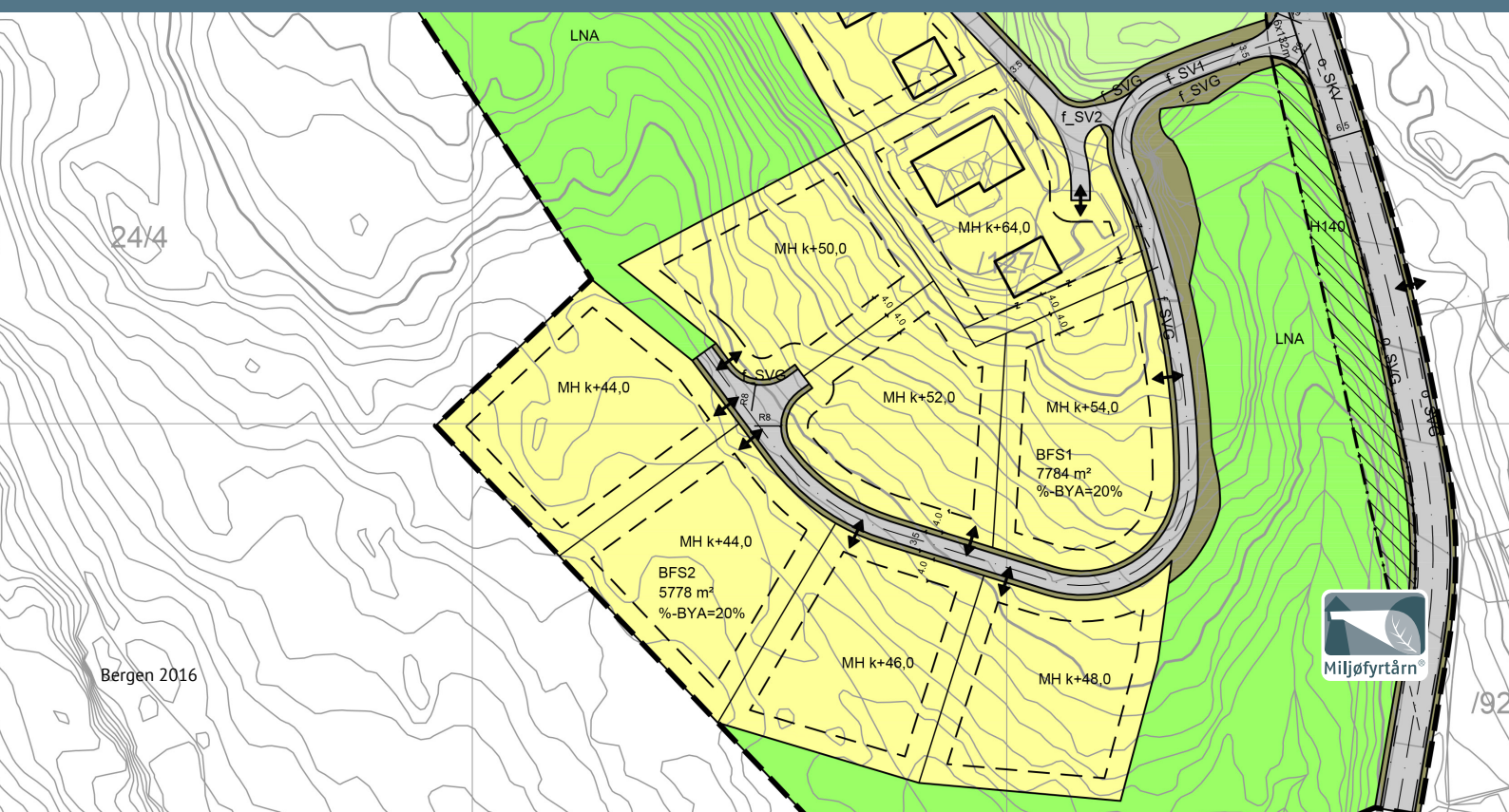


# Jydalen Fammestad

Detaljregulering:  
gnr. 24 bnr. 4 m.fl. Lindås kommune

**Ard**  
arealplan



# Ard

arealplan

Ard arealplan as  
Nygårdsgaten 114  
5008 Bergen

Side | 1

FORSLAGSSTILLER SI  
PLANSKILDING

## FAMMESTAD

GNR/BNR 24/4

## LINDÅS KOMMUNE

Plannr.: 1263-201510

Saksnr.: 15/2611

Sist oppdatert: 16.04.2016

## INNHALD

1	SAMANDRAG .....	4
2	NØKKELOPPLYSNINGAR.....	4
3	BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET .....	4
3.1	BAKGRUNN .....	4
3.2	INTENSJONEN MED PLANFORSLAGET .....	4
4	PLANPROSESSEN.....	4
4.1	VARSLING .....	4
4.2	MERKNADER I SAMBAND MED VARSLING .....	5
5	GJELDANDE PLANSTATUS .....	5
5.1	FYLKES(DEL)PLAN.....	5
5.2	KOMMUNEPLAN/KOMMUNDEDELPLAN .....	6
5.3	REGULERINGSPLANAR .....	7
5.4	EVENTUELLE TEMAPLANAR .....	7
5.5	STATLEGE RETNINGSLINER .....	7
6	SKILDRING AV PLANOMRÅDET .....	7
6.1	LOKALISERING.....	7
6.2	AVGRENSING .....	9
6.3	TILSTØYTANDE AREAL SITT BRUK/STATUS .....	9
6.4	EKSISTERANDE BUSETNAD .....	10
6.5	TOPOGRAFI/LANDSKAPSTREKK .....	10
6.6	SOLTILHØVE .....	12
6.7	VEGETASJON, DYRELIV OG ANDRE NATURTILHØVE .....	12
6.8	GRØNE INTERESSER.....	13
6.9	KULTURMINNE.....	14
6.10	VEG OG TRAFIKKTILHØVE .....	14
6.11	STØY .....	14
6.12	OFFENTLEG KOMMUNIKASJON/ KOLLEKTIVDEKNING .....	15
6.13	VATN OG AVLAUP .....	15
6.14	ENERGI.....	15
6.15	PRIVAT OG OFFENTLEG SERVICETILBOD.....	15
6.16	RISIKO.....	16
6.17	PRIVATRETTSLEGE BINDINGAR.....	17
7	UTGREIING I HHT. FØRESKRIFT OM KONSEKVENSGREIINGAR.....	17
8	SKILDRING AV PLANFORSLAGET .....	20
8.1	INNLEIING.....	20
8.2	REGULERINGSFØREMÅL .....	21
8.3	BYGGEFØREMÅL.....	22
8.4	BUSETNAD OG ANLEGG .....	22
8.4.1	BUSTADER - FRITTLIGGJANDE .....	22
8.5	UNIVERSELL UTFORMING .....	22
8.6	UTEOPPHALDSAREAL .....	22
8.7	PARKERING/GARASJE(R).....	22
8.8	TRAFIKKAREAL .....	22
8.9	STØYTILTAK .....	23

8.10	AVFALLSHANDTERING/MILJØSTASJON .....	23
8.11	RISIKO.....	23
9	KONSEKVENSAV PLANFORSLAGET .....	24
9.1	OVERORDNA PLANAR OG VEDTAK .....	25
9.2	EKSISTERANDE REGULERINGSPLEANAR .....	25
9.3	UNIVERSELL UTFORMING .....	25
9.4	KONSEKVENSAV FOR NABOER .....	25
9.5	TRAFIKK- OG PARKERINGSTILHØVE.....	25
9.6	KULTURMINNE.....	25
9.7	FRILUFTSAKTIVITET, NATUROMRÅDE, BORN OG UNGE SINE INTERESSER I NÆRMILJØET .....	25
9.8	VURDERING AV TILTAK I HØVE TIL NATURMANGFALDSLOVA .....	26
9.9	PRIVAT OG OFFENTLEG SERVICETILBOD .....	26
9.10	KONSEKVENSAV FOR NÆRINGSINTERESSER .....	26
9.11	JURIDISKE/ØKONOMISKE KONSEKVENSAV FOR KOMMUNEN .....	26
9.12	RISIKO OG SÅRBARHEIT .....	26
9.13	ROS-ANALYSE .....	26
10	FRÅSEGN/MERKNADAR .....	29
10.1	SAMLA FRÅSEGN/MERKNADAR .....	29
11	FORSLAGSSTILLAR SIN AVSLUTTANDE KOMMENTAR .....	31

FIGURLISTE:

Figur 1:	Varslingsannonse .....	5
Figur 2:	Utsnitt frå KPA 2011-2023 (nordhordlandskart.no). planområdet er markert med svart stipla line. ....	6
Figur 3:	Oversiktskart. Planområdet er markert omtrentleg og viser kvar området er plassert i kommunen (nordhordlandskart.no) .....	8
Figur 4:	Kart over planområdet (kartverket, seeeiendom.no) .....	9
Figur 5:	Flyfoto av planområdet (kartverket, seeeiendom.no).....	10
Figur 6:	Temakart mellom anna for landskapstyper og omsynsone naturmiljø, for arealdelen av kommuneplan 2011 - 2023 Lindås kommune. ....	11
Figur 7:	Landskapet innanfor planområdet (Norgei3d.no).....	11
Figur 8:	Grunntilhøve i området, planområdet er stipla med svart line (geo.ngu.no/kart) .....	12
Figur 9:	Markslagkart (skogoglandskap.no) .....	12
Figur 10:	Observerte dyre/naturarter .....	13
Figur 11:	Traktorveg frå planområdet mot Hegernesvatnet er markert med brun stipla line. Sti frå Mykingvegen og vidare austover er markert med grøn stipla line, planområdet markert omtrentleg i raudt. ....	14
Figur 12:	Støyvarselkart - Lindås sør ( <a href="http://www.vegvesen.no/Fag/Fokusomrader/Miljo+og+omgivelser/Stoy/Stoykart/Hordaland">http://www.vegvesen.no/Fag/Fokusomrader/Miljo+og+omgivelser/Stoy/Stoykart/Hordaland</a> ).....	15
Figur 13:	Planområdet i høve til skule. Naturleg skulevegtrasé er vist med grøn stipla line. Gul sirkel er nærbutikk/daglegvarehandel.....	16
Figur 14:	Plankart .....	21
Figur 15:	Illustrasjonsplan .....	24
Figur 16:	Snitt A-A1 .....	24
Figur 17:	Snitt B-B1 .....	25
Figur 18:	Snitt C-C1 .....	25
Figur 19:	Teoretisk befolkningsamansetning for planområdet.....	26

## 1 SAMANDRAG

Planframlegget med tilhøyrande konsekvensvurdering legg til rette for å utføre eit makeskifte mellom LNF-areal og bustadareal i gjeldande kommuneplan. Makebyttet gjev mindre inngrep i kringliggjande LNF-områder og mindre terrenginngrep enn slik det ligg i gjeldande kommuneplan. I tillegg samlar det nye plangrepet bygga på ein betre måte enn slik kommuneplanen legg opp til. Planframlegget legg til rette for maksimalt ti nye bustadtomter, kor det vert opna for å byggje tomannsbustad på tre av tomtane. Etter makeskiftet vil bustadfeltet liggje meir samla.

Side | 4

## 2 NØKKELOPPLYSNINGAR

Gardsnamn	<i>Jydalen, Fammestad</i>
Gardsnr./bruksnr.	<i>24/4</i>
Gjeldande planstatus (regulerings-/kommune(del)pl.)	<i>Uregulert</i>
Forslagstillar	<i>Anders Myking Fammestad og NHB Bolig Vest AS</i>
Grunneigar (sentrale)	<i>Anders Myking Fammestad</i>
Plankonsulent	<i>Ard arealplan as</i>
Ny plans hovudføre mål	<i>Bustad</i>
Planområdets størrelse i daa	<i>43142 m<sup>2</sup></i>
Tal på nye bustader	<i>10</i>
Aktuelle problemstillingar (støy, byggehøgde o.l.)	<i>Ikkje i tråd med overordna plan - makeskifte</i>
Førelgg det varsel om motsegn (j/n)	<i>N</i>
Konsekvensutgreiingspliktig (j/n)	<i>J - enkel</i>
Kunngjering oppstart, dato	<i>11.9.2015</i>
Fullstendig planforslag mottatt, dato	
Informasjonsmøte haldt (j/n)	<i>N</i>

## 3 BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

### 3.1 BAKGRUNN

På vegne av Anders Myking Fammestad, søker Ard arealplan as i samarbeid med NHB Bolig Vest AS om oppstart av planarbeid for del av gnr. 24 bnr. 4. Årsaka til søknad, er at ein ynskjer å gjere eit makeskifte mellom areal avsett til ny bustadbygging og areal avsett til LNF i kommuneplanen.

