

Lindås, gnr. 212, bnr. 41, 32

Eidsnesstraumen-bustader

Planskildring

April 2017





Lindås, Eidsnesstraumen, bustader, gnr. 212, bnr. 41, 32, mfl., detaljregulering Planskildring

Oppdragsgivar:.....Carin Lindow

Rapportnamn:.....Planskildring Lindås, Eidsnesstraumen gnr. 212, bnr. 41, 32 mfl.
Oppdragsgivars representant:.....Vibeke Weglo

Utførende Firma:..... Weglo Design Plan & Landskap AS
Prosjektleder:Vibeke Weglo

Prosjekt nummer.....xx
Dokument nummer.....01
Arkiv fil Planskildring

Rev. nr.....
Dato.....2017-04.01
Rapport antall sider30
Vedlegg antall sider.....7
Utarbeidet.....VW
KontrollertVW
Godkjent

INNHOOLD

1.	SAMANDRAG	3
2.	NØKKELOPPLYSNINGAR	3
3.	BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET	4
4.	PLANPROSESS.....	6
5.	GJELDANDE PLANSTATUS OG OVERORNDA RETNINGSLINJAR ...	7
6.	SKILDING AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON).....	10
7.	UTREDNINGER IHHT FORSKRIT OM KONSEKVENSTREDDING	23
8.	SKILDING AV PLANFORSLAGET	23
9.	KONSEKVENSTREDDING AV PLANFORSLAGET	28
10.	MEDVIRKING	29
11.	FORSLAGSTILLERS AVSLUTTENDE KOMMENTAR.....	29

VEDLEGG (bakarst i rapporten)

- Regulering føresegner
- Illustrasjonsplan A3 1:500
- Snitt A3 1:200
- Merknadsskjema
- Merknader

Tilleggsrapporter (bakarst i rapporten)

- VA rammeplan
- Støyrapport

Tidligere innlevert vedlegg:

- Varslingsannonse
- Varslingsbrev
- Varslingsliste

1. SAMANDRAG

Planområdet er av gnr. 212 bnr. 41, 32, mfl. Eidsnesstraumen, Lindås kommune. Detaljreguleringsplanen er utarbeida av Weglo Design, Plan & Landskap As på oppdrag frå Carin Lindow.

Planforslaget legg opp til einebustadar . Adkomst vil skje frå privat køyreveg og via Eidsnesvegen . Det skal for heile området leggest vekt på god utforming, materialbruk, og landskapsomsyn vil bli vektlagt i planarbeidet.

