

Fronta AS

Bustadfelt Krokjen - Lande

deler av gnr. 94 Våge og gnr. 91 Lande i Tysnes kommune

Reguleringsplan

Planomtale



13. juni 2013
Siv. ing. Vidar Mjøs

INNHALD :

FØREORD	3
PLANGRUNNLAGET	4
Situasjon.....	4
Gjeldande overordna planar	5
Tidlegare planarbeid - Tysnes Bolig AS	6
Risikovurdering (ROS)	6
Naturmangfald	6
VURDERTE LØYSINGAR	7
Alternativ 1 - nedre.....	7
Alternativ 2 - øvre.....	9
PLANPROSESSEN	11
Formell oppstart.....	11
Mottekne merknader	11
Oppsummering og vurdering av mottekne merknader	11
PLANFRAMLEGGET	12
Generelt	12
Detaljar	12
Landavegen	12
Veg 1 (offentleg).....	12
Interne fellesvegar.....	12
Tekniske anlegg	14
VEDLEGG	15
Plandokument	15
plankart.....	15
føresegner.....	15
Oppstartsdokument.....	15
orienteringsbrev med adresseliste.....	15
kunngjeringstekst	15
kopi av mottekne merknader.....	15
notat med oppsummering og vurdering av merknader	15
Andre dokument	15
Illustrasjonskart.....	15
Snittplan og snitt	15
Arealoversyn	15

FØREORD

Planframlegget er utarbeidd av Fronta AS i samarbeid med Tysnes Bolig AS.

Framlegget byggjer på, og vidarefører, planarbeidet som Tysnes Bolig AS sette i gang for sine eigedomar i 2011.

Reguleringsframlegget frå Tysnes Bolig AS vart lagt ut til offentleg ettersyn men ikkje slutthandsama, grunna behov for revurdering av tilkomstløysinga.

Det nye planframlegget er basert på ei anna tilknytning til Landavegen, og inkluderer areal langs tilkomstvegen som no er avsett til bustadføremål i revidert kommuneplan.

PLANGRUNNLAGET

Situasjon



T = Tysnes Bolig AS sitt utbyggingsområde i Krokjen (4 parsellar), i lia ovafor ferjekaien.

F = Fronta Bolig AS sitt ut byggingsområde, i lia ovafor forretningssenteret ved rundkjøringa der hovedvegane deler seg (mot Uggdal i sør og Lundegrend i aust).

Begge dei aktuelle utbyggingsområde ligg sentralt i Våge, om lag 45 meter over havet.

