



# **EID KOMMUNE**

**REGULERINGSPLAN FOR HOGAÅSEN OG  
LANGELANDSÅSEN**

## **PLANOMTALE MED FØRESEGNER**

Vedteken 17.09.2009 – K-sak 065/09

Endra etter klage 17.12.2009 – K-sak 117/09

Mindre endring 22.06.2016 – TSU-sak 066/16

---

Rådmann/Ordfører

# Eid kommune | Reguleringsplan for Hogaåsen og Langelandsåsen

<b>Innhald:</b>		side
<b>1</b>	<b>Innleiing</b> .....	<b>4</b>
1.1	Bakgrunn for planarbeidet	4
1.2	Lokalisering	4
<b>2</b>	<b>Planområdet</b> .....	<b>4</b>
2.1	Offentlege arealplanar	4
2.1.1	Kommuneplanen for Eid kommune	4
2.1.2	Reguleringsplan for Myklebuståsen, stadfesta i 1976	5
2.1.3	Utbyggingsplan for Langeland Næringspark	5
2.1.4	Reguleringsplan for gang- og sykkelveg Klokkargarden – Korsen	5
2.2	Avgrensing av planområdet	5
2.3	Planområdet i landskapet	6
2.4	Viktige omsyn i planarbeidet	8
2.4.1	Oversiktsbilete med somme av verdiane skissert inn på oversiktsbilete av planområdet	8
2.4.2	Eksisterande infrastruktur og planlagt veg og gangveg for Hogaåsen/Langelandsåsen	9
2.4.3	Friluftsverdiar, leik og rekreasjon	10
2.4.4	Natur- og landskapsverdiar	10
2.4.5	Landbruksverdiar	10
2.4.6	Kulturminne	11
<b>3</b>	<b>Medverknad og planprosessen</b> .....	<b>13</b>
3.1	Kunngjering av planoppstart	13
3.1.1	Høyringsinstansar	13
3.1.2	Grunneigarar og andre høyringspartar	13
3.2	Møte med grunneigarar	14
3.3	Brev frå grunneigarane i etterkant av synfaring og oppmåling	14
3.4	Innkomne merknader	14
3.4.1	Merknad frå Statens vegvesen, datert 13.02.07	14
3.4.2	Merknad frå Sogn og Fjordane fylkeskommune, kulturavdelinga, datert 25.01.07	14
3.4.3	Merknad frå Sogn og Fjordane fylkeskommune, kulturavdelinga, datert 12.04.07	14
3.4.4	Merknad frå fylkesmannen i Sogn og Fjordane, datert 07.02.07	14
3.4.5	Merknad frå Jannicke Hagen og Ole Petter Henden, datert 31.05.07 (merknad til kommuneplanen)	14
3.4.6	Merknad frå Karoline og Ulf-Inge Kjerpeseth, stempla 04.06.07	15
3.4.7	Merknad frå Stokkenes og Langeland grunneigarlag, datert 31.01.07	15
3.4.8	Merknad frå Sogn og Fjordane fylkeskommune, kulturavdelinga, datert 20.10.08	15
3.4.9	Merknad frå Sogn og Fjordane fylkeskommune, kulturavdelinga, datert 11.11.08	15
3.4.10	Merknad frå Fjordvarme, datert 31.10.08	15
3.4.11	Merknad frå Statens vegvesen, datert 28.10.08	15
3.4.12	Merknad frå fylkesmannen i Sogn og Fjordane, datert 31.10.08	15
3.5	Vurdering av innspel til planarbeidet	15
<b>4</b>	<b>Viktige rammer og premisser for planarbeidet</b> .....	<b>16</b>
4.1	Folkehelse og universell utforming	16
4.2	Samordna areal- og transportpolitikk og klimautslepp	17
4.3	Born og unge sine interesser	17
4.3.1	Areal til leik og uteopphald	17
4.3.2	Ulike typar leikeplassar	18
4.4	Klimatilpassing	18
4.5	Samfunnstryggleik, ROS-analyse	19
4.5.1	Naturrisiko	20
4.5.2	Verksemdfare	21
4.5.3	Sårbare objekt	21
<b>5</b>	<b>Innhald i planen</b> .....	<b>22</b>
5.1	Målsetting og strategi for planarbeidet	22
5.2	Areal	22
5.3	Estetisk kvalitet	22
5.4	Universell utforming	22
5.5	Byggeområde	22
5.5.1	Bustadformål	22
5.5.2	Barnehage	23
5.5.3	Mindre endring – utforming av bustad og plassering i terrenget	23

5.6	Vegsystemet .....	24
5.6.1	Samleveg S1 inn i feltet og avkøyrslar .....	24
5.6.2	Kryss med E39 .....	24
5.6.3	Stiar og fortau .....	25
5.6.4	Ridestien .....	25
5.7	Fellesområde for leik .....	25
<b>6</b>	<b>Andre forhold.....</b>	<b>25</b>
6.1.1	Trafikkauke i Myklebuståsen som følgje av utbygging av områda som grensar inn til eksisterande bustadfelt .....	25
6.1.2	Vatn- og kloakkløysingar .....	25
6.1.3	Skulekapasitet .....	25
6.1.4	Kostnadsverslag for bygging av tekniske anlegg for området aust for den freda ferdslevegen.....	26
	<b>FØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN FOR HOGAÅSEN OG LANGELANDSÅSEN, EID KOMMUNE .....</b>	<b>27</b>

# 1 Innleiing

## 1.1 Bakgrunn for planarbeidet

Det er utarbeida reguleringsplan for to område som i kommuneplanen er planlagt til bustadområde på Myroldhaug, Stokkenes, Alsaker og Langeland.

## 1.2 Lokalisering

Planområdet er i utkanten av Nordfjordeid sentrum i Eid kommune.

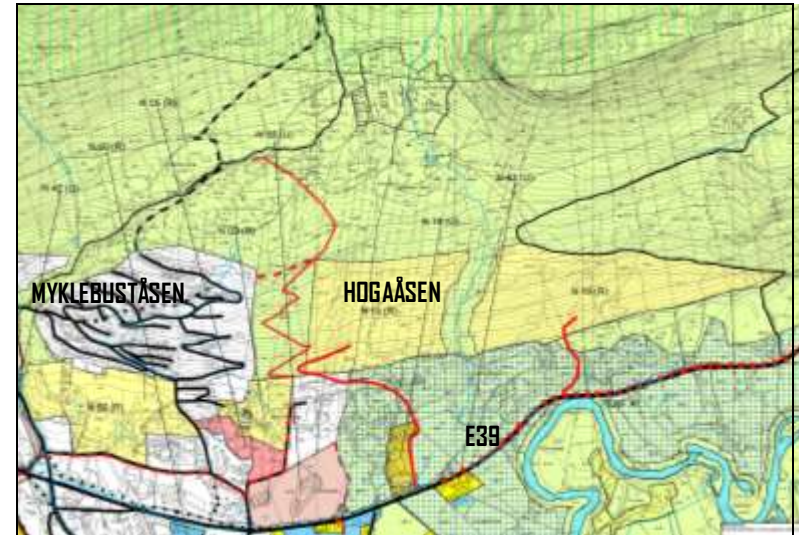


Flyfoto som syner lokalisering av planområdet. Bustadfeltet er planlagt i ein sørvendt skogkledd ås ovanfor elve- og landbrukslandskapet aust for Nordfjordeid sentrum.

# 2 Planområdet

## 2.1 Offentlege arealplanar

### 2.1.1 Kommuneplanen for Eid kommune



Arealdelen til kommuneplanen for Eid kommune

Kommuneplanen har lagt ut to område i Hogaåsen til bustadområde N19. Kvart av områda er planlagt med eigen tilkomst frå E 39. I planen er områda skilt med eit LNF område kring Alsakerelva.

Utdrag frå føresegner i kommuneplanen:

- Tekniske anlegg og samfunnstjenester skal vere etablert før utbygging
- Det skal takast estetiske omsyn ved planlegging. Utbygging skal tilpassast landskap. Det skal leggjast vekt på å ta vare på overordna grøntdrag og kulturlandskapselement som t.d. steingardar, stølsvegar og kulturminne.
- Det skal sikrast tilstrekkeleg vegetasjonsbelte langs vassdrag
- Universell utforming skal leggjast til grunn ved planlegging av bustadområde

Retningslinjer i kommuneplanen:

- Ved planlegging og utbygging ut over einiskildhus, skal alternative energikjelder/-løysingar vurderast.

### 2.1.2 Reguleringsplan for Myklebuståsen, stadfesta i 1976



Det eksisterande bustadfeltet i Myklebuståsen er utbygd.

Vegtrase og fortau er fleire stadar ikkje utbygd i samsvar med planen. Planen la opp til at den austre delen av feltet skulle utbyggast med terrassehus, medan den faktiske utbygginga i stor grad er einestader.

Vegsystemet er i øvre delar i stor grad som på reguleringskartet, medan det i nedre del er større endringar i forhold til reguleringsplanen.

Planen regulerer eit større friluftsområde mot utmarka i aust.

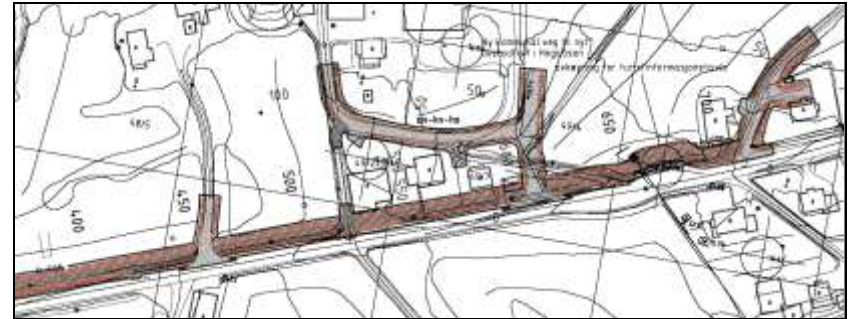
### 2.1.3 Utbyggingsplan for Langeland Næringspark



Fyrste delen av tilkomstvegen til bustadområdet er med i Utbyggingsplan for Langeland Næringspark, godkjend 29.03.07.

Vegen nordover mot bustadfeltet er i denne planen utan gang- og sykkelveg/fortau.

### 2.1.4 Reguleringsplan for gang- og sykkelveg Klokkargarden – Korsen



Reguleringsplan for gang- og sykkelveg Klokkargarden – Korsen vart godkjent 06.11.97. Gang- og sykkelvegen er ferdigstilt.

## 2.2 Avgrensing av planområdet

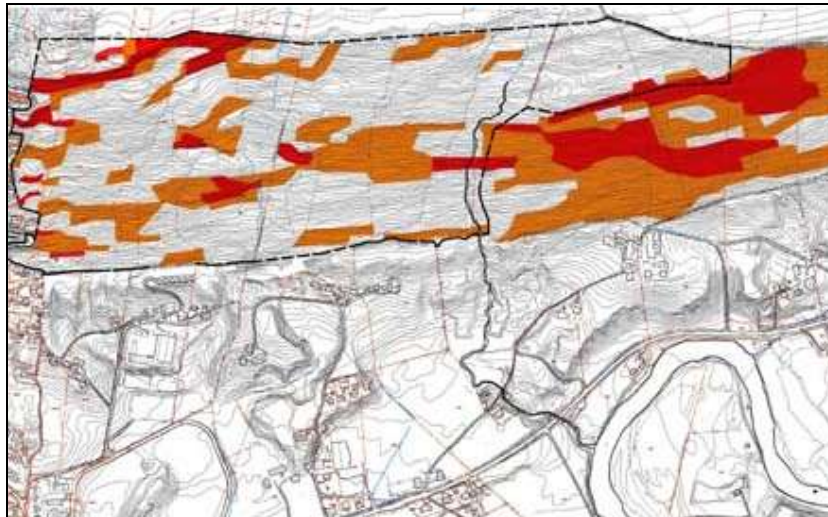
Det er varsla oppstart av arbeid med reguleringsplan for begge bustadområda N19 i kommuneplanen, Inf-området ved Alsakerelva og Inf-området mellom Myklebuståsen og Hogaåsen/Langelandsåsen.

Bustadfeltet ligg i svært bratt terreng. Det er difor gjort ei stigningsanalyse for heile arealet som er lagt ut til bustadformål i kommuneplanen.

