



Norconsult AS v/ Katrine Myklatun

Vår ref. 14/497- 32
Jp.id. 19/6157

Saksh. Sigrid Halldorsson
Tlf. 97558607

Arkiv
ST/PL namn-Kinsarvik -
bråvoll, N-504, GBNR-138/13

Dato
03.07.2019

2. gongs handsaming av detaljreguleringsplan for del av Mikkelparken

Heradsstyret - 52/2019:

Det er gjort følgjande vedtak i saka:

Med heimel i plan- og bygningslova § 12-12, vedtek Ullensvang heradsstyre detaljreguleringsplan for del av Mikkelparken, planid: 12312014002 med føresegner datert 16.05.19 og plankart datert 16.05.19.

Generell informasjon om rettleiing, innsyn og klagerett

Rettleiing:

Etter forvaltningslova § 11 har Ullensvang herad plikt til å rettleia og informera deg om kva rettar og plikter du har som part i saka, slik at du kan ivareta interessene dine i saka på ein tenleg måte. Dersom du har spørsmål m.m. til vedtaket som er gjort, kan du ta kontakt med heradet v/sakshandsamar for nærare opplysningar.

Rett til innsyn i saksdokument:

Som part i saka har du rett til å gjera deg kjend med dokumenta i saka (partsinnsyn) i samsvar med forvaltningslova § 18 og med dei avgrensingar som følgjer av same paragraf og § 19. Dersom du ønskjer nærare opplysningar om retten til innsyn i aktuelle dokument i denne saka, kan du ta nærare kontakt med heradet v/sakshandsamar.

Klagerett, skriftleg klage:

Du har rett til å klaga på vedtaket som er gjort. Når ikkje noko anna er fastsett, er klagefristen tre veker frå den dagen vedtaksbrevet har kome fram til deg, sjå elles forvaltningslova § 29. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagd same dag som klagefristen går ut. Dersom du klagar så seint at det kan vera uklart/tvil om kor vidt du har klaga innan klagefristen, ber me om at du i klagebrevet opplyser om kva dato du fekk vedtaksbrevet.

Klage på vedtaket skal sendast skriftleg til Ullensvang herad. Klagebrevet bør innehalda ei nærare grunngjeving for klagen og opplysningar om kva for endringar som er ønskelege i vedtaket som det vert klaga på.

Dersom du har spørsmål til reglane som gjeld for klagehandsaminga, kan du også ta kontakt med heradet v/sakshandsamar for nærare opplysningar om desse reglane.

Med helsing
Ullensvang herad

Sigríð Halldorsson
Sakshandsamar

Kopi til arkiv og kopibok

Ullensvang herad

Sakspapir

SAKSGANG

Styre, utval, del. vedtaksmynde.	Møtedato	Saksnr
Plan- og ressursutval	28.05.2019	42/2019
Heradsstyret	17.06.2019	52/2019

Saksansv .: Halldorsson, Sigrid	Arkiv: ST/PL namn-Kinsarvik - bråvoll, N-504, GBNR-138/13 Objekt:	J.post id. 19/4734	Arkivsaknr 14/497 - 31
---------------------------------	--	-----------------------	---------------------------

2. gongs handsaming av detaljreguleringsplan for del av Mikkelparken

Vedlegg:

Dato	Tittel	Dok.nr
15.05.2019	Innkome merknadar etter offentleg ettersyn - del av Mikkelparken	273313
15.05.2019	Planskildring - del av Mikkelparken	273315
15.05.2019	Skredfarevurdering - del av Mikkelparken	273316
15.05.2019	Vedtaksbrev 1. gongs handsaming - del av Mikkelparken	273317
16.05.2019	Plankart - del av Mikkelparken	273375
16.05.2019	Føresegner - del av Mikkelparken	273414
16.05.2019	Innkome merknadar etter avgrensa høyring - del av Mikkelparken	273420
16.05.2019	Volumstudie nytt helsehus	273427
16.05.2019	Illustrasjon av snitt nytt helsehus	273428

Endeleg vedtak i:

Heradstyret

Aktuelle lover, forskrifter, avtaler m.m.:

Plan- og bygningslova § 12-12

Saksutgreiing:

Saka gjeld 2. gongs handsaming av framlegg til detaljreguleringsplan for del av Mikkelparken med planid: 12312014002 til endeleg vedtak av reguleringsplan.

