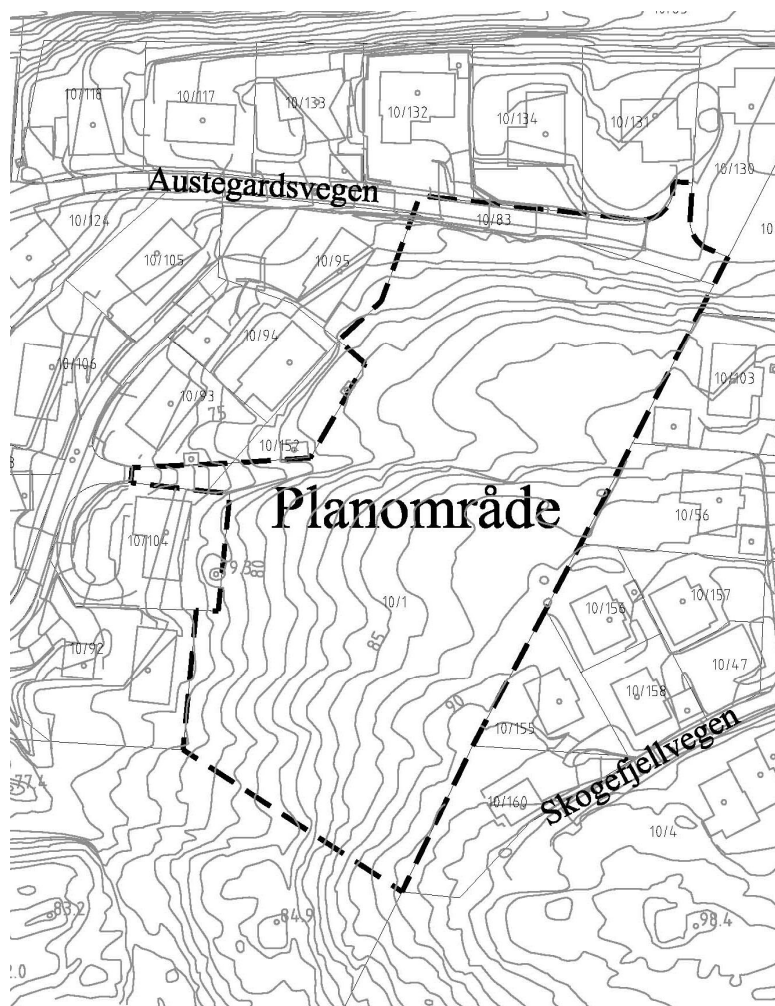


FJELL KOMMUNE**HALSVARDEN – SKOGE, PARSELL AV GNR. 10, BNR. 1**

FORSLAG TIL PRIVAT REGULERINGSPLAN

Os, 14.04.2005

Revidert 27.07.05

arkitektkontoret ABO as

Postboks 291 - 5203 Os

PLANOMTALE

INNHALD

	SIDE
1. PLANOMRÅDET	2
1.1 Grunneigar/tiltakshavar og planleggjar	
1.2 Lokalisering	
1.3 Eksisterande tilhøve	
1.4 Topografi	
2. OVERORDNA PLANAR	2
3. PLANFORSLAGET	2
3.1 Oppstart av planarbeidet	
3.2 Omtale av planforslaget	
3.3 Vatn og avløp	
4. KOMMENTARAR TIL INNKOMNE MERKNADER	4
4.1 Merknad frå Offentlege instansar	
4.2 Private merknader	
5. REGULERINGSFØRESEGNER	6
6. PLANKART, nedfotografert	10
7. VEDLEGG	11

1. PLANOMRÅDET

1.1 Grunneigar/tiltakshavar og planleggjarar

Solfrid Skoge Strandtun er grunneigar og tiltakshavar for prosjektet, som omfattar tilrettelegging til bustadføre mål av ein ca. 10 daa stor parsell av gnr. 10, bnr. 1. Arkitektkontoret ABO as er engasjert til å utarbeida reguleringsplan for området.

1.2 Lokalisering

Planområdet ligg i enden av Austegardsvegen i bustadfeltet Halsvarden på Skoge i Fjell kommune. I nord grensar området til Austegardsvegen, i aust til bustader langs Skogefjellvegen, i sør grensar området til landbruks-, natur- og friluftsområde, og i vest til bustadfeltet Halsvarden.