### 3.2 INTENSJONEN MED PLANFORSLAGET

Føremålet med planarbeidet er å utføre eit makeskifte mellom to areal i gjeldande kommuneplan. Det eine arealet ligg i dag som bustad og det andre, som LNF-område. På eigedomen 24/4 vart det i førre rullering avsett to område for ny bustadbygging. Det nordre området på om lag 6,5 daa vart ved ein inkurie plassert lengre aust enn det som var meint, og nedfor ein skrent. Det har i oppstarten av dette planarbeidet synt seg vanskeleg å tilpasse bustadtomter her utan store terrenginngrep, og tilkomstveg vil måtte gå gjennom dyrka mark. I tillegg ligg areala innanfor omsynssone for landbruk.

Det sørlege arealet, som ligg som LNF-område i gjeldande kommuneplan, er betre eigna for bustadbygging og vil ikkje føre med seg dei same terrenginngrepa som ein utbygging i det nordlege området. Vidare vil ei utbygging i det sørlege området gjere at ein unngår å leggje tilkomstveg gjennom dyrka mark. Skogsboniteten er i tillegg lågare i det sørlege området. Her er det registrert myr og middels høg bonitet mens det i nord er registrert høg bonitet i tillegg til eit område med fulldyrka jord.

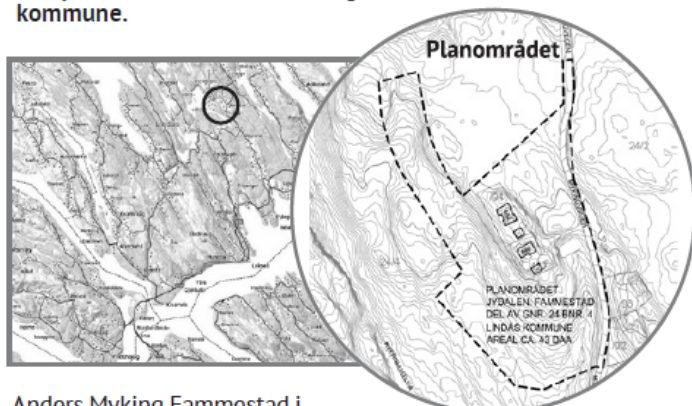
## 4 PLANPROSESSEN

### 4.1 VARSLING

Oppstart av reguleringsplanarbeidet vart varsla i avisa Strilen den 11. september 2015. Grunneigarar, naboar og aktuelle private og offentlege instansar blei varsla i brev av 10. september 2015.

## Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid

I medhald av plan og bygningslova (pbl) § 12-8 vert det med dette varsla at det skal setjast i gong reguleringsplanarbeid for Jydalen, Fammestad, del av gnr. 24, bnr. 2 m.fl., Lindås kommune.



Anders Myking Fammestad i samarbeid med NHB Bolig Vest AS er tiltakshavar.

Ard arealplan as er konsulent for reguleringsplanarbeidet.

Planområdet er på om lag 43 daa og ligg på Fammestad langs Mykingvegen like ved Hegrenesvatnet. I kommuneplanen for Lindås er området avsett til bustadføremål og LNF-område. Planarbeidet har til hensikt å gjere eit bytte av område for bustad og LNF for å unngå store terrenginngrep og inngrep i dyrka mark. Byttet vil òg samle to små bustadføremål til eitt større samla areal. Oppstart av planarbeidet har vore handsama av Plan- og miljøutvalet i Lindås kommune for å ta stilling til byttet av areal (saksnr. 121/15).

Føremålet med reguleringsplanarbeidet er å bytte om lag 6,5 daa bustadføremål nord i planområdet med LNF-område i sør. Planarbeidet har til hensikt å regulere om lag sju nye tomter for einebustader. Meir opplysningar om planarbeidet finst på saksnr. 15/2611 hos Lindås kommune og på [www.ardarealplan.no](http://www.ardarealplan.no).

Vi inviterer til samarbeid og medverknad i den kommande prosessen. Innspel eller merknader som angår løysingar eller gjeld særlege behov kan sendast skriftleg til: Ard arealplan as, Nygårdsgaten 114, 5008 Bergen.

E-post: [post@ardarealplan.no](mailto:post@ardarealplan.no)

Frist for merknader er satt til **26. oktober 2015**.

Meir informasjon kan du få ved å kontakte Ard arealplan as. Tlf. 55 31 95 00.

**Ard**  
arealplan

Figur 1: Varslingsannonse

## 4.2 MERKNADER I SAMBAND MED VARSLING

I samband med varsling av oppstart av reguleringsplanarbeid kom det inn 5 merknader. Desse er summert opp og kommentert under punkt 10.

## 5 GJELDANDE PLANSTATUS

### 5.1 FYLKES(DEL)PLAN

Aktuelle fylkes(del)planar for området:

- Fylkesplan for Hordaland, 2005-2008
- Fylkesdelplan for kystsona 2001-2004
- Klimaplan for Hordaland, 2014-2030
- Regional kulturplan: Premiss - kultur (2015-2025)



- Fylkesdelplan for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv, 2008-2012
- Regional plan for folkehelse, 2014-2025 - Fleire gode leveår for alle
- Regional transportplan Hordaland, 2013-2024
- Regional næringsplan, 2013-2017

## 5.2 KOMMUNEPLAN/KOMMUNDEDELPLAN



Figur 2: Utsnitt frå KPA 2011-2023 (nordhordlandskart.no). planområdet er markert med svart stipla line.

Areal som er tenkt utbygd ligg delvis innanfor areal sett til LNF i gjeldande kommuneplan. Denne reguleringsplanen skal leggje til rette for å gjennomføre eit makeskifte mellom areal sett til LNF og areal satt til bustad i gjeldande kommuneplan 2011-2023.

Areal merka med gult er areal sett til bustad i gjeldande kommuneplan for Lindås kommune. Ved førre rullering av kommuneplanen var det tenkt å plassere vidareutviklinga av bustadareala i dette området som ein forlenging av dei to bustadeigedomene i nordleg og i sørleg retning. Det nordlege arealet vart ved ein feil flytta noko mot vest slik at det ikkje vart liggjande i forlenginga av dei eksisterande bustadtomtane. Som ein kan sjå ut frå kartutsnittet over ville den nordlege delen i alle tilfelle ha vorte liggjande innanfor omsynssone landbruk, H510.

Etter å ha sett nærare på bustadarealet i nord, slik det ligg i gjeldande kommuneplan ser ein at det vanskeleg lar seg gjere å leggje til rette for bustader her utan å måtte gjere relativt store terrengingrep. Ved å utføre eit makeskifte mellom areala merka med grøn line og areala merka med oransje line vil ein unngå å etablere nye bustader og tilkomstveg innanfor omsynssone for landbruk, og ein vil unngå større terrengingrep. Areal merka med grøn line er areal som ein ynskjer å endre frå bustadføremål til LNF. Areal merka med oransje line ynskjer ein å endre frå LNF til bustad. Områda utgjer om lag 7,5 daa LNF-område som endrast til tilsvarande storleik på bustadføremål.

### 5.3 REGULERINGSPANAR

Det er ikkje anna planarbeid i området som kommunen kjenner til.

### 5.4 EVENTUELLE TEMAPLANAR

Aktuelle kommunale temaplanar i planarbeidet:

- Kartlegging og verdisetting av naturtypar i Lindås, 2004
- Den indre farleia, Bergen-Nordhordland Areal- og forvaltningsplan, 2004
- Energiutgreiing Lindås kommune, 2009
- Kommunedelplan for trafikksikring, 2010-2022

### 5.5 STATLEGE RETNINGSLINER

Det er fleire statlege retningslinjer som er aktuelle for området

- Statleg retningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging
- Statleg retningslinjer for barn og planlegging
- Statleg retningslinjer for universell utforming
- Statleg retningslinjer for klima -og energiplanlegging

Planlegginga skal vere med å bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettstader, og legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremje helse, miljø og livskvalitet.

Utbygginga bør fremje kompakte byer og tettstader, minske trongen for transport og legge til rette for klima- og miljøvenlege transportformar.

Dei statlege retningslinjene for samordna **bustad-, areal- og transportplanlegging** har som mål sikre god stads- og byutvikling tilpassa dei lokale tilhøva.

Det får ein til ved at transportsystem skal utviklast slik at dei fremmar samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnytting, med miljømessige gode løysingar, trygge lokalsamfunn og bustadmiljø, god trafikktryggleik og effektiv trafikkavvikling. Det skal leggest til grunn eit langsiktig, berekraftig perspektiv i planlegginga.

Dei statlege retningslinjene for **barn og planlegging** har som mål om og sikre eit oppvekstmiljø som gir barn og unge tryggleik mot fysiske og psykiske skadeverknadar. Det skal sikrast at oppvekstmiljøet har dei fysiske, sosiale og kulturelle kvalitetar som til ei kvar tid samsvarar med eksisterande kunnskap om barn og unge sine behov. Lokaliseringa av planområdet er gunstig med tanke på born og unge. Området ligg fint og ope til i naturskjønne omgjevnader med mellom anna nærleik til friareal og sjø, noko som vil vere med og sikre eit godt oppvekstmiljø.

Dei statlege retningslinjene for universell utforming er retningslinjer som i særleg grad tar opp i seg dei spesielle utfordringane med ein aukande eldre befolkning i tillegg til dei som for kortare eller lengre tid har trong for tilrettelegging for å kunne delta på likefot alle stader i samfunnet. Den seier at: Alle menneske i heile landet skal ha like moglegheiter til å utvikla sine evner og leva gode og meningsfylte liv. Det vil bli lagt til rette for at personar med nedsett funksjonsevne kan ivareta sine rettar og plikter som samfunnsborgarar. Personar som lever med funksjonshemmingar skal sikrast levekår og livskvalitet på line med den resten av befolkninga. Føremålet med statlege retningslinjer for universell utforming er å klargjera og sikra at omsynet til universell utforming vert ivaretatt i all arealplanlegging.

**Universell utforming** er ein strategi for planlegging og utforming av produkt og omgjevnader for å oppnå eit inkluderande samfunn med full likestilling og deltaking for alle.

Universell utforming vert definert som:

Universell utforming er utforming av produkt og omgjevnader på ein slik måte at dei kan brukast av alle menneske, i så stor utstrekking som mogleg, utan behov for tilpassing og spesiell utforming.