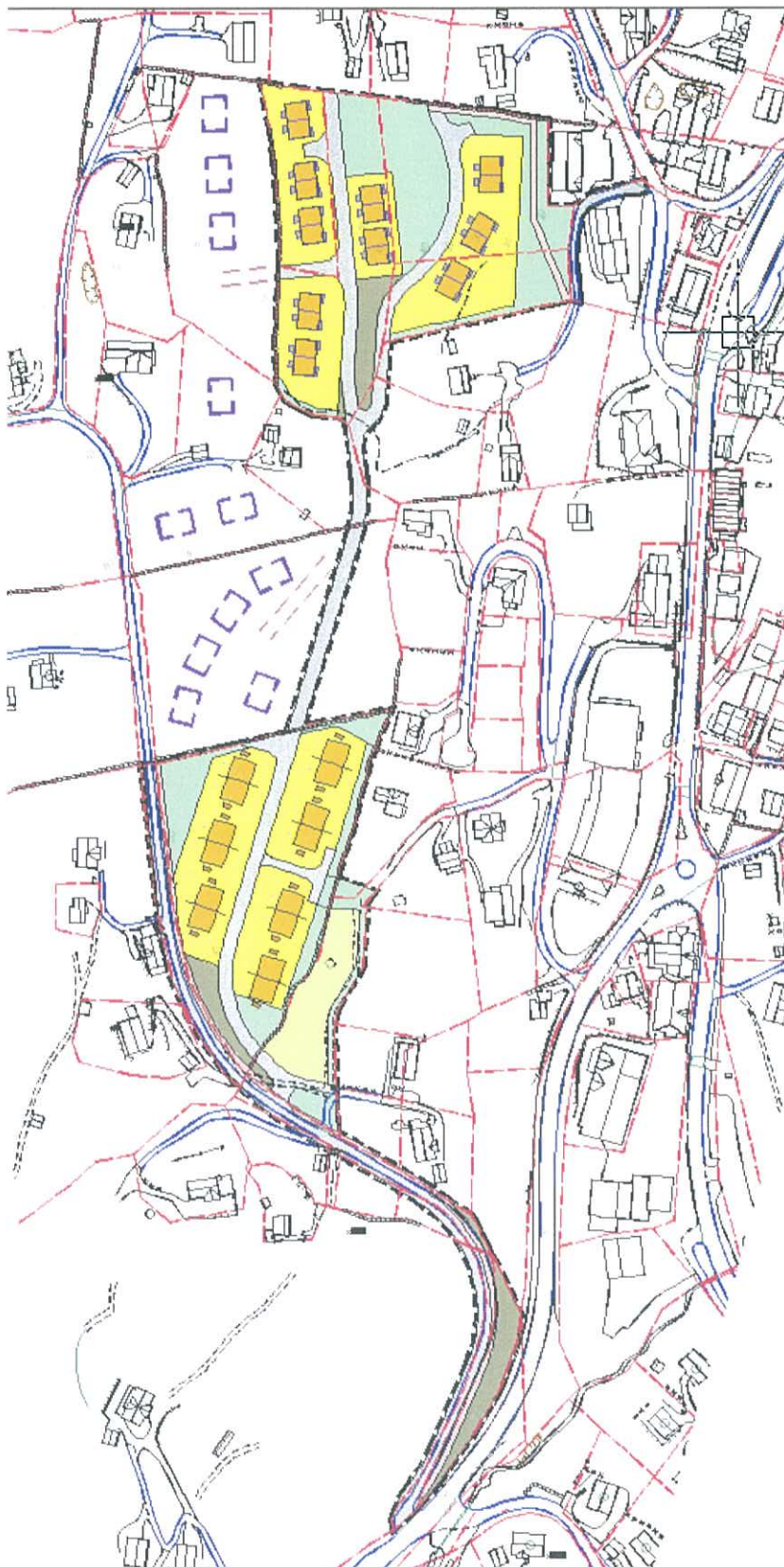
Like sør for T går det ein sti opp til Lande, gjennom tunet i Krokjen.

Like aust for F ligg deler av gamlevegen mot Uggdal. Denne vert kryssa av ny kommunal veg til Lande.

Lande ligg om lag 65 meter over havet.

VURDERTE LØYSINGAR

Alternativ 1 - nedre



Tilkomstvegen til dei to bustadfeltene er her lagt like ovafor krysset med gamlevegen, og ført gjennom Fronta sitt område (F).

Tilkomsten til dei to bustadane på austsida av gamlevegen er lagt inn som ein sideveg.

Situasjonen i krysset er komplisert. Det vert vanskeleg å nå ned att til bustadane aust for gamlevegen med rimelege stigningstilhøve, og krysset grip inn i nyleg godkjent deling av areal langs gamlevegen (areal med lys gul farge).