1.3 Eksisterande tilhøve

Området er ein del av utmarka på gnr. 10, bnr. 1. Området har tidlegare vore nytta til utmarksbeite. I dag ligg området som eit ubyggd naturområde.

1.4 Topografi

Området ligg i skrånande terreng mot vest med lyngvegetasjon.

1.5 Skule

Næraste barne- og ungdomsskule er Ulveseth. Ulveseth skule har noko dårleg kapasitet. Frå planområdet er det om lag 1,1 km til skulen. Frå Skogefjellvegen går skulevegen på g/s-veg langs rv. 559.

2. OVERORDNA PLANAR

I gjeldande arealdel til kommuneplan, er området avsett til bustadføre mål. Planområdet grensar til gjeldande reguleringsplan for Austegardsvegen i vest og nord og til utbyggingsplan for Halsvarden, gnr. bnr. 57 og 59 i nordaust. Begge desse planane har reguleringsføre mål bustad. I aust grensar planområdet til uregulert bustadfelt i Skogefjellvegen, som er avsett til bustadføre mål i arealdelen, og mot sør til utmarksareal avsett til LNF-område i arealdelen.

3. PLANFORSLAGET

3.1 Oppstart av planarbeid

I samsvar med plan- og bygningslova § 27-1, nr. 1 og etter avklaring i møte med Fjell kommune, er planarbeidet varsla til grunneigarar, naboar og offentlege instansar med brevsending datert 09.11.2004.

Vidare er planarbeidet varsla med kunngjering i avisene Bergens Tidende og Vestnytt torsdag 11.11.2004.

Kopi av brev og annonse går fram av eigne vedlegg.

Det har kome inn fire fråsegn frå offentlege instansar og to private merknader.

3.2 Omtale av planforslaget

Området er om lag 10 daa, og er foreslege regulert til bustadføre mål, offentlig køyreveg og felles køyreveg, leikeplass, gangveg og anna areal. Det er regulert inn 8 tomannsbustader og 3 einbustader, fordelt slik på delområda:

Bustadene

B1	2 tomannsbustadar i rekkje	4 husvære	1 etasje + loft med buareal etter pl.b.l
B2	1 tomannsbustad	2 husvære	1 etasje + underetasje og loft med buareal etter pl.b.l.
B3	1 tomannsbustad	2 husvære	1 etasje + underetasje og loft med buareal etter pl.b.l.
B4	1 einebustad	1 evt. 2* husvære	1 etasje + underetasje og loft med buareal etter pl.b.l.
B5	3 einebustadar	2 evt. 4* husvære	1 etasje + underetasje og loft med buareal etter pl.b.l.

* Dersom det vert bygd hybellhusvære i underetasjen.

Husa er plassert i skrånande terrenget på ei slik måte at alle får gode sol- og utsiktsforhold. Bygningane skal ha ei god estetisk utforming som harmonerer med terreng og omgjevnaden rundt tomta. For områda B1, B2 og B3 er byggegrense påført plankartet. For områda B4 og B5 er byggegrense mot veg vist på planen, mot nabogrense gjeld vanleg 4m grense etter plan- og bygningslova. Plassering og møneretning på planlagde hus og garasjar er retningsgjevande. Maks mønehøgde framgår av tabell i føresegnene.

Parkering

For tomannsbustadene er det krav om ein garasje plass og ein biloppstillingsplass pr. eining. Tomannsbustadene vert bygd med kvar sin enkeltgarasje som heng saman med huset. Biloppstillingsplassane er plassert på fellesplass langs Veg A.

For einebustadene er det krav om ein garasje plass og ein biloppstillingsplass på eiga grunn. Der det er gitt høve til kjellerhusvære skal det setjast av ein ekstra biloppstillingsplass i tillegg.

Vegar

Tilkomsten til planområdet vert i enden av Austegardsvegen. Vegane er planlagt med planeringsbreidd 5 m inkl. 0,5 m skuldar på kvar side av vegen. I tillegg kjem 1 m grøfteareal på kvar side av vegen. Veg A og C har maks. stigning 1/10. Plasseringa av avkøyringane framgår av plankartet.

Leikeplassar

Det er planlagt to nærleikeplassar innafor planområdet, som er felles for alle bustadene i feltet.