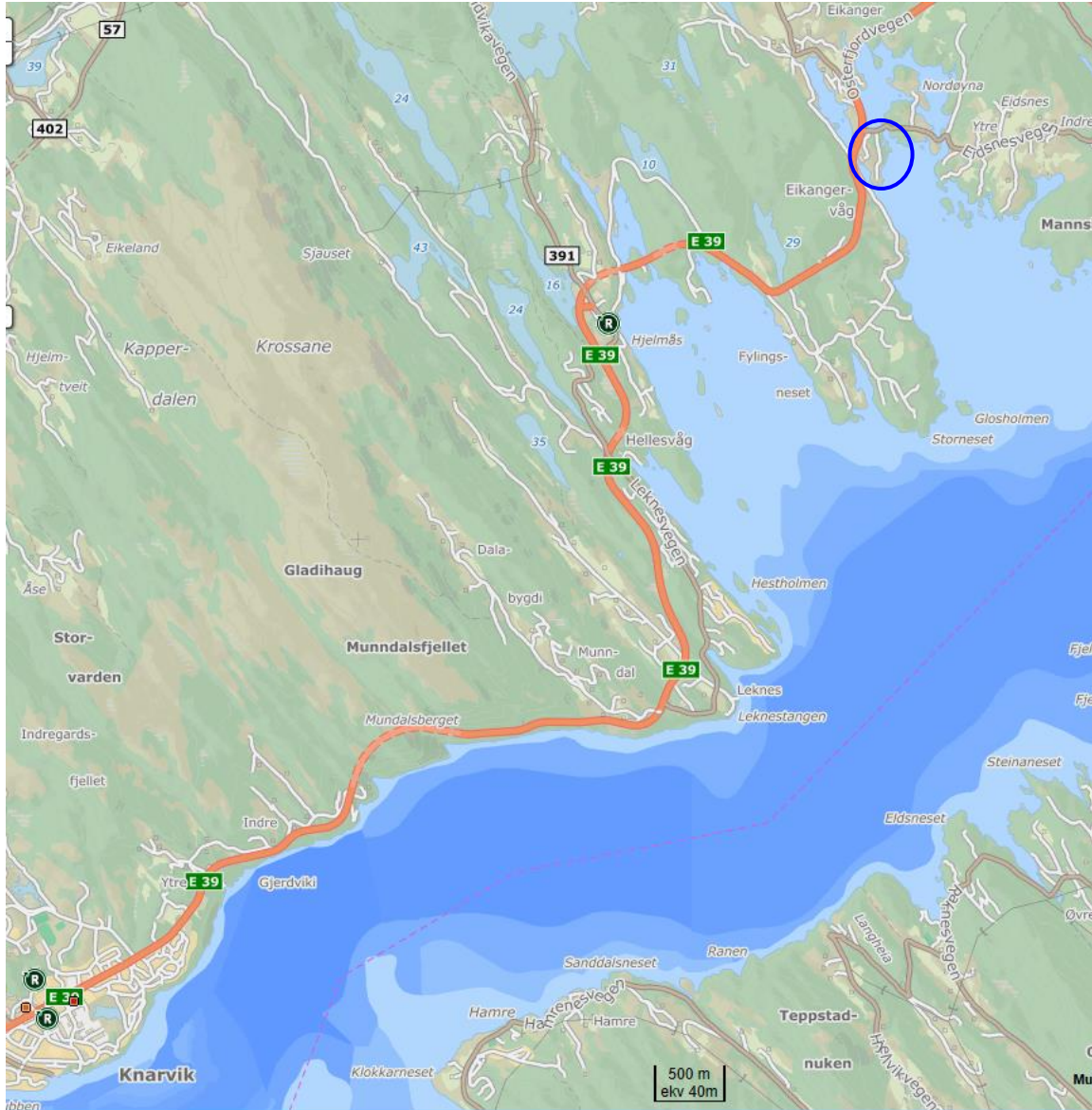
2. NØKKELOPPLYSNINGAR

Kommune	Lindås
Gardsnamn (adresse i sentrum)	Eidsnesstraumen
Gardsnr./bruksnr.	212 /41, 32 mfl
Gjeldande planstatus (regulerings-/kommune(del)pl.)	Uregulert
Forslagstiller	Carin Lindow
Grunneigarar (sentrale)	Carin Lindow
Plankonsulent	Weglo Design, Plan & Landskap AS
Ny plans hovudformål	Bustader
Planområdets areal i daa	Ca 7 dekar
Grad av utnytting	Varierer
Ant. nye bustader	4 frittliggjande bustader
Aktuelle problemstillingar (støy, byggjehøgder, o. l.)	-
Føreligger det varsel om motsegn (j/n)	Merknader frå naboar.
Konsekvens utredningsplikt (j/n)	Nei
Kunngjering oppstart mindre vesentleg endring, dato	06.06.2015
Planforslag mottatt, dato	-
Informasjonsmøte avholet.(j/n)	Befaring og telefonsamtaler.

3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

3.1 Bakgrunn

Bakgrunnen for planarbeidet er at oppdragsgjevar, ønsker å til rette leggje for bustader med tilhørende anlegg. Planområdet er på ca. 7 dekar og ligg ved Eidsnesstraumen i Lindås kommune.



Planområde ligg ca. 50 minutt køyring frå Bergen sentrum.



Planområde ligg ca. 10 minutt køyring frå Knarvik sentrum.

3.2 Intensjonen med planforslaget

Målet med planarbeidet er å leggje til rette for ein bustader (BFS) med tilhørande anlegg som er tilpassa landskapet og omgjevande. Planområdet hovudsakleg ubyggd men med unntak av ein fritidsbustad. Terrenget er skråande mot øst. Nye bustader og vegar vert tilpassa terrenget slik at desse ikkje får ein negativ fjernverknad.



Planområde vist med blå sirkel.

4. PLANPROSESS

4.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble avholdt med Lindås kommune den 26 mars 2015. På møte deltok ein representantar frå Plan Christian Reinshol og frå Teknisk Atle Dingen.

Forslagsstillar er Carin Lindow

Konsulent er Vibeke Weglo, Weglo Design, Plan & Landskap AS,

Det ble varsla om opp start i Nordhordlands avisa den 06.06.2015.

Varslingsbrev vert sendt til naboar, offentlige og private høringsinstansar den 06.05.2012.

Det har kome inn 5 ofentlege merknader og 2 stk. private merknader. Disse er opp summert og kommentert i vedlagt dokument.

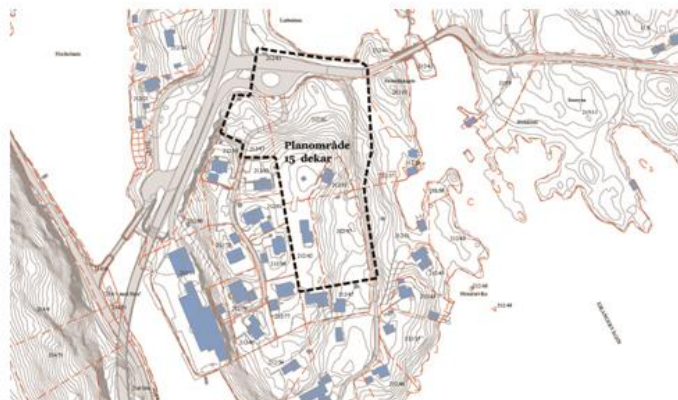
VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID

I medhold av plan- og bygningssloven § 12-8, varsles med dette oppstart av planarbeid for utarbeidelse av detaljregulering for:

Lindås. gnr. 212, bnr. 32, 41, 57 mfl. Eidsnesstraumen

Planområdet er på 15 dekar og ligger ved Eikanger, Lindås kommune.