Nøkkelopplysningar:

Plannamn:	Detaljreguleringsplan for del av Mikkelparken
Gardsnr./bruksnr.	138/13 m. fl.
Gjeldande planstatus	Reguleringsplan for Bråvoll (1981)
Forslagsstillar	Hardangertun hytter og feriepark AS
Plankonsulent	Norconsult AS
Planområdet sin storleik i daa	18,7 daa
Storleik på næringsareal (BRA)	11,1 daa byggjeføremål til kombinert tenesteyting og fritids- og turismeføremål.
Aktuelle problemstillingar	Parkeringsløysing, grad av utnytting og byggjehøgder
Konsekvensutgreiingspliktig	Nei - etter vurdering i oppstartsmøte
Kunngjering av oppstart	31.03.2014

Føremål:

- Leggja til rette for vidare utvikling av Mikkelparken
- Leggja grunnlag for framtidig planlegging av nytt helsebygg eller annan offentleg

tenesteyting

- Sikra ryddige parkeringstilhøve i denne delen av Kinsarvik

Saksgang:

- Det vart halde oppstartsmøte med kommunen den 21.03.2014.
- Oppstart av planarbeidet vart varsla den 04.04.2014, med merknadsfrist 30.04.2014. Det kom inn 8 merknader til planarbeidet. Desse er kommentert under kapittel 8 i

planskildringa.

- Planforslaget var på offentleg ettersyn i perioden 14.11.2017 - 29.12.2017. Det kom inn 6 merknadar. I tillegg har planen vore på ei avgrensa høyring til rørte partar i perioden 22.03.19 - 22.04.19.

Planområdet:

Planområdet er lokalisert på Bråvoll i Kinsarvik, Ullensvang herad. Området vert avgrensa av Rv13, Fv108, Bråvolltunet og dagens Mikkelpark. Området som inngår i planframlegget

femner i hovudsak om ein teig av Gnr/Bnr 138/13, deler av 138/19 og 138/18 inngår også. Det er Ullensvang herad som er heimelshavar av heile planområdet. Innanfor planområdet er det i dag stort areal for parkering, delvis asfaltert og delvis grusa. Det er opparbeidd tilkomstveg mellom parkeringsarealet og Bråvolltunet. Elles framstår området som eit naturområde med enkelte store tre, mindre tre og villniss/beite.

Plankart:

Innhald i planforslaget - arealbruk

- Kombinert byggje- og anleggsmål: Offentleg eller privat tenesteyting / fritids- og turistføremål, privat tenesteyting / fritids og turistføremål
- Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur: Veg, køyreveg, fortau, annan veggrunn – grøntareal og parkering

Økonomiske konsekvensar:

Vedtaket av planen fører ikkje til økonomiske konsekvensar. Saka er vurdert etter plan- og bygningslova. Såleis er økonomisk konsekvens for kommunen i liten grad vektlagt av rådmannen.