I følgje Byggforsk bør frittliggande småhus ikkje byggast i terreng med brattare helling enn 1:3 (18,5°). Der hellinga er brattare enn 1:3,5 (16°), bør husa vere tilpassa bratt terreng.

Rekkehus/kjedehus/terassehus kan byggast i terreng med gjennomsnittleg helling opptil 1:2,5, men det er ikkje ideelt.

Terreng brattare enn 1:2,5 er vurdert som ueigna for bustadbygging.



Stigningsanalyse for planområdet. Terreng brattare enn 1:2,5 er markert med raud farge og areal brattare enn 1:3 med oransje farge.

I samråd med Eid kommune er det konkludert med at store deler av det sør-austre området er ueigna eller lite eigna til bustadbygging, og at dette området vert teke ut av planen.

Den nordaustre delen av feltet vert løyst ut ved at samlevegen i vest vert vidareført inn i øvre del av austre bustadfelt. Austre tilkomstveg frå E 39 vert teke ut av planområdet og gangveg mellom tilkomstvegane vert ikkje ein del av planområdet. Grøntstrukturen kring Alsakerelva vert beholden som ein del av planen.

Planområdet grensar i vest til Inf-området mellom Myklebuståsen og Hogaåsen/Langelandsåsen. I sør er grensa for planen lagt ved bøgarden som skil innmarka frå utmarka.

## 2.3 Planområdet i landskapet



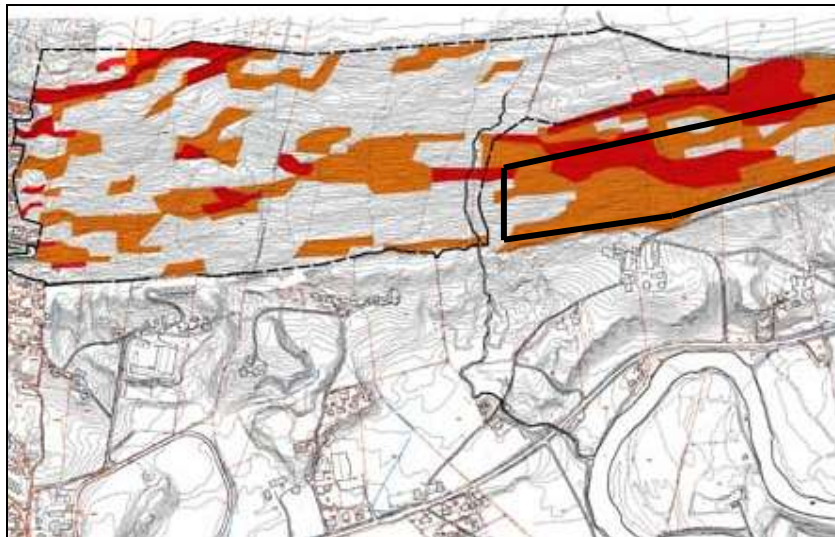
Skråfoto av Eid sentrum, Myklebuståsen og Hogaåsen/Langelandsåsen.

Planområdet ligg i ei skogkledd og relativt bratt li. Byggjefeltet er planlagt som ei vidareføring av byggjefeltet i Myklebuståsen.

Bustadområdet i Myklebuståsen har ei god avgrensing mot terreng i vest. Feltet legg seg fint etter terrenget og sprengjer ikkje naturlege grenser. Bustadområdet i Hogaåsen/Langelandsåsen bør og få ei god tilpassing til terrenget, både ved avtrapping av austre side og avtrapping i høgde frå Myklebuståsen. Byggjefeltet vil påverke inntrykket av heilskap i det store landskapsrommet.

Det er valt å byggje ut det øvre austre hjørnet av planområdet. Dersom dette området vert utbygd utan at nedre del mellom Alsakerelva og skogsvegen i aust vert utbygd vil bustadfeltet framstå som ein "arm" i terrenget. Dette vil verte unaturleg i landskapet. Det bør leggjast inn rekkjefølgjekrav som sikrar at dette området ikkje vert bygd ut før heile området aust for Alsakerelva på nytt er vurdert ved rullering av kommuneplanen.

Planlagt tilkomstveg i kommuneplanen er vurdert som ueigna med omsyn til terrengforhold og tekniske omsyn. Med ein annan vegtilkomst kan nedre del av utmarka på Alsaker regulerast til bustadområde.



Skissert område som med ny vegtilkomst kan vurderast utbygd til bustadformål

Grøntdraget langs elva bør vere med som ein del av planen.

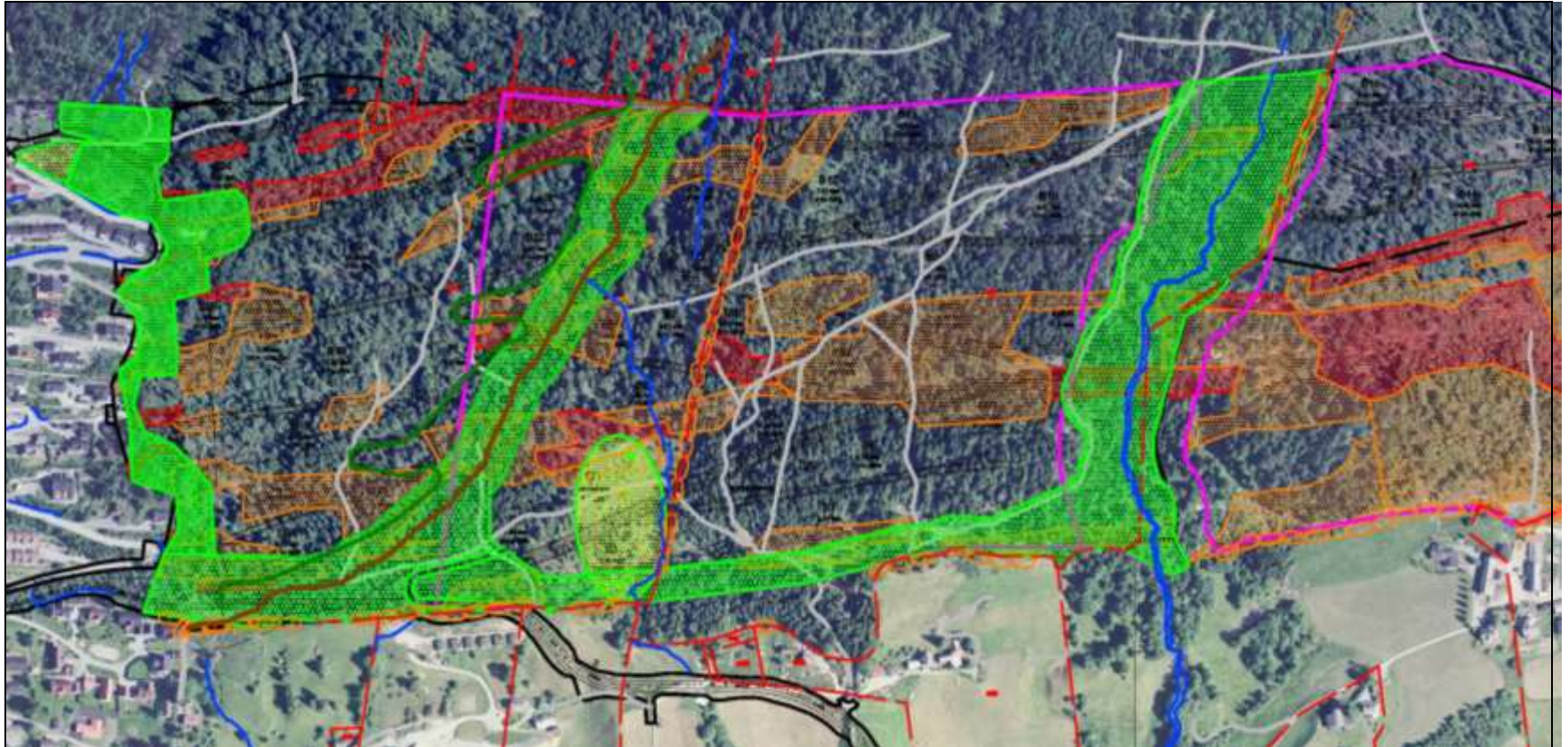
Det er viktig at det vert teke vare på naturleg vegetasjon slik at byggjefeltet mest mogleg innordnar seg landskapet.

I samsvar med gjeldande reguleringsplan for Myklebuståsen og av omsyn til dei eksisterande bustadane bør det regulerast ei grøntsone mellom det eksisterande bustadfeltet og utvidinga austover.

I samband med varsel om oppstart vart det påvist ein automatisk freda ferdsleveg om lag midt i planområdet. Ferdslevegen bør liggje i eit grøntdrag som er så breitt at sona framstår som eit skogsområde.

## 2.4 Viktige omsyn i planarbeidet

### 2.4.1 Oversiktsbilete med somme av verdiane skissert inn på oversiktsbilete av planområdet

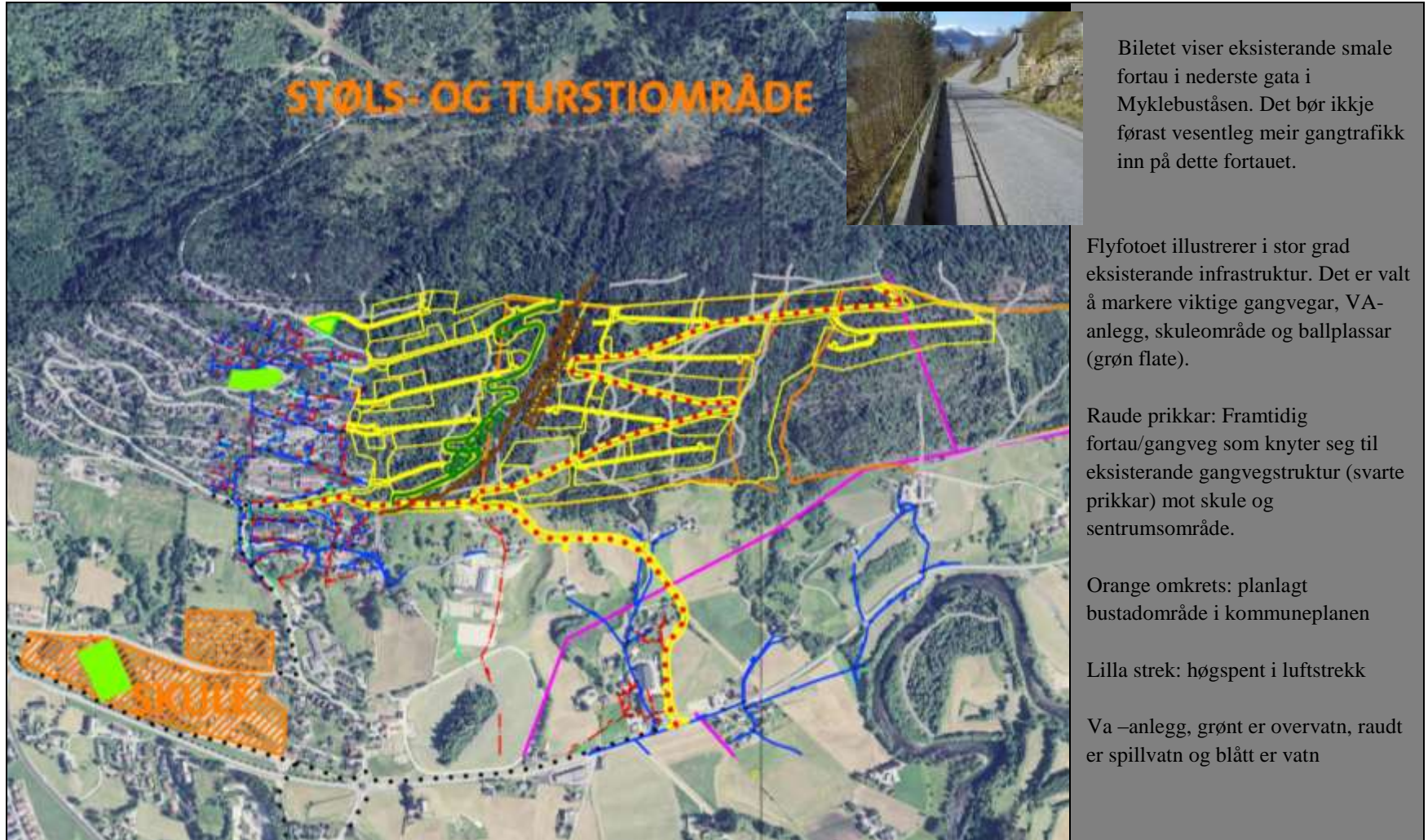


Rosa omramming av område: Kommuneplanen	Brun veg: Planlagt rideveg	Blå linjer: hydrografi.
Svart veg: Nye vegar inn i området	Grå vegar: eksisterande stiar	Raud skravur: brattare enn 1:2,5
Steingard: brune steinar i rekkje	Grøn skravur: Friluftsområde/verneområde/buffer mot landbruk	Oransje skravur: brattare enn 1:3
	Lys grøn skravur: område nytta til leik	

Viktige verdier å ta vare på er dei grønne draga oppover i åsen. Det er 3 slike viktige soner, området langs Alsakerelva, sona kring den automatisk freda ferdslveggen og rideveggen og buffersona inn mot det eksisterande bustadfeltet. Det bør og vere ei buffersone mot landbruksområdet i sør. Steingardane bør inngå i grøntdrag i planen. Dei to områda som er teke i bruk til leik bør behaldast som leikeareal.



