



Luster Kommune

Detaljreguleringsplan for Neshøgdi - omregulering



Plan-ID 2018003

Datert 26.11.2018

Til offentlig ettersyn

Eigengodkjent:

Endra:

Planomtale

Planframlegget er i hovudsak ei planending av reguleringsplanen med plan-ID 1426-2010005 utarbeida av FASIT Ingeniør- og vikartenester a.s., Galdetoppen, 6869 Hafslø. Planområdet er utbygd, og planframlegget er ein ending av gjeldande reguleringsplanar. Innhaldet i planomtalen og plankart er hovudsakleg basert på opphøveleg planarbeid.

Planarbeidet vert vurdert til å ikkje ha vesentlege verknadar for miljø og samfunn, og utløyser ikkje krav om konsekvensutgreiing.

Kvifor gjeldande reguleringsplan vert revidert

Planområdet er i hovudsak utbygd etter reguleringsplan 1426-2010005 Neshøgdi bustadfelt.

Bakgrunnen for omreguleringa er å betre trafikktryggleiken ved å utvide gjeldande reguleringsplan for Neshøgdi bustadfelt til å omfatte areal for ei busslomme på sørsida av fylkesveg 55 og å betre forholda for mjuke trafikantar.

I tillegg er mindre endingar til gjeldande reguleringsplan teikna inn i plankart for å syne eksisterande situasjon etter utbygging. Endingane gjaldt plassering av poststativ og bossoppstilling, samt tilkomst til gbnr. 72/106 (Neshøgdi 2), gbnr. 72/96 (Neshøgdi 12), snuhammar på vegen Neshøgdi (V1 på plankartet), og justering av grense mellom leikeareal og LNF-område. I tillegg vart eit mindre areal i reguleringsplan for Orrhaug, Nes inkludert i planområdet for å syne eksisterande breidde på veg og avkøyrse frå fv. 55.

Gjeldande planar for området

Reguleringsplanar

Store delar av planområdet er regulert i reguleringsplan for Neshøgdi bustadfelt, medan eit areal nord i planområdet er regulert gjennom reguleringsplan for Orrhaug, Nes. Areal mellom dei to reguleringsplanane er ikkje regulert og er tatt med i planframlegget, sjå kartutsnitt med planavgrensing under.

Plannamn	Vedteken	Plan-ID	Saksnummer
Neshøgdi bustadfelt	16.06.2011	1426-2010005	10/2170
Orrhaug, Nes	17.11.2005	1426-2004001	2004/2959

Planarbeidet knytt til utbygging av Neshøgdi og Orrhaug bustadfelt og vurderingane som vart førande for utforming av byggjefelta er tilgjengelege i planomtalen og plankart til planane lista opp ovanfor.



Kommuneplanen sin arealdel frå 2015

Planområdet er i samsvar med kommuneplanen sin arealdel frå 2015. I kommuneplanen sin arealdel frå 2015 er planområdet vist som til LNF-område, bustader og friområde.

Planprosessen

Oppstartsvedtak

Ei omregulering av Neshøgdi bustadfelt er eit samarbeid mellom Statens vegvesen og Luster kommune om etablering av busslomme, der Luster kommune omregulerer planen og Statens vegvesen er byggansvarleg.

Varsel om oppstart av planarbeid

Offentlege høyringsinstansar, grunneigarar i området og naboeigedommar vart varsla i brev datert 04.10.2018. Oppstart av reguleringsplanarbeidet vart varsla på kommunen si heimeside den 05.10.2018 og gjennom annonse i Sogn Avis den 06.10.2018. Frist for å kome med innspel var sett til 19. november 2018.

Framdriftsplan

1. gongs handsaming: 04. desember 2018
Offentleg utlegging: Desember 2018
2. gongs handsaming: Februar 2019
Eigengodkjenning: Februar 2019

Innspel til oppstartsvarsel

Det kom fem innspel til meldinga om oppstart av reguleringsplanarbeid.

Innsendar og innspel	Kommentar frå kommunen
<p>Statens vegvesen SVV påpeiker at mjuke trafikantar som skal følgje kollektivtransporten har ei utfordrande kryssing av FV55. Det er òg observert ein snarveg som fører til kryssinga med dårleg sikt. Det er viktig å vurdere kva konsekvensar ei ny busslomme vil ha for bruken av denne snarvegen som har dårleg sikt.</p> <p>SVV tilrår å halde eit arbeidsmøte eller synfaring med kollektivselskap/fylkeskommunen med omsyn til utfordringane i området for kollektivtransport og kryssing av FV55.</p>	<p>Innspelet er tatt til følgje og synfaring vart gjennomført den 12.11.2018.</p> <p>Kommunen og SVV har vore i dialog om plassering av busslomme og fysiske tiltak som skal betre trafikktryggleiken for mjuke trafikantar.</p>
<p>Nes og Høyheimsvik bygdelag v/veggruppa På Nes bur det i dag 52 born i alderen 0 til 16 år. Nes er ei grend med blant anna to nye byggefelt som ligg på kvar si side av Fv 55. Skuleborna kryssar dagleg vegen både til og frå skuleskyss, og til og frå lek og fritidsaktivitetar. Ferdsel langs og kryssing av Fv 55 vert opplevd som utrygt med løysinga som ligg føre i dag, spesielt med tanke på at dette er skulevegen til 6-åringane.</p> <p>Fylgjande punkt er avgjerande for å få ei god totalløysing: (1) Kryssingspunktet må betrast med innføring av heva gangfelt og varslast for bilistar med skilting. (2) Farten forbi kryssingspunktet og busslommer må reduserast gjennom ytterlegare nedsett fartsgrense. (3) Auka lyssetjing ved kryssingspunkt og busslommer.</p>	<p>Innspelet er delvis tatt til følgje.</p> <p>Gangfelt og redusert fartsgrense vart tatt opp i synfaring den 12.11.2018. Området er ikkje i tråd med kriteria for ytterlegare nedsett fartsgrense.</p> <p>Busslomme er tatt med i reguleringsplanen og intensivbelysning er tiltak statens vegvesen planlegg å utføre.</p> <p>Fysisk skilje mellom FV55 og mjuke trafikantar er skildra i planomtale, men ligg utanfor virkeområdet til</p>