Administrative konsekvensar:

Ikkje relevant

Miljømessige konsekvensar:

Når det gjeld krav til kunnskap om naturmangfald i naturmangfaldlova § 8, vert det synt til at planområdet i hovudsak femner om gruslagt parkeringsareal, gang- og køyreveg og noko vegetasjon med tre og villniss. Sjølv om planframlegget arealmessig i liten grad rører ved naturmangfald, er det likevel utført utsjekk i Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning og i Artsdatabanken sitt artskart, jf. at tiltaket rører ved natur. Det kjem fram at det ikkje er registrerte prioriterte artar, trua eller nær trua artar på *Norsk rødliste for arter 2015*, utvalde naturtypar eller truga eller nær truga naturtypar på *Norsk rødliste for naturtyper 2011* i planområdet. Det har heller ikkje kome fram opplysningar i prosessen som tyder på at det kan vera artar eller naturtypar i planområdet som ikkje er fanga opp av dei brukte registreringane. Dermed er det heller ikkje påvist moglege effektar av tiltaket på naturmangfald.

Kravet i § 8 om at saka skal byggja på eksisterande og tilgjengeleg kunnskap, er dermed oppfylt. I og med at naturmangfald i liten grad vert råka av planforslaget og det ikkje kan reknast med effektar av tiltak på verdifull natur, vert det lagt til grunn at det ikkje er naudsynt å foreta vurderingar etter dei andre miljøprinsippa i naturmangfaldlova §§ 9–12.

Vurdering av innkomne merknadar etter offentlig ettersyn:

Planforslaget var på offentlig ettersyn i perioden 14.11.17 - 29.12.2017, og det kom inn 6 merknadar. Merknadane ligg i sin heilskap som vedlegg til saka og er berre kort attgjeve her.

Fylkesmannen i Hordaland:

Fylkesmannen i Hordaland har ingen merknad til planframlegget.

Statens Vegvesen:

Statens vegvesen saknar løysing for fortau og parkeringsområde SPA1, og krev at det må leggjast inn rekkefølgjekrav om at parkeringsplass og fortau skal opparbeidast før det vert iverksett andre tiltak og utbyggingar i planen. SVV er svært positive til at det vert lagt til rette for ei utbetring av eksisterande parkeringsplass og oppmodar om å ha oppmerka og skilta einvegs køyreretning på parkeringsplassen.

Forslagsstillar sine kommentarar:

Forslagsstillar er samd i at det vert lagt inn fortau vest for SPA1. Dette er endra i revidert plankart. Kravet frå SVV om rekkefølgjekrav verkar for forslagsstillar unødvendig. Heile arealet som er sett av til trafikkformål er i dag allereie i bruk som trafikkformål, og tilrettelegging for gåande i tråd med det som vert lagt fram i planframlegget, kan enkelt opparbeidast. Forslagsstillar vil sjølv sende epost med ei orientering om deira planar med tanke på framdrift for opparbeiding av trafikkarealet.

Rådmannen si vurdering:

Forslagsstillar har ikkje sendt inn epost med orientering av planane deira, men har i telefonsamtale orientert om planane sine. Dei stiller seg positive til å byrja å leggja til rette for fortau vest for SPA1 så snart som mogeleg, og ser fordelane ved snusløyfa som er føreslege ved inngangen til parkeringsløyvinga i plankartet. Rådmannen meiner det er positivt at forslagsstillar er villig til å leggja til rette for å auka trafikktryggleiken for gåande, men er bekymra for at desse midlertidige tilretteleggingane vert permanente løysingar. Rådmannen har difor lagt inn rekkjefølgjekrav om opparbeiding av fortau og parkeringsplass i føresegnene.

NVE:

NVE har ingen merknad til planframlegget.

Hordaland Fylkeskommune:

Hordaland Fylkeskommune har kommentarar til barn og unge sine interesser/ folkehelse, klima og energi, kulturminne og kulturmiljø, landskap, arkitektur og estetikk, og senter- og tettstadsutvikling. Utover dette har ikkje fylkeskommunen vesentlege merknadar til planforslaget.

Rådmannen sin vurdering:

Rådmannen har ingen kommentar til merknaden.

Ullensvang kyrkjelege fellesråd:

Ullensvang kyrkjelege fellesråd peikar på at parkeringsarealet til kyrkja ikkje kan nyttast som tilleggsparkering på dagar med behov for meir parkeringsareal for Mikkelparken, men er elles positiv til arbeidet som Mikkelparken gjer både for fastbuande og tilreisande.

