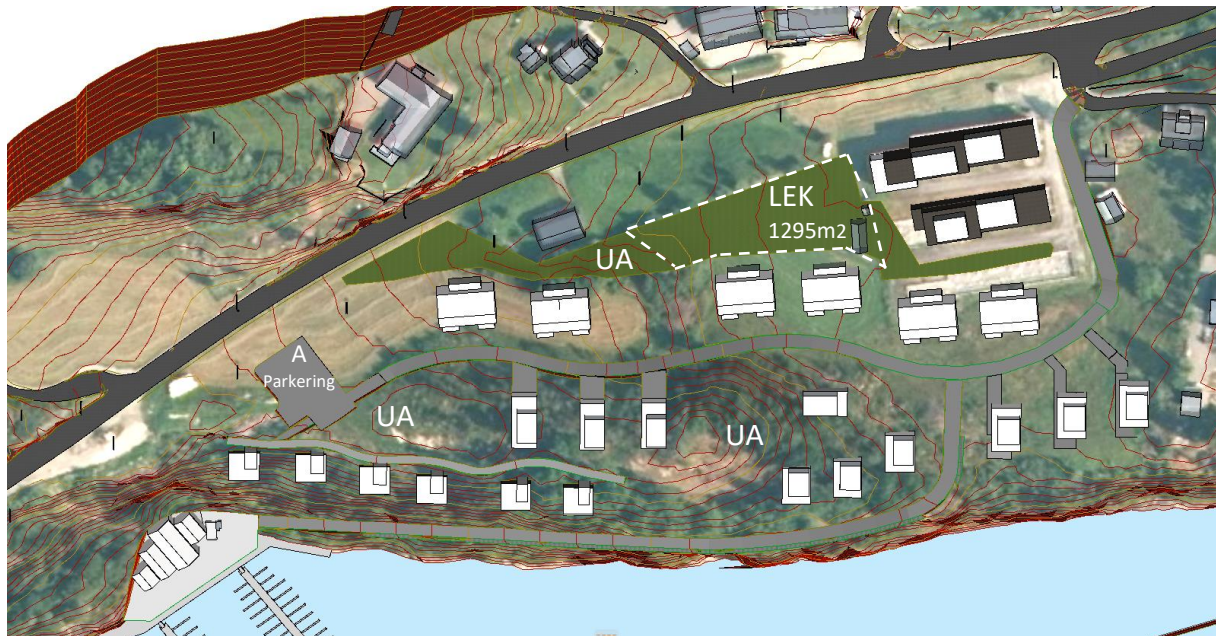
Kommuneplanen krever MUA 200 m² pr. ene- eller tomannsbolig + 25m² felles MUA ved bygging av flere enn 4 boenheter. Kravet for konsentrert boligbebyggelse – her firemannsboligene – er 7m² + 25m² felles MUA.

Det betyr for kategorier A, B og C, MUA min. $12 \times 25 + 24 \times 25 = 900 \text{ m}^2$

For kategori D kan det bety MUA min. $12 \times 25 = 300 \text{ m}^2$

Totalt for alle boliger blir kravet MUA min. 1200m².

I forslaget er det vist et grønt sammenhengende areal på 2382 m². Dette er både grønnstruktur og felles MUA. Areal egnet for lek og felles uteopphold er vist i illustrasjonsplanen med 1295m². Bolig kategori A foreslås plassert i skrenten mot sjø og LNF-området(KPL). Boligene her får ikke 200m² privat MUA, da dette ikke er mulig pga fall mer enn 1:3 og fordi vi ønsker å spare terreng og skog. A-boliger vil bli tilbudt ytterligere fellesarealer i bakkant i forbindelse med de to kollene.



Figur 11. Uteopphold og lekeplass - illustrasjonsplan fra modell.

Dokumentasjon og oppfyllelse av parkering

Beskrivelse og illustrasjon av parkeringskravene (bil og sykkel) i henhold til kommuneplanens bestemmelser. Kommuneplanen har krav om 2 biloppstillingsplasser for boliger med 4 eller færre boenheter. Alle boenheter har parkering etter krav på egen tomt, bortsett fra A1-A6 som må parkere på egen felles parkeringsplass.