Området er i gjeldende kommuneplan avsatt til boliger og LNF område. Formålet er å regulere området til eneboliger/tomannsboliger med tilhørende anlegg, lek og LNF område.



Tiltakshaver er Carin Lindow (212/32/41).

Naboer og berørte grunneiere varsles direkte.

Nærmere informasjon om planarbeidet kan fås hos utførende landskapsarkitekt Vibeke Weglo.

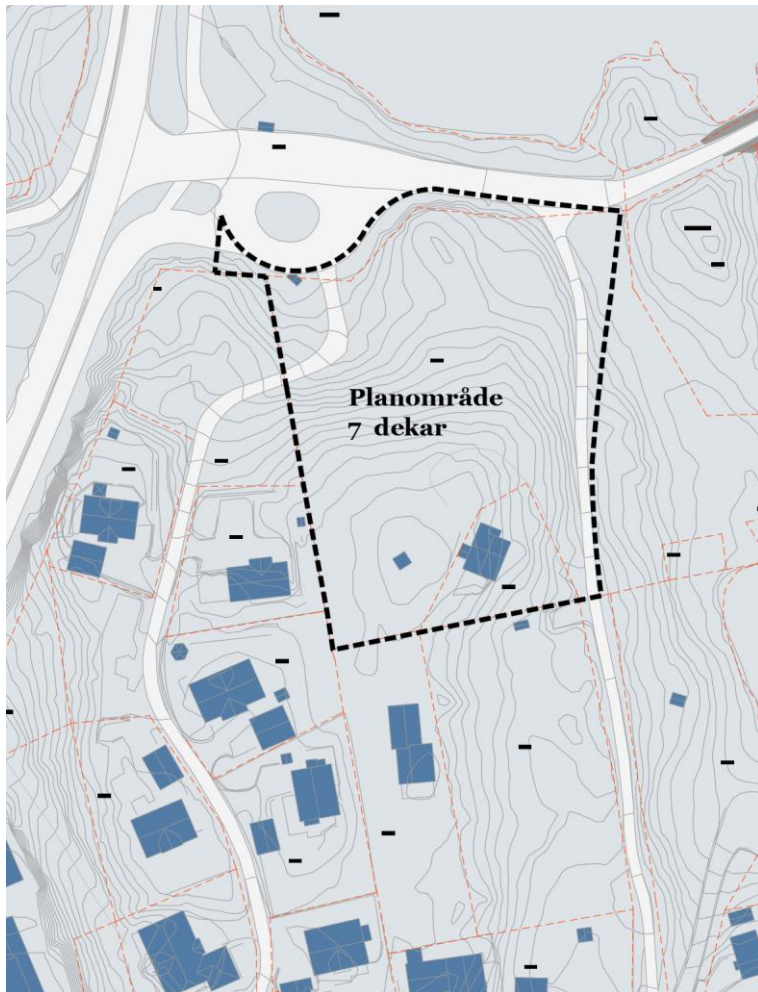
Alle mottatte merknader følger planforslaget når det oversendes kommunen for behandling. Eventuelle merknader til planarbeidet sendes innen 18.07.2015 til:

Weglo Design, Plan & Landskap AS

Strandgaten 50, 5004 Bergen, Tlf: 93094525

E-post: vibeke@weglo-design.no

Annonse i Nordhordaland avisa.



I etterkant av oppstartsvarslet er plan avgrensinga redusert noko. planområdet er nå ca. 7 daa. Endelig plan avgrensing framkjem av vedlagt plankart og illustrasjon .