<p>(4) Langs nordsida av Fv. 55 må det etablerast fysisk skilje mellom mjuke trafikantar og bilistar</p>	<p>reguleringsplanen.</p>
<p>Tide buss AS, avd. Sogn Ei god løysing for bussen og avlasting av kryssing er å forme busstoppen som ei lite rundkøyning (einsidig busslomme). Dette vil fungere som ein trygg snuplass for skulebussen som går to gongar om dagen.</p> <p>Det er over 50 borna i byggjefeltet som tyder at det vil vere behov for rikeleg med plass for på/avstiging i lang tid framover</p>	<p>Av omsyn til jordbruksarealet, og at ei einsidig busslomme ikkje løyser problemet med kryssing utanom skuleskyssen vert innspelet ikkje tatt til følgje.</p> <p>Frekvensen av busstransport er låg og dei økonomiske râmene er i favør for ei busslomme og utbetring av krysspunktet for FV55.</p>
<p>Sogn og Fjordane fylkeskommune SFFK har i dag ikkje kunnskap om automatisk freda kulturminne i tiltaksområdet og minner på § 8, 2. ledd i Lov om kulturminne.</p>	<p>Tatt til orientering.</p>
<p>Fylkesmannen i Sogn og Fjordane Det er fleire aktuelle fagtema som fylkesmannen i Sogn og Fjordane meiner er relevant for planarbeidet:</p> <p>2. Naturmangfald 6. Landskap/estetikk 13. Samfunnstryggleik og beredskap</p> <p>10. Landbruk Planområdet omfattar fulldyrka jordbruksareal som det er viktig å ta omsyn til i planarbeidet. Eitt av føremåla med planarbeidet er å etablere ei busslomme på sørsida av fylkesvegen. Vi oppmodar om å velje utbyggingsløysingar som reduserer nedbygginga av dyrka jord.</p>	<p>2. Aktuelle kartbaser for naturmangfald er undersøkte, og planen legg opp til at eit lite grøntareal av eit større samanhengande beite vert bygd ut. Arealet er nærme ein hovudveg. Planen vert vurdert til å ha ingen eller svært liten negativ verknad for naturmangfaldet.</p> <p>6. Det er gitt føringar for utforming av bygningar i føresegnene. Eit gangareal er plassert for å gje god sikt for mjuke trafikantar, samstundes som det alternativet krev minst skjering og tilpassing i terrenget.</p> <p>13. Ved oppdatering av ROS-analyse vurderte kommunen til at reguleringsendringa ikkje fører ikkje til endringar i ROS-analysen. Dei same forholda er aktuelle, medan reguleringsendringa fører til ei n betring for mjuke trafikantar, men risikoen for ulukker er framleis til stades.</p> <p>10. Det er teke omsyn til landbruket ved å vurdere ulike løysingar for busstopp, og eit mindre arealkrevjande alternativ talde positivt. Nokre mindre areal har vorte omregulert frå LNF til bustad og serviceanlegg etter behov og eksisterande bruk i byggjefeltet.</p>

Synfaring langs FV55

På bakgrunn av innspel som kom fram av oppstartsvarselet var det gjennomført ei synfaring den 12. november 2018 for å diskutere plassering av busslomme og tiltak for mjuke trafikantar. Luster kommune, Statens vegvesen, Nes og Høyheimsvik bygdelag og Tide buss deltok på synfaringa. I tillegg var ein representant for utbyggjar Magne Moen til stades. Sogn og Fjordane fylkeskommune hadde ikkje høve til å møte.

Vidare arbeid med planframlegget

Under synfaringa den 12.11.2018 vart det diskutert fleire innspel om utbetringar for mjuke trafikantar og kryssing av vegen. Alle som møtte var positive til ei forbetring, der bygdelaget og Tide Buss AS ønsker ein undergang for mjuke trafikantar. Andre innspel som vart diskuterte under synfaringa inneberer kryssing av vegen i plan, men med ei truleg raskare gjennomføring av tiltak. Under synfaring kom det fram følgjande punkt som vart undersøkt nærare:

- Luster kommune undersøker innspel bl.a. om flytting av busslomma vest for avkøyrse til Neshøgdi bustadfelt, flytting av kryssingspunkt austover for å sikre betre siktforhold og forlenging av gangareal på sørsida av FV55. Betring av siktforhold med terrenginngrep på nordsida vert vurdert i planarbeidet og dialog vert vidareført med utbyggjar/entreprenør. Samstundes vert det ein dialog med SVV om utviding og regulering av gangareal. LK tek sikte på vedtak av reguleringsplan i første halvdel av 2019 for at Statens vegvesen kan bygge busslomme i området.

LK: Flytting av busslomme vest for avkøyrse let seg vanskeleg gjennomføre grunna bratt terreng. Kryssingspunkt er regulert lengre austover enn eksisterande kryssing for å sikre siktforhold, dette medfører ein forlenging av gangarealet på sørsida av FV55. Det er søkt om fråvik frå normalen N100 for å regulere ei fortausløyse langs FV55. Dialog med SVV og entreprenør vert vidareført.

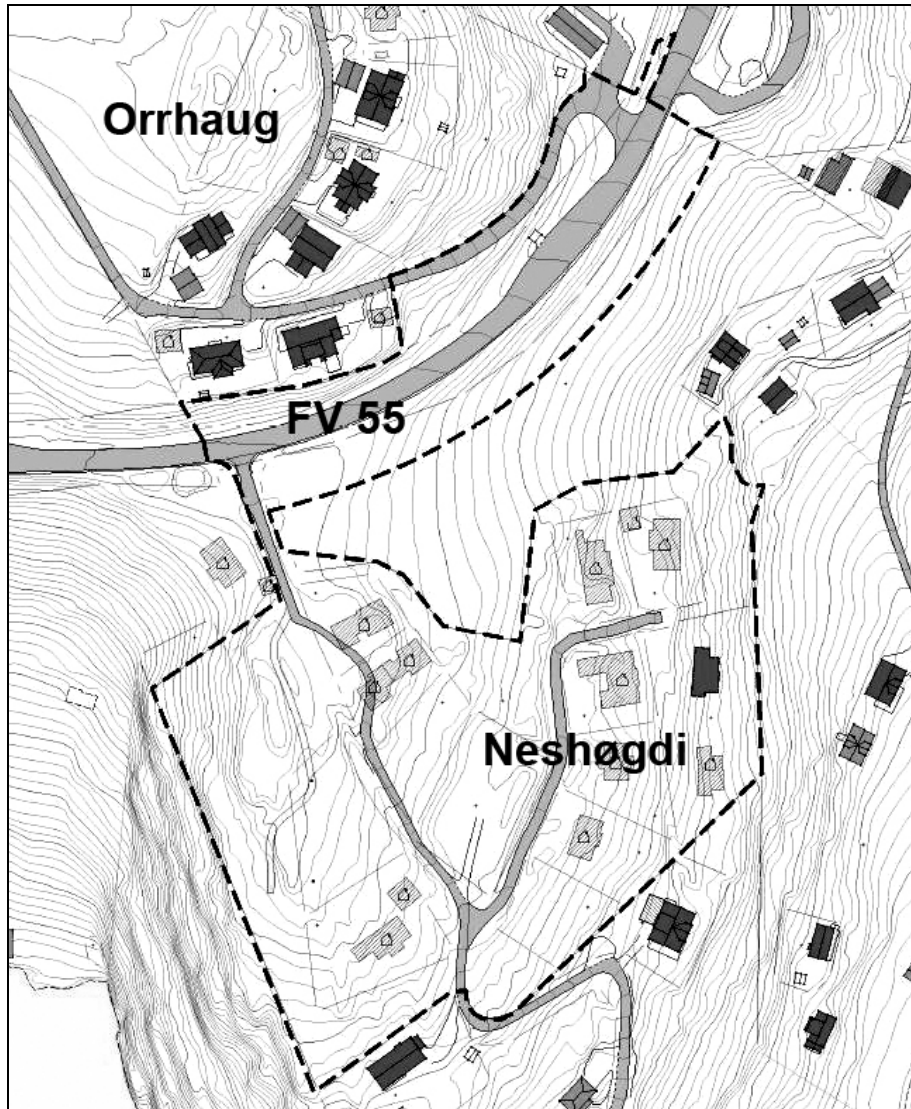
- Statens vegvesen undersøker innspel om skilting for born kryssar vegen og vidarefører dialog med kommunen for å samkøyre utbetringar for mjuke trafikantar og bygging av busslomme.