Gjennom F vert det delvis to parallelle vegar



Gamlevegen

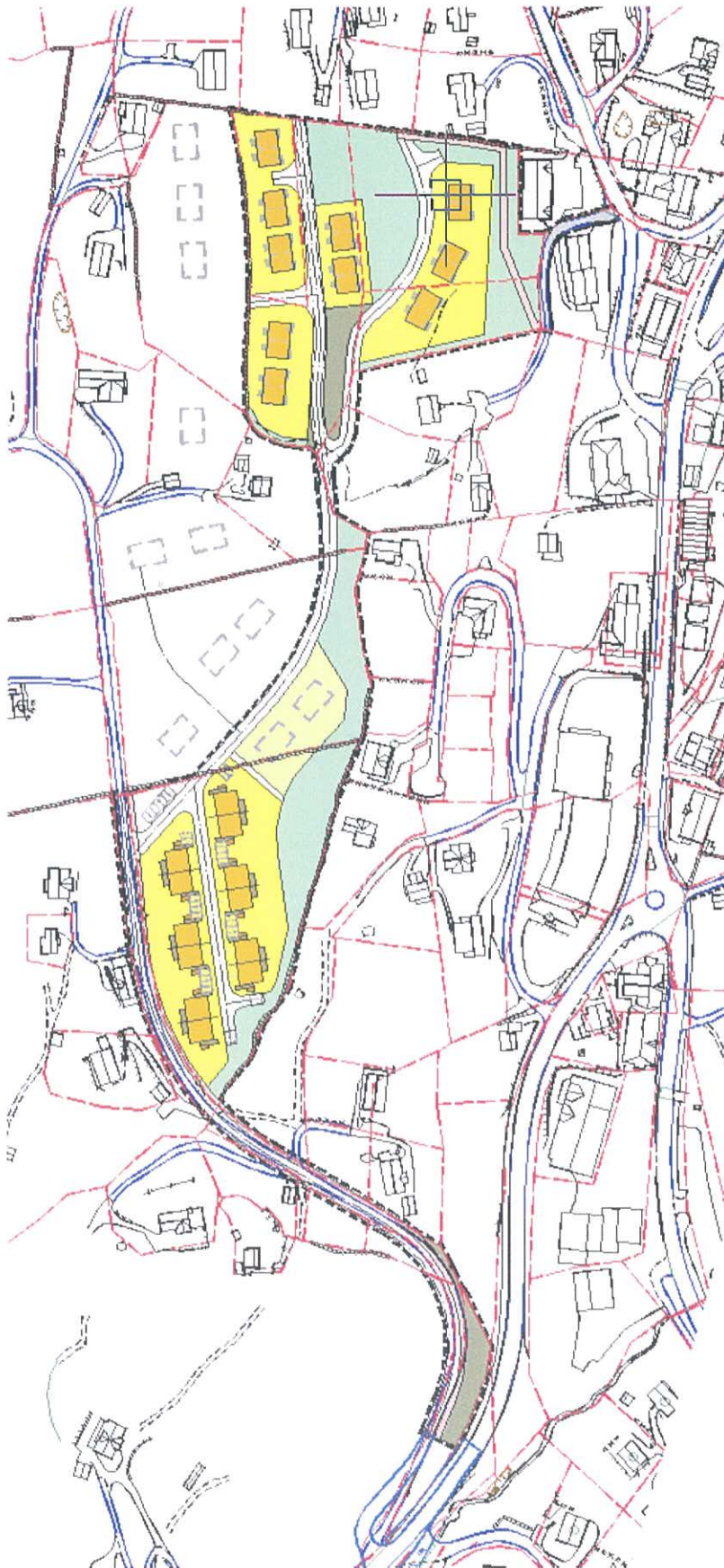


Sett nordover



Sett sørover

Alternativ 2 - øvre



Her er vegkrysset flytta lenger oppover på Landavegen, til nordre delen av F, med ein sideveg sørover og nedover.

Avstanden frå nye vegar og bygg ned til eksisterande bygg på austsida vert større, med ein breiare grøn korridor i grensesona.

Tilkomstvegen vert liggjande på eit høgdemessig jamnare nivå, med enklare tilkomst til tomter nord for F, på begge sider av vegen.

Ein har vald å leggja den øvre lina til grunn for varsel om formell oppstart av planarbeidet.



Sett nordover



Sett sørover

PLANPROSESSEN

Formell oppstart

vart varsla med brev av 11. april 2013 og kunngjering i bladet Tysnes.

Varselbrev med adresseliste, og kunngjeringstekst, følger vedlagt

Mottekne merknader

er lagt ved i kopi.

Oppsummering og vurdering av mottekne merknader

Sjå vedlagt notat (N7)

PLANFRAMLEGGET

Generelt

Framlegget (plankart med føresegner) byggjer på vegløyning etter Alternativ 2 - øvre.