Forslagstillar si vurdering:

Forslagsstillar meiner at det er bra for «handel og vandel» og moglege kyrkjebesøk at besøkande bruker dei offentlege parkeringsplassane i heile Kinsarvik. Mikkelparken har avtale om bruk av ulike private areal til parkering på dei dagane parkeringsplassen ved Mikkelparken fyller seg opp. Det vert lagt til grunn at besøkjande følgjer kommunal merking

på offentlege parkeringsplassar i Kinsarvik. Dersom kyrkja vil reservere offentleg parkering går ein ut i frå at dette vert avtalt mellom kyrkja og Ullensvang herad, og at desse parkeringsplassane vert merka. Parkeringsløyisinga er omtalt i planskildringa, men vert ikkje illustrert i plankart eller føresegner.

Rådmannen sin vurdering:

Rådmannen har ingen kommentar utover forslagsstillar si vurdering.

Björgvin bispedøme v/ Jens Meyer:

Kyrkjeleg fellelråd har merknad til parkeringsplassar langs kyrkjegardsmuren og elva. Denne parkeringsplassen treng kyrkja til gudstenester, gravferder og liknande.

Forslagsstillar si vurdering:

Sjå vurdering til Ullensvang kyrkjelege fellelråd.

Rådmannen sin vurdering:

Rådmannen har ingen kommentar utover forslagsstillar si vurdering.

Vurdering av innkomne merknadar etter avgrensa høyring:

Ullensvang herad har vurdert at dei føreslegne endringane etter offentleg ettersyn ikkje krev nytt offentlig ettersyn. Det vart i staden gjennomført ei avgrensa høyring til rørte partar. I den avgrensa høyringa vart det sett på endring i mønehøgd, endring i arealføremål parkering og avkøyrslø i plankartet, og nytt fortau ved offentleg parkeringsplass. Det kom inn tre merknadar og eit spørsmål angående høgder. Merknadane ligg i sin heilskap som vedlegg til saka og er berre kort attgjeve her.

Hordaland Fylkeskommune:

Har ingen vesentlege merknadar til planen.

Statens vegvesen:

Statens vegvesen noterer seg at løysing for fortau er teke med i planen. Dei har elles ingen særskilde merknadar, men ber om at tidlegare innsendt merknad vert vidareført i planprosessen.

Rådmannen sin vurdering:

Tidlegare merknad om krav om rekkjefølgjekrav om opparbeiding av fortau og parkering er lagt inn i føresegnene.

Tenesteleiar for teknisk drift Marit Ystanes:

Marit Ystanes meiner endra mønehøgd er viktig for å kunna realisera tilbygget til eksisterande Bråvolltunet sjukeheim. Utsikt, soltilhøve og parkeringstilhøve for personale og pårørande vil og verta betre enn dagens løysing.

Rådmannen sin vurdering:

Rådmannen har ingen kommentar til merknaden.

Mikkelparken v/ Tor Instanes:

Tor Instanes sendte inn konstruktive spørsmål om høgder på nye bygg. Spørsmåla vart sendt inn etter høyringsfristen. Tor Instanes ynskjer snitt med kotehøgd for å kunne sjå høgda på

heile det nye helsehuset. Han ynskjer og ein illustrasjonsplan og sol/skygge-diagram, då det kan sjå ut til at eit nytt helsehus vil kasta skygge over Mikkelparken.

Rådmannen sin vurdering:

Rådmannen meiner det er naudsynt med denne høgda for å ha ein fleksibilitet til å få til gode løysingar. Med denne høgda kan ein og vurdera ulike typar tak. Det er ikkje laga konkrete teikningar for nytt helsehus, men det ligg illustrasjonar vedlagt saka.

