



# Planar til offentlig ettersyn. PBL § 27-1, nr. 2

Det Faste Planutvalet har i møte den 15.08.2005 gjort vedtak om utlegging av planar til offentlig ettersyn:

**Sak 0034/05 Reguleringsplan for «Olaskogen – del av gnr. 13. bnr. 20» på Egset.**

**(arkivnr. 04/01817)** (2. gong off. ettersyn).

Planområdet er avgrensa av Fylkesveg 47 og kommunal gangveg, Sivert Aarflotvegen, bustadfeltet Reset i sør og mot Sagelva i vest, og området er regulert til bustadformål.

**Sak 0039/05, Bebyggelseplan «Kvennabakken»**  
**(arkivnr. 05/00953).**

Planområdet omfater ubebygd del av område B23 i reguleringsplan Elvadalen, plan godkj. 28.08.1997, gnr. 19 bnr. 21. I området er det lagt opp til utbygging av tre bygg med til saman 12 bueiningar.

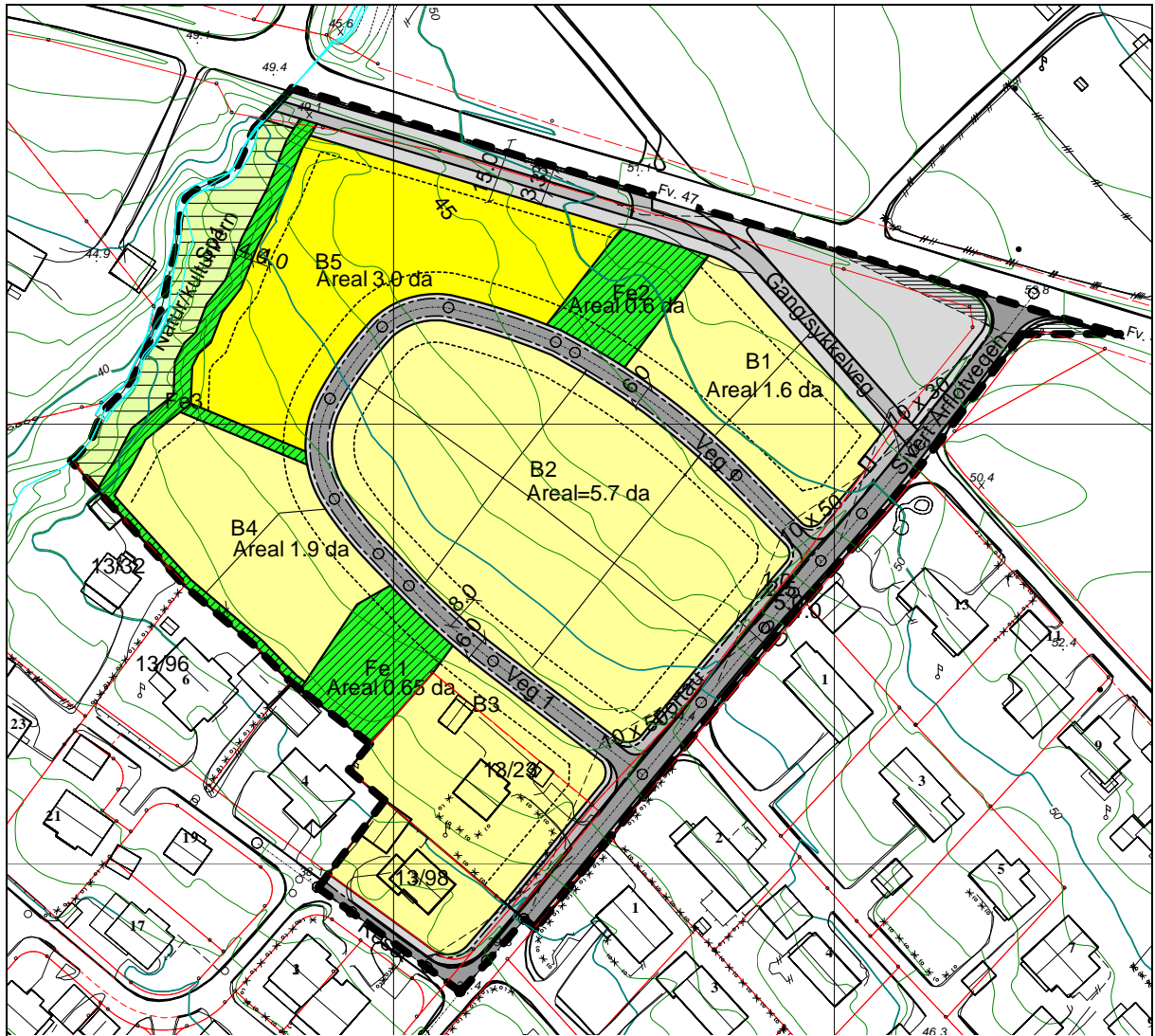
Dokumenta i reguleringssakene er lagt ut offentlig ettersyn ved servicekontoret og folkebiblioteket i rådhuset, og er tilgjengeleg på kommunen si heimeside, [www.volda.kommune.no](http://www.volda.kommune.no)