Plankartet er utforma som ein flateplan, dvs. ein arealplan som ikkje viser bygg og tomtedelingslinjer.

Illustrasjon av og byggnad og anlegg er vist på eige illustrasjonskart og på Snittplan og snitt. Illustrasjonane er ikkje bindande.

Byggnaden er illustrert med firemannsbygg, 10 stk (40 bustader) på Tysnes Bolig AS sitt område, og 6 stk (24 bustader) på Fronta Bolig AS sitt område. Føresegnene opnar for at byggnaden også kan utførast som einebustader, tomannsbustader eller rekkjehus.

Utnyttingsgraden er sett til 40% BYA for alle byggjeområda.

Oversikt over areala i planområdet er sett opp i eigen tabell (vedlagt). I tabellen er det også gjort ei kontrollrekning av utnyttinga i dei ulike byggjeområda, som viser at det er ein betydeleg reserve i dei områda som er illustrert med 3 etasjar og parkering i kjellar.

Detaljar

Landavegen

er planlagt med følgjande breiddemål :

		m
kjørebane		4,0
fortau		2,0
sideareal kjørebane	1)	1,0
sideareal fortau		0,5
		7,5

1) grøft, snøopplag, breiddeutviding, møteplass

Utvidinga er lagt på innsida (mot fjellet) opp til kryssinga av gamlevegen, deretter på utsida. Gamlevegen er planlagt kryssa med gangveg.

Veg 1 (offentleg)

er planlagt med følgjande breiddemål :

		m
kjørebane		4,0
sideareal 1	1)	1,0
sideareal 2	1)	1,0
		6,0

1) grøft, snøopplag, breiddeutviding, møteplass

Interne fellesvegar

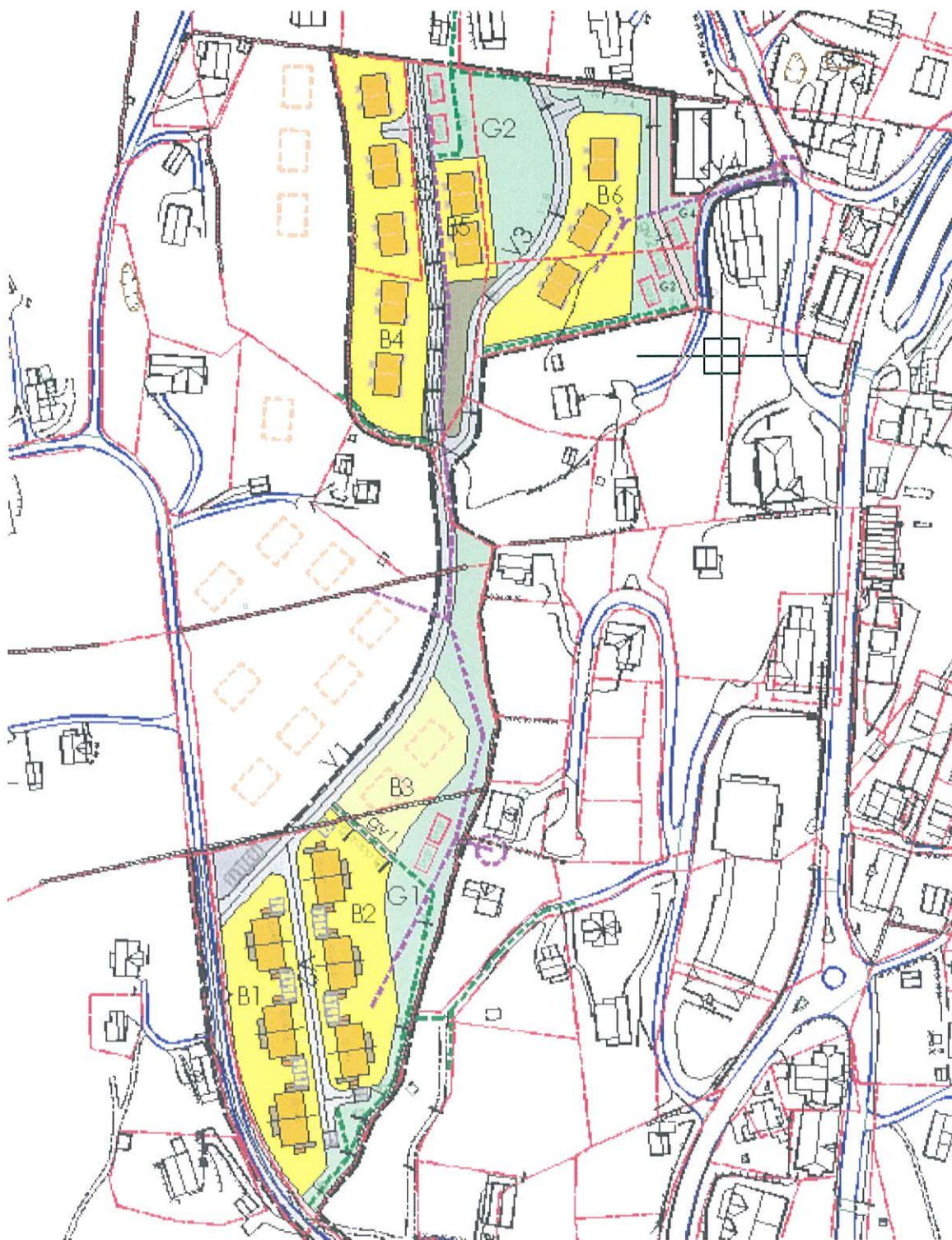
er planlagt med følgjande breiddemål :