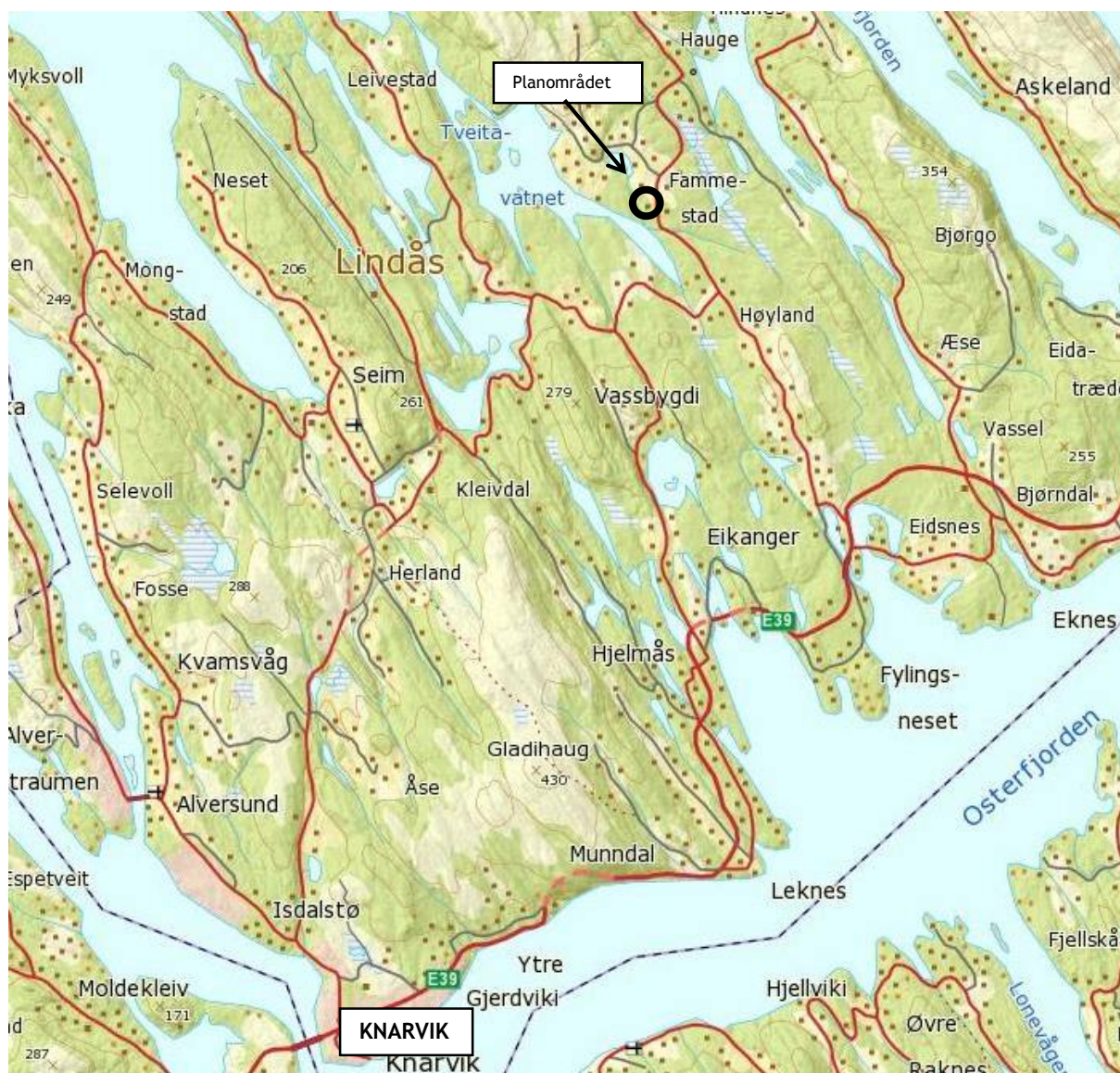
**Klima- og energiplanlegging** har som føremål å setje inn tiltak for å innarbeide tiltak og verkemiddel for å redusere utslepp av klimagassar og det å sikre meir effektiv energibruk. Alternative energikjelder må vurderast.

## 6 SKILDING AV PLANOMRÅDET

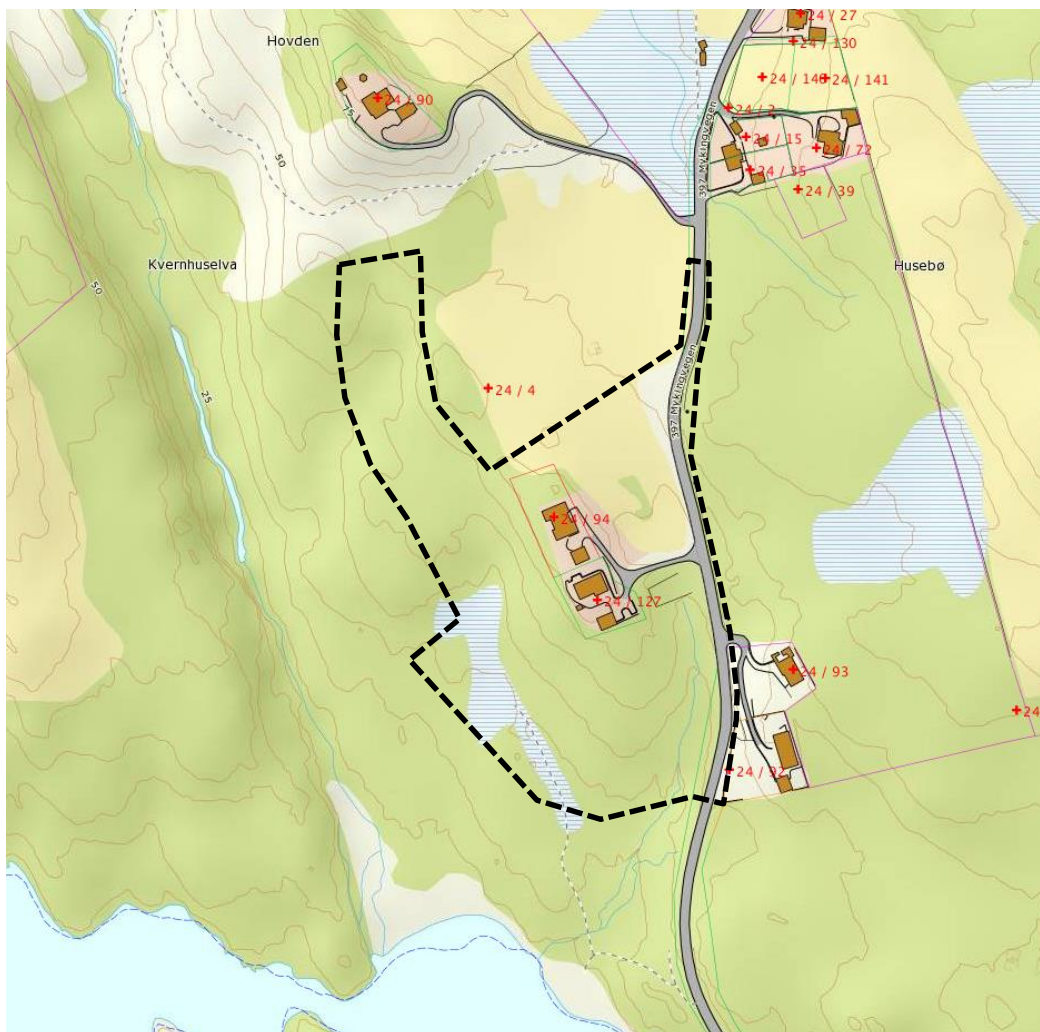
### 6.1 LOKALISERING

Planområdet ligger vest for 397 Mykingvegen like sør for Fammestad i Lindås kommune. Området ligger nord for Hegernesvatnet og søraust for Tveitavatnet og Kvernhuselva.





Figur 3: Oversiktskart. Planområdet er markert omtrentleg og viser kvar området er plassert i kommunen (nordhordalandskart.no)



Figur 4: Kart over planområdet (kartverket, seeeiendom.no)

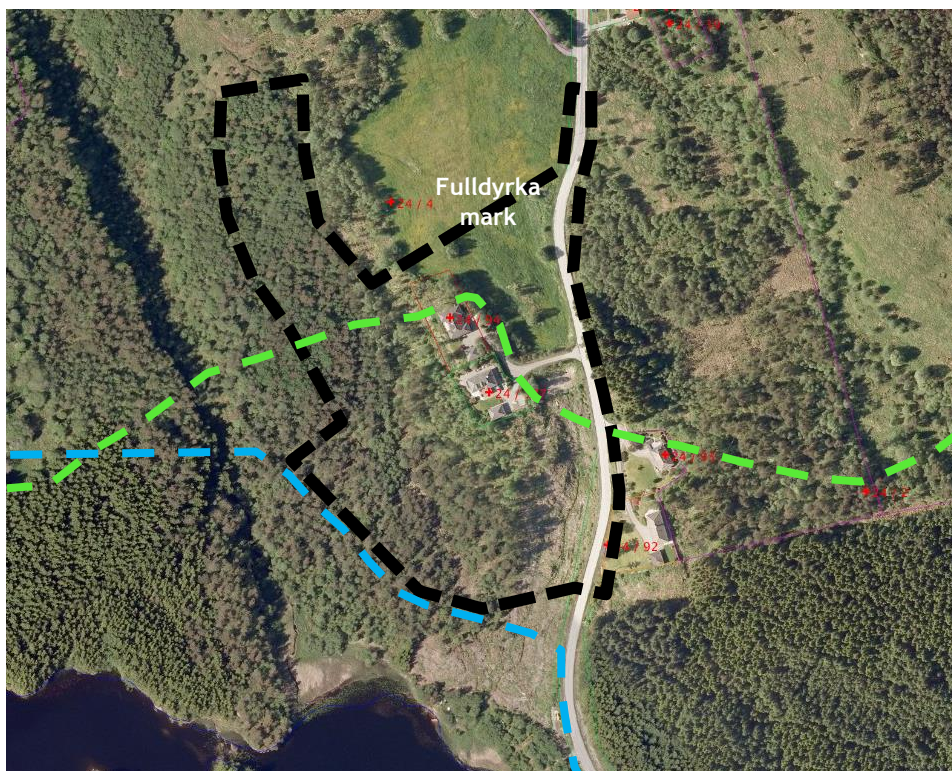
## 6.2 AVGRENSING

Avgrensinga av planområdet tar inn over seg arealfordelinga i gjeldande kommuneplan på ein slik måte at det vert mogleg å regulere arealet som ligg som bustad til LNF. På denne måten kan ein sikre at arealet i nord, som har vist seg mindre eigna til bustadføre mål, vert regulert til LNF. Planområdet strekk seg frå eksisterande bustader, vestover i retning av Tveitvatnet og sørover mot Hegernesvatnet.

## 6.3 TILSTØYTANDE AREAL SITT BRUK/STATUS

Tilstøytande areal er hovudsakleg skog og landbruksareal.





Figur 5: Flyfoto av planområdet (kartverket, seeiendom.no).

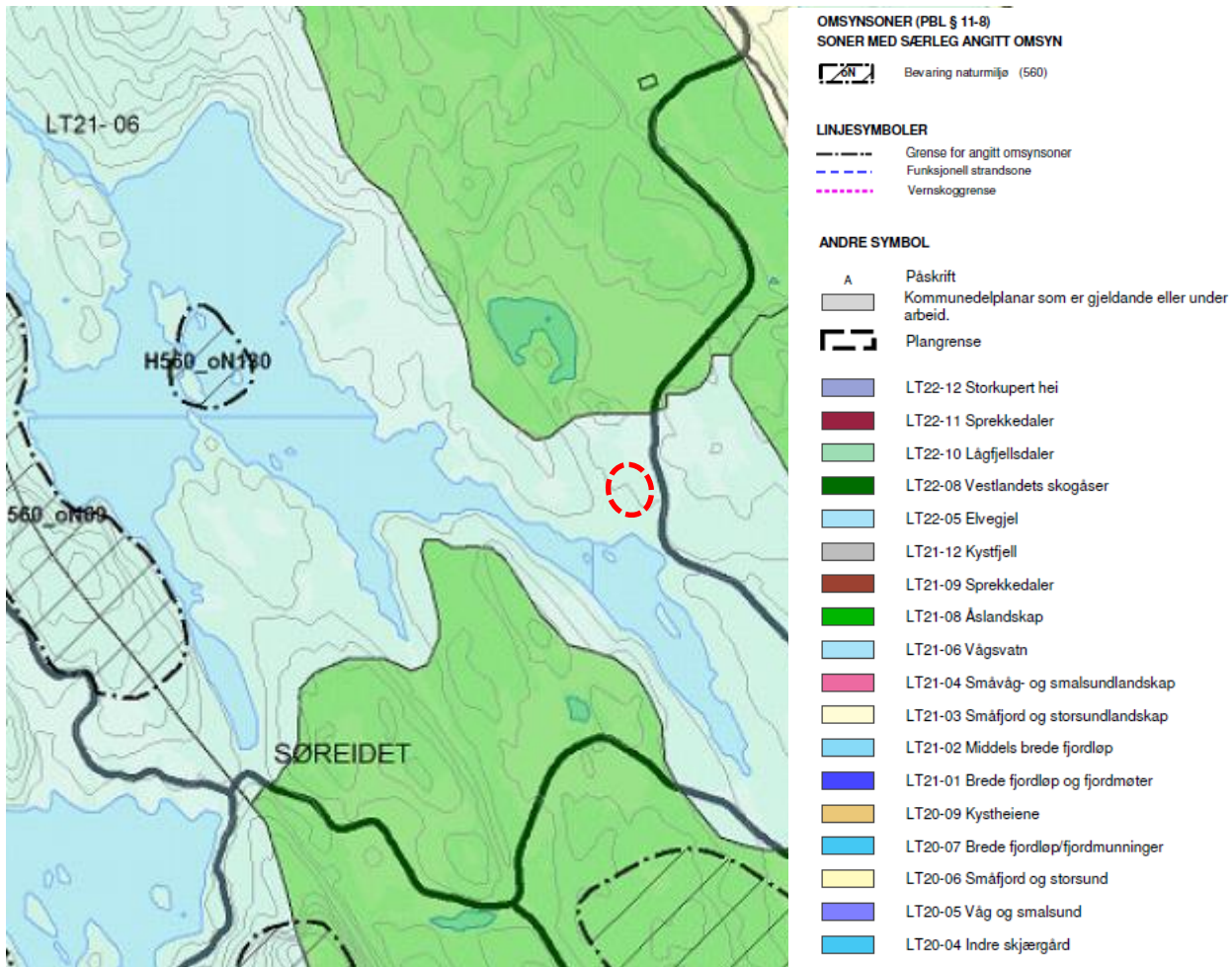
Flyfoto over viser planområdet i sort stipla line. Den fulldyrka marka strekk seg frå den nordvestligaste delen av planområdet og vidare nordover. Grøn stipla line viser omtrentleg avgrensing av omsynssone for landbruk (H510), oL9 Fammestad - Tveitegrend, i høve til planområdet. Omsynssona ligg nord for den grønne stipla lina. Blå stipla line viser omtrentleg avgrensing av omsynssone for friluftsliv (H530), oF10 Bruvoll - Storavatnet - Tveitavatnet. Nordleg del av planområdet ligg altså innanfor omsynssone for landbruk i gjeldande kommuneplan for Lindås kommune. Sona vert skildra i kommuneplanen som gode jordbruksareal og Tveito vert spesielt trekt fram som kulturlandskap. Det er registrert eit bruk med storfedrift med stort driftsomfang, ut over dette finn ein mindre gardsbruk med sauehald. Omsynssona strekk seg frå planområdet, langs vestre side av Tveitavatnet, over Tveito, Øvretveito og heile vegen nord til Reikeråsen.