Statens vegvesen har undersøkt om skilting er mogleg, og fareskilt med born vert berre sett opp i samband med skule og barnehage.

- Bygdelaget vart informert om moglegheitene om å sende inn merknad til Luster kommune sitt budsjett for 2019 for tiltak til utbetringar ved kryssing av fv. 55.

Omtale av planområdet

Området på om lag 35 daa ligg søraustvendt på nedsida av FV55 og er eksponert både frå fjordsida og til dels frå fylkesvegen. Planavgrensing kan ein sjå på kartutsnittet under.



Soltilhøva er svært gode med ei fin utsikt mot Lustrafjorden og Feigumfossen. Området er i dag utbygd, med unntak av tre tomter som ikkje er opparbeidde enno. Byggjefeltet grensar mot landbruksareal i aust og i nord.

Mot vest ligg ein karakteristisk terrengrygg som er eksponert frå fylkesvegen og frå indre Hafslo. Ryggen stuper trinnvis ned mot landbruksarealet ved fjorden om lag 50 meter lågare. I den øvre delen av terrengryggen, i området mot landbruksarealet ligg "Kakesva" som tidlegare har vore nytta til møteplass for bebruarane i nærområdet. Ved denne er det ligg det tidvis spor etter ein tidlegare nytta driftsveg for traktor.

Mot søraust for bustadande ligg det ein brattkant mot fjordsida med fjell i dagen. Sør for planområdet ligg det ein gravhaug som er registrert som eit fornminne.

Ballbana og leikeplass som ligg midt i byggjefeltet er òg nytta av bebruarane i grenda og resten av Nes-området.

LUSTER KOMMUNE – REGULERINGSPLAN FOR NESHØGDI - OMREGULERING

Det er gangavstand til fjorden, turområder og Orrhaug bustadfelt på oppsida av fylkesvegen og busshaldeplass i området. Barn og unge er avhengig av transport til/frå skule og fritidsaktiviteter. Andre fasilitetar må ein til kommunesenteret Gaupne for å nytta seg av, på lik linje som dei andre som bur i området.

Planområdet omfattar fleire eigedommar som er heilt eller delvis i planområdet, sjå tabell under.

Gbnr.	Namn	Adresse
72/3,72/94,72/103	Magne Moen Reidun Moen	Øvre Nes 50 6875 Høyheimsvik
72/93	Magne Moen	Øvre Nes 50 6875 Høyheimsvik
72/11	Sigbjørn Skjerdal	Neshøgdi 1 6875 Høyheimsvik
72/15	Kjell Olav Bondevik	Neshøgdi 31 6875 Høyheimsvik
72/60	Sogn og Fjordane fylkeskommune	Askedalen 2 6863 Leikanger
72/60	Statens vegvesen region vest	Askedalen 4 6863 Leikanger
72/95	Bjørn Kalstad Randi Kalstad	Neshøgdi 14 6875 Høyheimsvik
72/96	Jarle Systad Trine Anita Systad	Neshøgdi 12 6875 Høyheimsvik
72/97	Eivind Fuglesteg Mariann Fuglesteg	Neshøgdi 16 B 6875 Høyheimsvik
72/97	Stian Kvalsøren Lisbeth Olstad Servold	Neshøgdi 16 A 6875 Høyheimsvik
72/98	Ina Kristin Melheim Glenn Joar Øvregard	Neshøgdi 18 6875 Høyheimsvik
72/99	Odd-Geir Listou Høyheim Christianne Kvam	Neshøgdi 20 6875 Høyheimsvik
72/100	Einvald Søreide Erichsen Ingunn E W Erichsen	Neshøgdi 22 6875 Høyheimsvik
72/101	Randi Marie Tandle	Hektnerhagan 69 2008 Fjerdingsby
72/102	Audun Moen Silje Systad Moen	Neshøgdi 15 6875 Høyheimsvik
72/104, 72/41	Astri Marie Fossøy	Neshøgdi 21 6875 Høyheimsvik
72/105	Hans Kvalsøren	Neshøgdi 4 A 6875 Høyheimsvik
72/105	Kai Kvalsøren	Lustravegen 2317 6875 Høyheimsvik
72/106	Stine Eidslott Fossøy	Neshøgdi 2 6875 Høyheimsvik

ROS-analyse

I samband med planarbeid for detaljregulering for Neshøgdi bustadfelt frå 2011 vart ei ROS-analyse gjennomført etter PBL § 4-3. Forholda etter omregulering er tilsvarande som før, ROS-analysen frå april 2011 gjeld framleis.

Omreguleringa er eit resultat av utilstrekkeleg oppfølging av éin av merknadane som kom fram under oppstartsmøtet, innspel og av ROS-analysen, nemleg omsyn til trafikkauke av gåande langs og kryssing av fylkesvegen. Kryssinga vart utbygd etter dispensasjon frå reguleringsplanen, og siktforholda på den bygde kryssinga er ikkje tilstrekkeleg. Dette er teke omsyn til dette temaet i revidering av planen. Kryssinga er regulert slik at siktforholda ved kryssing av FV55 er betre for dei mjuke trafikantane.

Følgjande forhold hadde merknader og vart vurderte i planarbeidet til planen frå 2011:

1. Natur- og miljøforhold:

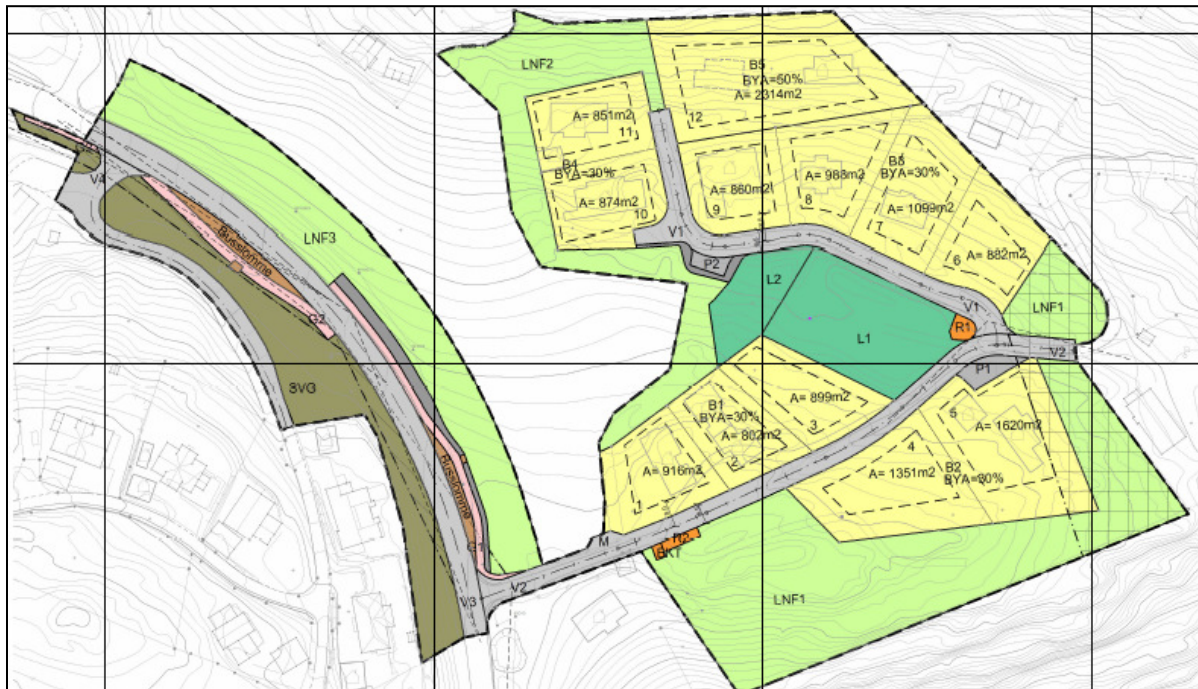
- *Planområdet ligg i eit område som det ved radonkartlegging for kommunen i 2003 vart funne høge radonkonsentrasjonar. Det vert teke omsyn til dette i reguleringsplanen.*
- *Planområdet ligg tett ved ein gravhaug. Det vert teke omsyn til dette med omsynssone og spesielle byggegrensar i reguleringsplanen.*

2. Spesielle forhold ved utbygging:

- *Det er teke omsyn til vegtrafikkstøy i reguleringsplanen.*
- *Det er teke omsyn til handtering av overvann i opne grøfter frå området til utslepp i bekk/fjord.*
- *Det er teke omsyn til at avløpsvannet frå området må gå via slamavskiljar før utslepp i fjorden.*
- *Det er teke omsyn til trafikkauke av gåande langs og kryssing av fylkesvegen i reguleringsplanen.*
- *Området for jordbruk grensar inn mot planlagt bustad- og leikeareal. Ved dagens bruk er det ikkje fare for at ungar får i seg sprøytemiddel eller spreining til matvekstar i bustadområdet. Men ved evt framtidig omlegging til bærproduksjon som føreset jamleg bruk av sprøytemiddel i vekstsesongen kan dette bli eit problem og må takast omsyn til.*

ROS-analysen viser at dersom ein tek omsyn til merknadane i sjekklista ved utbygginga vil ikkje tiltaket representere høgare risiko for menneske eller samfunn enn kva som vert akseptert for eit nytt bustadfelt.

Omtale av planframlegget



Naturmangfold

Det er ikkje funne opplysningar om naturtypar som det må takast spesielle omsyn til i planområdet. Dei tilgjengelege kunnskapsbasane og dialog med kommunen er grunnlaget for denne vurderinga.

Landskap – visuelle konsekvensar

Planområdet ligg i hellande terreng og er godt forankra i bakanforliggende landskap mot nord. Mot vest vil planområdet ligga meir eksponert mot siluettlinja langs den markante landskapsryggen. Det er lagt vekt på at bustadane skal leggjast ned i terrenget i bakkant av landskapsryggen og stikka minst mogeleg opp i siluettlinja.

Barn- og unge sine interesser

Det er lagt inn to leikeplassar i planområdet. Ein nærleikeplass for dei minste og ei ballbane for dei større ungane. I tillegg vil nærleiken til fjorden og omliggande naturområder gi god mogelegheit for leik og aktivitet for barn og unge.

Universell utforming

Det er lagt til rette for at bustadane kan byggast med trinnfri tilkomst til hovudplanet. Leikearealet i området ligg i terreng som i hovudsak er flatt og ligg til rette for universell utforming.

Støy

Det er i samband med planarbeidet utført berekningar etter Nordisk berekningsmetode for vegtrafikkstøy. Det er konkludert med at dei bustadtomtene, tomt 1,2, 10 og 11 som ligg nærmast fylkesvegen vil bli utsett for vegtrafikkstøy som overskrider grensa på maks 55 dB for uteopphaldsplassar.

Evt tiltak for å redusere vegtrafikkstøy kan vera fasadetiltak med tilfredstillande lydreduksjonstal, utandørs opphaldsstader skjermast lokalt og at bustadane nærmast vegen kan fungera som støyskjerm for resten av området.

Tekniske løysingar

Vassforsyning for bustadfeltet er borevatn frå brønn ved Nes camping. Høgdebassenget til Orrhaug og Neshøgdi vart utvida i samband med utbygginga på Neshøgdi.

Avløpsvatnet frå bustadområdet skal ledast til slamavskiljar i utkanten av bustadområdet og slamavskilde avløpsvatnet går til eit djupvassvassutslepp i fjorden.

Det er lagt opp til at ledningstraseane i hovudsak skal leggast i vegareal. Overvann frå bustadfeltet skal ledast mot bekk og vidare til fjorden.

VA-anlegg og veg i bustadfeltet er privat, men lagt til rette for at kommunen kan overta drift i framtida.

Det er ynskje om å få lagt inn anlegg for fiberkabel i saman med EL-grøftene i området.

For all opparbeiding av tekniske anlegg og tomteareal må det leggast vekt på at omliggande grunnvassbrønner som ligg i nærleiken av området ikkje vert skada.

B1-5 – Bustader

I området er det lagt inn 12 bustadtomter. Tomtestorleiken ligg mellom 0,8 og 2,3 daa.

For bustadfelt B1-B4 er del lagt opp til einebustadtomter med utnyttingsgrad, BYA=30%. Bustadfeltet B5 er lagt inn som ei stor tomt som ein ser føre seg kan byggast ut med fleire mindre einingar og høgare utnyttingsgrad, BYA=50%. Terrenget for denne tomte er bratt og bygga må tilpassast tomte i ein mykje høgare grad enn for B1-4. I utnyttingsgraden er parkeringsplassar medrekna.

B2 har tomtestorleik som er ein del større enn en for dei andre områda. På grunn av plasseringa inn mot det fine og svært eksponerte utmarksområdet og nærleiken til fornminne er det lagt inn ein del sterkare føringar på dette området. Dette gjeld spesielt byggegrensar og høgder på bygg.

Farge- og materialbruk er òg verkemiddel som er nytta for dempa verknaden av heile bustadfeltet i forhold til eksponering.