## 2.4.2 Eksisterande infrastruktur og planlagt veg og gangveg for Hogaåsen/Langelandsåsen



Samlevegen til feltet vert i tråd med kommuneplanen kopla inn på E39. Gangvegen til skulen er lagt i kortaste line og i stor grad ved bruk av eksisterande gangvegnett. Første delen av fortauet i Myklebuståsen er smalt og bør vurderast utvida.

### 2.4.3 Friluftsverdiar, leik og rekreasjon

Ovanfor planområdet er det registrert eit friluftsområde i FRIDA (databasen til Fylkesmannen i Sogn og Fjordane ,1443220), eit lokalt friluftsområde med høg prioritet. Området er eit viktig område for dagleg utøving av friluftsliv og mosjon. Ferdslivegen er ein mykje nytta turveg opp til dette området



Barneskulen og barnehagar i Eid nyttar ein del av skogsområdet til utedagar. Området er delvis tilrettelagt med gapahuk m.m.

Delar av planområdet er og nytta til ridning med hest. Det er viktig å leggje til rette for tilkomst til utmark med ridehest.



Øvst i Myklebuståsen er det eit område som er opparbeidd til leik. Området ber preg av dårleg vedlikehald og mindre bruk.

### 2.4.4 Natur- og landskapsverdiar

Det er ikkje registrert viktige naturtypar i Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning innanfor planområdet.

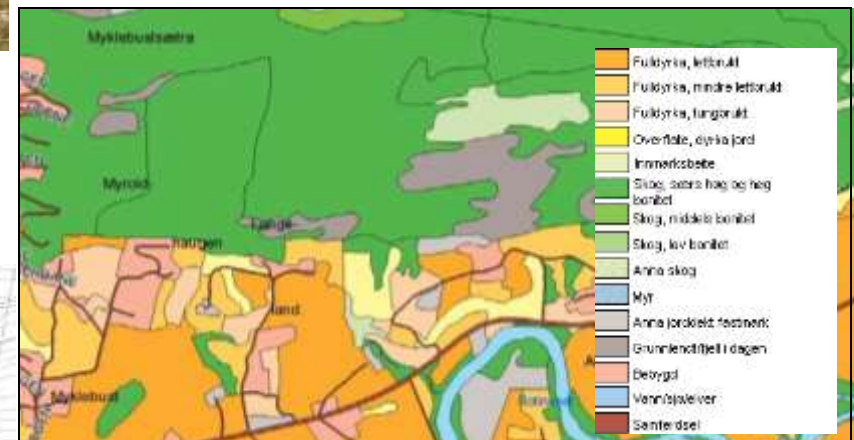
#### Hornindalsvassdraget, verna vassdrag

Området er ein del av nedslagsfeltet til Horingdalsvassdraget. Vassdraget er verna som ein del av verneplan I i 1973. Vassdraga er verna for å ta vare på heilskaplege nedbørfelts med tilhøyrande dynamikk og variasjon frå fjell til fjord. Vernet gjeld fyrst og fremst mot kraftutbygging, men ein skal og ta omsyn til verneverdiane ved andre inngrep.

#### Eidselva, nasjonalt laksevassdrag

Eidselva er eit av dei nasjonale laksevassdraga som er gitt eit særskilt vern for å ta vare på dei viktigaste laksestammene. Ordninga vart endeleg vedteken av Stortinget 15. mai 2007.

### 2.4.5 Landbruksverdiar



Skogsområdet har høg og sær høg bonitet. Landbruksarealet som tilkomstvegen skal gjennom er fulldyrka lettbrukt jord.

Kommuneplanen har lagt føringar for at eksisterande gardsveg ikkje skal nyttast. Ny veg er planlagt i grensa inn mot landbruksareal med høg verdi. Ved planlegging av vegtraseen er det lagt vekt på å finne ein trase som i størst mogleg grad tek omsyn til landbruksverdiar.

I dag er skogsområdet nytta til beiting og det er 3 råsvegar gjennom området.

#### 2.4.6 Kulturminne

Fylkeskulturavdelinga har gjennomført synfaring av området og registrert eit automatisk freda kulturminne, truleg ein ferdsleveg mellom Sunnmøre og Nordfjord.



Det har vore viktig å kunne frakte større mengder av varer ned mot Eid sentrum, der det mellom anna i tidleg vikingtid var ei kongeslekt som hadde sitt sete. Vegen oppfyller mange av kriteria som kjenneteiknar oldtidsvegane i Noreg. Vegen er i alle høve eldre enn 1537, truleg er han frå jernalder. Vegen går frå Teina og rett nordover mot Myklebustsætra og Myroldsætra og derfrå nordover mot Sunnmøre. Vegen går i all hovudsak rett fram i terrenget slik dei fyrste kjende vegane gjorde. Vegen er berre kraftig bygd i dei partia vegen er særleg uframkommeleg. Vegen er av ei slik breidde at den kan ha vert nytta til vogner om sommaren og større sledar om vinteren.

Ein mindre bekk kryssar stien. Det er murt ei solid bru over bekken.



#### Nyare kulturminne



SEFRAK er eit landsdekkende register over eldre bygningar og andre

kulturminner som ikkje er vedtaksfreda. Kartet gir oversikt over SEFRAK registrerte bygg (Sekretariatet For Registrering Av Faste Kulturminner i Norge) som er medlepliktige etter kml.§25. Bygga er avmerka med raudt. Dei andre SEFRAK-bygga er avmerka med gult. Ruinar etter bygg er avmerka med grå farge.

Stiar til setrane med mange verneverdige bygg bør takast omsyn til i planarbeidet.

Ved elva er det registrert to kvernhus frå om lag år 1800. Lenger oppe ved elva er det ruinar etter kvernhus.

Tilkomstvegen til bustadfeltet går forbi gardstunet på Langeland. Inne i tunet er det mange eldre verneverdige bygg. Den nye samleveggen bør leggjast slik at den tilpassar seg tunet.



innmark på Myroldhaug. Dette er kulturspor som bør takast vare på.

Øvre bilde i området der ferdslveg er nær steingard.

Nedre bilde der hogstfeltet er.



I området der ny tilkomstveg kryssar utmarksgarden på Myroldhaug er det eit uthus/vårfjøs som bør takast vare på.



I grensa mellom Myroldhaug og Langeland er det ein om lag intakt steingard som strekkjer seg 600 meter oppover i utmarka. Det er og steingard i grensa mellom utmark og

### 3 Medverknad og planprosessen

#### 3.1 Kunngjering av planoppstart

Nordplan varsla oppstart av planarbeidet til grunneigarar og naboar ved brev datert 07.01.07. Planarbeidet vart og kunngjort oppstarta ved annonse i Fjordabladet. Frist for merknader vart sett til 05.02.07.

I samsvar med vedtak i sak 070/08 den 10.06.08 er planområdet utvida til å og omfatte området mellom Hogaåsen/Langelandsåsen og Myklebuståsen. Utviding av planområdet vart varsla ved brev til høyringsinstansar og kunngjering i Fjordabladet. Frist for merknader vart sett til 31. oktober 2008.

##### 3.1.1 Høyringsinstansar

Navn	Adresse, Poststad
Sogn og Fjordane fylkeskommune Regionalavd./plan- og utvikl.seksjonen	Askedalen 2, 6863 Leikanger
Sogn og Fjordane fylkeskommune Kulturavdelinga	Postboks 173, 6801 Førde
Fylkesmannen i Sogn og Fjordane Miljøvernavdelinga	Postboks 37, 6861 Leikanger
Fylkesmannen i Sogn og Fjordane Landbruksavdelinga	Postboks 14, 6801 Førde
Norges Handikap Forbund	Fabrikkv. 13, 6415 Molde
Stokkenes og Langeland Grunneigarlag, v/Øyvind Stokkenes	Stokkenes, 6770 Nordfjordeid
Eid Bondelag V/Knut Tore Nes Hjelle	6770 Nordfjordeid
Eid kommune, driftsavdelinga og plan- og utv.avd.	Rådhusvegen 11, 6770 Nordfjordeid
Statens vegvesen, Region Vest	Askedalen 4, 6863 Leikanger
Fjordvarme AS	Pb.181, 6771 Nordfjordeid
Repr. for born og unge i Eid	
Nordfjord fjordhestlag v/Knut Rasmus Hjelle	6770 Nordfordeid
Eid Ride- og køyreklubb v/John Skrede	6770 Nordfjordeid
SFE Nett As	Bukta, 6823 Sandane

##### 3.1.2 Grunneigarar og andre høyringspartar

Namn	Adresse	Postnr. Stad
Ingebjørg og Inger Elise Nedrebø	Skinnarberga 3	3612 Kongsberg
Winnie Yri	Bjørndalsbrotet 154	5171 Loddefjord
Ole Jan Skår		6770 Nordfjordeid
Gjerdetun AS	Postvegen 1	6770 Nordfjordeid
Hildenes Gartneri Eiendom AS	Eidsgata 14	6770 Nordfjordeid
Eid kommune	Rådhusvegen 11	6770 Nordfjordeid
Mariann Myklebust	Bøen	6770 Nordfjordeid
Aud Kirkesæter	Øyjordvegen 86	5038 Bergen
Oddlaug Aarestrup v/Kjell Aarestrup	Myroldhaug	6770 Nordfjordeid
Ole Tom Myroldhaug	Myroldhaug	6770 Nordfjordeid
Solveig Monsson	Lundenvegen 9	6770 Nordfjordeid
Knut Myklebust	Myklebustvegen 3	6770 Nordfjordeid
Ivar E. Os	Skulevegen 2	6770 Nordfjordeid
Oddbjørg Myklebust	Skulevegen 68	6770 Nordfjordeid
Hans Håkstad	Kolstien 11	5097 Bergen
Eid Fjordhestlag		6770 Nordfjordeid
Norsk Fjordhestsenter	Myroldhaug	6770 Nordfjordeid
Kåre Knævelsrud	Eidsgata 16	6770 Nordfjordeid
Lars Bjørkevoll	Skulevegen 90	6770 Nordfjordeid
Steinar Alsaker	Høgebakkane 11	6770 Nordfjordeid
Ole Johan Myklebust	Myklebustvegen 4	6770 Nordfjordeid
Rasmus Myklebust	Myklebustvegen 2	6770 Nordfjordeid
Arnold Mikalsen	Alsaker	6770 Nordfjordeid
Kåre Alsakers dødsbo v/ Reidun Alsaker Steinnes		6264 Tennfjord
John Myklebust	Tverrgata 35	6770 Nordfjordeid
Henrik Stokkenes	Stokkenes	6770 Nordfjordeid
Torstein Stokkenes	Stokkenes	6770 Nordfjordeid
Jakob Langeland	Langeland	6770 Nordfjordeid
Ulf Inge Kjerpeseth	Alsaker	6770 Nordfjordeid
Marianne Alsaker Hopland	Alsaker	6770 Nordfjordeid
S. H. Nesbakk AS	Pb124	6771 Nordfjordeid
Svein Fjærtøft	Lundenvegen 19	6770 Nordfjordeid
Øyvind Stokkenes	Stokkenes	6770 Nordfjordeid
Roald Rindal	Langeland	6770 Nordfjordeid
Ole Petter Henden	Alsaker	6770 Nordfjordeid
Kristine Alsaker	Alsaker	6770 Nordfjordeid
Alf W. Karlsen	Flata 39	6770 Nordfjordeid
Gitta ter Sege	Stokkenes	6770 Nordfjordeid
Per Ingvar Langeland	Langeland	6770 Nordfjordeid
Jørgen Langeland	Langeland	6770 Nordfjordeid
Fjordane Folkehøgskule	Skulevegen 32	6770 Nordfjordeid
Petter og Silje Bakke	Alsaker	6770 Nordfjordeid
Erik Alsaker	Alsaker	6770 Nordfjordeid

## 3.2 Møte med grunneigarar

Eid kommune kalla inn til grunneigarmøte den 14. mai kl.19.00.

