

Osterøy kommune – Reguleringsplan Bruvik sentrum, del aust PLANOMTALE

Reguleringsplan for Bruvik sentrum, del aust på g.nr.153, Osterøy kommune

Reguleringsplan utarbeidd av:

FORTUNEN AS
v/ I.ark MNLA Frode Røynestad

Osterøy kommune
Dato for siste revisjon av planen 09.02.07
Dato for vedtak i heradsstyret.....

1. BAKGRUNN

1.1 Overordna målsetjingar

Bruvikområdet har i dag ikkje ledige bustadtomter. Planen skal leggja til rette for utnytting av reguleringsområdet primært til bustadføremål med eit attraktivt bumiljø for alle aldersgrupper. Ein tek omsyn til at området kan byggjast ut over tid. Landskaps- og kulturminnevern skal gjevast høg prioritet.

1.2 Forhold til Rikspolitiske retningsliner (RPR)

- Barn og unge

Planen sikrar eit attraktivt areal i nær tilknytning til Bruvik sentrum, med betra tilgjenge og bruksmogelegheit for barn og unge.

- Samordna areal- og transportplanlegging

Området ligg relativt isolert, og grip ikkje inn i funksjonar med overordna verkeområde.

1.3 Forhold til andre planar

- Kommuneplanen

Det aktuelle området ligg innafor grensene av kommuneplanen 2003-2014 for Osterøy kommune.

Det er inga anna eksisterande reguleringsplan i området.

Denne legg opp til 5 hovudformål for dette området:

1. Byggeområde for:
2. Bustader
 - a. Offentleg undervisning
 - b. Forsamlingslokale/grendahus
 - c. Landbruksområde
3. Offentlege trafikkområde

4. Offentlege friområde
5. Spesialområde
6. Fellesområde

Alle 6 føremål er i dag aktuelle.

I reguleringsplanen vil LNF-område i kommuneplanen bli splitta i tre føremål, landbruksområde, offentlege friområde og spesialområde.

Planen kan ikkje seiast å medføra vanskar for seinare regulering av nabo område.

2. PLANAVGRENSING

Planområdet utgjer ca. 238 daa og er i sør og sørvest avgrensa av kommunal veg til Neset, i nord av kommunal veg og fylkesveg 360 til Olsnes.

Planføremåla er i hovudsak byggeområde for bustader, offentlege trafikkområde, offentlig friområde, spesialområde og fellesområde. Innafør planområde er det forsamlingslokale/grendahus, idrettsplass og skule.

I tillegg vil reguleringsområdet omfatta eit mindre område i Vikane for formål landbruk/kloakkreinseanlegg.

3. REGULERINGSFØREMÅL

Følgjande reguleringsføremål er aktuelle for området:

1. BYGGEOMRÅDE

- * bustader
- * offentlig undervisning (skule)
- * forsamlingslokale/grendahus (Knausatun)

2. LANDBRUKSOMRÅDE

- * landbruk generelt

3. OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE

- * køyreveg
- * gang- sykkelveg
- * busshaldeplass
- * anna veggrunn
- * parkeringsplass

4. OFFENTLEGE FRIOMRÅDE

- * anlegg for lek
- * friområde generelt
- * anlegg for idrett
- * friområde i sjø

6. SPESIALOMRÅDE

- * friluftsområde på land
- * friluftsområde i sjø
- * privat veg
- * vass- og avlaupsanlegg
- * frisiktzone veg

7. FELLESONMRÅDE

- * felles avkøyrse
- * felles gangareal
- * felles parkeringsplass
- * felles leikeareal for barn
- * felles grøntareal
- * felles anlegg for buss og post

4. EKSISTERANDE SITUASJON

Bruvik ligg ca. 12 km frå Osterøybrua langs fylkesveg 360, som er ein blindveg som sluttar ved Haganes i Bruvikdalen.

Bruvik har ny barneskule, nytt kulturhus (Knausatun) og idrettsplass.

Desse anlegga er lokalisert om lag 1,0 km frå det eksisterande "senteret" der ein har kyrkje, bedehus, butikk og offentleg kai.

Bruvikdalen har kvalitetar for turgåing og friluftsliv heile året, med parkeringsplassar, rasteplassar, badeplassar og merka turveggar. I Hamnevika er det båthamn.