Det er lagt opp til at alle tomtene skal ha avkøyrslar til tilkomstvegane V1 og V2.



L1-2 Leikeplassar



Det er lagt inn to områder for leik i planen.

Ein ballbane er vidareført i planen frå før utbygging av bustadfeltet då den er ein samlingsplass for ungane i området. Innanfor L1 er det god plass til ei bane på 20 x 40 m som er minimumsstorleiken for barnefotball. I tillegg er det lagt inn ein leikplass for dei minste ungane midt i området og i tilknytning til ballbana. Deler av dette området er forholdsvis flatt der det er sett opp leikeapparat. Deler av området kan òg nyttast til trygg aking for dei minste. Det

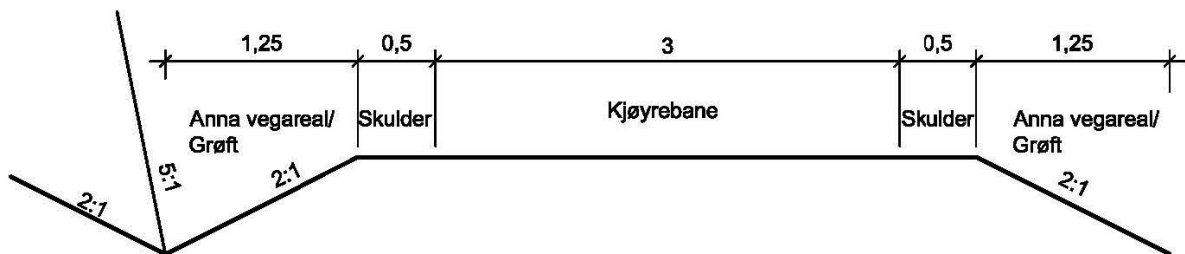
er sett opp gjerde som sikring mot veg og parkeringsplass.

R1-2 Serviceanlegg

Det er lagt inn to areal for serviceanlegg i bustadområdet. Desse områda er tenkt nytta til oppstilling av bossdukar, postkassestativ m.m.

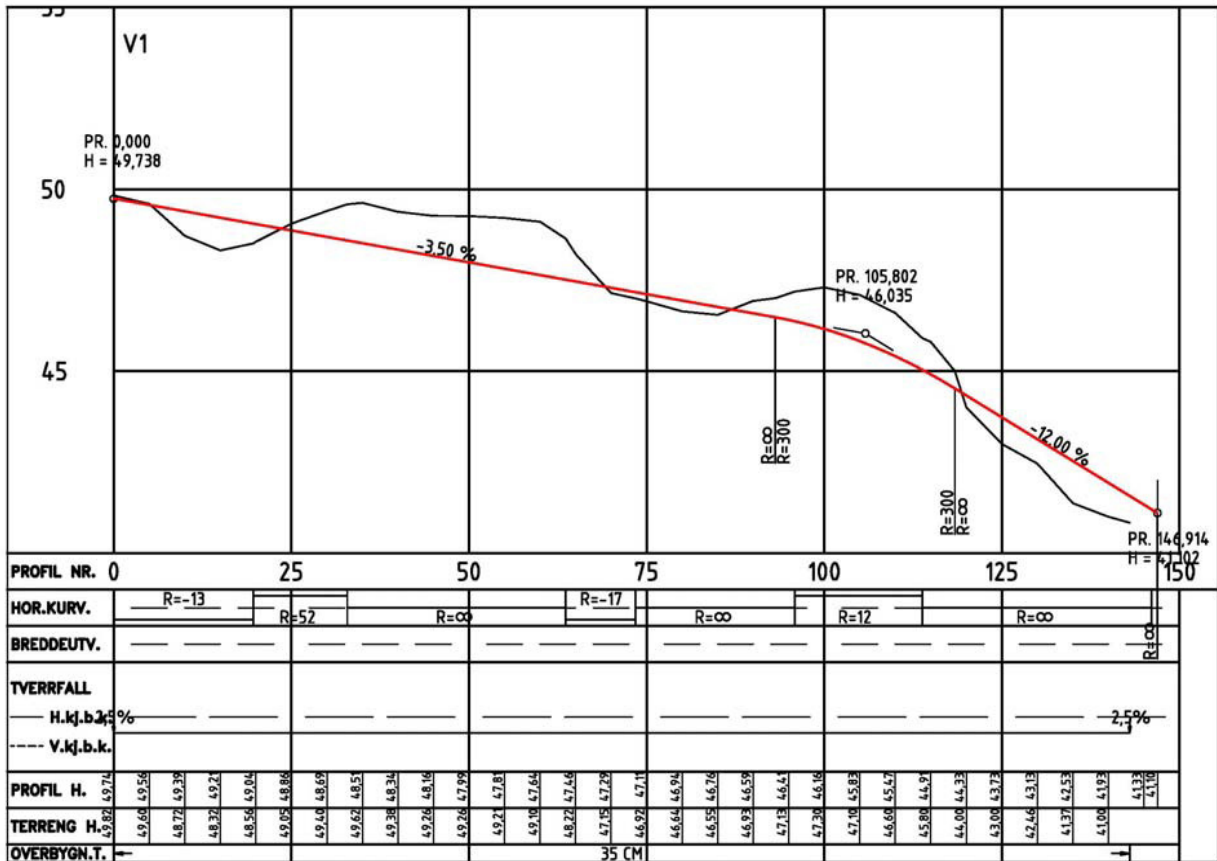
V1 – Køyreveg inn i bustadområdet

V1 tek av frå V2 like nedanfor L1-ballbana og går mot nord-aust inn i bustadområdet. Fartsgrensa på vegen er 50 km/t, men det vert lagt til grunn at fartsgrensa vert sett til 30 km/t då dei fysiske forholda avgrensar farta. I enden er det lagt inn ein snuplass dimensjonert for ein liten lastebil slik at renovasjonskøyretøy kan snu.



Vegane har ein breidde på 4,0 m inklusiv skulder, som er i samsvar med vegnormalens vegstandard for øvrige/andre lokalveger L2. I tillegg er det regulert inn 1,25 m grøft/anna vegareal på begge sider av vegen slik at den totale reguleringsbreidda for vegen er 6,5 m.

Krysset mellom V1 og V2 er regulert for at renovasjonsbil skal komme inn i veg V1. Sikt krysset mot nord er lagt inn med 4x45 m noko som er i samsvar med vegnormalen, medan sikt mot sør er avgrensa til 4x30 m då vegen har ein knapp sving mot aust. Vegen sør for V2 er bratt, svingete og inviterer til låg fart. Det er ikkje lagt inn møteplassar for V1 men det er tenkt at parkeringsplassar og avkøyrslar vert nytta som møteplassar.



Vegen går fram til snuplassen med ein stigningsgrad på -3,5 % (1:30), dvs tilnærma flat.