Innspel til planarbeidet:

- det bør vurderast andre vegalternativ fram til feltet
- grunneigarane ynskjer oppmåling av grense mellom buffersone og bustadområde
- Alsakerelva vert i to område reinska og det vert lagt opp forbygning
- i nedre del av Alsakerelva er det ruinar etter kvernhus
- planen må ta omsyn til ridesport og minimalisere konfliktnivået
- tømmeropplagsplassen bør ligge midt over skogsfeltet

## 3.3 Brev frå grunneigarane i etterkant av synfaring og oppmåling

Området langs Alsakerelva skal vere tilkomst til utmark. Grunneigarane ber om å få vere med på detaljplanlegging av driveveg med undergang der samlevegen kryssar Alsakerelva. Ynskjeleg nedre avgrensing av bustadfeltet er innmålt. Råsa er feil innteikna på kartet i aust. Eksisterande no innmålte rås bør leggjast til grunn for plangrensa. Opplagsplass for tømmer vil ein kome attende til etter at planen er utarbeidd. Utbyggjar må vere ansvarleg for gjerdehald. Det er viktig at feltet og friområdet i vest er stengt for beitedyr.

## 3.4 Innkome merknader

### 3.4.1 Merknad frå Statens vegvesen, datert 13.02.07

Den geometriske utforminga av krysset med E39 må kvalitetssikrast i forhold til berekna trafikkmengde og vegnormalen 017.

Arealdelen viser to tilkomststar til Hogaåsen/Langelandsåsen. Desse bør i så tilfelle koplast saman slik at det vert ein ringveg. Langs E39 er det mellom dei planlagde tilkomstvegane einskilde avkøyrslar som må leggjast om slik at dei kjem inn på det nye vegsystemet. Langs E 39 skal det og planleggjast gang- og sykkelveg fram til den austlege tilkomsten. Denne må etablerast før utbygging av bustadfeltet kan ta til. Føresegnene må ha rekkjefølgjebestemming om tiltak som skal vere utført før utbygginga kan ta til:

- Begge kryssa med E 39 skal vere etablert i samsvar med planen
- Sanering av eksisterande avkøyrslar langs E 39

- Etablering av gang- og sykkelveg mellom tilkomstane

### 3.4.2 Merknad frå Sogn og Fjordane fylkeskommune, kulturavdelinga, datert 25.01.07

Det er ikkje kjende automatisk freda kulturminne innanfor planområdet. Området kan likevel ha potensiale for funn av kulturminne og kulturavdelinga vil ha ei synfaring for å avgjere om det er naudsynt med arkeologiske registreringar.

Tilkomstvegen som går gjennom jordbrukslandskapet på Stokkenes har potensiale for funn av kulturminne og det er naudsynt med arkeologisk registrering. Det er her og ein steingard. Steingardar har potensiale for å vere svært gamle og kan vere restar etter gamle gardsstrukturar.

### 3.4.3 Merknad frå Sogn og Fjordane fylkeskommune, kulturavdelinga, datert 12.04.07

I samband med synfaring er det påvist eit automatisk freda kulturminne, ein veg mellom Eid og Møre. Vegen oppfyller mange av kriteria som kjenneteiknar oldtidsvegane i Noreg. Vegen er i alle høve eldre enn 1537, truleg er han frå jernalder. Vegen kan leggjast inn som spesialområde kulturminnevern, med solide buffersoner. Vegen er ein spesiell kvalitet for bustadfeltet då den opnar for tilkomst til fjells. Vegen går frå Teina og rett nordover mot Myklebustsætra og Myroldsætra og derfrå nordover mot Sunnmøre.

### 3.4.4 Merknad frå fylkesmannen i Sogn og Fjordane, datert 07.02.07

Miljøvernavdelinga minner om rikspolitiske retningslinjer for barn og unge med tanke på behov for og tilgang til leike- og grøntareal i området. Landbruksavdelinga har ikkje merknader til planframlegget.

### 3.4.5 Merknad frå Jannicke Hagen og Ole Petter Henden, datert 31.05.07 (merknad til kommuneplanen)

Bustadfelt tett inntil eit landbruksområde vil skape konflikhtar knytt til husdyrhald, drift av jorda, utmarksbeite m.m.

Området er i dag nytta til utmarksbeite og det er dyreråser gjennom området. Skogsvegen på Alsaker er i aktiv bruk, både sommar og vinter.

Tilkomstvegen på Alsaker er planlagt gjennom eit område med aktivt jordbruk og det er vanskelege avkøyrsløshøve til E 39. Området aust for elva bør takast ut av planen.

#### **3.4.6 Merknad frå Karoline og Ulf-Inge Kjerpeseth, stempla 04.06.07**

Det er planlagt å utvikle gbnr. 50/1 til eit gardsbruk der born/unge kan komme og sjå og oppleve husdyrhald. Personar som er utbrente kan og komme for rekreasjon. Det er ynskjeleg å vidareutvikle planane i samarbeid med det offentlege. Ei tilrettelegging av området ovanfor bøgarden til bustadfelt vil ”rasere” desse planane. Byggjefeltet vil kome der det i dag er dyreråser og sætrebygg/vårsætrebygg.

#### **3.4.7 Merknad frå Stokkenes og Langeland grunneigarlag, datert 31.01.07**

Grunneigarlaget ser det som svært viktig at bustadområda vert delt av eit grønt belte. Det grønne arealet må vere areal for grunneigarar slik at ein kan sanke ned dyr frå utmark gjennom dette området. Det er årleg 200 storfe og 1500 sau som beiter fritt i utmark. Det er difor behov for god inngjerding for å unngå konflikter mellom beitedyr og bustadformålet. Bustadfeltet bør inngjerdest og kommunen bør ha gjerdeplikt. Det grønne beltet er myrlendt. Det er behov for ein fastare veg. Det vert difor kravd opparbeidd ein råsveg i det grønne beltet. Det må og setjast av eit breitt grøntbelte i nedkant av bustadfeltet slik at ein kan drive dyr langs utmarksgarden. Grunneigarane ynskjer å stikke ut denne avgrensinga i terrenget. Hovudvegen i bustadfeltet må og avsluttast slik at grunneigarane kan nytte området ovanfor byggjefeltet til opplagringsplass for tømmer.

#### **3.4.8 Merknad frå Sogn og Fjordane fylkeskommune, kulturavdelinga, datert 20.10.08**

Kulturavdelinga ser det slik at det er naudsynt med ei synfaring før ein kan vurdere om det må utførast arkeologisk registrering.

#### **3.4.9 Merknad frå Sogn og Fjordane fylkeskommune, kulturavdelinga, datert 11.11.08**

Kulturavdelinga stadfestar at det ikkje er trong for arkeologisk registrering i området.

#### **3.4.10 Merknad frå Fjordvarme, datert 31.10.08**

Energiforsyning bør inn i reguleringsføresegnene for å styre energibruken i tråd med nasjonal målsetting om kutt i utslepp av klimagassar. Det bør leggast opp til energifleksibilitet og det bør stillast krav om bruk av vassboren varme. I planen bør det vere krav til at energiforsyning skal vere løyst før utbygging. Fellesløysingar bør vere avklart før bygging av annan infrastruktur. Eid kommune bør ta initiativ til å utgreie kva alternative energikjelder som bør nyttast i byggjefeltet. Ei eventuell utbygging kan gjennomførast av utbyggjar gjennom utbyggingsavtale. Aktuelle energikjelder kan vere fjordvarme, naturgass, varmpumper basert på grunnvatn eller varmpumper basert på luft eller bioenergi.

#### **3.4.11 Merknad frå Statens vegvesen, datert 28.10.08**

Geometrisk utforming av kryssa må kvalitetssikrast i høve til trafikkmengde og vegnormalen 017. langs E39 er det einskilde avkøyringar. Svv føreset at desse vert lagt om og knytt inn på dei nye tilkomstvegane til bustadfeltet. Langs E39 må det planleggast gang- og sykkelveg fram til den austlege tilkomsten, og denne skal etablerast før utbygginga kan ta til. Rekkjefølgjetiltak for ulike tiltak må vere avklart før utbygging kan ta til. Kryss med E39 skal vere etablert, sanering av eksisterande avkøyrsløse og etablering av gang- og sykkelveg fram til austlegaste tilkomstveg for området.

#### **3.4.12 Merknad frå fylkesmannen i Sogn og Fjordane, datert 31.10.08**

Det bør utarbeidast ei ROS-analyse for heile planområdet. Det er viktig at analysen femner breitt. Miljøvernavdelinga minner om Rikspolitiske retningslinjer for born og unge med omsyn på behov for leike- og grøntareal i planområdet.

### **3.5 Vurdering av innspel til planarbeidet**

Merknadane er i all hovudsak tekne omsyn til i planframlegget:

- Veggen inn i bustadfeltet er ein Sa1 veg. For krysset med E39 er utforminga bestemt av dimensjonerande køyretøy VT i tråd med vegnormalen 017.
- Det er ikkje regulert to tilkomststar til området, og difor ikkje sanert avkøyrsløse, planlagt gang- og sykkelveg eller ringveg.

- Det vert lagt inn rekkefølgekrav for tiltak som skal vere utført før utbygging kan ta til : Krysset med e39 skal vere etablert
- Det automatisk freda kulturminnet, ferdslevegen, er saman med ei buffersone regulert til spesialområde kulturminnevern. Området inngår i ein større buffersone mellom bustadfelt i Myklebuståsen og Hogaåsen/Langelandsåsen. Sona er i kommuneplanen avsett til Inf-område. Omsynet til ferdslevegen gjer at grøntområdet vert utvida mot aust.
- Det er sett krav til og avsett areal til leik og grøntareal.
- Området aust for Alsakerelva er i stor grad teke ut av reguleringsplanen, noko som dempar konfliktnivået i forhold til landbruksdrift.
- Det er avsett ei grøntsona ovanfor bøgarden for å dempe konfliktnivået i forhold til landbruksdrift. Kommunen har teke stilling til ei grense som ligg nokre meter lenger nede enn den grunneigarane har fått innmålt, for å oppnå betre tomteutnytting av feltet.
- I grøntområdet langs Alsakerelva kan det opparbeidast og tilretteleggjast for ei dyrerås. Råsa er målt inn og vestgrense for friluftsområdet langs denne er lagt i tråd med innmålinga.
- Trase for ridesti er lagt inn i planframlegget.
- Veg i bustadfeltet er avslutta slik at grunneigarane kan nytte området ovanfor byggjefeltet til opplagringsplass for tømmer
- Ros-analyse er utarbeidd
- Eid kommune har vurdert innspelet frå Fjordvarme. I fyrste fase av planarbeidet konkluderte Fjordvarme med at det ikkje var lønsamt å leggje fjordvarme inn i feltet og såleis er insitamentet borte for å stille krav til vassboren varme. Det er ikkje ynskjeleg å leggje inn rekkjefølgjekrav knytt til energiutgreiing og etablering av ulike typar energikjelder i feltet. Dei nye energikrava i ny plan- og bygningslov er vesentlege. Kommunen har i utkast til energiplan teke inn som føresetnad at kommunen skal gjere ansvarleg søkjar og tiltakshavar merksame på krava til energibruk som følgjer av TEK § 8-2 må følgjast i den einskilde byggjesak som vert fremja etter 1. august 2009.