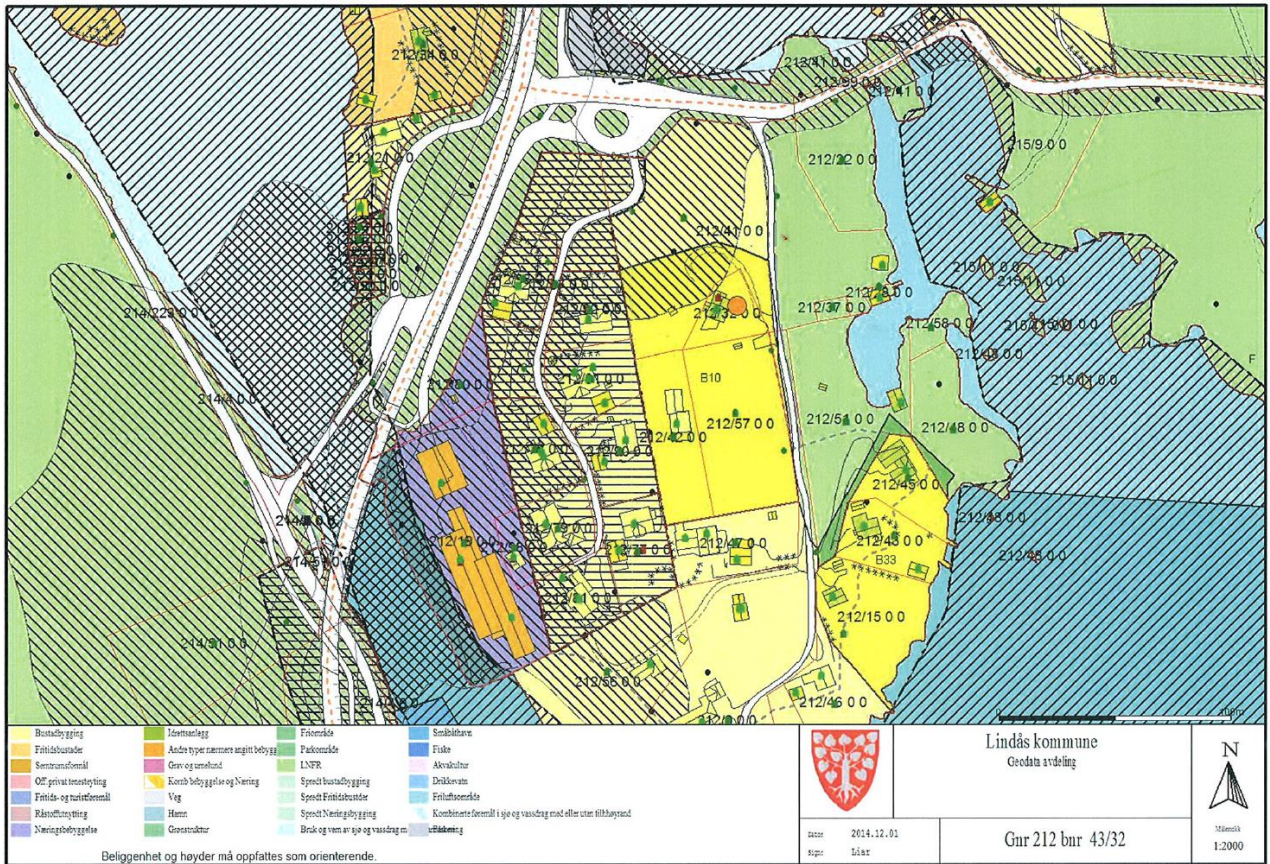
5. GJELDANDE PLANSTATUS OG OVERORNTA RETNINGSLINJAR

5.1 Fylkes(del)plan

- I fylkesplanen for 2005 – 2008 står det at Hordaland skal ha best moglege rammevilkår for framvekst av næringsliv, som kompetanse, kapital og infrastruktur. Lokalsamfunna skal ha livskraftig næringsliv, basert på eigne føremoner og særtrekk, noko som vil gje grunnlag for gode arbeidsplassar.
- Fylkesplan for Hordaland 2010 – 2012 (midlertidig forlenga)
- Fylkesdelplan for kystsona i Hordaland, 2001-2004
- Fylkesdelplan for kulturminne, 1999-2010
- Fylkesdelplan for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv, 2008-2012
- Fylkesdelplan: Deltaking for alle – universell utforming, 2006-2009
- Klimaplan for Hordaland 2010-2020
- Forvaltningsplan for vassregion Hordland

5.2 Kommuneplanens arealdel

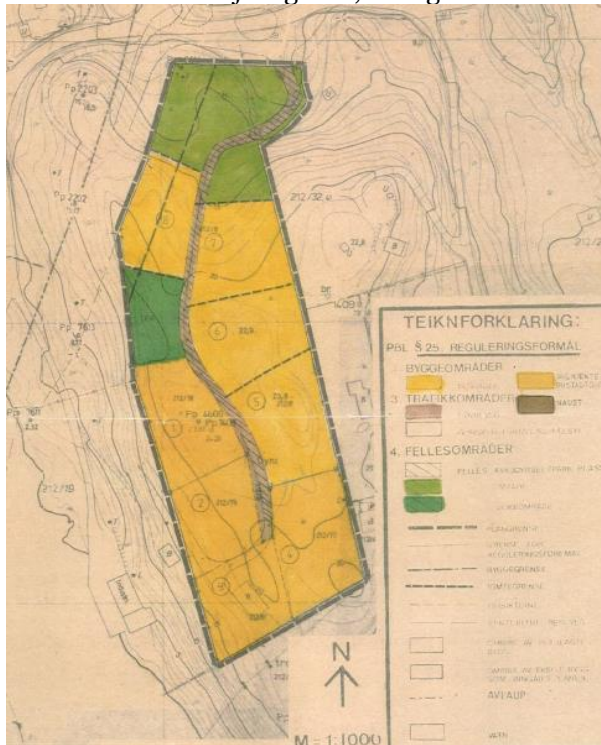
Området er i arealdelen av kommuneplanen for 2011- 2023 vist som bustad og LNF



Kommuneplanens arealdel.

5.3 Gjeldende reguleringsplan

Planområdet er ikkje regulert, men grenser mot evt regulert område i vest.