Innspel og merknader skal merkast med arkivnr. og sendast til Volda kommune, Nærings og utviklingsstaben, Stormyra 2, 6100 Volda. Eller på e-post til: [postmottak@volda.kommune.no](mailto:postmottak@volda.kommune.no)

Frist for merknad er sett til 18. september 2005.

Har De spørsmål til planane ta gjerne kontakt med planseksjonen i kommunen, telef. 70058717.

**Administrasjonssjefen**



# PLANBESKRIVELSE

## Reguleringsplan for Olaskogen

### Volda kommune

#### 1.0. Bakgrunn for regulerings-saka

Altbygg AS - Systemhus - ynskjer å utnytte eigedomen "Olaskogen" gnr. 13, bnr. 20 til frittliggande småhusbusetnad. Volda kommune har signalisert ei positiv haldning til omdisponering av arealet, jf. DFP-sak 0046/04.

Det er naturleg at eventuell omdisponering vert gjort gjennom reguleringsplan.

Varsel om oppstart av reguleringsarbeid vart annonsert 16. september. Naboar og offentlege instansar/styresmakter vart varsla med brev.

Kopi av adresseliste for dei som har motteke varsel er vedlagt.

Etter vedtak i DFP- i sak 0013/05, den 29.03.2005 er planframlegget lagt ut til offentleg ettersyn i samsvar med reglane i Plan og bygningslova §27-1 nr. 2. Offentleg ettersyn vart gjennomført i perioden 08.04 til 15.05.2005.

**Justert planframlegg etter gjennomgang av merknader ved offentleg ettersyn framgår av dette plandokumentet datert 12.07.2005.**

#### 2.0. Tilhøvet til andre planar.

##### 2.1. Kommuneplan og andre overordna planar.

Området er i kommuneplanen lagt ut som LNF område.

##### 2.2. Godkjende reguleringsplanar.

Området er ikkje regulert, men ved inkludering av eigedom gnr. 13 bnr. 98 vert reguleringsplan for Reset endra.

#### 3.0. Beskrivelse av planområdet.

##### 3.1. Nosituasjonen.

Området er eit naturområde med noko skog og har siste åra vore nytta som beitemark.

##### 3.2. Planens utstrekning og areal.

Planen er avgrensa av eksisterande bekkefar mot vest, fylkesveg 47 mot nord, Sivert Aarflotvegen mot aust og eksisterande bustadar mot sør.

Etter offentleg ettersyn er planområdet utvida til å inkludere også eigedomen gnr 13 bnr 98, for å få planavklara tilknytning av fortau fram til gata Reset.

Planområdets plassering går fram av vedlagt oversiktskart.

Arealfordelinga mellom ulike arealformål i planen fylgjer under.

Totalt omfattar reguleringsplanen eit areal på ca. 22,9 dekar.

Av dette:

Bustadar	14,6 daa.
Felles friområde	1,85 daa.
Spesialområde natur/kulturvern-	0,9 daa



---

Offentlege trafikkområde

5,55 daa.