Skuleveg

Frå leikeplass Fe 2 er det regulert inn ein sti til utmarksarealet sør for planområdet. Stien kan evt. bindast saman med Skogefjellvegen aust for planområdet, og kan nyttast til skuleveg. Det føreligg ei erklæring frå eigar av gnr. 10, bnr. 4 at gnr. 10, bnr. 1 har rett til å nytta denne vegen.

Ei framtidig alternativ skulevegtrasè, er langs planlagt gangveg frå enden av Austegardsvegen, jfr. godkjent utbyggingsplan for Halsvarden, gnr. 10, bnr. 57 og 59.

3.3 Vatn- og avløp

Området kan knytast til offentleg vatn, avløp og overvassleidningar i snuhammaren på Austegardsvegen.

3.4 Kulturminneverdiar

Området er eit utmarksareal tilhøyrande gnr. 10, bnr. 1. som ligg att mellom bustadfeltet på Halsvarden. Området består av lyngvegetasjon. Det er ikkje synlege kulturminneverdiar innafor planområdet.

4. KOMMENTARAR TIL INNKOMNE MERKNADER

4.1 Merknad frå Offentlege instansar

4.1.1 Fjellvar, datert 11.11.04

Det er ført fram offentlege vatn, avløp og overvassleidningar i vegen nord for planområdet. Dei ber om at dei nye bustadene vert knytt til eksisterande leidningsnett i "snuhammaren" i det nord-austre hjørnet av planområdet.

Kommentar

Tilknytting til offentlege vatn, avløp og overvassleidningar vil skje ved snuhammaren i enden av Austegardsvegen.

4.1.2 BKK Nett, datert 24.11.04

BKK Nett gjer merksam på at det i området går hsp.kabler. Dersom utbygginga kjem i konflikt med nemnde installasjonar, må desse leggjast om. Slik omlegging må kostast av utbyggjar. Dersom eksisterande nettstasjon ikkje kan forsyne dei nye bustadene må det setjast av naudsynt areal for ny nettstasjon. Transformator kiosken må plasserast sentralt i forhold til effektuttaket i området. Dei ber om at avsetjing av tomt til transformator kiosk vert gjort i samarbeid med BKK Nett når detaljplanar i området ligg føre.

Kommentar

Merknaden vert teke til orientering.

4.1.3 Hordaland fylkeskommune, datert 09.12.04

Hordaland fylkeskommune vurderer oppstartsmeldinga berre ut frå regionale kulturminne-interesser. Kultur- og idrettsavdelinga minner om at dokumentasjon av kulturminne og kulturmiljø skal gjerast på eit tidleg stadium i all arealplanlegging. Dei ber om at eventuelle kulturminneinteresser vert omtalt, verneverdien vurdert og teke omsyn til i det vidare plan-arbeidet.

Kommentar

Det er ikkje registrert kulturminneinteresser innafor planområdet, kfr òg . pkt. 3.4

4.1.4 Fylkesmannen i Hordaland, Landbruksavdelinga, datert 16.12.04

Landbruksavdelinga viser til at planområdet er avsett til bustadføre mål i overordna plan, og har har ikkje vesentlege merknader til oppstartsmeldinga.

Kommentar

Merknaden vert teke til orientering.

4.2 Private merknader

Thor Christian Berger, e-mail datert 15.11.04

Thor Christian Berger peikar på at Austegardsvegen er smal og stadvis sær bratt. Om vinteren må mange parkere nedst v/butikken. Han foreslår at ein enten utvidar vegen, eller at tilkomsten vert frå Skogefjellvegen. Utover dette har ikkje Berger innvendingar til planen.

Kommentar

Prosjektet er basert på tilkomst via Austegardsvegen, som grensar til planområdet. Merknaden vert elles teke til orientering.

Geir Nordanger, Ronny Nordanger, Stig Telle, Tom Berg, datert 08.12.04

Geir Nordanger m. fl. Har følgjande merknader til oppstart av reguleringsplanen:

- Husa må leggst i terrenget på ei slik måte at dei ikkje verkar ruvande.
- Det må ikkje byggast høgare enn 1. etg. m/evt. nedskutt kjeller.
- Dei oppgitte høgder for husa på situasjonsplanen er for høg i forhold til bebyggelsen mot aust, med tanke på tap av utsikt for eksisterande hus.
- Auka utbygging vil føra til auka press på Ulveseth skule, og på eksisterande vegnett frå Fjell til Møvik.