5.4 Eventuelle Temaplaner

- Hovudplan for vatn
- Hovudplan for avløp
- Plan for idrett, nærmiljø og friluftsliv
- Kommunedelplan trafikksikring 2010-2022

5.5 Rikspolitiske retningslinjer

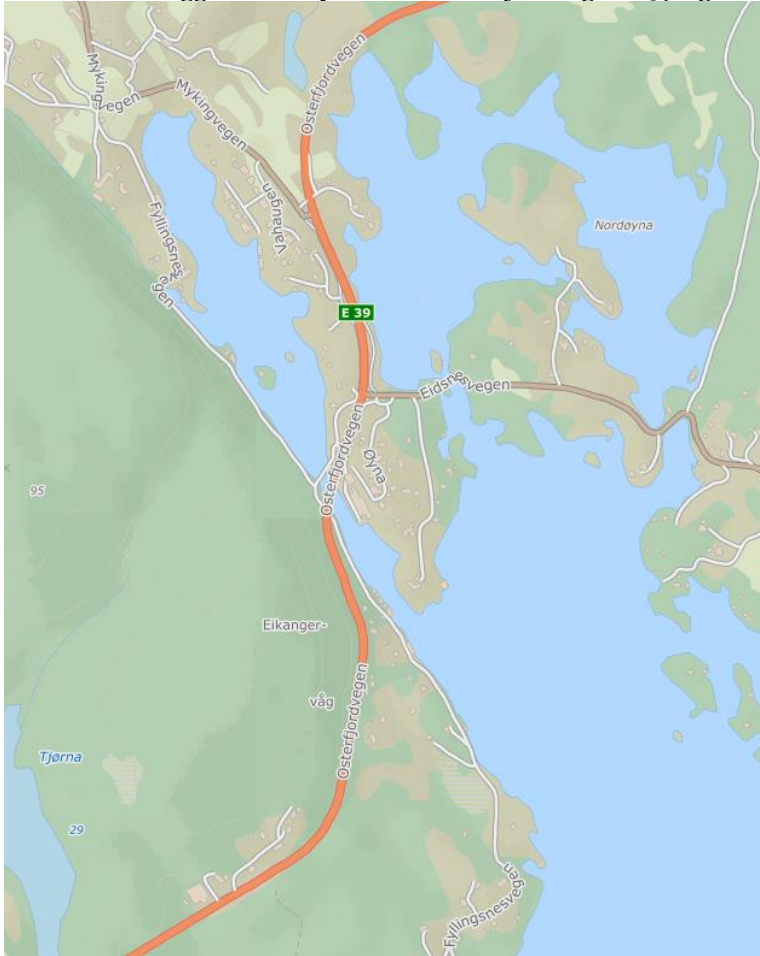
Følgjande rikspolitiske retningslinjer har relevans for planarbeidet:

- RPR for samordna areal- og transportplanlegging
- RPR for barn og unges oppvekstmiljø
- RPR for universell utforming

6. SKILDRING AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)

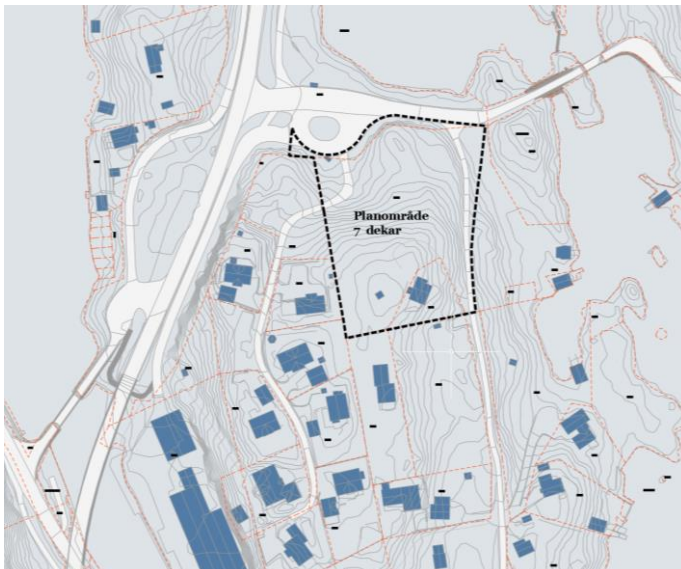
6.1 Beliggenhet

Planområdet ligg ved veikrysset ved Osterfjordvegen E39 og Eidsnesvegen FV 393 ved Øyana.



6.2 Avgrensing

Planområdet er del av gnr. 212 , bnr. 41, 32, mfl., Eidsnesstraumen, Lindås kommune. Planområdet er avgrensa som vist på kartutsnittet nedanfor.



6.3 Tilstøytane areal bruk/status

Planområdet grensar mot einebustader sørvest, grøntområde, private og offentlege vegar.



6.4 Eksisterande bustader

Innanfor planområdet er det ein fritidsbustad.



Eksisterande fritidsbustad, BFS4.

6.5 Sol tilhøve

Det er gode sol forhold i planområdet.

6.6 Topografi/landskapstrekk

Planområdet ligg søraust vendt. I vest stig landskapet opp mot eksisterande einestader. I søraust går landskapet ned til Eidsnesstraumen. Eikangervåg er prega av svabergkyst og mudderstran. Dette inneber at strandsona fysisk sett er tilgjengeleg i store delar av området.