## 4 Viktige rammer og premissar for planarbeidet

### 4.1 Folkehelse og universell utforming

Å leggje til rette for fysisk aktivitet er eit viktig element i det samla helsefremjande arbeidet. Fysisk aktivitet med moderat intensitet vil gje mange ein stor helsegevinst og betre det mentale velværet. Det er difor viktig å styrkje og leggje til rette for t.d. turstiar og samanhengande gangvegnett. Moderat aktivitet tilsvarar t.d. 30 minutt rask gange. Ein kan dele dette opp i to eller 3 økter og framleis få den same gode verknaden på helsa. Viktige faktorar for fysisk aktivitet er tilgjenge, om ein kan meistre å delta og estetiske eigenskapar. Folk treng sosiale nettverk, friluftsområde med turveggar og leikeplassar og gode fysiske omgjevnader.

Planen legg vekt på universell utforming, gode leikeareal og uformelle møteplassar. Gangvegnettet i bustadfeltet skal knytte seg inn på eksisterande gangvegnett for å betre trafikktrygginga og sikre trygge skuleveggar. (om lag 1 km frå botnen av feltet om Myklebuståsen) Maksimal gangavstand til skule vert om lag 2,5 km.

Det er viktig at det er god tilgang til natur- og rekreasjonsareal gjennom heile året, slik at innbyggjarane får ein lavast mogleg terskel for fysisk aktivitet. Areal til rekreasjon og turstiar skal sikrast i planen. Det skal planleggjast ridesti frå Norsk Fjordhestsenter og til Vårsetra og utmarka ovanfor byggjefeltet. Den aukande interessa for bruk og stell av hest som næring, hobby og i terapi har ført til ei volumauke i talet på hestar i kommunen. Ridestien vil utløyse eit potensiale for bruk av hest i skogen, utmark og fjellet.

Gang- og sykkelvegnettet i bustadfeltet bør knytast opp mot eksisterande og planlagde dagsturstiar/lysløyper. Det må etablerast gangtilkomst til Myklebuståsen og planlagt lysløype til ”utsikten”. Snarveggar i grøne drag opp/ned i feltet vil fremje gangtrafikk.



Utdrag frå handlingsplanen for folkehelse (2007).

MÅL	TILTAK
Flest mogleg i Eid ut på tur	Lage turhefte
Auka fysisk aktivitet	Merke inngang til turløyper
	Lysløype frå øverst i
	Myklebuståsen, til ”utsikten”

I planen bør det stillast krav til universell utforming av tilkomst til bustad. For område med høg utnytting bør det vere krav til at 40 % av bustadane skal ha universell utforming/livslauspstandard.

## 4.2 Samordna areal- og transportpolitikk og klimautslepp

Korleis vi planlegg og byggjer ut påverkar energibruken og difor og klimautslepp/klimaet på lengre sikt. Den andre vegen påverkar klimaet og klimaendringane korleis vi kan og bør byggje ut. Det gjeld både tryggleik for menneske og materielle verdiar og komforten til innbyggjarane. Det er viktig å få til bærekraftige og framtidretta energisystem.

Retningsline i kommuneplanen:

- Ved planlegging og utbygging ut over einskildhus, skal alternative energikjelder/-løysingar vurderast.

Fjordvarme AS har vurdert om det er teknisk mogleg og økonomisk rett å forlengje fjordvarmenettet til bustadfeltet i Hogaåsen/Langelandsåsen, og konkludert med at det ikkje er økonomisk lønsamt å leggje fjordvarmenett fram til feltet. Kommunen ynskjer å leggje fram gassrør i feltet. Dette vil enkelt kunne leggjast frå Eldretunet, saman med nytt spillvassnett.

Eid kommune har under utarbeiding ein Klima- og energiplan. I framlegg til plan er det teke inn som føresetnad at kommunen skal gjere ansvarleg søkjar og tiltakshavar merksame på krava til energibruk som følgjer av TEK § 8-2 må følgjast i den einskilde byggjesak som vert fremja etter 1. august 2009.

Planområdet ligg i gangavstand frå skular og sentrumsområde. Det er lagt vekt på å planleggje samordna gang- og sykkelvegnett som skal fremje gangtrafikk.

I samråd med Eid kommune er det ikkje lagt til rette for offentleg transport med buss i bustadfeltet. Ved krysset med E39 er det tosidig busslomme.

## 4.3 Born og unge sine interesser

Det er viktig å sikre areal til leik og møteplassar som er trafikksikre og eigna til bruk i dei ulike årstidene. Ved omdisponering av uregulert areal som born nyttar som leikeareal skal arealet erstattast. (Rikspolitiske retningsliner for å sikre born og unge sine interesser i planlegging)

I dag er hogstfeltet nytta av barnehagen til utedagar. I området er det fleire ”hytter”, gapahuk og grillplass. Den vestre bekken går gjennom området og ber tydeleg preg av at borna nyttar bekken flittig i leiken.

Området er eit solrikt og spennande område for leik som er foreslått regulert til barnehage. Dersom det ikkje vert regulert til barnehage kan området nyttast som ein større leikeplass både for ballspel og naturleik.

Kommunen har starta ein prosess med å finne erstatningsareal. Før planen vert lagt fram for kommunestyret for eigengodkjenning skal erstatningsareal vere på plass. Eit utedagområde bør vere knytt opp mot utmark/friluftsområde, og ikkje inngå i eit byggjefelt. Skulen vurderer bruk av friluftsområde/utmark på begge sider av Myklebuståsen.

### 4.3.1 Areal til leik og uteopphald

Kunnskapsblad 381.301 Leikeplassar i Byggforskserien gir eit oversyn over kva som bør leggjast til grunn ved planlegging av leikeareal.

TEK gir funksjonskrav til utforming av uteareal med omsyn til tryggleik, tilgjenge og om områda er eigna til leik. Det skal vere tilstrekkelig plass for rekreasjon og leik nær bustaden. Plassen må vere sikker, det må leggjast vekt på avskjerming mot trafikk, og det skal vere sikra mot drukning.

Rettleiinga til TEK seier at ein bør sette av til leik det området som ligg best til. Tilstrekkeleg uteareal er oppgitt til 80 m<sup>2</sup> per bustad, der minimum 25 m<sup>2</sup> vert avsett til leikeplassar.

Det er svært viktig at barn med nedsett funksjonsevne ikkje vert segregert frå andre born. Leikeplassar bør kunne nyttast av alle.

Spesielt i bratt terreng er det viktig at dei flataste og mest solrike delane vert nytta til felles areal for lek og uteopphald.

#### 4.3.2 Ulike typar leikeplassar

<b>Leikeplassar for dei minste (2-6 år)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nær bustad (mindre enn 50 meter)</li> <li>▪ T.d. hoppe, klatre, balansere, krype, sandlek og bruke fantasien.</li> <li>▪ 150 m<sup>2</sup> for 30 bustader (5 m<sup>2</sup> pr. bustad)</li> </ul>
<b>Nærleikeplassen (5-13 år)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ I nærleiken av bustad (150 m)</li> <li>▪ T.d. balleik, sykling, skeiting, paradiso- og tauhopping, aking og ski</li> <li>▪ 50 % bør vere flatt (maksimal stigning 1:20)</li> <li>▪ 1500 m<sup>2</sup> (10 m<sup>2</sup> /bustad)</li> <li>▪ Ved mindre enn 200 bustader kan ein slå den saman med strøksleikeplassen (minst 5000 m<sup>2</sup> 150 meter frå bustad)</li> </ul>
<b>Strøksleikeplass (eldre enn 10 år)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ For bustadområde med 200-500 bustader</li> <li>▪ Gangavstand mindre enn 500 meter frå bustad</li> <li>▪ T.d. ballspel, skøyter, byggleik og skeiting</li> <li>▪ 50 % bør ha jamn hard flate for ballspel, sykling m.m.</li> <li>▪ Park og naturareal med slitesterk vegetasjon</li> <li>▪ 5000 m<sup>2</sup> eller mindre på minst 2500 m<sup>2</sup> (10 m<sup>2</sup> pr. bustad)</li> </ul>

Det bør leggjast inn ein større nærleikeplass/ strøksleikeplass i nedre del av bustadfeltet. Området bør vere 2-4 daa stort og vil vere eit aktivitetsområde for både Hogaåsen og Myklebuståsen. I øvre del av feltet bør det leggjast til rette for gangtilkomst til ball-plassen i Myklebuståsen. Barnehagetomt bør lokaliserast i nærleiken til aktivitetsområdet, og barnehagen bør ha direktetilkomst til friluftsområde med tilknytning til utmark. Det bør og leggjast inn leikeplassar for dei minste i ein avstand på minimum 150 meter frå bustad.

## 4.4 Klimatilpassing

Erfaring frå dei siste åra viser at det i korte periodar kjem mykje nedbør som medfører flaum i elvar og fare for ras- og lausmasseskred. Dei fleste forskarane er einige om at vi no ser starten på ein trend med både aukande temperaturar og nedbør i dei komande tiåra. Klimaendringar vil truleg medføre hyppigare overflauming i framtida, som resultat av auka nedbørsmengder og ekstremvêr.

Det er ikkje flaumsonekart for 200- årsflaum i Eidselva eller for sideelvane. Delar av området aust for elva er kartlagt som potensielt fareområde, medan området vest for elva ikkje er vurdert som rasfarleg.

## 4.5 Samfunnstryggleik, ROS-analyse

I samråd med Eid kommune er det gjort ein ROS-vurdering av planområdet.

	Nærare utgreiing/mottiltak		Problemstillingar
	Ja	Nei	
<b>NATURRISIKO</b>			
Skred/ras/ustabil grunn		x	Sjå kap. 4.5.1
Flaum i vassdrag	x		Sjå kap. 4.5.1
Stormflo		x	Området ligg ikkje utsett til for havnivåstigning
Vind-/ekstremnedbør	x		Sjå kap. 4.5.1
Skog/lyngbrann		x	Ein skogbrann vil medføre fare for byggjefeltet, på same måte som for eksisterande byggjefelt. Det er likevel lite sannsynleg og ikkje behov for spesielle mottiltak.
Radon		x	Det er ikkje registrert høge radonverdiar i tilgrensande område.
<b>VERKSEMDRISIKO</b>			
Verksemder med fare for brann eller eksplosjon		x	Det er ikkje verksemder i nærleiken som utgjer ein risiko. Det er heller ikkje planlagt ny verksemd som utgjer risiko.
Verksemder med fare for kjemikalieutslepp eller annan akutt ureining		x	Det er ikkje verksemder med fare for kjemikalieutslepp eller annan akutt ureining i nærleiken
Transport av farleg gods		x	Planlagt bustadområde ligg i god avstand frå E 39. E 39 er ikkje spesielt ulukkesbelasta i dette området.

Avfallsområde/deponi/ forureina grunn		x	Det er ikkje grunn til å tru at det har vert verksemder eller aktivitetar som skulle tilseie at grunnen i planområdet og inntil bustadfeltet skulle vere ureina.
Dambruddsberekingar		x	Planområdet ligg ikkje innanfor ei dambruddssone
Elektromagnetiske felt		x	Høgspenteleidningsnett lengst nordaust i planen skal leggast i kabel
Trafikkfare		x	Sjå kap. 4.5.2
Skipsfart		x	Skipsfart er ikkje eit aktuelt tema
Spesiell fare for terror eller kriminalitet		x	Det er ikkje planlagt plassering av utsett verksemd.
<b>BEREDSKAPSTILTAK AV BETYDNING FOR AREALPLANLEGGING</b>			
Utrykkingstid brannvesen		x	Vurdert som akseptabelt av kommunen
Utrykkingstid ambulanse		x	Vurdert som akseptabelt av kommunen
Vasstrykksoner/sløkkevasskapasitet		x	Ved utbygging må tekniske anlegg dimensjoneres
<b>SÅRBARE OBJEKT, vil planframlegget kunne gje auka risiko for:</b>			
Natur		x	Det er ikkje naturvernområde eller andre viktige naturområde. Tilkomst til utmark vert sikra gjennom grøntkorridor med ferdslveg og rideveg.
Helse- og omsorgsinstitusjonar		x	Ingen lokalisert i planområdet
Kulturminne		x	Det automatisk freda kulturminnet ferdslvegen må takast omsyn til
Viktige offentlege bygg		x	Ikkje auka risiko for viktige offentlege bygg
Trafikkknutepunkt		x	Større trafikk i krysset med E39. Krav til å følge vegnormalane
El-forsyning		x	Ingen auka risiko
Tunnelar, bruer		x	Nei

Hovudnett gass		x	Nei
Drikkevass-forsyning		x	Nei
Avløp		x	nei
Informasjons- og kommunikasjons-installasjonar		x	Nei

#### 4.5.1 Naturrisiko

##### Ras og skredfare



Området er bratt, men det er ikkje vurdert til å vere rasfare i området. Det er berre eit mindre område ved nedre del av austre tilkomst som er avmerkt som potensielt fareområde. Grunneigarane og kommunen kjenner ikkje til at det er gått ras eller skred i området. Det er difor ikkje gjort nærare undersøkingar.