Kommentar

Husa er tenkt oppført i 1 etasje og loft med buareal etter plan- og bygningslova. Det kan byggjast underetasje der terrenget ligg til rette for det (områda B2-B5). Høgde 1. etasje framgår av føresegnene. Høgdene er tilpassa omgjevnadene og planlagde vegar.

Området er avsett til bustadføre mål, slik at naboar må rekna med at utsiktsforholda vert endra noko i forhold til dagens situasjon kor området ikkje er bygd på.

Planframlegget er i samsvar med arealdelen til kommuneplanen, og er soleis lagt til grunn for prognosar for skulekapasitet og trafikksituasjon. Området kan evt. byggjast ut i etappar.

Os, 14.04.2005

Revidert 27.07.05

Arkitektkontoret ABO as

REGULERINGSFØRESEGNER

FOR HALSVARDEN, PARSELL AV GNR. 10, BNR. 1

**Desse reguleringsføresegnene gjeld for område vist på reguleringskart, datert 14.04.05
Revidert 27.07.05**

Området er regulert til følgjande føremål:

§ 1	Byggeområde, plb. § 25.1, nr. 1	Einebustader Konsentrert småhus (Tomannsbustader)
§ 2	Offentleg trafikkområde, plb § 25.1, nr.3	Køyreveg
§ 3	Spesialområde, plb. 25.1, nr. 6	Frisiktsone
§ 4	Fellesområde, plb. 25.1, nr. 7	Felles køyreveg Felles leikeplass Felles gangveg Anna fellesareal

§ 1 BYGGEOMRÅDE

1.0 Generelt

- 1.01 Området er regulert til bustadføremål med tilhørende anlegg. Maksimal tomteutnytting for områda er:
B1: T-BRA = 450 m²
B2: T-BRA = 300 m²
B3: T-BRA = 300 m²
B4: T-BRA = 230 m²
B5: T-BRA = 230 m² for kvar av einebustadtomtene 10 og 11
Tillatt bruksareal (T-BRA) reknast etter reglane i Norsk Standard 3940, men med fire endringar fastlagt i Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven etter kap. III § 3-5.
- 1.02 For områda B1, B2 og B3 er byggegrense påført plankartet. For områda B4 og B5 er byggegrense mot veg vist på planen, mot nabogrense gjeld vanleg 4 m grense etter plan- og bygningslova. Garasje eller uthus kan likevel plasserast nærare nabogrensa, innafor rammene i byggeforskriftene.
- 1.03 Gjerdje og murar høgare enn 1 m skal godkjennast av kommunen.
- 1.04 Tilkomstvegar og parkeringsplassar skal vera opparbeidd før innflytting. For konsentrerte småhus (tomannsbustader) skal det setjast av ein garasjeplass til kvar bueining på eiga grunn og ein biloppstillingsplass i fellesanlegg langs Veg A, jfr. plankartet. For einebustadar skal det setjast av ein garasjeplass og ein biloppstillingsplass på eiga grunn. Der det er gitt høve til kjellerhusvære skal det setjast av ein ekstra biloppstillingsplass til denne.
- 1.05 Leikeområde
Det skal setjast av min. 50 m² leike- og grøntareal pr. bueining.
- 1.06 Utbygging kan ikkje skje før veg og tekniske anlegg som fører fram til bustaden er opparbeidd. Området kan byggjast ut i etappar. Plan for evt. etappevis utbygging skal godkjennast av Teknisk etat.

1.1 Bustader

- 1.11 Tiltakshavar og ansvarleg søkjar for søknad om byggjeløyve, skal tidleg i planleggingsprosessen ha kontakt med Teknisk etat og avtale førehandskonferanse i samsvar med reglane i plan- og bygningslova. I dette møtet skal premissene for utbygginga avtalast. Det skal leggjast vekt på tilpassing til landskap og eksisterande miljø. Vedlagt byggesøknaden skal det følgje situasjonsplan som viser tenkt arrondering av tomt med eventuelle naudsynte fjellskjeringar og murar.

1.12a) Konsentrerte småhus (tomannsbustader)

Innafor områda B1 kan det førast opp to tomannsbustader som er bundet saman i rekkje med garasje (nr. 1-4). I områda B2 og B3 kan det førast opp ein frittliggjande tomannsbustad i kvart område (nr. 5-8).