Oversiktsbilde over området.

6.7 Naturmangfold, vegetasjon og dyreliv

Planområde består hovudsaklig av ask og bjørk. Eidsnesstraumen er ein populær fiskeplass.

Det er ikkje verdifull naturmangfald i planområde. (Plantar/dyr/fuglar). Se

www.artskart.artsdatabanken.no.



Vegetasjon i planområdet

6.8 Barn og unges interesser og bruk

Det er ikkje funnet teikn på at området brukast av barn og unge til lek, hyttebygging eller liknande. Planlegginga tar omsyn til landskapsverknadene av nye byggjetiltak og infrastruktur, og leggjar vekt på terrengtilpassing. Planlegginga sikrar grønstruktur.

6.9 Kulturminner

Det er lite sannsynleg at det er kulturminne interesser, fornminner, verneverdige bygningar/bygningsmiljø, gamle ferdselsårer, utmarksminne, tekniske kulturminne, kulturlandskap, m.m. innanfor planområde.

I følge databasen (Riksantikvaren sin fornminnedatabase) er det ikkje registrert automatisk freda funn (fornminne) i planområdet.

6.10 Vegar og trafikkforhold

E39- Osterfjordvegen – går forbi planområdet i nordaust. Avgjørsler og veg vidare frå E39 er Fylkesveg 393 (Eidsnesvegen) . Frå denne vegen er det to private avgjørsler veger som går til bustader og hytter . Fylkesvegen er lite trafikkert og det er enkel tilkomst til busshaldeplass.



Fylkesveg 393-Eidnesvegen.



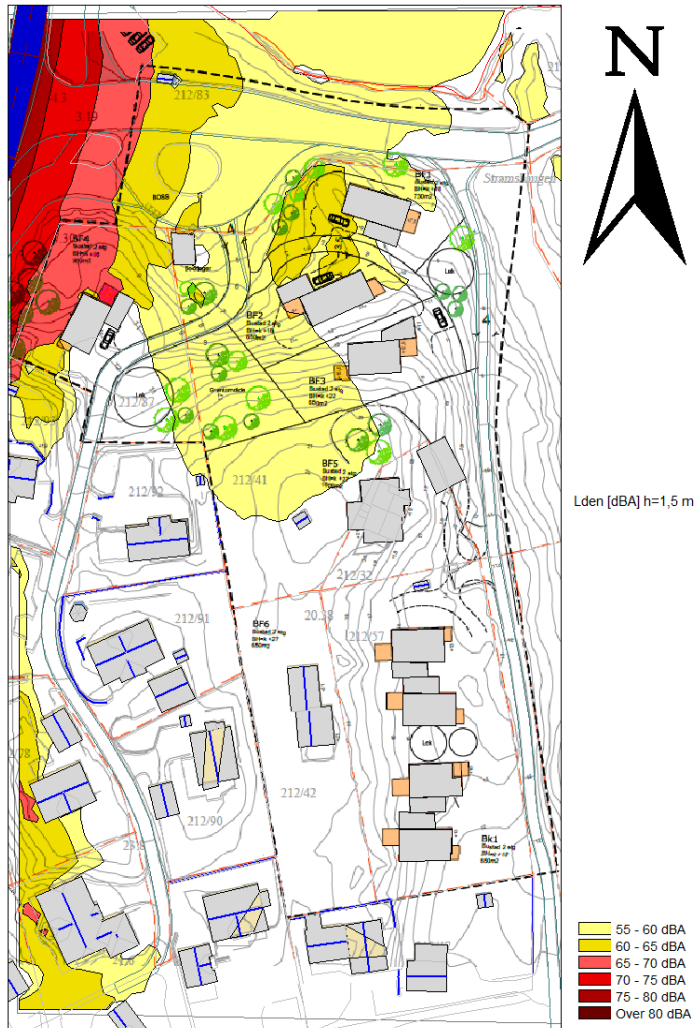
Avkøyrsler frå Fylkesveg 393 (Eidsnesvegen) til felles privat veg til eksisterande bustader, hytter og BFS4.



Avkøyrsler frå felles privat veg til avkøyrsler til tidlegare fritidshytte, nå regulert til bustad BFS4

6.11 Støy

I bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel for Lindås kommune [1] er Miljøverndepartementet sin støyretningslinje, T-1442 [2], lagt til grunn. Kapittel 3 i T-1442 behandler støy som tema i reguleringsplaner. Anbefalte støygrenser for vegtrafikk er gjengitt i Tabell 1.



Støykart for planområdet. Støygrenser vises i tabell under.