##### Flaum og ekstremnedbør

Det er ikkje utarbeidd flaumsonekart for 200-årsflaum for elvane i området. Kommunen og grunneigarane kjenner ikkje til at det er flaumfare i området. Ved ekstremnedbør kan Alsakerelva flaume over i eit øvre, midtre og nedre parti. Rutinar for rensk og tilsyn med elva er naudsynt ved utbygging av området. Rensk av elva i øvre del vil og medføre at grunnvass-standen i myrområdet vert senka og det vert dermed mindre overvatn ned mot bustadfeltet.



Bekken vest i planområdet kryssar den freda ferdslevegen. Frå dette øvre partiet og til nedanfor midt i bustadområdet er det tydeleg at det flaumar over og at bekken tek nye løp når det er større nedbørsmengder. Vatnet følgjer då ferdslevegen før det tek nye bekkefar lenger nede. I området ved brua bør det jamleg renskast.

Bekken bør behaldast som bekk og inngå i eit grøntdrag. Ved teknisk planlegging av utbygging bør ein vurdere om ein skal kultivere bekken.

#### **4.5.2 Verksendfare**

Det er ikkje kjende faremoment knytt til t.d. trafikk eller beredskap. Det er i vegdatabanken registrert ei trafikkulukke i no stengte kryss rett vest for eksisterande kryss der samlevegen munnar ut i E39.

#### **4.5.3 Sårbare objekt**

Det automatisk freda kulturminnet, ferdslevegen skal takast omsyn til i planarbeidet. Planen bør i stor grad ta vare på steingardane i området.

## 5 Innhald i planen

I dette kapittelet er det valt å omtale bakgrunn for og forklaring til nokre av dei vala som er gjort i plankart og føresegnar. Det vert elles vist til tidlegare kapittel i tekstdelen.

### 5.1 Målsetting og strategi for planarbeidet

Hogaåsen bustadfelt skal vere ein god stad å bu

Strategiar for å oppnå dette:

- Universell utforming av vegnett og bustadområde
- Gangvegnett mot sentrum, skule og Myklebuståsen
- Gode leikeareal og kvartalsleikeplass
- Område for barnehage
- Flaum- og rassikkert
- Ta vare på kulturminne
- Einebustader der det er mogleg å etablere det i forhold til terreng
- Felt med tettare utnytting som rekkjehus, kjeda einebustader og terrassehus i brattare område
- Alternative energikjelder

### 5.2 Areal

Reguleringsføremål	Plannemning	Areal, totalt
Bustadformål, einebustader (160 tomter)	B1-B25	143,4 da
Bustadformål, tett utbygging	FB1-FB12	43,8 da
Barnehage	O1	6,9 da
Kvartalsleikeplassar	KvL1-KvL2	5,0 da
Leikeplassar	FL1-FL5	3,2 da

Planområdet har eit totalt areal på 391 da.

### 5.3 Estetisk kvalitet

Bygg, anlegg og uteområde skal tilfredsstillende rimelege estetiske omsyn både i seg sjølv og i forhold til omgjevnadane. Tiltak skal ha ei god estetisk utforming i samsvar med funksjon og med respekt for naturgitte og bygde

omgjevnader. Skjemmande fargar skal ikkje tillast og kan verte kravd endra.

Byggverk og offentlege uterom skal ha arkitektonisk kvalitet. I dette ligg det at det skal vere kvalitet både teknisk, funksjonelt og visuelt. Med byggverk vert det i tillegg til bygg og meint tekniske anlegg som t.d. vegar, fortau og møteplassar.

### 5.4 Universell utforming

I regjeringa sin handlingsplan for auka tilgjenge for personar med nedsett funksjonsevne finn vi følgjande definisjon og forklaring av universell utforming:

*”Universell utforming betyr at produkter, byggverk og uteområder som er i alminnelig bruk, skal utformes på en slik måte at alle mennesker skal kunne bruke dem på en likestilt måte så langt det er mulig uten spesielle tilpasninger eller hjelpemidler.*

*”Dette inkluderer funksjonsnedsettelse knyttet til syn, hørsel, bevegelse, forståelse og følsomhet for miljøpåvirkning (astma- /allergi).”*

Byggeområde, trafikkområde og offentlege uterom skal utformast med tilfredsstillande tilkomst. Vegar, offentlege uterom, fortau og gangvegar skal utformast slik at personar med nedsett funksjonsevne kjem seg lett fram.

Planområdet er bratt og det er viktig at tilkomst/avkøyrsløse vert universelt utforma. I område med tett utbygging skal 40 % av bustadane skal ha livsløpstandard og universell utforming.

### 5.5 Byggeområde

#### 5.5.1 Bustadformål

#### Krav til uteopphaldsareal for bustader

Ei aktuell problemstilling i høve til fortetta buformer i bratt terreng vil vere tilgangen til uteopphaldsareal som har akseptable kvalitetar med tanke på trafikksikring, støy, soltilhøve og trivsel. Føresegnene set krav til at denne sida vert vurdert ved handsaming av byggjeprojekt.

Behovet for eigna uteareal vert primært knytt til born og leik, men har og stor verdi for vaksne og eldre.

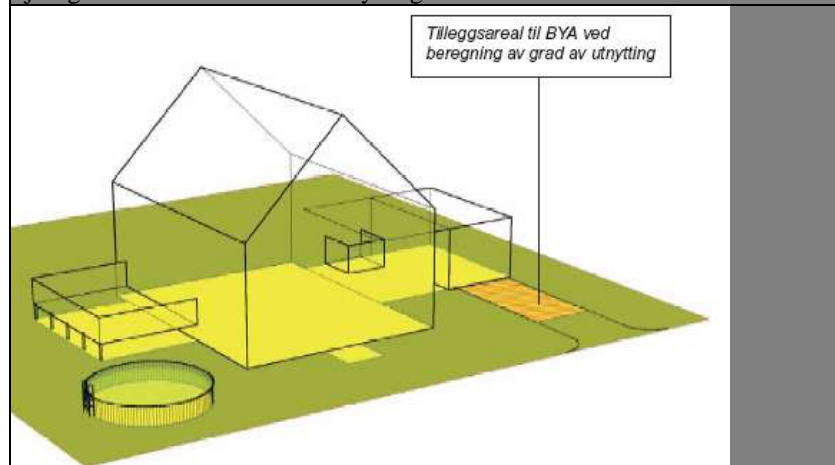
### Utnyttingsgrad

Tomteutnyttinga vert utrekna etter Rettleiar for utnytting. Den er vist med prosent bebygd areal, %BYA, og er vist på plankartet.

Bebygd areal vert berekna etter § 3-4. og er summen av areal til:

- Bygget
- overbygde opne areal
- naudsynt parkeringsareal
- konstruksjonar som er meir enn 0,5 meter over gjennomsnitt terrengnivå
- Utkraga bygningsdelar med fri høgde over terreng mindre enn 5 m

Sjå figur frå rettleiar Grad av utnytting nedanfor.



Det er planlagt einbustader i dei minst bratte områda. I dei meir bratte områda er det planlagt tettare utbygging. Høgspenteleidningen i nordaustre del av feltet er planlagt lagt i jordkabel gjennom feltet.

### 5.5.2 Barnehage

Barnehagelova § 2 slår fast at: *"Omsorg, oppdragelse og læring i barnehagen skal fremme menneskelig likeverd, likestilling, åndsfrihet, toleranse, helse og forståelse for bærekraftig utvikling. Barnehagen skal gi barn muligheter for lek, livsutfoldelse og meningsfylte*

*opplevelser og aktiviteter i trygge og samtidig utfordrende omgivelser."*

Opphald ute skal gje ungene frisk luft, leik, opplevingar og fysisk trening. Det er viktig at utemiljøet vert utforma for alle, slik at born med ulike funksjonsnivå kan delta aktivt i leiken. Både plassering av barnehage og utforming av uteområde må difor prioriterast.

### Kunnskapsdepartementet sine merknader til lova: Norm for areal

Det er fastsett følgjande rettleiande norm for inne- og uteareal:

- Inne: 4m<sup>2</sup> netto areal for leik og opphald for barn over 3 år og om lag 1/3 meir per barn under 3 år.

- Ute: Omlag 6 gonger areal til leik og opphald inne.

Det er kommunen som fastset kva areal ute og inne barnehagen kan godkjennast med.

Ein 6-avdeling barnehage med 18 born i kvar avdeling vil ha følgjande omtrentlege behov for areal:

Areal inne	432 m <sup>2</sup>
Areal ute	2592 m <sup>2</sup>
Areal til parkering og vegar	2500 m <sup>2</sup>
Brutto areal til bygg	900 m <sup>2</sup>
Totalt behov for areal	6424 m <sup>2</sup>

Uteareala bør opparbeidast etter kvalitetskrava i Norsk Standard for bygg og anlegg (NS 3420).

### "Veileder for utforming av barnehagens utearealer"

Kunnskapsdepartementet har saman med Hageselskapet utarbeidd rettleiaren. Rettleiaren er eit viktig verktøy i prosessen med planlegging og etablering av barnehagar. Rettleiaren påpeikar at omsyn til borna si utvikling og helse bør ha høgaste prioritet.

Det er lagt inn ei barnehagetomt i nedre del av bustadfeltet. Det er viktig at biltrafikken til barnehagen ikkje vert ført gjennom bustadfeltet. Barnehagen bør og liggje i vestlege del av feltet slik at gangavstanden frå bustadfeltet i Myklebuståsen vert minst mogleg.

Det er viktig å planleggje barnehagar på solrike tomter med kort og trafikksikker tilgang til utmark.

### 5.5.3 Mindre endring – utforming av bustad og plassering i terrenget

Med heimel i plan- og bygningslova § 12-12 jf. § 12-14 vedtok teknisk- og samfunnsutvalet i møtet 22. juni 2016, mindre endring av reguleringsplan for

Hogaåsen og Langelandsåsen. Utfyllende informasjon om bakgrunnen for endringane er å finne i TSU-sak 066/16.

Føresegn 3.1 er endra for å legge til rette for tidstypiske bustadar. I ny føresegn er det teke høgde for bygningar med saltak, valma tak, flatt tak og pulttak. Vidare er det opna for bygging av større garasjar/uthus. For å unngå ein rotete fjernverknad er det lagt opp til at hovudfasaden av bustadhusa skal plasserast parallelt med byggegrense mot veg. Sidan terrenget er bratt og ein difor må rekne med ei viss opparbeiding, er det lagt inn ny føresegn som omhandla skjeringar, fyllingar og støttemurar.

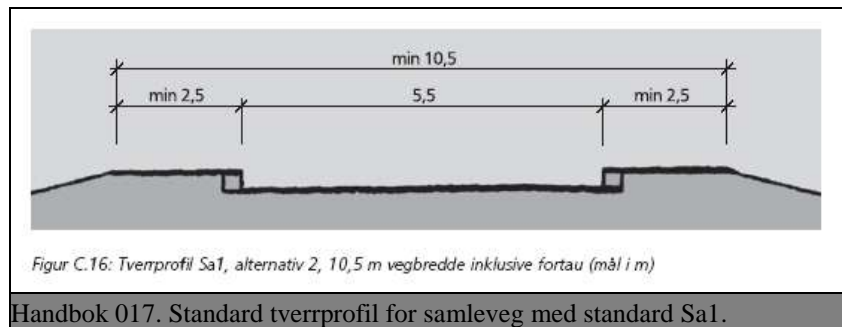
Føresegn 2.7 er endra for å sikre at det vert etablert parkeringsplassar i samband med utleiedel/sekundærleilegheit i bustadhus.

Føresegn 3.2 er endra for å spesifisere at hovudfasaden av bustadhusa skal plasserast parallelt med byggegrense mot veg, tilsvarande endring for frittliggjande bustadar og å unngå krav om detaljreguleringsplan.