B1	2 tomannsbustadar i rekkje	4 husvære	1 etasje + loft med buareal
B2	1 tomannsbustad	2 husvære	1 etasje + underetasje og loft med buareal, jfr. pl.b.I
B3	1 tomannsbustad	2 husvære	1 etasje + underetasje og loft med buareal, jfr. pl.b.I

b) Einebustader

I område B4 kan det først opp 1 einebustad (nr. 9), og i område B5 kan det først opp 2 einebustader (nr. 10 og 11).

For einebustader der det er gitt høve til underetasje, kan eiga bustadeining i underetasjen godkjennast.

B4	1 einebustad	1 evt. 2* husvære	1 etasje + underetasje og loft med buareal, jfr. pl.b.l
B5	2 einebustadar	2 evt. 4* husvære	1 etasje + underetasje og loft med buareal, jfr. pl.b.l

* Dersom det vert bygd hybelhusvære i underetasjen.

c) Plassering og høgder

Plassering og møneretning på planlagte hus og garasjar er retningsgjevande.

Kotehøgder 1. etg.

Husvære	Maks mønehøgde
1-2	+ 90,0
3-4	+ 89,5
5-6	+ 93,5
7-8	+ 92,5
9	+ 94,0
10	+ 89,0
11	+ 89,0

Maks mønehøgde, rekna frå 1. etasje, er 6,0 m.

1.13 For området gjeld estetiske retningslinjer for Fjell kommune av 29.03.01.

§ 2 OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE

2.1 Køyreveg

Offentleg køyreveg skal utformast som vist i planen.

§ 3 SPESIALOMRÅDE

3.1 Frisiktsone

I frisiktsone er det forbod mot fyllingar, bygningsmessige arbeid, planting o.a. som er til hinder for fri sikt i ei høgde av 0,5 m over vegplanet.

§ 4 FELLESOMRÅDE

4.1.1 Felles køyreveg

Felles tilkomstvegar skal opparbeidast i dei bredder som er fastsett i planen og elles i samsvar med gjeldande kommunalteknisk norm for Fjell kommune.

Veg A er felles for alle bustadeiningane innafør planområdet. Parkeringsplassar langs Veg A er felles for bustadområda B1, B2 og B3.

Veg B er felles for bustadene 1-5

Veg C er felles for bustadene 6-9

4.1.2 Felles leikeplass

Felles leikeplassar er felles for alle bustadeiningane innafør planområdet. Leikeareala skal opparbeidast som sandleikeplassar for dei minste borna. Felles leikeplassar skal vera opparbeidd før bustadene blir tekne i bruk.

4.2 Felles gangveg

Felles gangveg er felles for alle bustadeiningane innafør planområdet. Gangvegen skal vera ferdig opparbeidd før bustadene blir tekne i bruk.

4.3 Anna fellesareal

Anna fellesareal omfattar m.a. grønnkorridor mellom planområdet og nedanfor liggande bustadfelt i Halsvarden (Fe 6) Anna fellesareal er felles for alle bustadeiningane innafør planområdet.

§ 5 FELLESFØRESEGNER

5.1 Før utbygging skal detaljplanar for tilrettelegging av VVA-anlegg og veglys godkjennast av Teknisk etat.

5.2 Straum, tele- og TV-kablar skal i størst mogeleg grad samordnast med øvrige tekniske anlegg.

5.3 Nødvendig frisikt i vegkryss etc. skal vera opparbeidd når veganlegga blir tekne i bruk.

5.4 Vegskråningar skal setjast i stand med planting/tilsåing, samstundes med ferdigstilling av bustadfeltet.

14.04.05

Revidert 27.07.05

VEDLEGG

	Dato
1. Merknad frå Fjellvar	11.11.04
2. Merknad frå BKK Nett	24.11.04
3. Hordaland fylkeskommune	09.12.04
4. Fylkesmannen i Hordaland, Landbruksavdelinga	16.12.04
5. Thor Christian Berger (e-mail)	15.11.04
6. Geir Nordanger, Ronny Nordanger, Stig Telle og Tom Berg	08.12.04
7. Til naboar, offentlege og private høyringsinstansar	09.11.04
8. Kunngjeringsannonse i BT og Vestnytt	11.11.04
9. Erkæring om vegrett over gnr. 10, bnr. 4	16.11.1973