#### 6.4 EKSISTERANDE Busetnad

Det finnes i dag to einebustader med tilhøyrande garasjar og eit lite uthus/bod innanfor planområdet.

#### 6.5 TOPOGRAFI/LANDSKAPSTREKK

Området ligg i eit landskap klassifisert som vågsvatn (ved Tveitavatnet). I vågsvatnene finn ein nær samanheng med våg og- sundlandskapet langs dei ytre kystområda. Landhevinga har ført til at områder som tidlegare sto i kontakt med sjø vart liggjande utan denne kontakten. Utforminga kan variere, frå vide og store vatn, gjerne med rikt innhald av små holmar, til tronge kiler i smale og lukka landskapsrom. Berggrunn og lausmasser avgjer vegetasjonsbiletet.



Figur 6: Temakart mellom anna for landskapstyper og omsynsone naturmiljø, for arealdelen av kommuneplan 2011 - 2023 Lindås kommune.



Figur 7: Landskapet innanfor planområdet (Norgei3d.no)



Planområdet ligg på ei lita høgde og ligg vestvendt til ned mot Kvernhuselva som koplar Fammestadtjørna og Hegernesvatnet. I Nordaust flatar landskapet ut og legg til rette for dyrking av jorda. Elles er landskapet delvis kupert frem til juvet ned mot Kvernhuselva.

## 6.6 SOLTILHØVE

Området ligg på ei lita høgde og ligg samstundes vestvendt til. Dette fører med seg at området har sær gode soltilhøve.

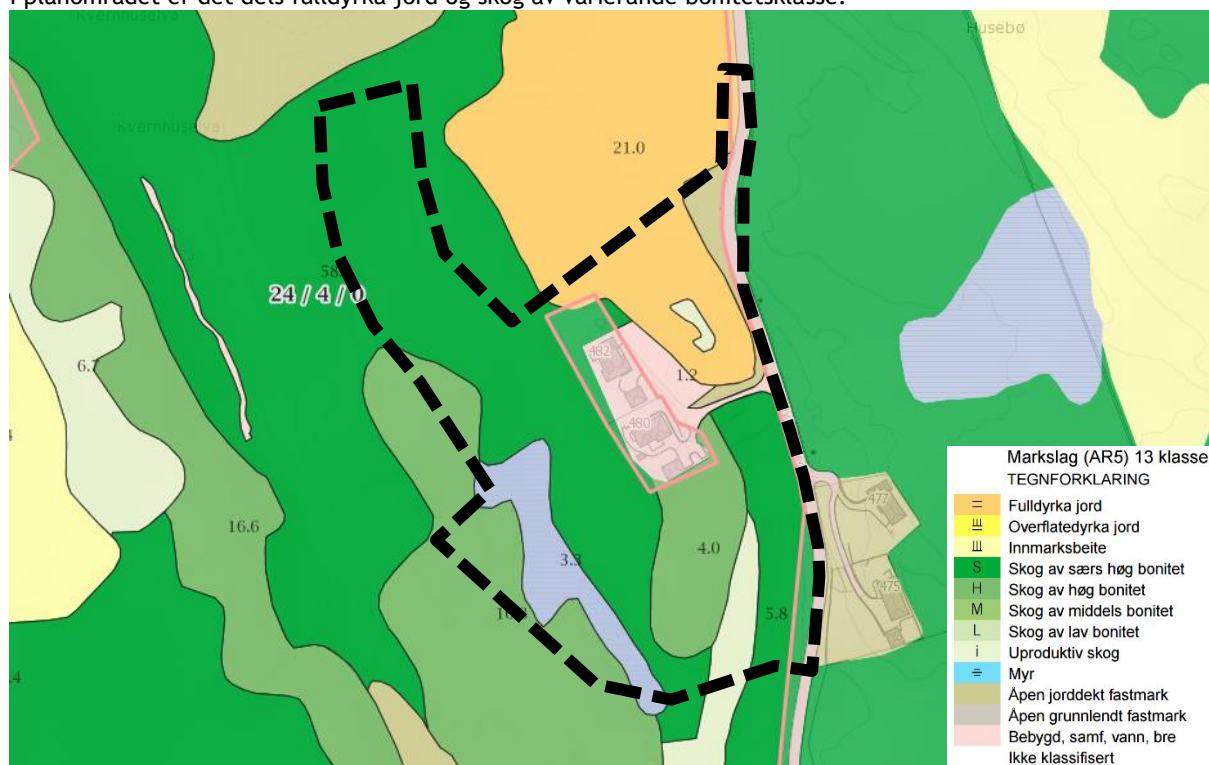
## 6.7 VEGETASJON, DYRELIV OG ANDRE NATURTILHØVE

Berggrunnen i Lindås høyrer til dei såkalla Bergensbogene som består av bogeforma bergartseiningar. I planområdet er berggrunnen dominert av amfibolrik gneis til amfibolitt (mangerittisk til amfibolittisk), uensartet, stedvis bevart charnockitt, stedvis båndet, stedvis migmatittisk. Radon er eit kjent problem mange stader i fylket, med det er ikkje kjent at det er eit uttalt problem i dette aktuelle området.



Figur 8: Grunntilhøve i området, planområdet er stipla med svart line (geo.ngu.no/kart)

I planområdet er det dels fulldyrka jord og skog av varierende bonitetsklasse.



Figur 9: Markslagkart (skogoglandskap.no)

Det er registrert gjerdesmett, rugde og måltrost innenfor planområdet. Alle disse tre artene har status LC, Least concern. Nordaust for planområdet er det registrert gulsanger (LC, Least concern), gresshoppesangere (VU, Vulnerable) flere ganger, rugde (LC) flere ganger. I Hegernesvatnet er det observert rugde, Vannrikse (VU, Vulnerable). Sjå kartutsnitt under.



Figur 10: Observerte dyre/naturarter

## 6.8 GRØNE INTERESSER

Omsynssona for friluftsliv (H530)- Bruvoll, Storavatnet - Tveitavatnet strekk seg langs med breidda til Tveitavatnet/Hegernesvatnet og sona går om lag kant i kant med plangrensa i sør, sjå figur 5. Det går ei traktorveg gjennom planområdet og ned mot Hegernesvatnet. Det går ein sti frå austsida av Mykingvegen, søraust for planområdet og derifrå vidare til Tjørndalen og Kjerrena i aust, sjå kartutsnitt under.



Figur 11: Traktorveg frå planområdet mot Hegernesvatnet er markert med brun stipla line. Sti frå Mykingvegen og vidare austover er markert med grøn stipla line, planområdet markert omtrentleg i raudt.

## 6.9 KULTURMINNE

Det er ikkje registrert kulturminneverdiar i området i databasar på nettet ([www.kulturminnesok.no](http://www.kulturminnesok.no)). Det næraste kulturminnet ligg aust for planområdet, på Husebø. Det er ingen SEFRAK-registrerte bygningar innanfor planområdet ([www.miljostatus.no](http://www.miljostatus.no)). Ved synfaring av planområdet vart det ikkje registrert kulturminner av noko slag.

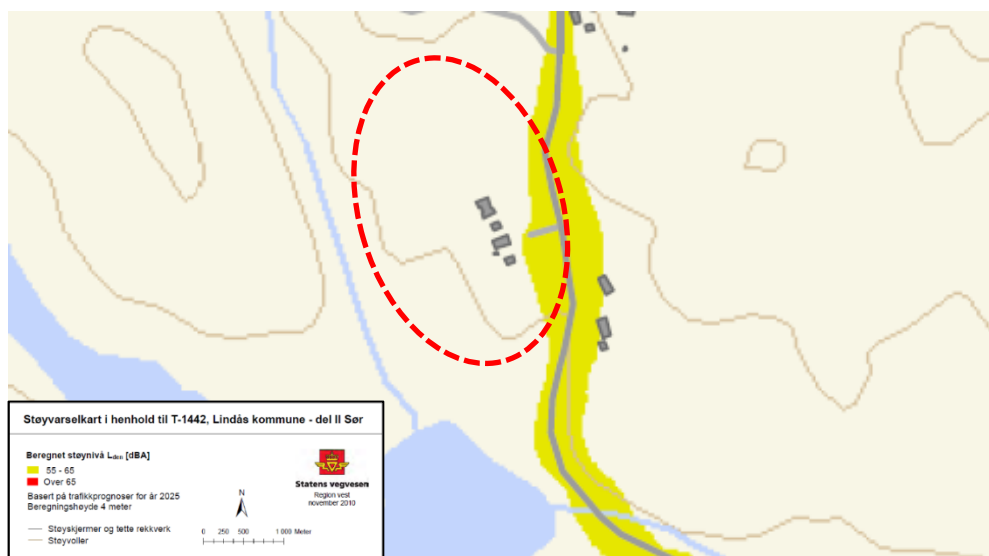
## 6.10 VEG OG TRAFIKKTILHØVE

Tilkomst til planområdet er via fylkesveg 397, Mykingvegen, som går aust for planområdet. Privat tilkomstveg til dei to eksisterande bustadene innanfor planområdet er kople til fylkesvegen.

## 6.11 STØY

Planområdet kan ikkje seiast å vere utsatt for støy. Vegtrafikkstøy, gul sone, frå Fv. 397, Mykingvegen, strekk seg noko inn over eigedomene til dei eksisterande bustadene, men kjem ikkje i nærleiken av nye bustadtomter.





Figur 12: Støyvarselkart - Lindås sør  
(<http://www.vegvesen.no/Fag/Fokusomrader/Miljo+og+omgivelser/Stoy/Stoykart/Hordaland>)

## 6.12 OFFENTLEG KOMMUNIKASJON/ KOLLEKTIVDEKNING

Kollektivtilbudet i nærleiken av planområdet er ikkje god. Næraste busshaldeplass er Fammestad, like ved avkøyrsløse til Reikeråsvegen. Dette er om lag 350 meter frå eksisterande avkøyrsløse til dei to eksisterande bustadane innanfor planområdet. Her går buss nr. 360- Vågseidet - Skauge - Myking - Eikanger. Buss nr. 360 går sju gonger for dagen i retning Knarvik og vidare mot Bergen. Dei fleste av desse avgangane før klokka 12.00. Frå Bergen og Knarvik er det seks avgangar mot Fammestad, dei fleste om ettermiddagen.

## 6.13 VATN OG AVLAUP

I Lindås kommune er om lag halvparten av bustadane knytt til det kommunale avløpsanlegget. Resten har enten eit privat anlegg eller er knytt til eit privat fellesanlegg.

Innanfor planområdet er det mogleg å kople seg til ny kommunal vassleidning på to stader langs med vegen. Det er mogleg å kople seg til kommunalt vassanlegg på Høyland.

Det er naudsynt med ei omkopling på kloakk.