Føresegn 2.11 er endra for å sikre oppdaterte krav til byggesøknad. Innhald som handlar om harmonisk utforming er sett inn i ny føresegn 2.12.

## 5.6 Vegsystemet

### 5.6.1 Samleveg S1 inn i feltet og avkøyrslar



Det er lagt til grunn ein 5,75 meter brei veg med ein sidedig fortau med breidde 3 meter. Fortauet er lagt på vestsida av vegen for å få minst mogleg kryssing av vegen av gåande og tilkopling mot eksisterande lokale vegar og gangveggar. Maks stigning er 8 %. På einiskildstrekningar under 100 meter kan maksimal stigning aukast til 10 %.

For avkøyrslar bør hjørneavrunding utførast som ein enkel sirkel med radius  $R = 4$  m. Dei fyrste 2 meterane frå vegkanten bør avkøyrsla ha ein jamn fall på 5 cm. På dei neste 3 meterane bør avkøyrsla ha ei naturleg overgangskurve til vegen sitt vidare forløp. På dei neste 30 meterane bør avkøyrsla ha fall eller stigning på maksimalt 1:8. For bustadtomter som kan ha avkøyrslar frå andre vegar, er det ikkje høve til å opparbeide avkøyrslar frå S1. Avkøyrslar mot veg S1 skal ha frisktsoner på 4x45 meter. Plassering og utforming skal godkjennast av Eid kommune.

Det bør etablerast gatelys i samband med bygging av samlevegen.

Dimensjonerande køyretøy for vegen og snuplassar er lastebil.

### 5.6.2 Kryss med E39

Fartsgrense for hovudveg er 60 km/t. Trafikkmengde er i vegdatabanken oppgitt til å vere ÅDT 3000.

Fartsgrense for sekundærveg er dimensjonert for fartsgrense 50 km/t. Trafikkmengde er stipulert til ÅDT < 1500.

Krysset vert difor med bakgrunn i føringar gitt i handbok 263 planlagt som eit T kryss utan venstresvingefelt, men med øy i sekundærveg. Utforminga er bestemt av dimensjonerande køyretøy vogntog med køyremåte A i tråd med vegnormalen 017.





### 5.6.3 Stiar og fortau

Det er skissert stiar i friområde og friluftsområde. Desse kan ha ei lettare oppbygging. Fortauet er lagt einsidig med ei breidde på 3 meter. Området er lagt på vestsida av samleveggen for å få minst mogleg kryssing av vegen.

### 5.6.4 Ridestien

Kommunen har sett krav til at ridestien skal planleggjast som landbruksveg vegklasse 7, tung traktorveg med vegbreidde 3,5 meter. Minimum radius for horisontalkurver er sett til 10 m i senterlina og vertikalkurver skal vere større enn 50 meter.

## 5.7 Fellesområde for leik

I områda med tettare utnytting må det ved detaljplanlegging settast av område for leik til dei minste borna.

## 6 Andre forhold

### 6.1.1 Trafikkauke i Myklebuståsen som følge av utbygging av områda som grensar inn til eksisterande bustadfelt

Det vert lagt til grunn ein høg trafikkgenerering, med ein trafikkauke på 4 køyreturar i snitt pr. døgn for kva bustad. Dette kan medføre ein trafikkvekst etter full utbygging som vist på kartet under:



Samleveggen i Myklebuståsen kan få ein trafikkauke på i underkant av 200 og Fosseveggen kan få ein trafikkauke på i overkant av 300.

### 6.1.2 Vatn- og kloakkloysingar

Det må dokumenterast kva kapasitet leidningsnett har i dag for vatn/avløp fram til bustadfeltet, og kva tiltak som eventuelt må til for å få tilfredsstillande kapasitet for heile feltet.

### 6.1.3 Skulekapasitet

Tiltaka for bustadområda må ikkje bli satt i gang før det er avklara om det er god nok skule- og barnehagekapasitet i området.

#### **6.1.4 Kostnadsoverslag for bygging av tekniske anlegg for området aust for den freda ferdsleveggen**

I samband med planarbeidet er det utarbeidd ein enkel kostnadsanalyse for etablering av tekniske anlegg for bustadfeltet.

Kostnadsanalysen har ikkje teke høgde for større tiltak med omsyn til avvikande grunnforhold, sanering/fornyning av tilknytte leidningsanlegg og opparbeiding av grøntareal.

Det er ikkje gjort faglege tekniske vurderingar av løysingar for vatn og avløp samt spesielle konstruksjonar som bruer, geotekniske løysingar m.m. Kostnadsvurderinga er basert på bruk av standard løysingar og

kravspesifikasjonar og må sjåast på som rettleiande. (Anbodskonkurransar i 2008 som grunnlag)

Kostnadsoverslaget inneheld kostnadsvurdering av vegar, vatn, spillvatn, overvatn og gassframføring. Kostnader knytt til kjøp av grunn er ikkje teke med.

Med utgangspunkt i 118 einebustader og 30 bueiningar innanfor fortetta busetnad vert kostnaden pr. bueining om lag kr. 323.000,-

Notat datert 29.05.08 utarbeidd av Nordplan, med tilhøyrande skisse og kostnadsoverslag, er lagt til grunn for kostnadsvurderinga.

# FØRESEGNER

## REGULERINGSPLAN FOR HOGAÅSEN OG LANGELANDSÅSEN, EID KOMMUNE

Vedteken i K-sak 065/09 av 17.09.2009

m//endring i K-sak 117/09 av 17.12.2009

m//endring i APL-sak 123/11 av 08.04.2011

mindre endring i TSU-sak 066/16 av 22.06.2016

### 1 GENERELT

- 1.1 Disse føresegnene gjeld for området innanfor reguleringsgrensa på plankartet. Utbygging av området skal skje i samsvar med plankartet og føresegnene.
- 1.2 Føresegnene kjem i tillegg til det som vert bestemt i plan- og bygningslova med forskrifter, samt vedtekter til plan- og bygningslova vedtekne av kommunestyret i Eid.
- 1.3 Etter at desse føresegnene er vedtekne, er det i planområdet ikkje tillate å inngå privatrettslege avtalar i strid med reguleringsføresegnene.
- 1.4 Området er regulert til følgjande formål:
- Byggeområde (pbl §25.1)
- Bustader, frittliggande, B1 – B16, B18—B20 og B22
  - Bustader, konsentrert, FB1 – FB9
  - Offentleg byggeområde – barnehage O1
- Landbruksområde (pbl §25.2)
- Landbruk Lbr

### Offentlege trafikkområde (pbl §25.3)

- Køyreveg
- Sideareal veg (grøft, skjering, fylling)
- Gang- og sykkelveg, fortau

### Friområde (pbl. §25.4)

- Kvartalsleikeplassar KvL1 og KvL2
- Offentleg friområde og turvegareal FrT 1 – FrT15

### Spesialområde (pbl §25.6)

- Frisiktzone
- Bevaring av anlegg, ferdsleveg
- Kommunalteknisk anlegg, T1 – T4
- Friluftsområde, FrL
- Friluftsområde i vassdrag
- Privat veg PV1

### Fellesområde (pbl §25, 1. ledd nr. 7)

- Felles avkøyrsløp/tilkomstveg, FT1 - FT4
- Felles leikeplass FL1 – FL4

## 2 FELLES FØRESEGNER

### 2.1 Teknisk/økonomisk plan

Det må utarbeidast teknisk/økonomisk plan over området før utbygging kan ta til. Det må dokumenterast kva kapasitet leidningsnett har i dag for vatn/avløp fram til bustadfeltet, og kva tiltak som eventuelt må til for å få tilfredsstillande kapasitet for heile feltet. Flaumfare og sikringstiltak for Alsakerelva og bekken vest i planområdet skal inngå i teknisk plan. Den teknisk/økonomiske planen må tilpassast krav og detaljering i samsvar med kommunale retningslinjer.

### 2.2 Rekkfølge for utbygging av området

Området kan ikkje byggast ut før det kan dokumenterast at tilhøyrande skular og barnehagar har tilstrekkeleg kapasitet. Kryssområdet med E39 må vere opparbeidd i tråd med planen før bustadfeltet kan byggast ut. Området aust for Alsakerelva

kan ikkje byggjast ut før kommuneplanen er rullert og utbygging av nedre del av området på nytt er vurdert. Området skal heller ikkje byggast ut før det er dokumentert at området ikkje er utsett for fare for steinsprang frå området ovanfor

### **2.3 Støy**

Områda skal sikrast mot vegtrafikkstøy i samsvar med gjeldande forskrift.

### **2.4 Byggjegranser**

Byggjegranser mot offentlege vegar er vist på plankartet. Der byggjegranser ikkje er vist, gjeld reglane i veglova og i plan- og bygningslova §70 om avstand frå veg, annan bygning og eigedomsgrense.

### **2.5 Gesimshøgder**

Gesimshøgde skal målast som definert i Teknisk forskrift til plan- og bygningslova. Tillatne gesimshøgder er oppgjevne under dei einskilde byggjeområda i føresegnene.

### **2.6 Krav til uteopphaldsareal for husvære**

For alle husvære med meir enn to rom, skal det i rimeleg nær tilknytning til husværet vere minst 80m<sup>2</sup> uteopphaldsareal som er eigna til rekreasjon, leik og opphald. Som uteopphaldsareal kan reknast dei delar av tomta som ikkje er utbygd eller avsett til køyring og parkering, og er eigna til formålet. Plassen bør ha solinnfall. Arealet bør primært vere på bakken, men areal på terrasse/balkong kan også godtakast. Uteopphaldsarealet kan vere felles eller privat.

### **2.7 Parkeringsplassar**

Kvar utbyggar skal på eigen grunn tilrettelegge 2 parkeringsplassar for kvar buening. For utleiedel/sekundærleilegheit i ein bustad skal det etablerast 1 biloppstillingsplass. Med eigen grunn meiner ein også

dokumentert del av eventuelt fellesareal. Alle parkeringsplassar skal vere opparbeidde innan det tilsvarande byggjearealet vert teke i bruk. Eventuelle stikkrenner under avkøyrsløse skal utførast med minimum 200 mm rør.

### **2.8 Gjerde og hekkar**

Oppsetting av gjerde og hekkar mot offentlege køyreveggar og gangveggar skal meldast til kommunen. Gjerde og hekkar skal plasserast 2 meter frå vegkant. I område regulert til frisisiktsone skal det til ei kvar tid vere fri sikt 0,5 meter over eit plan gjennom dei tilstøytande vegane.

### **2.9 Landskap og vegetasjon.**

Ein skal i størst mogeleg grad prøve å ta vare på eksisterande verdfull vegetasjon i planlegging av bustadane. Det er viktig for heilskapen i området at vegetasjonsgrunnlaget blir ivarettatt i område som ikkje blir nytta til bygging, veg eller hagar.

### **2.10 Universell utforming**

Byggeområde, trafikkområde og offentlege uterom skal utformast med tilfredsstillande tilkomst. Vegar, offentlege uterom, fortau og gangveggar skal utformast slik at personar med nedsett funksjonsevne kjem seg lett fram.

40 % av bustadane i tettbygde område skal ha livsløpstandard og universell utforming.

Universell utforming skal dokumenterast ved byggjemelding.

### **2.11 Krav til byggesøknad**

Bygg, anlegg og verksemdar skal utformast med sikte på å sikre gode arkitektoniske løysingar og ta naudsynt omsyn til eksisterande miljø.

Søknad om løyve til tiltak skal innehalde ein detaljert, kotesett situasjonsplan. Denne skal vise bygningsvolum, handsaming av terreng (støttemurar og terreng før og etter opparbeiding av

tomt), bygning i samanheng med omgjevnader, parkeringsplassar, gjerder, interne gangvegar, uteareal til opphald og leik, oppstillingsplass for avfallsdunkar, garasje/carport og avstand mellom bygningar og til nabogrense. Situasjonsplan skal ha målestokk 1:500.

Kart som syner plasseringa av private stikkleidningar for vatn- og avløp skal leggest ved byggesøknaden.

For bygningar i planområdet skal det ved byggesøknad leverast plan for alle etasjar, fasadeteikning der nabobygg skal takast med for å vise heilskapen, snitt gjennom nye bygg og tilhøyrande areal, fotomontasje/perspektivteikningar. Ved endring av fasade skal ny fasade visast med fasadeoppriss.