		m
kjørebane		3,0
sideareal 1	1)	1,0
sideareal 2	1)	1,0
		<hr/>
		5,0

- 1) grøft, snøopplag, breiddeutviding, møteplass

Tekniske anlegg

Føringsvegar for VA-leidningar (vatn- og avløp) er illustrert med fiolett stipla strek på skissa nedafor.



Kabelgrøfter kan følgja dei same linene, med forskriftsmessig avstand til VA-leidningane.

VEDLEGG

Plandokument

plankart

føresegner

Oppstartsdokument

orienteringsbrev med adresseliste

kunngjøringstekst

kopi av mottekne merknader

notat med oppsummering og vurdering av merknader.

Andre dokument

Illustrasjonskart

Snittplan og snitt

Arealoversyn

Areal og utnyttning

Planframlegg datert 13. 06. 2013

BRA = bruksareal (m2)
 %TU = bruksareal BRA i prosent av tomteareal
 %BYA = bebygd areal i prosent av tomteareal
 ET = etasjar
 park. = parkeringsareal

Bustader	Areal		Regulert utnyttning				Illustrasjon						
	m2	daa	sum	%	%TU	%BYA	ET	BRA	BRA (m2)		reserve		
					stk	gj.snitt	bygg	park.					
B1	2 718	2,7			40	2	2 174	firemannsbustader	12	125	1 500	324	350
B2	2 787	2,8			40	2	2 230	feirmannsbustader	12	125	1 500	324	406
B3	1 497	1,5			40	2	1 198	tomannsbustader	4	200	800	108	290
B4	3 570	3,6			40	3	4 284	feirmannsbustader	20	125	2 500	kjellar	1 784
B5	929	0,9			40	3	1 115	feirmannsbustader	8	125	1 000	kjellar	115
B6	2 715	2,7			40	3	3 258	feirmannsbustader	12	125	1 500	kjellar	1 758
Sum		14,2	14,2	46			14 258		68		8 800		5 458

Infrastruktur

parkering 350 0,4
 Vegareal 8 700 8,7 9,1 29

Grønstruktur

grønnstruktur 7 500 7,5 7,5 24

SUM delområde 30 766 30,8 100
 Planområdet totalt 30 800 30,8

Avvik 34 0,0

Bustader pr. daa planområde 2,2
 Bustader pr. daa netto bustadareal 4,8