### 3.4. Topografi, vegetasjon, soltilhøve.

Planområdet ligg syd-vest-vendt i jevnt skrånande terreng.

### 3.5. Trafikktilhøve.

Planområdet får tilkomst frå Sivert Aarflotvegen. Denne vegen oppgraderast til samlevegstandard frå krysset ved fylkesvegen og langs det nye feltet fram til gata Reset.

### 3.6 Konsekvensar for tilstøytande område.

Eksisterande bustadområde som grensar til planområdet vert påverka av planlagt utbygging. Eigedomen gnr. 13 bnr 23 får høve til tilleggsareal mot nordaust og der også høve til tilknytning til planlagt ny bustadgate. Eigedomen vert berørt ved framføring av fortau langs Sivert Årflotvegen. Dette gjeld og for eigedomen gnr. 13 bnr. 98.

Tilgrensande eigedomar vert elles i liten grad påverka av planlagt utbygging/planløysing.

## 4.0. Beskrivelse av reguleringsformåla

### 4.1. Bustadområde.

Det er lagt opp til to typar bustadar på området. Frittliggande einebustadar i områda B1, B2 og B3 og vertikaldelte tomansbustadar B4. Dei vertikaldelte bustadane vil ha kvar si tomt.

Totalt er det no lagt til rette for 10 frittliggande einebustadar og 8 vertikaldelte bustadar i området i tillegg til dei to eksisterande bustadeigedomane som inngår i plan. Eksisterande bustadeigedom gnr. 13 bnr. 23 er så stor, 1,7 da. at den kan utnyttast/eventuelt delast til to bustadeiningar.

For å sikre eit klart skilje mellom spesialområdet/grøntområdet langs bekken og private tomter er det teke med eit punkt i føresegnene om at kommunen kan kreve oppsett gjerde mot fellesareal.

Tillatt BYA er 25% av netto tomt.

Det er ikkje stilt krav om høgdebegrensing utover dei generelle reglane i plan og bygningslova.

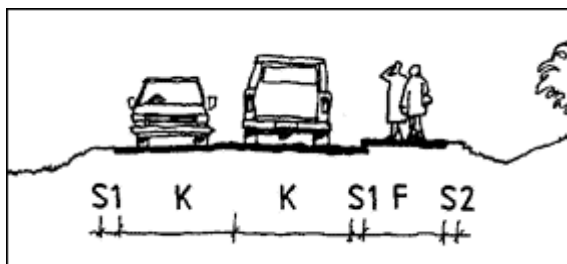
I samband med byggemelding på felt B4 skal det utarbeidast ein utomhusplan som viser plassering av bygningar, tomtegrenser, avkøyrslar osv for alle bustadane i feltet.

### 4.2 Offentlege trafikkområde.

Sivert Aarflotvegen oppgraderast til samlevegstandard i samsvar med vegtype S2 i handbok 017 frå Vegdirektoratet. Frå fylkesvegen til krysset med gang- og sykkelvegen regulerast ei breidde på 7,5m. Køyrefeltbredde 2,5 m og 0,25 m skulder på kvar side, samt 1 m til snøopplag. Derifrå og forbi eksisterande nettstasjon utvidast vegen for å tilpasse fortau til nettstasjonen.



Vidare regulerast gate med fortau i høve til skissa under. Breidde på køyreveg oppretthaldast, i tillegg kjem fortau på 2,5 m. (2.5 +2.5+2x0.25+2.5 +2x1.0)



Tilkomstvegen i bustadområdet regulerast som tilkomstveg i middels tett busetnad A2. Total breidde inklusiv areal til snøopplag er 6 m. (3.5+2x0.25 +2x1.0)

Langs fylkesvegen er det regulert gang- og sykkelveg slik denne er etablert i dag, og med høve til vidareføring vestover langs fylkesvegen i planområdet si utstrekning.

#### 4.3 Felles friområde.

Sentralt i planområdet er det plassert to felles friareal som skal ha funksjon som leikeplass og møteplass for borna og andre i det nye feltet. Det er vist ein fellesområde/tursti langs vest og sørkanten av utbyggingsområdet mot eksisterande eigedomar og areal avsett til spesialområde-natur/kulturvern, med tilknytning mot planlagt bustadgate.