Frå snuplassen og ned til tomt 11 og 12 er vegen regulert så langt ned mot terrenget som mogeleg og stigningsgraden er -12 % (1:8). Vegen er dimensjonert slik at det ligg til rette for kommunal overtaking.

V2 – Køyrevveg frå fylkesvegen og til bustader sør for planområdet

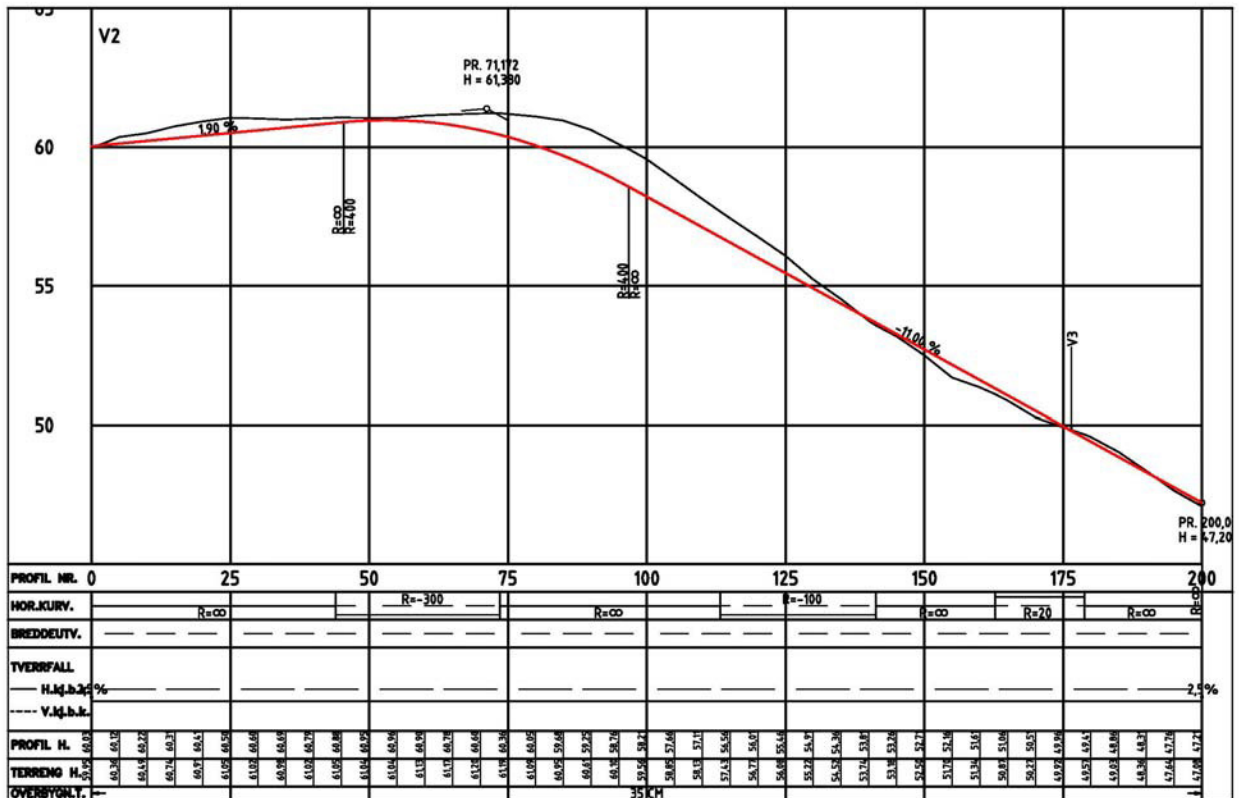
V2 startar i fylkesvegen og går ned til bustadfeltet på Neshøgdi og til bustadane sør for bustadfeltet. Fartsgrensa på vegen er 50 km/t, men det vert lagt til grunn at fartsgrensa vert sett til 30 km/t då vegen har eit bratt fall ned mot leikeplassen og krysset mellom V2 og V1.



Krysset mellom V1 og V2.

Krysset med fylkesvegen er regulert for å gi plass til at ein personbil og ein renovasjonsbil skal kunne møtast. Sikt i krysset med fylkesvegen er lagt inn med 10x105m.

Lengdeprofilen for V2 er regulert med ein stigningsgrad på 2 % fram til møteplassen. Vidare går vegen med ein stigningsgrad på -11 % (1:9).



V2 har same reguleringsbredde og normalprofil som V1.

Det er lagt inn ein møteplass då det ikkje er så mange avkøyrslar i V2 som kan nyttast som møteplassar.

Areal for skjering og fylling går inn i tilgrensande areal med andre føremål enn køyreveg. Vegen er dimensjonert slik at det ligg til rette for kommunal overtaking.

V3 – Fylkesveg 55

V3 er lagt inn i planen for å ta med kryssingsområde som dei gåande kjem til å nytte for å komme frå Neshøgdi bustadfelt til busstoppen på oppsida av vegen, og som gåande frå Orrhaug kjem til å nytte for å kome til den planlagde busslomma på nedsida av FV55.



Krysset mellom V2 og V3 ligg på det høgaste punktet på FV55 i området.

Vegarealet mellom ytterkant skulder på begge sider av vegen er regulert som V3.

V4 – Veg til Orrhaug bustadfelt

V4 er lagt inn i planen for å ta med kryssingsområde som gåande nyttar for å komme til busstoppen på nedsida av vegen lengre aust langs FV55. Vegen til Orrhaug bustadfelt er inkludert for å syne eksisterande breidde på veg og avkøyrse frå FV55. V4 er regulert til 4 m brei med ei utviding på 6 m for å legge til rette for ein møteplass.

Vegarealet mellom ytterkant skulder på begge sider av vegen er regulert som V4. Sikt i krysset med fylkesvegen er lagt inn med 6x105m.

Kollektivhaldeplass og leskur

Den planlagde busslomma skal ligge på sørsida av FV55 ved avkøyrse til Neshøgdi bustadfelt, og ein eksisterande busslomme er lagt inn på nordsida av FV55. Ved etablering av busslomme må ei eksisterande mast fjernast. Busslommene er plasserte slik at det er lett tilgjenge for gåande som kjem frå byggjefelta, samstundes om dei ikkje kan verte brukte som avkøyringsramper frå avkøyrse. Det er regulert leskur til busslommene.

G1-3 – Gangareal lang FV 55

Det er lagt inn eit 2,5 meter breitt gangareal langs FV55 mellom avkøyrslane til V2 og V4. Regulert breidde på gangareal på nordsida av FV55 vert 3 meter for å legge til rette for ei 0,5 meter grøft. Dette vil gje gåande framkomst til busstoppa og kryssing av FV55 på eit punkt med akseptabel sikt i planområdet. Sikt for kryssing av fylkesvegen er 105 m frå skulderkant. Delar av terrenget må fjernast for få tilstrekkeleg sikt for mjuke trafikantar som skal krysse vegen.

I tillegg er det lagt inn utvida skulder med ei breidde på 1,5 meter på nordsida av fylkesvegen etter V4 for å syne kryssing av FV55 til busslomma lengre aust.