Bruvik har nytt vassverk og kloakkreinseanlegg (slamavskiljar i sentrum). Det er ført vass- og kloakkledning langs fylkesvegen mot aust ca 500 m frå butikken, og vidare opp i Spikhaugen (lite bustadområde nordaust for fylkesvegen).

Ein del av det planlagde bustadområdet kan eventuelt få tilknytning til dette leiingsnettet.

Det er i avløpsplanen vist kloakkreinseanlegg i Vikane med leiingsanlegg mot Håhaugen, eventuelt kombinert med vassledning frå sentrum.

Kommunen har kjøpt inn i frå Ulvsnesøy areal til bustadområde (Håhaugen ca 67 da) og friområdet Eidsvika ca 21 da og anna areal, mellom anna Neset (Olsneset) på ca 88 da, som i kommuneplanen er sett av som LNF-område.

Området som blir regulert til bustadområde er hovudsakleg utmark med lauvskog (skrapskog) og nokre spreidde furutre, og ein mindre del av arealet er beitemark.

Området som i kommuneplanen er vist som bustadområde ligg sørvendt til og er eit svært fint bustadområde, som også får ein god lokalisering i høve til ny skule, kulturhus, idrettsanlegg og friområde, båthamn og LNF-område.

5. KONSEKVENSAAR FOR NÆROMRÅDE

5. 1 Masseoppbygging

Dei bygningsmessige tiltak som planforslaget opnar for, går i hovudsak ikkje utover dei rammer som ligg i dei kommunale retningslinjer for byggeskikk på Osterøy.

- Høgder

Det er i planforslaget lagt krav til byggjehøgder som tilsvare høgder på eksisterande busetnad i området.

- Sol og utsikt

Med tanke på punkta framfor, kan det ikkje seiast at planen inneber endra sol- og utsiktstilhøve for om området.

- Trafikk

Trafikkmønsteret er i hovudsak oppretthalde, men trafikken på kommunal veg til Neset frå vest vil få ei merkbar auke.

Tilkomsten inn i området vert fordelt med ein ny tilkomstveg frå kommunal veg til Olsnes i nordaust som vil vere hovudtilkomsten til området.

Ein mindre del av bustadfeltet (5 nye bustader) vil få tilkomst frå nordvest via eksisterande veg til Eidsvika.

Innafor området er det sett av areal for privat veg og felles avkøyrse som består av vegføringar internt, samt offentlege parkeringsplassar for 36 bilar. Av desse er 10 plassar lagt til Eidsvika.

- Miljø

Forslag til tiltak vil ikkje belasta miljøet i korkje stor eller liten skala.

6. AREALBRUK INNAFOR KVART DELOMRÅDE

OMRÅDE	AREAL	TALET PÅ NYE BUSTADTOMTER
Landbruksområde		
LB1	33413 m ²	
LB2	2505 m ²	
LB3	574 m ²	
LB4	12157 m ²	
SUM	48649 m ²	
Spesialområde friluftsområde		
FRO1	3527 m ²	
FRO2	20761 m ²	
FRO3	3293 m ²	
FRO4	12911 m ²	
FRO5	30783 m ²	
FRO6	13275 m ²	
FRO7	6405 m ²	
FRO8	1589 m ²	
SUM	92544 m ²	
Friområde på land		
FRI1	450 m ²	
FRI2	1653 m ²	
FRI3	8442 m ²	
FRI4	3616 m ²	
FRI5	513 m ²	
SUM	14674 m ²	
Friområde i sjø		
FRS1	2292 m ²	
Fellesområde		
FL1	169 m ²	
FL2	192 m ²	
FL3	122 m ²	
FL4	189 m ²	
FL5	64 m ²	
FL6	507 m ²	
FL7	197 m ²	
FL8	150 m ²	
SUM	1590 m ²	
Spesialområde vatn og avløp		
VA1	242 m ²	
Byggeområde bustader		
BG1	4175 m ²	5 stk
BG2	709 + 1103 m ²	6 stk
BG3	1190 m ²	4 stk
BG4	1164 m ²	1 stk (+ 1 eksist.)
BG5	6027 m ²	7 stk
BG6	2528 m ²	3 stk
BG7	5133 m ²	7 stk
BG8	4678 m ²	8 stk
BG9	6867 m ²	5 stk (+ 1 eksist.)
BG10	946 m ²	0 stk (+ 1 eksist.)
BG11	1572 m ²	0 stk (+ 1 eksist.)
SUM	32292 m ²	46 stk (+ 4 eksist.)
Byggeområde forsamlingslokale/grendahus		
FS1	10043 m ²	
Byggeområde offentleg/undervisning		
AF1	7599 m ²	
Offentleg trafikkområde parkeringsplass		
OP1	415 m ²	