## 6.14 ENERGI

Det er nettstasjon i planområdet, og straumleidningar og kablar. BKK har ikkje kome med merknad til planoppstart og det vert antatt at auka utbygging ikkje vil krevje at kapasiteten i straumnettet og transformatoren må uvidast.

## 6.15 PRIVAT OG OFFENTLEG SERVICETILBOD

Planområdet ligg litt under to kilometer sør for næraste barneskule, Kløvheim skule. Her ligg òg Kløvheim barnehage samt ei fotballbane/idrettsanlegg. Kartutsnittet under viser planområdet og avstand til skulen samt naturleg skulevegtrasé.

Frå planområdet er det om lag 18 kilometer til både Lindås senter i nord og kommunesenter med Knarvik senter i sør. På Lindås finn ein 14 butikkar i tillegg til blant anna legekontor, helsestasjon, tannlege, fysikalsk institutt, treningssenter og bibliotek. På Knarvik finn ein eit endå større utval av både butikkar og andre tenestetilbod. Næraste daglegvarehandel ligg litt over to kilometer frå planområdet, like ved skulen og barnehagen (sjå kartutsnitt på neste side). Bensinstasjon finn ein 1,5 kilometer mot sør, på Eikangervåg.



Figur 13: Planområdet i høve til skule. Naturleg skulevegtrasé er vist med grøn stipla line. Gul sirkel er nærbutikk/daglegvarehandel.

## 6.16 RISIKO

Det er ikkje knytt risiko til ras- og skredfare i området. Området er heller ikkje utsett for flaum.

## 6.17 PRIVATRETTSLEGE BINDINGAR

Ingen kjente.

## 7 UTGREIING I HHT. FØRESKRIFT OM KONSEKVENsutGREIINGAR

Plan- og miljøutvalet i Lindås kommune samtykka den 2.9.2015 at det vert varsla oppstart av planarbeid for del av gbnr 24/4. Planen legg opp til at areal avsett til LNF i kommuneplanen vert regulert til bustad. Vedtaket gav, på bakgrunn av endringa av arealbruk, krav om at det må utarbeidast konsekvensutgreiing for tiltaket. Endringa av arealbruk utgjør eit makeskifte der areal satt til bustad i gjeldande kommuneplan vert tilbakeført til LNF-område og eit areal like sør for dette vert endra frå LNF-område til bustad. Det vart, på bakgrunn av makeskiftet, ikkje satt krav om planprogram for konsekvensutgreiinga og det vart presisert at konsekvensutgreiinga kunne innlemmast i planskildringa. I saksframstillinga for vedtaket vert det presisert at konsekvensutgreiinga må omfatte dei same utgreiingskriteria som ein ville vurdert i kommuneplanssamanheng for å vise eventuelle konsekvensar av tiltaket.

Side | 17

På bakgrunn av saksframstillinga og vedtaket i plan- og miljøutvalet den 2.9.2015 vert det tatt utgangspunkt i tre ulike alternativ for å kartlegge dei ulike konsekvensane av makeskiftet på ei oversiktleg måte.

Alternativ 0 - Ingen utbygging - dagens situasjon

Alternativ 1 - Utbygging etter gjeldande kommuneplan

Alternativ 2 - Ynskja utbygging etter makeskifte

Alternativ 0 - Ingen utbygging - dagens situasjon

0-alternativet er dagens situasjon utan utbygging. Dette alternativet vil vere utan konsekvensar på alle utgreiingstema. Det er 0-alternativet som har vore utgangspunktet for utgreiinga i samband med kommuneplanen.

Tema	Verdi	Påverknad	Konsekvens	Merknad
Landskap	Middels	Ingen påverknad	ubetydeleg	Området ligg i eit landskap klassifisert som vågsvatn (ved Tveitavatnet).
Friluftsliv	Låg	Ingen påverknad	Ubetydeleg	Området er ikkje aktuelt for friluftsliv.
Naturmangfald	Låg	Ingen påverknad	Ubetydeleg	Ingen registrerte viltførekemstar, viktige naturtypar eller trua artar vert råka.
Landbruk	Låg	Ingen påverknad	Ubetydeleg	Området ligg inntil dyrka mark.
Helse	-	Ingen påverknad	Ubetydeleg	Bustadområdet vert liggjande med to einingar.
Kulturminne og kulturmiljø	Låg	Ingen påverknad	Ubetydeleg	Ingen registrerte kulturminne eller kulturmiljø i området.
Risiko og sårbarheit	-	Ingen påverknad	Ubetydeleg	Området er ikkje utsett for naturfare og vil ikkje medføra vesentleg auka trafikkfare. Fareidentifikasjon: Ingen.
Miljø og klima	-	Ingen påverknad	Ubetydeleg	Området har dårleg kollektivdekning og relativt lang veg til skule, slik at tiltaket vil medføra auka transport.
Born og unge	Låg	Ingen påverknad	Ubetydeleg	Det er ikkje indikasjonar på at området er i bruk av born og unge i dag.
<b>Samla vurdering</b>			<b>Ubetydeleg</b>	Samla konsekvens vert vurdert som middels negativ av omsyn til landbruk og transport.

Alternativ 1 - Utbygging etter gjeldande kommuneplan

Områdeskildring: Området ligg som ei forlenging av eit lite bustadområde i eksisterande kommuneplan. Arealet består av skog og er sørvestvendt. Ved ein inkurie vart det tenkte arealet plassert lengre aust enn det som var meint, og vart liggjande nedfor ein skrent. Arbeid med dette planarbeidet har vist at det vert vanskeleg å tilpasse bustadtomter her utan store terrengingrep. I tillegg til dette må tilkomstveg ved ein eventuell utbygging her gå gjennom dyrka mark og både framtidig bustadareal og areal for tilkomstveg ligg innanfor omsynssone for landbruk.

Vurdering ut frå målsetjingane: Tomtene vil vere relativt attraktive og styrker busetnaden i grenda. Tiltaket vil medføre meir transport.

Måloppnåing: Delvis. Konflikt med andre målområde: Landbruk.

Tema	Verdi	Påverknad	Konsekvens	Merknad
Landskap	Middels	Middels negativ	Middels negativ	Området ligg i eit landskap klassifisert som vågsvatn (ved Tveitavatnet). Utbygginga vil vera ei utviding av eksisterande bustadområde og vil ikkje ligga eksponert i landskapet. Landskapsvurderingar og analyser har vist at bustadtomter vanskeleg lar seg etablere utan store terrenginngrep. Utbygginga vil ikkje påverke vassdragslandskapet.
Friluftsliv	Låg	Ubetydeleg	Ubetydeleg	Området er ikkje aktuelt for friluftsliv.
Naturmangfald	Låg	Ubetydeleg	Ubetydeleg	Ingen registrerte viltførekomst, viktige naturtypar eller trua artar vert råka.
Landbruk	Låg	Middels negativ	Liten negativ	Området ligg inntil dyrka mark, noko som kan medføre driftsmessige ulemper. Arealet ligg i utkanten av kjerneområde landbruk og innanfor omsynssone for landbruk. Både tilkomstveg og framtidig bustadareal vert liggjande innanfor omsynssona for landbruk.
Helse	-	Liten positiv	Liten positiv	Bustadområdet vil kunne få gode kvalitetar som verkar positivt på helse og ha god tilgang på uteområde.
Kulturminne og kulturmiljø	Låg	Ubetydeleg	Ubetydeleg	Ingen registrerte kulturminne eller kulturmiljø i området.
Risiko og sårbarheit	-	Ubetydeleg	Ubetydeleg	Området er ikkje utsett for naturfare og vil ikkje medføre vesentleg auka trafikkfare. Fareidentifikasjon: Ingen.
Miljø og klima	-	Middels negativ	Middels negativ	Området har dårleg kollektivdekning og relativt lang veg til skule, slik at tiltaket vil medføre auka transport.
Born og unge	Låg	Ubetydeleg	Ubetydeleg	Det er ikkje indikasjonar på at området er i bruk av born og unge i dag. Området vil ha relativt lang veg til skule, men her vil kunne verte eit godt bustadmiljø.
<b>Samla vurdering</b>			<b>Middels negativ</b>	Samla konsekvens vert vurdert som middels negativ av omsyn til landbruk og transport.

#### Alternativ 2 - Ynskja utbygging etter makeskifte

Områdeskildring: Området ligg som ei utviding at eit lite bustadområde i eksisterande kommuneplan. Arealet består av skog og er sørvestvend.

Vurdering ut frå målsetjingane: Tomtene vil vere relativt attraktive og styrker busetnaden i grenda. Tiltaket vil medføre meir transport.

Måloppnåling: Delvis.

Konflikt med andre målområde: Landbruk.



Tema	Verdi	Påverknad	Konsekvens	Merknad
Landskap	Middels	Liten negativ	Liten negativ	Området ligg i eit landskap klassifisert som vågsvatn (ved Tveitavatnet). Utbygginga vil vera ei hensiktsmessig utviding av eksisterande bustadområde mot sørvest og vil krevje minimalt med tilkomstveg. Arealet vil ikkje ligga særskild eksponert i landskapet. Utbygginga vil ikkje påverka vassdragslandskapet.
Friluftsliv	Låg	Ubetydeleg	Ubetydeleg	Det er ikkje registrert større naturområder egna for friluftsliv, del av markaområder/grønstruktur, viktige vassdragsnære områder, viktige friområde for tettsted. Det går ein sti i planområdet mot innsjøområda, men planen vil kunne leggast til rette slik at han tar i vare desse interessa.
Naturmangfald	Låg	Ubetydeleg	Ubetydeleg	Ingen registrerte viltførekomstar, viktige naturtypar eller trua artar vert råka.
Landbruk	Låg	Liten negativ	Liten negativ	Området ligg like sør for dyrka mark, i utkanten av kjerneområde for landbruk. Det ligg to eksisterande bustader mellom planlagde bustadtomter og dyrka mark og planlagde bustader vil difor truleg ikkje medføre driftsmessige ulemper. Areal for tilkomstveg til framtidig bustadareal vert òg liggjande sør for dei to eksisterande bustadene.
Helse	-	Liten positiv	Liten positiv	Bustadområdet vil kunne få gode kvalitetar som verkar positivt på helsa og ha god tilgang på uteområde.
Kulturminne og kulturmiljø	Låg	Ubetydeleg	Ubetydeleg	Ingen registrerte kulturminne eller kulturmiljø i området.
Risiko og sårbarheit	-	Ubetydeleg	Ubetydeleg	Området er ikkje utsett for naturfare og vil ikkje medføre vesentleg auka trafikkfare. Fareidentifikasjon: Ingen.
Miljø og klima	-	Middels negativ	Middels negativ	Området har dårleg kollektivdekning og relativt lang veg til skule, slik at tiltaket vil medføre auka transport.
Born og unge	Låg	Ubetydeleg	Ubetydeleg	Det er ikkje indikasjonar på at området er i bruk av born og unge i dag. Området vil ha relativt lang veg til skule, men her vil kunne verte eit godt bustadmiljø. Sti mot grøntareal bør takast vare på eller erstattast slik at kopling mellom bustadområde og grøntareal ver oppretthalddt.
<b>Samla vurdering</b>			<b>Liten negativ</b>	Samla konsekvens vert vurdert som liten negativ av omsyn til landbruk og transport.

### Samla oppsummering av alternativ 1 opp mot alternativ 2

Ved vurdering av alle dei ikkje-prissatte tema skal det gjerast ei samla vurdering av om alternativa er negative eller positive sett i samband med alternativ 0.