P1-2 Parkeringsplassar

Det er lagt inn to områder for parkeringsplassar i bustadfeltet. Desse er tenkt som gjesteparkeringsplassar for både fastbuande og tilreisande. P1 er dimensjonert for seks parkeringsplassar, og P2 er dimensjonert for fire parkeringsplassar.

Anna vegareal – grøntareal og tekniske anlegg

Gjeld grøfteareal og tilgrensande areal for vegane i planen. Areala skal settast i stand og eventuelt tilplantast på ein tiltalande måte. Det må takast omsyn til siktforholda ved evt tilplanting.

Arealoversikt

Bustader, B1-5	13 461 m ²
Serviceanlegg, R1-2, BKT	97 m ²
Leikeplassar, L1-2	2 123 m ²
Køyrevegar, V1-4	4 656 m ²
Gangareal, G1-3	537 m ²
Parkeringsplassar, P1-2	169 m ²
Kollektivhaldeplass og leskur	302 m ²
Anna vegareal	2 714 m ²
LNF-område	11 715 m ²
Totalt areal	35 774m²

Føresegner til detaljreguleringsplan for Neshøgdi-omregulering

I samsvar med plan- og bygningslova §12-5, 12-6 og 12-7.

Reguleringsføresegnene erstattar gjeldande reguleringsføresegner for planområdet frå 2011.

Planen er datert: 26.11.2018

Siste revisjon:

§1 Fellesføresegner

- 1.1 Føremålet med planen er å leggja til rette for bygging av bustader.
- 1.2 Reguleringsføresegnene gjeld området innanfor plangrensene som er vist på plankart, datert 26.11.2018. Utbygging av området skal skje i samsvar med plankartet og føresegnene.
- 1.3 Eksisterande terreng og vegetasjon skal takast vare på i størst mogeleg utstrekning. Vanleg tynning av skog kan utførast på ein skånsom måte. Bustadane skal sikrast god terrengtilpassing slik at dei ikkje framstår som ruvande i forhold til landskapsryggen som ligg i LNF-område i vest.
- 1.4 Det kan for tomt 6-9 søkast om tiltaksløyve for annan utnytting og tomteoppdeling. Det er då krav til samla situasjonsplan for dei tomtene som inngår i søknaden.
- 1.5 Bustadane på tomt 1-2 og 10-11 kan ikkje takast i bruk før det er etablert støytiltak som stettar anbefalte krav i samsvar med miljøverndepartementets retningslinjer for handsaming av støy i arealplanlegging (T-1442).
- 1.6 All utbygging i området må utførast på ein måte som sikrar vasskjeldene til naboar/grunneigarar i området.
- 1.7 All utbygging i området må utførast på ein måte som sikrar bustadane mot for høge radonkonsentrasjonar.

§2 Reguleringsføresmål

Området er regulert til følgjande føremål i samsvar med plan- og bygningslova §12-5 og 12-6:

Busetnad og anlegg, PBL §12-5 nr. 1

- Bustader, B1-5
- Leikeområde, L1-2
- Serviceanlegg, R1-2

- Kommunalteknisk anlegg, o_BKT

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, PBL §12-5 nr. 2

- Køyreveg, o_V1-4
- Gangareal, o_G1-3
- Parkeringsplass, P1-2
- Kollektivhaldeplass og leskur
- Anna vegareal, grøntareal og tekniske anlegg

Landbruk, PBL §12-5 nr. 5

- LNF-område, LNF1-3

Omsynssone, PBL §12-6

- Fornminne, gravhaug

Sikringszone, PBL §12-6

- Frisiktsoner i kryss

§3 Bustader, B1

3.1 Området er avsett til bustader.

3.2 Bustadane skal utformast slik at det vert ei harmonisk og heilheitleg utbygging av bustadfeltet, god terrengtilpassing. Bustadane skal ha farger i spekteret mørkebrun til svart eller kvit. Tak skal ha farger i spekteret mørk grå til svart. Lysreflekterande eller blanke flater skal ikkje nyttast.

3.3 Maks BYA for området under eit, skal vere maksimalt 30%.

3.4 Tomt 1: Maksimal høgde på mønet på bustadhus skal vere kote + 66,5
Tomt 2: Maksimal høgde på mønet på bustadhus skal vere kote + 66,0
Tomt 3: Maksimal høgde på mønet på bustadhus skal vere kote + 62,0

3.5 Bustadane kan ha maksimalt 2 etasjar inklusiv loft. Der terrenget ligg til rette for det kan det byggast underetasje. Maksimal mønehøgde frå eksisterande terreng kan vere 9,0m.

- 3.6 Maks gesimshøgde skal vere 2m lægre enn maks mønehøgde.
- 3.7 Det skal opparbeidast 2 parkeringsplassar eller garasje for kvar bueining og 1 parkeringsplass for kvart bihusvære inne på bustadtomta.
- 3.8 Garasjar kan plasserast nærmare eigedomsgrense mot køyreveg og nabogrense enn regulert byggegrense, men ikkje nærmare enn 1m.

§4 Bustader, B2

- 4.1 Området er avsett til bustader.
- 4.2 Utanfor byggegrensa mot vest kan det ikkje utførast noko form for bygge- eller terrengarbeid som endrar eksisterande fjellformasjon. Det er høve til vegetasjonsetablering og oppsetting av gjerde av ein type som fell naturleg inn i utmarksområdet.
- 4.3 Bustadane skal utformast slik at det vert ei harmonisk og heilheitleg utbygging av bustadfeltet, god terrengtilpassing. Bustadane skal ha farger i spekteret mørkebrun til svart eller kvit. Tak skal ha farger i spekteret mørk grå til svart. Lysreflekterande eller blanke flater skal ikkje nyttast.
- 4.4 Maks BYA for området under eit, skal vere maksimalt 30%.
- 4.5 Tomt 4: Maksimal høgde på mønet på bustadhus skal vere kote + 64.0
Tomt 5: Maksimal høgde på mønet på bustadhus skal vere kote + 61.0
- 4.6 Bustadane kan ha maksimalt 2 etasjar inklusiv loft. Der terrenget ligg til rette for det kan det byggast underetasje. Maksimal mønehøgde frå eksisterande terreng kan vere 9,0m.
- 4.7 Maks gesimshøgde skal vere 2m lægre enn maks mønehøgde.
- 4.8 Det skal opparbeidast 2 parkeringsplassar eller garasje for kvar bueining og 1 parkeringsplass for kvart bihusvære inne på bustadtomta.
- 4.9 Garasjar kan plasserast nærmare eigedomsgrense mot køyreveg enn regulert byggegrense, men ikkje nærmare enn 1m.

§5 Bustader, B3-4

- 5.1 Området er avsett til bustader.
- 5.2 Bustadane skal utformast slik at det vert ei harmonisk og heilheitleg utbygging av bustadfeltet, god terrengtilpassing. Bustadane skal ha farger i spekteret mørkebrun til svart eller kvit. Tak skal ha farger i spekteret mørk grå til svart. Lysreflekterande eller blanke flater skal ikkje nyttast.
- 5.3 Maks BYA for området under eit, skal vere maksimalt 30%.