Utfordrende parkeringskrav til småbåthavnen. Tiltakshaver vil gå gjennom antall båtplasser og evt. komme tilbake til parkeringsmuligheter ved å utvide parkeringsplass for A1-A6

Parkeringsføresegner	Formål/verksemd	Minstekrav til ant. P-plasser pr. eining basert på formål (avrunda oppover til nærmaste heile plass)		Maksimumskrav ³ til ant. P-plasser pr. eining basert på formål (avrunda opp til nærmaste heile plass - berre bil)
		bil	sykkel	bil
Rekkehus/bustad med < 4 einingar	eining	2	0	3
Rekkehus/bustad med > 5 einingar	eining	1.5 ¹	0.5 ³	2
Fritidsbustad	brukseining	1	0	2
Naust med eige gnr/bnr	brukseining	1	0	1
Lager	250 m ² (BRA)	1	0	1
Forretning/detaljhandel	40 m ² (BRA)	1 ¹	0.2 ³	1.5
Småbåtanlegg med < 20 plassar	3 båtplassar	1	0	3
Småbåtanlegg med > 20 plassar	3 båtplassar	1 ¹	0.3 ³	3

Figur 12. Parkeringskrav - gjeldende KPL

H. Berørte interesser av planinitiativet

Redegjørelse for om vesentlige kommunale, regionale eller statlige interesser er berørt av planinitiativet. Evt. andre vesentlig berørte interesser, samt foreligger det evt. heftelser på eiendommene innenfor planområdet?

Det vil bli noe mer trafikk ut i fylkesveien 576 Omavegen, som er et fylkeskommunalt ansvar og det kan bli flere barn som skal inn på barnehage og barneskole ved Strandebarm. Det vites ikke på nåværende tidspunkt om det foreligger heftelser av noen art på eiendommen.

I. Samfunnssikkerhet

Redegjørelse for hvilke prinsipielle temaer knyttet til samfunnssikkerhet som berøres i planarbeidet. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet.

Trafikksikkerhet for myke trafikanter, områdestabilitet, håndtering av overvann, sløkkevann og radonsikkerhet.

Overvann skal håndteres i planområdet og kan fra deler av området slippes direkte ut i resipient, men vann og avløp skal kobles på det kommunale ledningsnettet.

Området har moderat til lav radonaktsomhet, boligene vil få radonsperrer iht TEK 17. Planområdet ligger under marin grense og har løse masser av forvittringsmateriale. Hele område ligger også under aktsomhetsområde kvikkleire. Områdestabilitet må derfor undersøkes ifbm planarbeidet.



Figur 13 NVE Atlas – Mulig marin leire og Aktsomhet kvikkleire



Figur 14. NVE Atlas

Infiltrasjonsevnen er ikke klassifisert hos NGU. Det kan bety at takvann og overvann må fordrøyes og sendes videre til infiltrasjonsgrøfter/bassenger innenfor eget felt. Overvannshåndtering må vurderes i egen rapport.

J. Samarbeid og medvirkning

Beskrivelse av planlagte prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte.

Dialogmøte og oppstartsmøte med kommunen, infomøte med grunneiere i planområdet og planområdets umiddelbare nærhet, kunngjøring av oppstartvarsel, varselbrev til grunneiere, naboer, regionale og nasjonale myndigheter. Planfaglig dialog med kommunen og regionale og nasjonale myndigheter ved behov.

K. Vurderingen av behov for konsekvensutredninger

Forslagstiller vurderer området som konsekvensutredet i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplanen, da denne avviker fra gjeldende reguleringsplan. Felt B5 er avsatt til fremtidige boliger i kommuneplanens arealdel. Konsekvenser skal greies ut og eventuelle tiltak skal omtales i ROS-analysen; boliger og ny vei i skrent berører felt L – LNF-111. Naturtyper – lauvskog – stor hul eik. Aktsomhet jord- og flomskred. Dyrka mark, landbruk.

L. Dokumentasjon av fagkyndighet

Dokumentasjon av forslagsstiller/planfaglig konsulents fagkyndighet jfr. Plan- og bygningsloven § 12-3.

Planfaglig konsulent Eyolf Angell-Eriksen er utdannet sivilarkitekt, medlem av NAL, har arbeidet med og levert komplette planforslag siden 2003. Det vedlegges CV med referanseplaner som er vedtatt og stadfestet fra 2006.