Endringar i planen:

Endring i maksimal mønehøgd:

Ullensvang herad ynskjer å byggja nytt helsehus i tilknytning til eksisterande sjukeheim ved Bråvolltunet. Vedlagt saksframlegget er illustrasjonar av snitt og volumstudie for utviding av Bråvolltunet.



Utsikt ovanfrå eksisterande sjukeheim

I utgangspunktet var maksimal mønehøgd for nytt helsehus sett til kote + 24 for å ivareta utsikten til sjukeheimen. I det nye forslaget til føresegn § 5.1 ynskjer ein å behalda dette for nye bygg. Ved samanhengande bygg med eksisterande sjukeheim, foreslår heradet å auka denne til kote +32. Kote +32 er eksisterande mønehøgd på eksisterande sjukeheim i dag. Dette er basert på innspel frå gruppa som arbeidar med nytt helsehus i Ullensvang herad.

Ny føresegn,

§ 5.1

«Maksimal grad av utnytting av området er $BYA = 65\%$. Nye bygg kan ha maksimal mønehøgd lik kote +24,0. Bygg som vert samanhengande med dagens Bråvolltunet sjukeheim kan ha maksimal mønehøgd lik kote +32,0. Dette bygget skal avtrappast mot BPT/BFT.»

Innanfor føremålet skal det etablerast vegsystem. Det skal til ei kvar tid vera parkeringsdekning innanfor føremålet som er tilstrekkeleg for dei tenestene som vert etablert. I samband med søknad om løyve til tiltak skal vegsystem og parkeringsløyving dokumenterast. Tilkomst kan etablerast frå kommunal veg.»

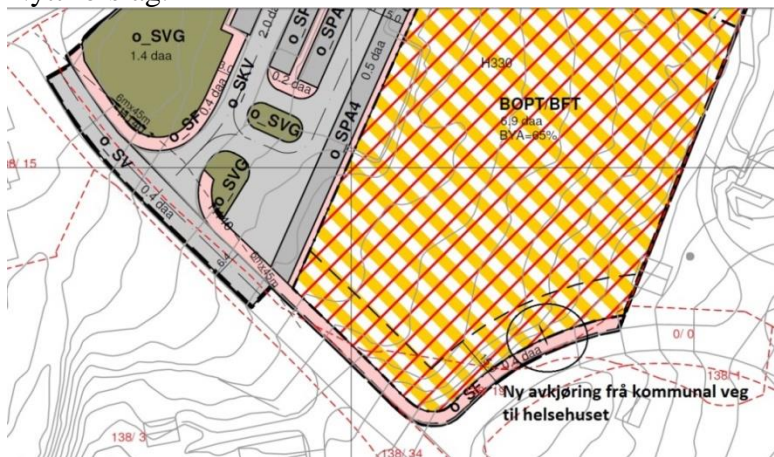
Gamal føresegn,

«Maksimal grad av utnytting av området er $BYA = 65\%$. Maksimal mønehøgd er lik kote +24,0.»

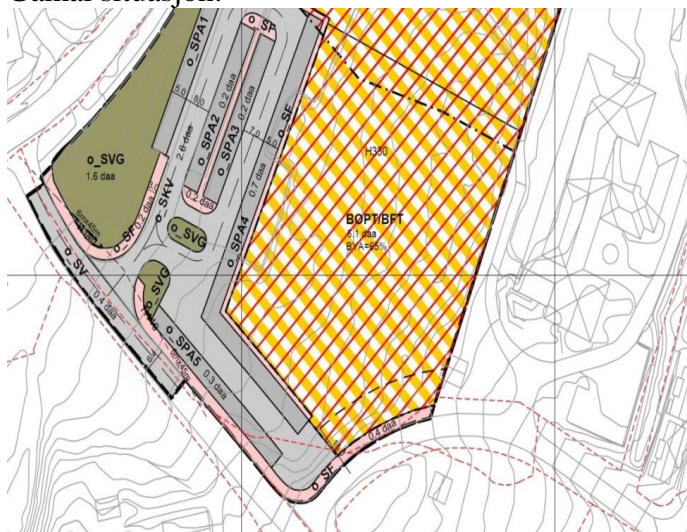
Innafor formålet skal det etablerast vegsystem som sikrar tilkomst. I samband med søknad om løyve til tiltak skal vegsystem dokumenterast.»