- 5.4 Tomt 6: Maksimal høgde på mønet på bustadhus skal vere kote + 55.5
Tomt 7: Maksimal høgde på mønet på bustadhus skal vere kote + 54.5
Tomt 8: Maksimal høgde på mønet på bustadhus skal vere kote + 54.0
Tomt 9: Maksimal høgde på mønet på bustadhus skal vere kote + 52.5
Tomt 10: Maksimal høgde på mønet på bustadhus skal vere kote + 52.0
Tomt 11: Maksimal høgde på mønet på bustadhus skal vere kote + 47.5
- 5.5 Bustadane kan ha maksimalt 2 etasjar inklusiv loft. Der terrenget ligg til rette for det kan det byggast underetasje. Maksimal mønehøgde frå eksisterande terreng kan vere 9,0m.
- 5.6 Maks gesimshøgde skal vere 2m lægre enn maks mønehøgde.
- 5.7 Det skal opparbeidast 2 parkeringsplassar eller garasje for kvar bueining og 1 parkeringsplass for kvart bihusvære inne på bustadtomta.
- 5.8 Garasjar kan plasserast nærmare eigedomsgrense mot køyreveg og nabogrense enn regulert byggegrense, men ikkje nærmare enn 1m.

§6 Bustader, B5

- 6.1 Området er avsett til bustader.
- 6.2 Det skal utarbeidast situasjonsplan for heile felt B5 som grunnlag for byggesøknad.
- 6.3 Bustadane skal utformast slik at det vert ei harmonisk og heilheitleg utbygging av bustadfeltet, god terrengtilpassing. Bustadane skal ha farger i spekteret mørkebrun til svart eller kvit. Tak skal ha farger i spekteret mørk grå til svart. Lysreflekterande eller blanke flater skal ikkje nyttast.
- 6.4 Maks BYA for området under eit, skal vere maksimalt 50%.
- 6.5 Tomt 12: Maksimal høgde på mønet på bustadhus skal vere kote + 45.5
- 6.6 Bustadane kan ha maksimalt 3 etasjar, med ei mønehøgde på maksimalt 10 meter frå eksisterande terreng.
- 6.7 Maks gesimshøgde skal vere 2m lægre enn maks mønehøgde.
- 6.8 Det skal opparbeidast 2 parkeringsplassar eller garasje for kvar bueining og 1 parkeringsplass for kvart bihusvære inne på bustadtomta.
- 6.9 Garasjar kan plasserast nærmare eigedomsgrense mot køyreveg og nabogrense enn regulert byggegrense, men ikkje nærmare enn 1m.

§7 Serviceanlegg, R1-2 - fellesareal

- 7.1 Området er avsett til felles bossoppstillingsplass og postkassestativ m.m. for eigedommane innanfor planområdet.

§8 Kommunalteknisk anlegg, o_BKT - offentlig

- 8.1 Området er avsett til teknisk infrastruktur for eigedomane innanfor planområdet.

§9 Leikeplass, L1 - nærleikeplass - fellesareal

- 9.1 Området er avsett til felles leikeplass for eigedommane innanfor planområdet.
- 9.2 Plassen kan opparbeidast som nærleikeplass for dei minste ungane og sikrast med gjerde.

§10 Leikeplass, L2 - ballbane - fellesareal

- 10.1 Området er avsett til ballbane som skal vere tilgjengeleg for alle som bur i området.
- 10.2 Plassen kan opparbeidast som ballbane for barnefotball.

§11 Køyreveg o_V1 - offentlig

- 11.1 Området er avsett til offentlig køyreveg.
- 11.2 Regulert vegbreidde er 6,5 m inklusiv 1,25 m anna vegareal/grøft på begge sider av vegen.

§12 Køyreveg o_V2 - offentlig

- 12.1 Området er avsett til offentlig køyreveg.
- 12.2 Regulert vegbreidde er 6,5 m inklusiv 1,25 m anna vegareal/grøft på begge sider av vegen.

§13 Køyreveg o_V3 og o_V4 - offentlig

- 13.1 Området er avsett til offentlig køyreveg.

§14 Gangareal, o_G1-3 - offentlig

- 14.1 Området er avsett til gangareal i form av gangveg for o_G1-2 og utvida skulder for o_G3 langs fylkesvegen.
- 14.2 Regulert bredde for o_G1 er 2,5 m, for o_G2 er 3 m inklusiv grøft på 0,5 m, og bredde for o_G3 er 1,5 m.

§ 15 Anna vegareal – grøntareal, SVG

- 15.1 Det kan opparbeidast ein snarveg gjennom grøntarealet som fører til kryssingspunkt og/eller busslomme.

§16 Parkeringsplassar, P1-2 - fellesareal

- 16.1 Parkeringsplassane på P1 og P2 skal nyttast av fastbuande, gjester og andre med tilknytning til området.

§ 17 LNF1

- 17.1 LNF1 skal sikre at utmarksområdet ikkje vert utbygd på grunn av si sentrale og eksponerte plassering og skal fremstå mest mogeleg lik det som er der i dag.
- 17.2 Det er trong for sikring i form av gjerde mot stupkanten i vest. Det kan setjast opp sikringsgjerde av ein type som fell mest mogeleg inn i dei omliggande i utmarksområdet.

§ 18 LNF2

- 18.1 LNF2 skal fungere som ei buffersone for landbruksområdet som ligg nord for planområdet, og skal fremstå mest mogeleg lik det som er der i dag.
- 18.2 I området kan det leggest naudsynt VA-anlegg for bustadområdet i grunnen.

§ 19 LNF3

- 19.1 LNF3 skal fungere som landbruksområde og buffersone mot fylkesvegen, og skal fremstå mest mogeleg lik det som er der i dag.
- 19.2 I området kan det leggest naudsynt VA-anlegg for bustadområdet i grunnen

§ 20 Omsynssone – Vern av kulturminne, gravhaug

- 20.1 Føremålet er vern av kulturminne.

- 20.2 Området omfattar nærområdet til gravrøysa, ID nr. 6425. Gravrøysa er automatisk freda og bandlagd etter kulturminnelova. I området er ikkje tillate å setje i gong tiltak som kan skade, øydelegge eller utilbørleg skjemme kulturminnet med mindre det er gjeve løyve til dette av kulturminnemyndigheita, jf. § 3 i Lov om kulturminne. Det kan drivast skjøtsel av området etter planar godkjent av Kulturavdelinga i fylkeskommunen, jf. Lov om kulturminne §11 a.

§21 Sikring - Frisiktssoner i kryss

- 21.1 Frisiktssoner langs offentleg veg (siktliner markert med stipla linje) i området skal det vera fri sikt ned til eit nivå av 0.5m over kjørebana i den offentlege vegen.