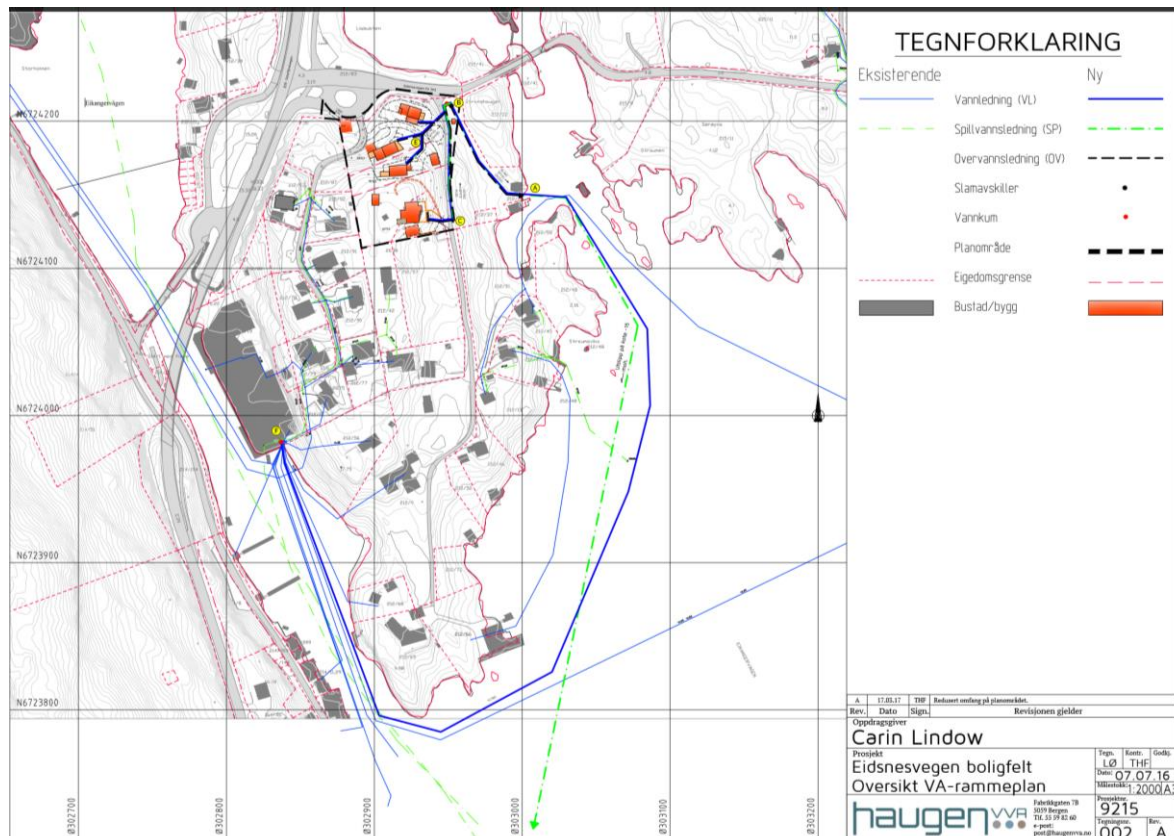
Tabell 1: Anbefalte støygrenser ved planlegging av ny støyende virksomhet og bygging av boliger.

Støykilde	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsomt bruksformål	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23-07
Veg	$L_{den} = 55 \text{ dB}$	$L_{5AF} = 70 \text{ dB}^1$

6.12 Offentleg kommunikasjon/ kollektivdekning

På E39 går det buss. Bussen har avgang ca. kvar 30. minutt i uke dagane frå morgon til kveld. Det går buss kvar 1-2 timar på laurdagar. Vanleg buss tar ca. 1 time og 15 min til Bergen bus stasjon, Express bussen tar ca. 50 min.

6.13 Vann og avløp



Skisse Viser eksisterande og nye leidningar

Eksisterande leidningar

Ø63mm vassledning ligg vest for planområdet. Dette røyret er tilkoppa offentleg kum i punkt F. Denne vassleidingen forsyn 9 nærliggande bustandar.

Søraust ligg det to vassleidingar med ukjent dimensjon. Desse to leidningar leverer til 3 bustandar. Nærmaste kommunale leidning ligg på botn av Eikangervågen med dimensjon Ø110mm. Denne vassleidingen har landgang og kommunal vasskum ved punktet F. Kummen har i dag 11 stikkleidingar.

Vest for planområdet er det etablert Ø110mm avlaupsledning som har utslepp til sjø ved punkt F. Søraust har 3 hus ein felles avlaupsledning til sjø.

Det er ingen kommunale spillvassleidingar i nærleiken. Bustadane rundt planområdet har private utslepp til fjorden.

Eksisterande system for overvatn

Ingen eksisterande overvassleidingar. Overvatn frå terreng og vegar går direkte til sjø.

6.14 Energi

Utanfor planområde har BKK Nett AS 22kv høgspenning linjer og høgspenning kablar.

Reguleringsplanen kjem ikkje i konflikt med 22V høgspenninganlegg. BKK har stadfesta at det er tilstrekkeleg kapasitet på eksisterende nettstasjon.



6.15 Privat og offentlig service

Nærmaste matvarebutikk ligg på Hjelmås. Ellers er dei fleste tenester plassert i kommunesenteret på Knarvik.

- Nærmaste matvarebutikk ligg på Hjelmås 3,7 km fra planområdet. Det er matvarebutikk på Ostereidet, 7 km fra planområdet.
- Nærmaste barnehager ligger i Leknes (6 km) og Ostereidet (7,5 km)
- Skolen ligger på Eikanger 1 km fra planområdet.
- Dei fleste tjenester er plassert i kommunesentret i Knarvik, 12 km fra planområdet.