Endring mellom arealføremåla parkering og BOPT/BFT og ny avkjøring til helsehuset:
Ullensvang herad ynskte ei endring mellom parkering og BOPT/BFT for å inkludera parkeringsarealet i BOPT/BFT. Dette fordi ein då har meir fleksibilitet til kvar ein plasserer parkeringa. Endringane i plankartet betyr at det ikkje er sett av areal til parkeringsplassar for personale ved Bråvolltunet. Parkeringsareal knytt til helsetun inkludert dagens Bråvolltun skal løysast internt på området BOPT/BFT.

Nytt forslag:



Gamal situasjon:



Nytt fortau på offentlig parkeringsplass ved Mikkelparken:

Statens Vegvesen kom med merknad om at det ikkje var lagt inn fortau langs o_SPA1. På bakgrunn av denne merknaden er dette lagt inn i det nye forslaget.



Fortau langs o_SPA1. Nytt forslag til venstre, og gammel situasjon til høgre.

Rekkjefølgjekrav om opparbeiding av fortau og parkeringsplassar:

I merknad frå Statens vegvesen set dei krav til at det må leggjast inn rekkjefølgjekrav om opparbeiding av parkeringsplass og fortau før det vert iverksett andre tiltak og utbyggingar i planen.

Sidan eit av føremåla med planen er å sikra ryddige parkeringstilhøve i denne delen av Kinsarvik har rådmannen lagt inn eit rekkjefølgjekrav om opparbeiding av parkeringsplassar og fortau.

§ 4. Rekkjefølgjekrav

o_SF, o_SPA1-5 og o_SKV skal vera opparbeidd før det kan verte gitt ferdigattest/ bruksløyve for nye tiltak på BPT/BFT og BOPT/BFT.

Estetisk kvalitet på bygg og utomhusanlegg:

Rådmannen har gjort ei endring i formuleringa av § 2.2 i føresegnene.

§ 2.2

Nye bygningar skal vera tilpassa eksisterande bygningsmasse i området, og ha gode arkitektoniske kvalitetar. Utomhusanlegg skal ha trygg tilkomst.

Rådmannen sin vurdering av planframlegget:

Parkering:

Det er regulert 6 område for offentlig parkering. Områda skal opparbeidast for best mogleg utnytting og skal som eit minimum dekkja behovet for 170 personbilar. Nærast Mikkelparken skal det opparbeidast parkeringsplassar for rørslehemma. Rådmannen meiner det er positivt at det vert opparbeida fleire sentrumsnære parkeringsplassar i Kinsarvik.

Byggjehøgde:

For BOPT/BFT kan nye bygg ha maksimal kotehøgde på +24. Bygg som eventuelt vert samanbygd med Bråvolltunet sjukeheim kan ha maksimal mønehøgde på kote +32, men skal

avtrappast mot BPT/BFT. Rådmannen meiner dette gir ei god løysing for begge områda.

Landskap, nær- og fjernverknad:

Planområdet er lokalisert i ein vestvendt skråning i allereie etablerte byggjeområde. Sett frå fjorden ligg området skjult bak vegetasjon og andre bygningar. Nye tiltak vil kunna verta synlege frå fjorden, men rådmannen meiner tiltaka vert som ein naturleg del av Kinsarvik.