Planteikningar skal vere høgdesett og inngangspartiet skal teiknast i detalj. Det skal visast høgdesett snitt av tomta vinkelrett på inngangsparti.

## 2.12 **Harmonisk utforming**

Bygningane skal ha ei god form. Bygningar i same gruppe skal ha ei harmonisk utforming.

Det må ikkje nyttast utvendig kledning, faste bygningselement eller takteking som i material og fargebruk verkar dominerande (t.d. signalfargar) eller skjemma for omgjevnadane.

## 3 **BYGGJEOMRÅDE**

### 3.1 **Bustader, frittliggande**

I områda **B1-B16, B18-B20** og område **B22** kan det førast opp frittliggande bustader med inntil to husstandar med tilhøyrande garasjar og uthus. Frittliggande bustadar omfattar einebustad, einebustad med utleiedel/sekundærleilegheit og tomannsbustad.

Tomtane vest i B5 skal frådelast i ein avstand på minst 1 meter frå steingard.

Maks %-BYA for kvar tomt er %-BYA=35%.

Bustadane skal ha maksimal mønehøgde på 9 meter og maksimal gesimshøgde på 7 meter. For bygg med pulttak er maksimal gesimshøgde 9 meter.

Garasje og uthus skal ha maksimal mønehøgde på 6 meter og maksimal gesimshøgde på 3,5 meter.

Gesimshøgde og mønehøgde skal vere rekna frå gjennomsnittleg terrengnivå.

På kvar eigedom kan det i tillegg til bustadhuset setjast opp ein frittliggande garasje og eit frittliggande uthus, med samla bruksareal (BRA) eller bygd areal (BYA) for kvar bygning på inntil 70 m<sup>2</sup>. Samla bruksareal (BRA) eller bygd areal (BYA) for både garasjen og uthuset skal ikkje overstige 100 m<sup>2</sup>.

For garasje/carport er det unntak frå byggegrense mot veg i plankartet så lenge frisikt jf. føresegn 5.1 er ivareteke, då kan garasjen/carporten plasserast med ein avstand til vegkant på 2 meter dersom den har innkøyring parallelt med vegen. Er innkøyringa vinkelrett på vegen må avstanden vere minst 5 meter.

Hovudfasaden skal vere parallell med byggegrense mot veg. Bygningsstrukturen skal vere eintydig.

Terrengforandringar i form av fyllingar og skjeringar skal jordslåast og tilstellast. Støttemurar, fyllingar og skjeringar skal målsettast i situasjonsplan og ved snitt. Støttemurar, fyllingar og skjeringar skal ikkje vere dominerande i terrenget.

Høgde på fylling og djupne på skjering skal normalt ikkje avvike meir enn 1,5 meter frå eksisterande terreng. Støttemur skal utførast i naturstein. Maksimal høgde på støttemur skal normalt ikkje overstige 1,5 meter. Støttemur kan etablerast inntil 0,5 meter frå nabogrense. Støttemur er untatt frå byggegrense mot veg i plankartet så lenge frisikt jf. føresegn 5.1 er ivareteke.

Dersom det er nødvendig kan det etablerast høgare fylling/støttemurar, og djupare skjering. Behovet, verknadane og avbøtande tiltak må då dokumentarast i samband med søknad. Skjeringar og fyllingar skal avsluttast inn mot terreng slik at det vert ein naturleg overgang til eksisterande terreng.

Før nye bustader vert tekne i bruk, skal det i nærområdet vere tilrettelagt utandørs leike- og opphaldsplass for born.

### 3.2 Bustadar, konsentrert

I områda **FB1 – FB9** kan det førast opp bustadeiningar med ei høgare utnyttingsgrad. Områda kan også nyttast til felles garasjeanlegg og uthus.

I område **FB1-FB9** kan det byggast rekkehus, kjeda einbustader, lågblokker og terrasseblokker.

Utnyttingsgrada er sett til %-BYA=40%.

Garasjar skal ikkje ha større gesimshøgde enn 3,0 meter og mønehøgde skal vere under 4,5 meter.

Før eit FB-område kan byggast ut, skal det utarbeidast ein situasjonsplan som viser heile området. Utbygginga skal skje etter denne planen slik at ein får ei heilskepeleg løysing. I situasjonsplanen skal behovet for areal til kommunaltekniske anlegg vurderast. I den grad det er behov for slike areal, skal dei setjast av i planen.

Situasjonsplanen skal i tillegg til krav i føresegn 2.11, vise følgjande:

- Tilkomstveg og parkeringsløysingar, samt stigningsforhold på tilkomstveg.
- Plassering og høgde på bygningar.
- Utforming, bruk og behandling av areal som ikkje er utbygd, inkludert terrengplanering og bevaring av eksisterande vegetasjon.
- Plassering av leikeplassar og anna uteopphaldsareal.

- Interne stiar, gjerde, murar og skråningar.

- Anlegg for avfallshandtering.

I den grad det er mogleg, skal det takast omsyn til livslaupstandard ved detaljplanlegging av bustadområda. Det må leggjast til rette for rørslehemma. 40 % av bustadane skal ha livsløpsstandard og universell utforming.

På kvar tomt skal det opparbeidast snuplass for bil.

Hovudfasaden skal vere parallell med byggegrense mot veg. Bygningsstrukturen skal vere eintydig.

Før nye bustader vert tekne i bruk, skal det i nærområdet vere tilrettelagt utandørs leike- og opphaldsplass for barn.

### 3.3 Offentleg byggjeområde – barnehage O1

I område merka O1 på plankartet kan det oppførast bygg for barnehage medrekna uteareal, tilkomst og parkering.

Maks %-BYA for tomte er 45%.

Største gesimshøgde sett til 4,5 m og største mønehøgde er sett til 7,5 m, rekna frå gjennomsnittleg terrengnivå. Høgden er sett slik at dei skal gi rom for ein delvis nedgraven sokkeletasje i tillegg til hovudetasje og ev. loft.

Før området kan byggast ut, skal det utarbeidast ein situasjonsplan som skal vise følgjande:

- Tilkomstveg og parkeringsløysingar, samt stigningsforhold på tilkomstveg.
- Plassering og høgde på bygningar.
- Utforming, bruk og behandling av areal som ikkje er utbygd, inkludert terrengplanering og bevaring av eksisterande vegetasjon.
- Plassering av leike- og anna uteopphaldsareal.
- Interne stiar, gjerde, murar og skråningar.

## **4 LANDBRUKSOMRÅDE**

### **4.1 Landbruksområde, Lbr**

Arealet omfattar del av eksisterande skogsveg og tilgrensande landbruksareal.

## **5 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE**

### **5.1 Køyreveg**

Arealet er avsett til offentlig gategrunn, med køyrefelt, snuplassar og parkeringsplassar.

Det skal utarbeidast detaljplan for opparbeiding av dei offentlege vegane. Detaljtilpassing av arealbruken kan skje innanfor dei samla regulerte trafikkføremåla.

Gjennom friluftsområdet langs Alsakerelva og over Alsakerelva skal vegen detaljplanleggast i samråd med NVE for å sikre ei flaumsikker elvekryssing, og i samråd med grunneigarane i området for å sikre deira interesser m.o.t. beitedyr sin tilgang til beiteområda ovafor bustadfeltet.

I området mellom frisiktline og køyreveg (frisiktsona) skal det vere fri sikt i ei høgd på 0,5 meter over nivået til dei tilstøytande vegane.

Kommunen kan krevje sikthindrande vegetasjon og gjenstandar fjerna. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster med diameter inntil 30cm kan plasserast i frisiktsona.

For bustadtomter som kan ha avkøyrsløse frå tilkomstvegane A1-A5, er det ikkje høve til å opparbeide avkøyrsløse frå S1. Avkøyrsløse mot veg S1 skal ha frisiktsoner på 4x45 meter. Plassering og utforming skal godkjennast av Eid kommune.

### **5.2 Fortau**

Arealet er avsett til offentlig fortau. Standard er påført plankartet.

### **5.3 Sideareal veg/ annan veggrunn**

Dette formålet omfattar areal som naturleg høyrer til vegane, som grøft, skjering, fylling. Slike areal skal jordslåast og tilstellast i samband med veganlegget.

### **5.4 Rideveg**

Ridevegen er regulert som landbruksveg i vegklasse 7, tung traktorveg med vegbreidde 3,5 meter.

## **6 OFFENTLEGE FRIOMRÅDE**

### **6.1 Friområde med turvegar**

Desse områda er grøntdrag i landskapet og grøne samband mellom ulike område i planen.

Enkle tiltak som fremjar området sitt føremål som friområde (til dømes bygging av sti), kan tillatast etter plan godkjend av kommunen. Det er ikkje høve til å gjennomføre tiltak eller oppføring av bygg som er til hinder for bruken av området som friområde.

### **6.2 Kvartalsleikeplass**

Leikeplassane skal opparbeidast samstundes med anna teknisk infrastruktur i bustadfeltet. Områda skal tilretteleggast for ball-leik og anna fysisk aktivitet.

## **7 SPESIALOMRÅDE**

### **7.1 Frisiktsoner**

Gjeld frisiktsoner påført planen og avkøyrsløse innanfor planområdet. I området mellom frisiktline og køyreveg (frisiktsona) skal det vere fri sikt i ei høgd på 0,5 meter over nivået til dei tilstøytande vegane.

Kommunen kan krevje sikthindrande vegetasjon og gjenstandar fjerna. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona.

## **7.2 Friluftsområde og friluftsområde i vassdrag**

Området er større samanhengande grøntkorridorar som det ikkje kan byggjast innanfor. Det kan gjerast tiltak som er i tråd med områda sin funksjon som leik- og rekreasjonsområde. Det er høve til opparbeiding av enkle stiar og driftevegar.

## **7.3 Bevaring av ferdslevegen**

Automatisk freda ferdsleveg og tilhøyrande buffersone er regulert til bevaring.

Nedre del av ferdslevegen kan nyttast som rideveg utan at det vert gjort inngrep i ferdslevegen.

Det er forbod mot å gjere inngrep som kan skade kulturminnet eller medføre at det er fare for at dette kan finne stad, jf. §3 i Lov om kulturminne. Det er forbode å grave, planere, påføre massar eller heilt eller delvis tildekke arealet.

I samband med graving av kulvertar gjennom veganlegg id 141918 skal det gjennomførast ei arkeologisk overvaking av arbeidet. Det skal takast kontakt med Sogn og Fjordane fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomførast, slik at omfanget av den arkeologiske overvakinga kan verte endeleg fastsett.

## **7.4 Kommunaltekniske anlegg T1, Høgdebasseng**

Innanfor området kan det oppførast naudsynt bygg og anlegg for etablering av høgdebasseng. Utbygginga skal både i volum, form og estetisk uttrykk vere tilpassa bustadomgjevnadane.

## **7.5 Kommunaltekniske anlegg T2-T4**

Innanfor områda kan det oppførast naudsynte bygg og anlegg for etablering av teknisk infrastruktur. Utbygginga skal både i volum, form og estetisk uttrykk vere tilpassa

bustadomgjevnadane. Områda kan og nyttast til snøopplag m.m.

## **7.6 Privat veg PV1**

Arealet er avsett til privat veg for gbnr. 49/2.

## **8 FELLESOMRÅDE**

### **8.1 Felles tilkomstveg/avkøyrsl**

Fellesveg/tilkomst FT1 er felles for bueiningane med gbnr. 46/18 og 49/3.

Fellesveg/tilkomst FT2 er felles for bueiningane som grensar inn til fellesvegen på B11.

Fellesveg/tilkomst FT3 er felles for bueiningane som grensar inn til fellesvegen på B14.

Fellesveg/tilkomst FT4 er felles for bueiningar med gbnr. 44/47 og vestlegaste tomte på B19.

Avkøyrslar og tilkomstvegar skal opparbeidast i samsvar med plankartet. I samband med detaljplanlegging av områda kan vegane tilpassast planlagt utbygging av delområdet. Veggrunn skal tilhøyre tilliggande tomter. Terrenginngrep i samband med trafikkområde skal skje varsamt. Vegskjeringar og fyllingar skal opparbeidast og ferdigstillast i samband med veganlegget.

### **8.2 Leikeplass FL1-FL4**

Leikeplassane skal opparbeidast samstundes med anna teknisk infrastruktur i bustadfeltet. Områda skal tilretteleggast som nærleikeplassar for dei minste borna.

\*\*\*