Det er teke med i retningslinene at arealet skal opparbeidast samtidig med tomtene på feltet. Erfaringsmessig kan det ta lang tid før det vert etablert velforening som har økonomi til å opparbeide leikeplassar. For at leikeplassane og stisystem skal vere operativ frå dei første flyttar inn vil utbyggar stå for utbygginga og dekke kostnadane gjennom tomteprisen. Plan for opparbeiding skal inngå i plan for kommunaltekniske anlegg.

#### 5.0. Tilhøvet til "rikspolitiske retningslinjer for å styrke born og unge sine interesser i planlegginga".

##### 5.1. Leikeareal.

For bustadfeltet er det avsett felles leikeområde/grøntareal på ca 1300 m<sup>2</sup> sentralt i utbyggingsområdet. I tillegg vil avsett areal til spesialområde langs elvedalen/ bekken gje rom for naturoppleving og bruk til leik og opphald i det fri. Det er gjennom planlagt stisystem lagt til rette for lett og trafikktrygg kommunikasjon internt i området og mot eksisterande gangvegssystem. I tillegg er tomtene på feltet så romslege at behovet for leikeplassar for dei minste borna, "leikeplass ved inngang", dekkast på den enkelte tomte.

##### 5.2. Trafikktilhøve.



---

Inne på bustadområdet er vegen utforma med tanke på å tvinge bilistane til å halde lav fart. Det er laga ei sløyfe gjennom bustadfeltet for å sleppe snuplassar og ryggande bilar. Snuplassar er attraktive leikeområde og det vert lett konflikter med bilar.

**5.3. Borns medverknad.**

Det er ikkje gjennomført spesielle tiltak for å involvere born i planprosessen. Den valde representant for barn og unge i planutvalet er involvert i planarbeidet og har gitt si tilslutning til planframlegget så langt.

**6.0. Tilhøvet til "rikspolitiske retningslinjer for samordna areal- og transportplanlegging".**

Volda kommune har vurdert omdisponeringa opp mot slike hensyn i høve handsaminga av DFP sak 0046/04.

**8.0. Tomtetekniske anlegg.**

Tomtetekniske anlegg vil verte prosjektert og bygd i samsvar med intensjonen i plan og etter tilvisingar og krav frå Volda kommune. I føresegnene er det sett krav om opparbeiding av tomtetekniske anlegg.



REGULERINGSFØRESEGNEN I TILKNYTING TIL PLAN FOR <b>Olaskogen</b> <b>Gnr. 13, bnr 20.</b>		Plan nr.	
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVA	SAKSNR.	DATO	SIGNATUR
Revisjon			
Kommunestyrets vedtak:			
3. gongs handsaming i det faste utvalget for plansaker			
Offentleg ettersyn frå til			
2. gongs handsaming i det faste utvalget for plansaker			
Offentleg ettersyn frå 14.04.05 til 14.05.05		11.04.05	P.H.
1. gongs handsaming i det faste utvalget for plansaker	0013/05	29.03.05	P.H.
Kunngjering om oppstart av planarbeidet		15.09.2004	P.H.

**§ 1 Planen sine avgrensingar**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på arealdelen i planen.

**§2 Reguleringsformål**

Området er regulert til fylgjande formål, jfr. plan- og bygningslova § 25, 1. ledd nr. 1., 3, og 7:

## § 25, 1.ledd nr.1 Byggeområde:

- bustadar med tilhøyrande anlegg

## § 25, 1.ledd nr.3 Offentlege trafikkområde:

- køyreveg
- gate med fortau
- anna trafikkareal
- gang- og sykkelveg

## § 25, 1.ledd nr.7 Fellesområde

- Felles leikeplassar og gangstiar

## §25, nr. 6 Spesialområde

- Natur-og kulturhistorisk bevaringsområde

**BYGGEOMRÅDE****§3 Fellesføresegner**

1. Som ein del av byggesøknadshandsaminga skal det ligge føre utomhusplan i målestokk 1:200 eller 1:100 som mellom anna skal vise:

- Tekniske tilhøve som avrenning, handtering av overflatevatn og materialbruk i areala.
- Plassering av oppsamlingsutstyr for avfall i.h.t. renovasjonsforskriftene.