Offentleg trafikkområde køyreveg

OK1	2954 m ²
OK2	894 m ²
OK3	6838 m ²
OK4	4815 m ²
OK5	1092 m ²
SUM	16593 m²

Offentleg trafikkområde gang- sykkelveg

GS1	426 m ²
GS2	497 m ²
GS3	298 m ²
GS4	208 m ²
GS5	437 m ²
GS6	149 m ²
GS7	623 m ²
GS8	362 m ²
SUM	3000 m²

Offentleg trafikkområde busshaldeplass

BH1	114 m ²
BH2	137 m ²
BH3	497 m ²
SUM	748 m²

Spesialområde privat veg

PV1	315 m ²
PV2	529 m ²
PV3	820 m ²
SUM	1664 m²

I tillegg kjem:

Anna vegareal

7. TILKOMST

Tilkomsttilhøve er vist i plankart.

7.1 Renovasjon

Bosshenting er føresett å skje med tilkomst frå kommunale vegar inn til parkeringsplass eller vendehammar.

Alle bygningar vil vera tilgjengeleg med flyttebil, varetransport, sjuketransport og brannbil.

8. KOMMUNIKASJONSLINER**8.1 Gåande**

Dei gåande er sikra ved etablering av gjennomgåande gangvegar.

Fortau vert lagt langs hovudveg i nord mellom krysset til Spikhaugen og Bruvik skule samt langs delar av internveggar i bustadfeltet.

Blindvegar som har mindre enn 30 bustader kan ha blanda trafikk (Vegnorm Statens vegvesen/Stortomtmetoden).

8.2 Køyrande

Køyremønster er i prinsippet basert på inga gjennomgangstrafikk da alle tilkomstvegar er blindvegar som er maks . 300 m.

9. DIVERSE TEKNISKE LØYSINGAR**9.1 Vatn og avløp**

Det er føresett at vatn vert basert på ein vidareføring eksisterande anlegg frå Spikhaugen for alle bustadene.

Like eins vert alle bustadene knyta til nytt offentleg kloakkreinseanlegg som skal etablerast i Vikane (VA1).

10. FRIOMRÅDE

Friområda i området består av nærleikeplass for bustadene (FRI1-2) og idrettsplass ved Knausatun (FRI 3) samt badeplass i sjø i Eidsvika (FRI 4).

11. FRILUFTSOMRÅDE

Innanfor området er det i planen lagt opp til at det skal leggjast til rett for friluftsområde med offentleg tilgjenge.

Spesielt gjeld dette utsiktpunkt i området som kan brukast til tur- og rekreasjon for bebuarane i nærområdet (FRO 1-8).

Desse områda skal også kunne nyttast som vanleg til landbruk (beite) grunneigaren.

Langs sjøkanten i planen er det i hovudsak regulert til friluftsområde.

Planen legg opp til at bruk av sjøkanten og sjø i nærleiken (FRS1, FRO1 og FRO8) vert offentleg tilgjengeleg.

12. KONSEKVENSAR

12.1 Auke av trafikkmengde

Ved ei full utbygging med 46 bustader vil trafikken auke merkbart, men sida køyretilkomst er fordelt frå to sider vil dette ikkje merkast vesentleg.

Eksisterande kommunal veg frå vest (Viken) må utbetrast ved ny kryssløysing mot FV360 og endra linjeføring og stigning fram til nytt kryss.

12.2 Endra lys- og utsiktsforhold

Ingen tiltak som planen gir opning for, vil gje reduserte sol- eller utsiktstilhøve.

12.3 Konsekvensar for landskapsbilete og kulturminne

Området er plassert i ein svært viktig landskapsmessig situasjon.

Blikket frå Skaftå, Bruvik vest og sentrum innover fjorden, med kyrkja sentralt i biletet, er langt på veg ein nasjonal ikon.

Dette biletet må styrkast og ikkje svekkast av nye bygg i området.

Bergen 12.08.03

Justert 09.02.07

(einskilte areal korrigert 15.03.07)

Osterøy kommune

KJB