Følgjande kategoriar skal nyttast:

- negativt, **strider mot nasjonale mål** (nyttast dersom eitt eller fleire tema har fire minus, eller to eller fleire tema har tre minus)
- **negativt** bidrag til netto nytte (nyttast der det er tydeleg overvekt av negative konsekvensar)
- bidrag **nær null** (nyttast der dei positive konsekvensane i stor grad er større enn dei negative konsekvensane)
- **positivt** bidrag til netto nytte (nyttast dersom det er overvekt av positive konsekvensar)

Særs stor positiv konsekvens	++++
Stor positiv konsekvens	+++
Middels positiv konsekvens	++
Liten positiv konsekvens	+
Ubetydelig	0
Liten negativ konsekvens	-
Middels negativ konsekvens	--
Stor negativ konsekvens	---
Særs stor negativ konsekvens	----

Fagtema	Alt. 1	Alt. 2
Landskapsbilete	--	-
Friluftsliv	0	0
Naturmangfald	0	0
Landbruk	-	-
Helse	+	+
Kulturminne og kulturmiljø	0	0
Risiko og sårbarheit	0	0
Miljø og klima	--	--
Born og unge	0	0
<b>Samla vurdering</b>	<b>Negativt bidrag</b>	<b>Negativt bidrag</b>
<b>Rangering</b>	<b>2</b>	<b>1</b>

I den samla vurderinga av alternativ 1 og alternativ 2 ser ein at dei to kjem likt ut. Alternativ 2 kjem likevel betre ut når det gjeld landskapsbilete, sjølv om den samla karakteren til slutt vert «Negativt bidrag til netto nytte» for begge alternativa. Alternativ 2 vil gje betydeleg mindre terrenginngrep enn alternativ 1. I tillegg kjem alternativ 2 ikkje i konflikt med landbruksverdiar i same grad som alternativ 1. Vidare vil ny plasseringa av utbygging etter alternativ 2 vere meir føremålstenleg med omsyn til plassering av bustadene. Ved å utføre eit makeskifte mellom utbygging etter alternativ 1 og utbygging etter alternativ 2 vil ein oppnå ein positiv endring både for landskapsbiletet og for landbruksinteresser.

## 8 SKILDRING AV PLANFORSLAGET

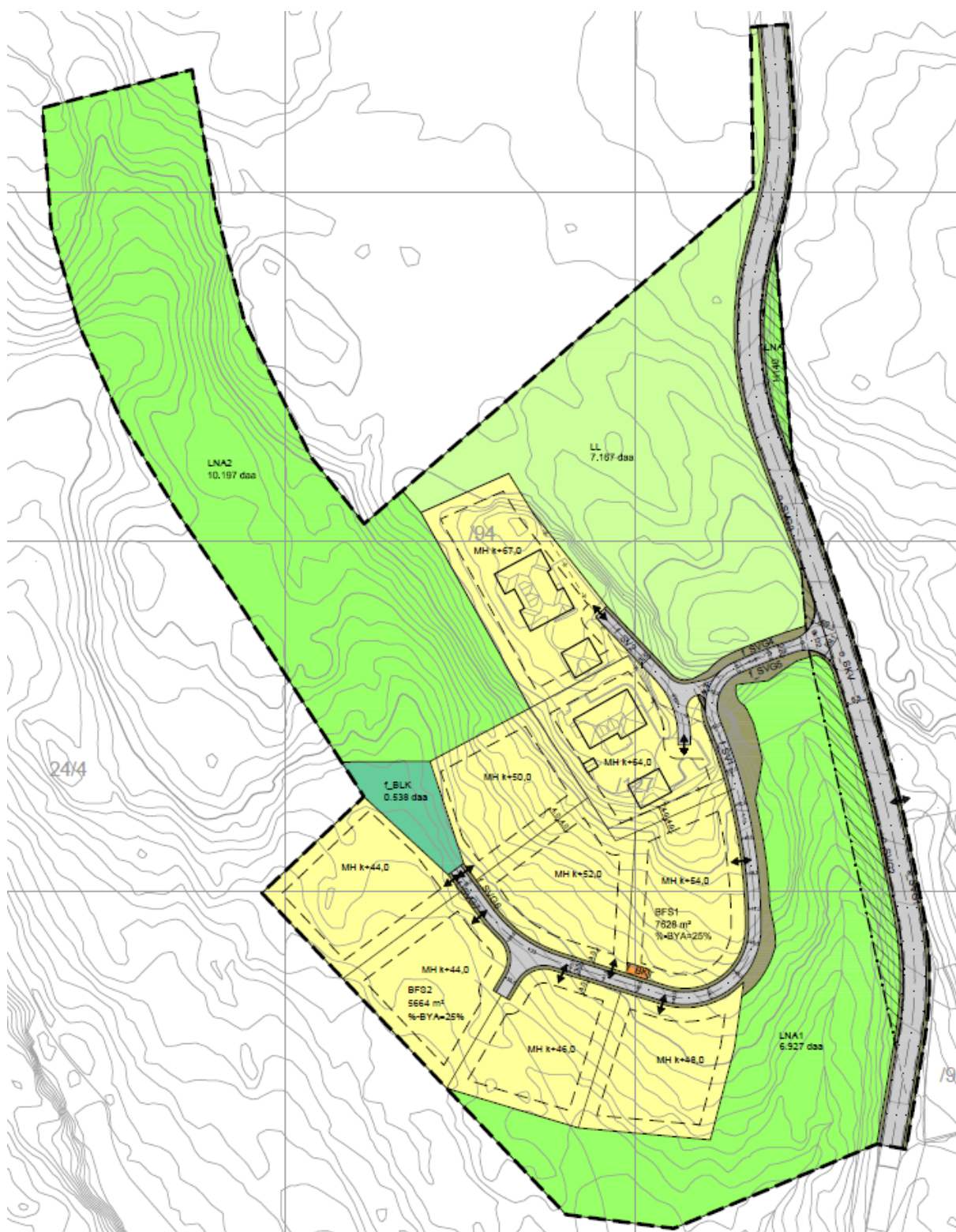
### 8.1 INNLEIING

Konsekvensutgreiinga under kapittel 7 viser at alternativ 2 heilt klart er eit betre alternativ enn alternativ 1, sjølv om dei to alternativa får likt utfall i den samla vurderinga, «Negativt bidrag til netto nytte». På grunnlag av konsekvensutgreiinga legg planframlegget opp til å utføre eit makeskifte mellom dei to aktuelle areala i gjeldande kommuneplan.

Arealet som i gjeldande kommuneplan ligg som bustad er planlagt endra til LNF og arealet som ligg som LNF er planlagt endra til bustad. Det sørlege arealet, som ligg som LNF-område i gjeldande kommuneplan, er betre eigna for bustadbygging og vil ikkje føre med seg dei same terrenginngrepa som ein utbygging i det nordlege området. Vidare vil ei utbygging i det sørlege området gjere at ein unngår å leggje tilkomstveg gjennom dyrka mark. Skogsboniteten er lågare i det sørlege området. Her er det registrert myr og middels høg bonitet mens det i nord er registrert høg bonitet i tillegg til eit område med fulldyrka jord.

Utbygginga vil føra med seg ei moglegheit til å utvikle eit bustadområde/miljø saman med dei to eksisterande bustadane innanfor planområdet. Ny utbygging vil ikkje ligga eksponert i landskapet. Utbygginga vil ikkje påverka vassdragslandskapet og vil gje eit tydeleg skilje mellom bustadområde og landbruksareal. Ved å utføre eit makeskifte vil ein samle utbyggingsareala på ein betre måte enn slik det er lagt opp til i gjeldande kommuneplan.

Planframlegget legg opp til sju nye bustadtomter, fire for einebustader og tre opnar òg opp for etablering av tomansbustader. Maksimalt legg planframlegget opp til ti hovudbustadeiningar.



Figur 14: Plankart

## 8.2 REGULERINGSFØREMÅL

Føremål		Totalt areal (m <sup>2</sup> )
Busetnad og anlegg		
Bustader - frittliggjande	BFS1-2	13292
Andre kommunaltekniske anlegg	BKT	19
Leikeplass	BLK	538
Sum busetnad og anlegg		13849
Samferdsel og teknisk infrastruktur		



Veg	SV1-2	1068
Køyreveg	SKV	2136
Anna veggrunn - grøntareal	SVG	1577
Sum samferdsel og teknisk infrastruktur		4781
Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift		
Landbruk	LL	7167
Naturføremål	LNA	17346
Sum landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift		24513
Omsynssoner		
Frisiktsone ved veg		
<b>Totalt</b>		<b>≈ 43143 m<sup>2</sup></b>

### 8.3 BYGGEFØREMÅL

<b>Byggeføremål</b>	
Reguleringsføremål	<i>Bustad - frittliggjande</i>
Areal	<i>13563 m<sup>2</sup></i>
Tal på bustader	<i>10</i>
Byggehøgde	<i>Gesims maks 6 møne maks 9</i>
BYA	<i>25 %</i>
Parkeringsplassar	<i>To (minimum) tre (maksimum) per eining for bustader med inntil fire bustadeiningar</i>

### 8.4 BUSETNAD OG ANLEGG

#### 8.4.1 Bustader - frittliggjande

BFS1 er dei to eksisterande bustadane samt tre nye bustadtomter. Innanfor dei tre nye bustadtomtane er det opna for at det òg kan opparbeidast tomannsbustader dersom det er ynskjeleg, jf. § 4.1.3. Det er lagt opp til ei utnytting av arealet på 25 % BYA.

BFS2 er fire nye bustadtomter for einebustader. Det er lagt opp til ei utnytting av arealet på 25 % BYA.

### 8.5 UNIVERSELL UTFORMING

Krav til universell utforming er sikra gjennom TEK10 og vert tilrettelagt i høve til relevant regelverk. Det er satt krav i planføresegna om at minst 40 % av bustadene innanfor planområdet skal vere universelt tilgjengeleg, jf. § 4.1.8.

### 8.6 UTEOPPHALDSAREAL

Det er lagt opp til ein felles leikeplass for dei bustadene innanfor planområdet på 538 m<sup>2</sup>. Planframlegget opnar for maksimalt ti hovubustadeiningar noko som gjev krav til minimum 500 m<sup>2</sup> felles leikeareal, 25 m<sup>2</sup> x 10 bustadeiningar = 250 m<sup>2</sup>. I tillegg sett gjeldande kommuneplan for Lindås kommune krav til at det vert opparbeidd ein områdeleikeplass ved 10 eller fleire bustader. Tomtene er gode i storleik og utnyttinga er låg (25 % BYA) og totalt sett får bustadområdet mykje uteopphaldsareal - både felles og privat. Planframlegget sikrar på denne måten gode grønne areal for dei som skal bu her i framtida. Leikearealet er plassert på eit godt eigna areal som er tilsvarende flatt og som ligg like ved skogen. Det er gode soltilhøve og vind og støy er ikkje eit problem. Planføresegna sikrar at leikearealet vert opparbeidd før bustader innanfor planområdet kan gjevast bruksløyve, jf. § 3.1.

### 8.7 PARKERING/GARASJE(R)

Gjeldande kommuneplan for Lindås kommune krev at det ved nye byggetiltak vert sett krav til minst to og maksimum tre parkeringsplassar for personbil per bustadeining for hus med inntil fire bustadeiningar. Reguleringsplanen legg opp til parkering på eige tomt for alle bustadene innanfor planområdet. Tomtane er store og det er meir enn nok areal innanfor kvar einskild tomt til å dekkje krava til parkeringsareal.

### 8.8 TRAFIKKAREAL

Tilkomst til bustadene er lagt gjennom eksisterande tilkomst til dei to eksisterande bustadene innanfor planområdet. Dei to eksisterande bustadene får eige avkøyrsløse, f\_SV2, som føl dagens vegløyving, f\_SV1. Tilkomstvegen for dei nye bustadene vert lagt mot sør og svingar så mot aust og nord igjen.

Tilkomstveg til bustadene er 3,5 meter brei og det er lagt inn ein meter annan veggrunn på kvar side av f\_SV1.

Det er ikkje lagt til rette for fortau langs vegen då det er lagt opp til eit så lite tal bustadeiningar at det ikkje er naudsynt. Dei planlagde tiltaka vil ikkje føre med seg noko særleg trafikk og vegen er ein blindveg.

#### 8.9 STØYTILTAK

Ikkje aktuelt. Ti einingar gjev minimalt med auka trafikk og vil ikkje gje endring i støysituasjonen i området.

#### 8.10 AVFALLSHANDTERING/MILJØSTASJON

Side | 23

Det er satt av tilstrekkeleg areal til avfallsdunkar innanfor f\_BKT, 19 m<sup>2</sup>. Innanfor f\_BKT kan det plasserast avfallsdunkar og postkassestativ og i Lindås kommune kan kvar husstand ha opp til to avfallsdunkar som vert henta ein gong i veka, det skal soleis vere plass til 20 avfallsdunkar innanfor f\_BKT. Det er lagt inn snuhammar i samband med f\_SV1. Svingradius er stor nok til at lastebil kan snu her.

Det er satt krav i planføresegna om at tilkomstveg skal ha fast toppdekke slik at renovasjonsbilen kan nytte seg av vegen, jf. § 5.1.1.