Barn og unge sine interesser:

Mikkelparken med sitt etablerte tilbod er eit flott anlegg for born og unge. Aktivitetane er i all hovudsak etablert utandørs og byr på fysisk aktivitet i ulik grad og form for born i alle aldrar. Opningstidene er avgrensa til sommarhalvåret og deler av vår og haust, og det er soleis ikkje eit tilbod om vinteren. Området som er under regulering er i dag ubyggd, og det vert heller ikkje nytta til friluftaktivitet av born eller vaksne. Rådmannen meiner at ei realisering av planframlegget ikkje vil utgjera ein skilnad med tanke på born og unge sine interesser.

Kulturminne:

Det er gjennomført arkeologisk registrering med siktemål å kartleggja eventuelle konflikhtar med freda kulturminne i området. Rapport frå Hordaland Fylkeskommune konkluderar med at det ikkje vart gjort funn som kjem inn under kulturminnelova § 4.

Universell utforming:

I planframlegget er det stilt krav til parkeringsplassar for rørslehemma, og andre tiltak vert sikra gjennom gjeldande lover og forskrifter.

Overvasshandtering og VA:

Alle bygg og anlegg skal knytast til godkjend anlegg for vatn og avlaup. Overvatn skal handterast lokalt ved lokale fordrøyings/ infiltrasjonsløyningar.

Trafikale løysingar:

Trafikkarealet inn i planområdet er allereie etablert, men fortau og parkeringsplassar skal opparbeidast. Rådmannen meiner det er positivt av trafikkareal skal opparbeidast med fortau og parkeringsplassar, då dette vil gjere trafikksituasjonen betre og meir oversiktleg.

Trafikktryggleik:

Det er venta at planområdet med tilgrensande område vil generera stor trafikk enkelte dagar. Rådmannen meiner at ved å gjere eksisterande trafikkareal meir oversiktleg med nye fortau og oppmerka parkeringsplassar, vil dette auka trafikktryggleiken i området.

ROS (Risiko og sårbarheit):

Det er utarbeidd ROS-analyse for planarbeidet. Skredfare, havnivåstigning og transport av farleg gods har vore utgreidd. Planområdet framsto som lite moderat sårbart for skred, og moderat sårbart for transport av farleg gods.

Skred:

Området ligg i NGI si aktsemdsone for steinsprang og snøskred. Det er gjennomført ei skredfarevurdering og konklusjonen er at deler av området ikkje har tilstrekkeleg tryggleik til skred i tryggleiksklasse S3. Området er vurdert til å tilfredsstillast krava til tryggleik i tryggleiksklasse S1 og S2. Skredfarevurderinga ligg som vedlegg til saka.

Konklusjon:

Det er gjort endringar i planen på mønehøgd, parkering, avkøyring og fortausløyising. Det er og lagt inn rekkjefølgjekrav om opparbeiding av fortau og parkeringsplassar. Rådmannen meiner planforslaget som ligg føre er godt dokumentert, og tilrår å godkjenne detaljreguleringsplanen.

Rådmannen sitt framlegg til innstilling:

Med heimel i plan- og bygningslova § 12-12, vedtek Ullensvang heradsstyre detaljreguleringsplan for del av Mikkelparken, planid: 12312014002 med føresegner datert 16.05.19 og plankart datert 16.05.19.

28.05.2019 Plan- og ressursutval

Sakshandsamar Sigrid Halldorsson orienterte kort om planen.

Røysting:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes tilrådd.

pru- 42/2019 Vedtak:

Tilråding:

Med heimel i plan- og bygningslova § 12-12, vedtek Ullensvang heradsstyre detaljreguleringsplan for del av Mikkelparken, planid: 12312014002 med føresegner datert 16.05.19 og plankart datert 16.05.19.

17.06.2019 Heradsstyret

Røysting:

Plan- og ressursutvalet si tilråding vart samrøystes vedteke.

HST- 52/2019 Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 12-12, vedtek Ullensvang heradsstyre detaljreguleringsplan for del av Mikkelparken, planid: 12312014002 med føresegner datert 16.05.19 og plankart datert 16.05.19.