2. Fellesareal/leikeplassar skal opparbeidast i samsvar med forskrift om tryggleik ved leikeplassutstyr frå Barne- og Familiedepartementet.



3. Støy frå tekniske installasjonar må ikkje overskride dei til ei kvar tid gjeldande grenseverdier.
4. Plan for opparbeiding/utforming av fellesareal/leikeareal , stiar skal leggjast fram som del av plan for tekniske anlegg i området og godkjennast av kommunen.
5. Opparbeiding av fellesareal skal skje som lekk i opparbeiding av tekniske anlegg i feltet og før bustadane i området vert tekne i bruk.

#### §4 B1, B2, B3,B5 - Bustadar med tilhøyrande anlegg

1. I feltet for bustad kan det oppførast einebustadar.
2. For bustadfeltet er maksimal BYA 25% av netto tomteareal.
3. Bustadane skal byggast innanfor byggegrensa som er vist på planen.
4. Carport/garasje kan byggast 4,5 meter frå senterlinje veg, dersom den ligg parallelt eller tilnærma parallelt med vegen.
5. Avfallsbuder og andre budar kan byggast inntil 4,5 meter frå senterlinje veg så lenge dei ikkje er i konflikt med frisktliner i vegkryss.
6. På den enkelte tomte skal det være minimum to biloppstillingsplassar pr bustad.

#### §5 B4 - Bustadar med tilhøyrande anlegg

1. I feltet B4 kan det oppførast vertikaldelte bustader. Innanfor område B4 vert tillete maksimalt 8 bustadeiningar fordelt på 4 bygningar.
2. For bustadfeltet er maksimal BYA 30 % av netto tomteareal.
3. I samband med søknad om byggeløyve skal det utarbeidast ein situasjonsplan som viser plassering av bygningar og tomtegrenser for heile området. Plassering av avkøyrslar skal framgå. Deling av tomter skal vere i samsvar med denne planen.
4. Carport/garasje og biloppstillingsplass skal visast i situasjonsplankan . Carport /garasje kan byggast 4,5 meter frå senterlinje veg, dersom den ligg parallelt eller tilnærma parallelt med vegen.
7. Avfallsbuder og andre budar kan byggast inntil 4,5 meter frå senterlinje veg, så lenge dei ikkje er i konflikt med frisktliner i vegkryss.
5. På den enkelte tomte skal det vere minimum to biloppstillingsplassar pr bustad.

### TRAFIKKOMRÅDE

#### §9 Generelt

1. Kommunen sine til ei kvar tid gjeldande normaler og minstekrav til utforming av vegar skal leggast til grunn for vegstandarden i reguleringsområdet.
2. Innanfor arealkategorien offentlege trafikkområde kan det plasserast tekniske installasjonar for el/tele/kabel TV osv. Eksisterande nettstasjon ved krysset gangveg/ Sivert Aarflotvegen ligg i areal avsett som gate m fortau.

### SPELALOMRÅDE

#### §10 SP1- Område for natur og kulturhistorisk bevaring :

1. Området langs bekken er verdifult som naturområde og har kulturhistoriske element som skal /bør takast vare på. I området kan det ikkje gjerast vesentlege terrenginngrep som gjev reduksjon i arealet sin verdi som naturområde eller reduserer verneverdien av dei kulturhistoriske anlegg som fins her.
2. Dei kulturminna som finst i området kan reparerast/restaurerast for å sikre og synleggjere desse verdiane for ettertida. Slik restaurering bør skje i samråd med kulturavdelinga i kommunen og/eller kulturavdelinga i fylke.

### FELLESAREAL

#### §11 Fe1, Fe2 og Fe3: Felles leikeareal

1. Leikeareal er felles for alle bustadar innanfor planområdet.