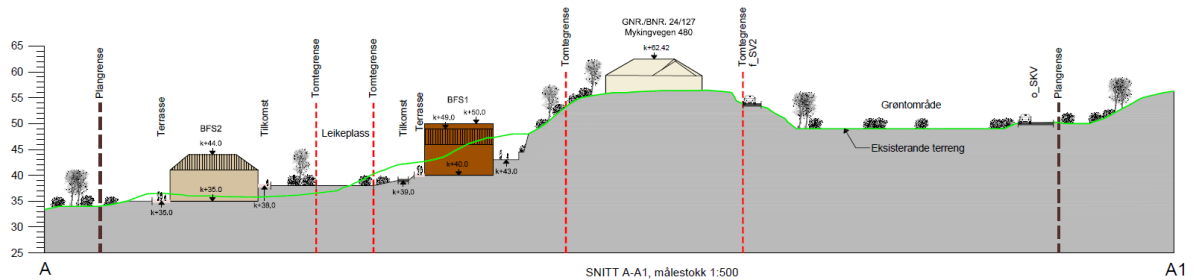
#### 8.11 RISIKO

Det er ikkje avdekka nokon form for risiko innanfor eller i nærleiken av planområdet.

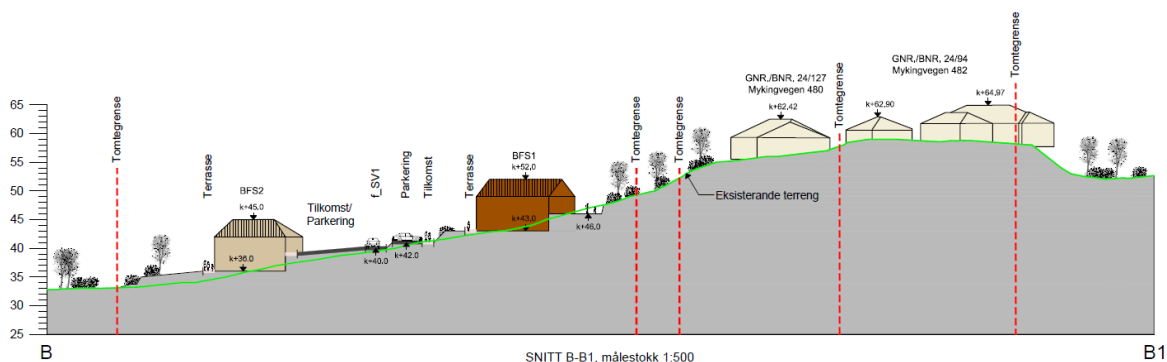
## 9 KONSEKVENSNAR AV PLANFORSLAGET



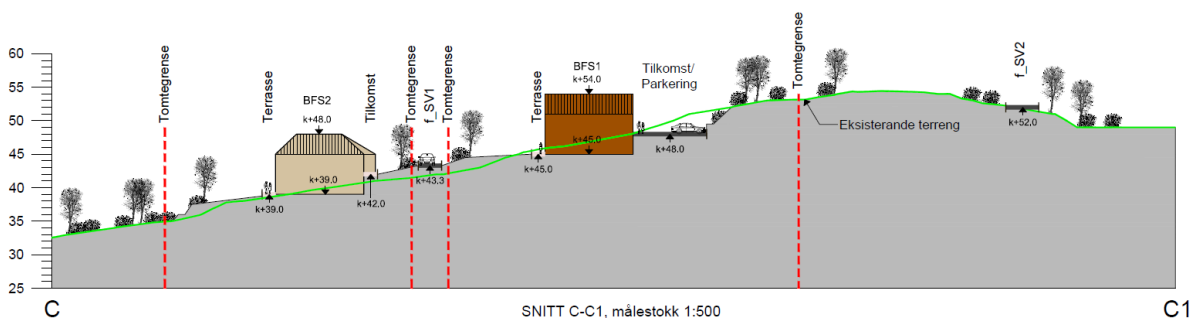
Figur 15: Illustrasjonsplan som viser snittlinjer



Figur 16: Snitt A-A1



Figur 17: Snitt B-B1



Figur 18: Snitt C-C1

## 9.1 OVERORDNA PLANAR OG VEDTAK

Planframlegget er ikkje i samsvar med overordna plan, men konsekvensutgreiinga har belyst alle negative og positive konsekvensar av tiltaket og har omfatta dei same utgreiingskriteria som ein ville vurdert i kommuneplansamanheng. Samstundes har konsekvensutgreiinga vist at makeskiftet ikkje vil føre til like store negative konsekvensar som det å følgje overordna plan vil kunne gje.

## 9.2 EKSISTERANDE REGULERINGSPLANAR

Planframlegget har ingen konsekvensar for andre reguleringsplanar.

## 9.3 UNIVERSELL UTFORMING

Krav til universell utforming er sikra gjennom TEK10 der dette er relevant. Det er satt krav om at 40 % av bustadeiningane skal vere universelt utforma, jf. planføresegna § .

## 9.4 KONSEKVENSA FOR NABOER

Planområdet inneheld to eksisterande einebustader. Reguleringsplanen legg opp til maksimalt ti nye bustader like i nærleiken av desse to bustadene. Ti nye bustader vil vere ein god grobunn for eit mindre lokalmiljø innanfor planområdet, som ligg noko sør for meir utbygde områder ved Tveita og Fammestad.

## 9.5 TRAFIKK- OG PARKERINGSTILHØVE

Planforslaget vil ikkje generere synleg trafikkauke på Fv 397, Mykingvegen. Dei ti bustadene vil gje ein auke på om lag 45 bilturar i døgeret. Parkering er sytt føre på kvar einskild tomt med ein parkeringsdekning på minimum to og maksimum tre parkeringsplassar per bustadeining.

## 9.6 KULTURMINNE

Det er ikkje avdekt kulturminne i planområdet eller i nærleiken, og planforlaget har difor ikkje konsekvensar for kulturminne.

## 9.7 FRILUFTSAKTIVITET, NATUROMRÅDE, BORN OG UNGE SINE INTERESSER I NÆRMILJØET

Med ny utbygging i området vert tilkomst til områda rundt vatnet betre enn før. Tveitavatnet saman med strandsona er registrert som regionale friluftsområde med viktige strandsoneverdiar. Dette er eit fint område som motiverer til utandørs opphald for menneskje i alle aldrar.

## 9.8 VURDERING AV TILTAK I HØVE TIL NATURMANGFALDSLOVA

Det er eit nasjonalt mål at tap av biomangfald skal stoppast, og arealbruken skal støtte opp om dette målet (St.meld 26 (2006 - 2007)). Tiltaket er vurdert ut frå krava i kapittel II i Naturmangfaldslova, med særleg omsyn til prinsippa i følgjande heimlar:

§ 8 : Kunnskapsgrunnlaget.

§ 9 : Føre-var-prinsippet.

§ 10: Økosystemtilnærming og samla belastning.

§ 11: Tiltakshavar betaler.

§12: Miljøforsvarlege teknikkar.

Side | 26

I planarbeidet har ein nytta viktige informasjonskjelder som naturbase, artskarta til artsdatabanken.no, nasjonal raudliste og lokale observasjonar av naturmangfald. Det er ikkje avdekket konflikter mellom arealbruksendringane og utvalde naturtypar og prioriterte artar i forslag til forskrift. Endringane er òg vurdert i forhold til naturmangfaldet generelt og registrert kjent lokal kunnskap.

## 9.9 PRIVAT OG OFFENTLEG SERVICETILBOD

Teoretisk tal på busette vil vere 26 stk. basert på gjennomsnittlege tal på busette per hushald i Lindås kommune frå Statistisk sentralbyrå. Sjå tabell under for teoretisk befolkningsamansetning for planområdet.

TEORETISK BEFOLKNINGSSAMANSETNING			
TOTALT 26		Plannamn Fammestad	
90- ÅR	0	4	Aldersheim
80-89 ÅR	1		Pensjonsår
67-79 ÅR	3	15	Arbeidsår
45-66 ÅR	7		Utdanning/ arbeidsår
20-44 ÅR	8		Vidaregåande skule
16-19 ÅR	1	5	Ungdomsskule
13-15 ÅR	1		Barneskule
6-12 ÅR	2	2	Barnehageår
1-5 ÅR	2		
0 ÅR	0		

Figur 19: Teoretisk befolkningsamansetning for planområdet

## 9.10 KONSEKVENSA FOR NÆRINGSINTERESSER

Plangrepet legg til rette for fleire bustader i nærleiken av eit område som Lindås kommune har

## 9.11 JURIDISKE/ØKONOMISKE KONSEKVENSA FOR KOMMUNEN

Ingen kjente.

## 9.12 RISIKO OG SÅRBARHEIT

## 9.13 ROS-ANALYSE

Lindås kommune vedtok metode og akseptkriterier for ROS-analyse i 2011. Desse er 5 delte og ligg til grunn her.

### Klassifisering av konsekvens

Hendingar i røde felt	Medfører uakseptable risiko. Her skal risikoreducerande tiltak gjennomførast, alternativt skal det utføres meir detaljerte ROS-analyser for å avkrefte risikonivået.
Hendingar i gule felt	ALARP - sone, dvs. tiltak kan gjennomførast for å redusere risikoen (ALARP = As Low As Reasonable Practicable). Det vil være naturleg å legge en kost-nytteanalyse til grunn for vurderinga av ytterlegare risikoreducerande tiltak.
Hendingar i grønne felt	I utgangspunktet akseptabel risiko, men ytterlegare risikoreducerande tiltak av vesentleg karakter skal gjennomførast når det er mogleg ut frå økonomiske og praktiske vurderingar.



## Risikomatriser og akseptkriteria for ROS-analysar som gjeld arealbruk

Vedteke av kommunestyret 14.4.2011

Side | 27

RISIKOMATRISJE – arealbruk (LIV OG HELSE)					
Z Y S N N	S5				
	S4				
	S3				
	S2				
	S1				
A S					
KONSEKVENNS					

RISIKOMATRISJE – arealbruk (MILJØ)					
Z Y S N N	S5				
	S4				
	S3				
	S2				
	S1				
A S					
KONSEKVENNS					

RISIKOMATRISJE – arealbruk (ØKONOMI)					
Z Y S N N	S5				
	S4				
	S3				
	S2				
	S1				
A S					
KONSEKVENNS					

S1 – lite sannsynleg	Mindre enn ei hending per 1000 år
S2 – mindre sannsynleg	Ei hending per 200 – 1000 år
S3 – sannsynleg	Ei hending per 20 – 200 år
S4 – mykje sannsynleg	Ei hending per 2 – 20 år
S5 – svært sannsynleg	Ei hending per 2 år eller oftare
K1 – ubetydeleg	Ingen personskadar
K2 – mindre alvorleg	Få og små personskadar
K3 – betydeleg	Få, men alvorlege personskadar
K4 – alvorleg	1 død, og/eller 10 alvorleg skadde, og/eller 250 evakuerte
K5 – svært alvorleg	Meir enn 1 død, og/eller meir enn 10 alvorleg skadde, og/eller meir enn 250 evakuerte

S1 – lite sannsynleg	Mindre enn ei hending per 1000 år
S2 – mindre sannsynleg	Ei hending per 200 – 1000 år
S3 – sannsynleg	Ei hending per 20 – 200 år
S4 – mykje sannsynleg	Ei hending per 2 – 20 år
S5 – svært sannsynleg	Ei hending per 2 år eller oftare
K1 – ubetydeleg	Ingen miljøskadar eller ureining av omgjevnadene
K2 – mindre alvorleg	Mindre skadar på miljøet som vert utbetra etter kort tid
K3 – betydeleg	Middels alvorlege miljøskadar av stort omfang, eller; alvorlege miljøskadar av lite omfang
K4 – alvorleg	Store og alvorlege miljøskadar
K5 – svært alvorleg	Varig, alvorleg skade på miljøet

S1 – lite sannsynleg	Mindre enn ei hending per 1000 år
S2 – mindre sannsynleg	Ei hending per 200 – 1000 år
S3 – sannsynleg	Ei hending per 20 – 200 år
S4 – mykje sannsynleg	Ei hending per 2 – 20 år
S5 – svært sannsynleg	Ei hending per 2 år eller oftare
K1 – ubetydeleg	Skadar for inntil kr 30 000
K2 – mindre alvorleg	Skadar mellom kr 30 000 – 300 000
K3 – betydeleg	Skadar mellom kr 300 000 – 3 000 000
K4 – alvorleg	Skadar mellom kr 3 000 000 – 30 000 000
K5 – svært alvorleg	Skadar for meir enn kr 30 000 000

**VURDERING AV RISIKO OG SÅRBARHEIT:**

Naturbasert sårbarheit					
Nr	Uønskt hending/forhold	Potensiell risiko for:			Merknad
		Liv og helse	Ytre miljø	Materielle verdier	
<b>Ekstremvær <a href="http://www.met.no">www.met.no</a></b>					
1	Sterk vind				Vind vert ikkje sett på som ein risiko for området. Sterk vind kan førekomme, men vert ikkje sett på som noko problem.
2	Store nedbørmengder				Eksisterande nedbørsfelt for årsnedbør vert ikkje endra. Utbygginga i dette området er særst avgrensa og tomtene er store. Store nedbørmengder vert ikkje sett på som ein risiko for planområdet.
3	Store snømengder				Store mengder snø er sjeldan eit problem i området.
4	Anna				
<b>Flaumfare <a href="http://www.nve.no">www.nve.no</a></b>					
5	Flom i elver / bekker				Det ligg ei lita bekk rett vest og sør for planområdet som drenerer ned mot Hegernesvatnet. Denne kjem ikkje i konflikt med nye bustader og utgjer ingen fare for nye eller etablerte tiltak innanfor planområdet. Kvernhuselva ligg eit stykke aust for planområdet og mykje lågare i terrenget. Elva drenerer mot Hegernesvatnet.
6	Flom i vassdrag/ innsjøer				Nye bustader er plassert med planeringshøgde på om lag kote +35. Flom i Hegernesvatnet vil ikkje utgjere ein risiko.
7	Overvasshandtering				Overvatn vert handtert på kvar einiskild eigedom. Tomtane er store og BYA er låg. Parkering er inkludert i total % BYA.
8	Springflod / stormflod				Ikkje aktuelt.
9	Historisk flomnivå				Ikkje aktuelt.
10	Anna				
<b>Skredfare <a href="http://www.skrednett.no">www.skrednett.no</a></b>					
11	Kvikkleireskred				Det er ikkje påvist kvikkleire i planområdet.
12	Lausmasseskred				Ikkje aktuelt
13	Is - og snøskred				Planområdet ligg ikkje innanfor utløpsområde for snøskred.
14	Steinras, steinsprang				Planområdet ligg ikkje innanfor utløpsområde for steinras, steinsprang
15	Historiske hendingar				Det er ikkje registrert skredhendingar innanfor planområdet.
16	Anna				
<b>Byggegrunn <a href="http://www.ngu.no">www.ngu.no</a></b>					
17	Setningar				Ikkje aktuelt
18	Utgilidingar				Ikkje aktuelt
19	Radon				Kan førekomme, men det er registrert moderat til lav risiko for radon i dette området (geo.ngu.no). Radon vert ikkje sett på som et problem.
20	Anna				
<b>Plante og dyreliv <a href="http://www.dimat.no">www.dimat.no</a></b>					
21	Planter				Ingen sårbare arter registrert i naturbase
22	Dyr				Ingen sårbare arter registrert i naturbase
23	Fugler				Ingen sårbare arter registrert i naturbase
24	Anna				Ingen sårbare arter registrert i naturbase
<b>Verksemdsbasert sårbarheit</b>					
<b>Brann/eksplosjon</b>					
25	Brannfare	Sa2 x K3	Sa2 x K2	Sa2 x K3	Planområdet ligg om lag 18 kilometer unna brannstasjon.
26	Eksplisjonsfare				Ingen kjent risiko.
27	Anna				
<b>Energitransport</b>					
28	Høgspenning				Ikkje aktuelt.
29	Lågspenning				Ikkje aktuelt.
30	Gass				Ikkje aktuelt.
31	Anna				
<b>Forureina vatn</b>					
32	Drikkevasskjelde				Ingen kjent risiko.
33	Sjø, badevatn, fiskevatn, vassdrag og liknande.				Ikkje aktuelt.
34	Nedbørsfelt				Ikkje aktuelt.
35	Grunnvassnivå				Ikkje aktuelt.
36	Anna				
<b>Forureina - grunn <a href="http://www.sft.no">http://www.sft.no</a></b>					
37	Kjemikalieutslepp				Ingen kjent risiko.
38	Anna				
<b>Forureina - luft</b>					
39	Støv/partiklar/røyk				ingen kjent risiko.
40	Støy				Ingen kjent risiko.
41	Lukt				Ingen kjent risiko.
42	Anna				
<b>Friluftsliv og tilgjengelegheit til sjø <a href="http://www.hordaland.no">http://www.hordaland.no</a></b>					
43	Fri ferdsel langs sjø				Ikkje aktuelt.
44	Friluftsliv				Ingen kjent risiko.
45	Anna				
<b>Sårbarheit knytt til infrastruktur</b>					
<b>Trafikkfare <a href="http://www.vegvesen.no">http://www.vegvesen.no</a></b>					
46	Trafikkulykker på veg				Planforslaget innebærer marginale mengder økt trafikk i avkjørselen til fylkesvegen. Det kan ikkje seiast at denne auka kan gje ei auke i talet ulykker.
47	Anna				
<b>Forureining</b>					
48	Støv/partiklar				Ingen kjent risiko.
49	Støy				Ingen kjent risiko.
50	Lukt				Ingen kjent risiko.
51	Utslepp/kjemikalier				Ingen kjent risiko.
52	Anna				
<b>Ulykker på nærliggande vegar/transportåre <a href="http://www.vegvesen.no">http://www.vegvesen.no</a></b>					
53	Veg				Se under punkt 47.
54	Sjø				Ingen kjent risiko.
55	Luft				Ingen kjent risiko.
56	Anna				



## Risikomatriser - oppsummering

SANNSYN	Mykje sannsynleg	Sa5					
	Sannsynleg	Sa4					
	Noko sannsynleg	Sa3					
	Lite sannsynleg	Sa2			25		
	Usannsynleg	Sa1					
RISIKOMATRISJE Liv og helse			K1	K2	K3	K4	K5
			Ufarleg	Liten	Ein viss fare	Alvorleg	Kritisk
			Konsekvens				

Side | 29

SANNSYN	Mykje sannsynleg	Sa5					
	Sannsynleg	Sa4					
	Noko sannsynleg	Sa3					
	Lite sannsynleg	Sa2		25			
	Usannsynleg	Sa1					
RISIKOMATRISJE Ytre miljø			K1	K2	K3	K4	K5
			Ufarleg	Liten	Ein viss fare	Alvorleg	Kritisk
			Konsekvens				

SANNSYN	Mykje sannsynleg	Sa5					
	Sannsynleg	Sa4					
	Noko sannsynleg	Sa3					
	Lite sannsynleg	Sa2			25		
	Usannsynleg	Sa1					
RISIKOMATRISJE Materielle verdiar			K1	K2	K3	K4	K5
			Ufarleg	Liten	Ein viss fare	Alvorleg	Kritisk
			Konsekvens				

## 10 FRÅSEGN/MERKNADAR

### 10.1 SAMLA FRÅSEGN/MERKNADAR

Nr.	Avsendar	Hovudpunkt i merknad	Kommentar frå forslagsstillar
1	Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) i e-post av 13.10.2015	NVE har ingen innspel til planarbeidet	Teke til etterretning
2	Statens vegvesen (SVV) i brev av 22.9.2015	SVV har ikkje vesentlege merknader til føremålet med planarbeidet, som vil gje eit klarare skilje mellom område for bustadbygging og LNF-området.  SVV sett føresetnad om at det vert regulert tilkomst til området i samsvar med krava i handbok N100 med omsyn til tekniske krav til frisikt, kurvatur og stigning.	Teke til etterretning  Teke til etterretning - krava i N100 er lagt til grunn for planarbeidet
3	Fylkesmannen i Hordaland (FM) i e-post av 15.10.2015	FM legg til grunn at planarbeidet i hovudsak er i samsvar med overordna plan og at det ikkje er i strid med nasjonale føringar for arealpolitikken.  Planen må inkludere vurdering av folkehelseperspektivet. Konsekvensar reguleringsplanen har for endra	Teke til etterretning  Teke til etterretning

		<p>arealbruk skal vurderast i høve til naturmangfaldslova og alle reguleringsplanar skal innehalde ROS-analyse.</p> <p>FM presiserer at det er viktig at barn og unge vert høyrd og teke omsyn til i planarbeidet.</p>	Teke til etterretning
4	Hordaland fylkeskommune (HFK) i e-post av 14.10.2015	<p>HFK viser til at planområdet ikkje ligg i nærleiken av senterområde eller sentrale kollektivaksar og rår til at planarbeidet viser korleis nye bustader er knytt til senterområder og kollektivaksar.</p> <p>HFK ber om at trafiksikker skuleveg vert drøfta i planarbeidet.</p> <p>HFK ber om at planlegginga sikrar at byggjetiltak og infrastruktur vert innordna dei fysiske omgjevnadane. Dei minner om at planområdet ligg tett inntil Tveitavatnet som saman med strandsona er registrert som regionale friluftsområde med viktige strandsoneverdiar.</p> <p>Hordaland fylkeskommune har i dag ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne innanfor planområdet. Om lag 150 m nordaust for planområdet, på eit høgdedrag kalla Husabøen, ligg det eit gardsanlegg frå mellomalder. Potensialet for funn av automatisk freda kulturminne innanfor planområdet vart likevel vurdert å vera lågt. HFK Vi ber om at eventuelle kulturminneinteresser vert omtalte, verneverdiane vurderte og teke omsyn til i det vidare planarbeidet.</p> <p>HFK ber om at planarbeidet legg særleg vekt på areal- og transport, barn og unges interesser, friluftsliv, klima og energi, landskap, kulturminne, samferdsel og universell utforming.</p>	<p>Teke til etterretning - område som det vert utført makeskifte med ligg som bustad i overordna plan. Val av arealføremål er skildra og vurdert i overordna plan.</p> <p>Teke til etterretning - dette vert vist i planskildringa, sjå figur 13.</p> <p>Teke til etterretning</p> <p>Teke til etterretning</p> <p>Teke til etterretning</p>
5	NGIR i brev av 21.9.2015	<p>Det er viktig at det vert satt av tilstrekkeleg areal til avfallsdunkar (maks to per eining).</p> <p>Tilkomstveg fram til hentestad for avfall må ha tilstrekkeleg breidde og må tåle tilstrekkeleg akseltrykk slik at renovasjonsbilen kan nytte vegen. Hentestaden bør ligge i eit plant område, med nok plass til at renovasjonsbilen kan gjere operasjonar utan å vere til hinder for anna ferdsel. Renovasjonsbilen bør kunne snu ved hentestaden. Leikeplass og liknande bør ikkje liggje i nærleiken av hentestaden.</p>	<p>Teke til etterretning - tomtane er store og det er god plass til plassering av avfallsdunkar innanfor kvar einskilde tomt.</p> <p>Teke til etterretning.</p>

	Tilkomstveg og snuplass bør ha fast toppdekke og verta brøyt når det er snø og is.	
--	------------------------------------------------------------------------------------	--

## 11 FORSLAGSSTILLAR SIN AVSLUTTANDE KOMMENTAR

I planframlegget er det lagt opp til moglegheit for opparbeiding av maksimalt ti nye einebustader. Tomtene er gode i storleik og utnyttinga er låg (25 % BYA). Det er dermed sikra godt med grønne areal i planframlegget. Dei planlagde bustadene har ein maksimal gesimshøgde på maks 6 meter og ein mønehøgde på maks 9 meter.

Side | 31

Planframlegget med tilhøyrande konsekvensvurdering legg til rette for å utføre eit makeskifte mellom LNF-areal og bustadareal i gjeldande kommuneplan. Makebyttet gjev mindre inngrep i kringliggjande LNF-områder og mindre terrenginngrep. I tillegg samlar det nye plangrepet bygga på ein betre måte enn slik kommuneplanen legg opp til.

## Jydalen, Fammestad

Detaljregulering:  
gnr. 24 bnr. 4 m.fl.  
Lindås kommune

Tiltakshaver:  
Anders Myking Fammestad og  
NHB Bolig Vest AS

Konsulent:  
Ard arealplan as  
Nygårdsgaten 114  
5008 Bergen  
+47 55 31 95 00  
[www.ardarealplan.no](http://www.ardarealplan.no)

Prosjektleder:  
Jan Espen Vik

Medarbeidere:  
Jan Espen Vik  
Ann-Helen Nessen

Layout:  
Jørgen Håland