6.16 Risiko og sårbarheit

Risiko kan definerast som sannsyn kombinert med konsekvens. Risiko vert knytt til Uønska hendingar. Der det vert vurdert at det føreligg ein viss risiko er det ikkje alltid mulig å kunne fastslå verken konsekvens eller sannsynet for at ei hending opptrer. Det blir derfor gjort ei vurdering av forholda i planområdet der ein nytta tidlegare registreringar og synfaring i planområdet.

I risiko – sårbarheits analyse vert følgjande definisjonar nytta om konsekvens og sannsyn.

Risiko uttrykkjer den fare som uønskt hendingar representerer for menneske, miljøøkonomiske verdiar og samfunnsviktige funksjoner. Risiko er eit resultat av

sannsyn (frekvensen) for og **konsekvensane** av ønska hendingar.

Høgare sannsynleg heit medføra større risiko.

På same måte vil større konsekvens medføre høgare risiko.

Sårbarheit er et uttrykk for et systems evne til å fungere og oppnå sine mål når det utsettas for påkjenningar.

RISIKOMATRISSE – arealbruk (LIV OG HELSE)						
N	S5	Yellow	Red	Red	Red	Red
	S4	Green	Yellow	Red	Red	Red
	S3	Green	Yellow	Yellow	Red	Red
	S2	Green	Green	Yellow	Yellow	Red
	S1	Green	Green	Green	Green	Yellow
A						
S		K1	K2	K3	K4	K5
KONSEKVENNS						

RISIKOMATRISSE – arealbruk (ØKONOMI)						
N	S5	Yellow	Red	Red	Red	Red
	S4	Green	Yellow	Red	Red	Red
	S3	Green	Yellow	Yellow	Red	Red
	S2	Green	Green	Yellow	Yellow	Red
	S1	Green	Green	Green	Green	Yellow
A						
S		K1	K2	K3	K4	K5
KONSEKVENNS						

RISIKOMATRISSE – arealbruk (MILJØ)						
N	S5	Yellow	Red	Red	Red	Red
	S4	Green	Yellow	Red	Red	Red
	S3	Green	Yellow	Yellow	Red	Red
	S2	Green	Green	Yellow	Yellow	Red
	S1	Green	Green	Green	Green	Yellow
A						
S		K1	K2	K3	K4	K5
KONSEKVENNS						

S1 – lite sannsynleg	Mindre enn ei hending per 1000 år	S1 – lite sannsynleg	Mindre enn ei hending per 1000 år	S1 – lite sannsynleg	Mindre enn ei hending per 1000 år
S2 – mindre sannsynleg	Ei hending per 200 – 1000 år	S2 – mindre sannsynleg	Ei hending per 200 – 1000 år	S2 – mindre sannsynleg	Ei hending per 200 – 1000 år
S3 – sannsynleg	Ei hending per 20 – 200 år	S3 – sannsynleg	Ei hending per 20 – 200 år	S3 – sannsynleg	Ei hending per 20 – 200 år
S4 – mykje sannsynleg	Ei hending per 2 – 20 år	S4 – mykje sannsynleg	Ei hending per 2 – 20 år	S4 – mykje sannsynleg	Ei hending per 2 – 20 år
S5 – svært sannsynleg	Ei hending per 2 år eller oftare	S5 – svært sannsynleg	Ei hending per 2 år eller oftare	S5 – svært sannsynleg	Ei hending per 2 år eller oftare
K1 – ubetydeleg	Ingen personskadar	K1 – ubetydeleg	Ingen miljøskadar eller ureining av omgjevnadene	K1 – ubetydeleg	Skadar for inntil kr 30 000
K2 – mindre alvorleg	Få og små personskadar	K2 – mindre alvorleg	Mindre skadar på miljøet som vert utbetra etter kort tid	K2 – mindre alvorleg	Skadar mellom kr 30 000 – 300 000
K3 – betydeleg	Få, men alvorlege personskadar	K3 – betydeleg	Middels alvorlege miljøskadar av stort omfang, eller; alvorlege miljøskadar av lite omfang	K3 – betydeleg	Skadar mellom kr 300 000 – 3 000 000
K4 – alvorleg	1 død, og/eller 10 alvorleg skadde, og/eller 250 evakuerte	K4 – alvorleg	Store og alvorlege miljøskadar	K4 – alvorleg	Skadar mellom kr 3 000 000 – 30 000 000
K5 – svært alvorleg	Meir enn 1 død, og/eller meir enn 10 alvorleg skadde, og/eller meir enn 250 evakuerte	K5 –svært alvorleg	Varig, alvorleg skade på miljøet	K5 –svært alvorleg	Skadar for meir enn kr 30 000 000

Vurdert konsekvens og sannsyn av ei hending vert plassert inn i ei matrise, der vektning av dei tre kartleggingsområde, menneskes liv og helse, ytre miljø og materielle verdiar/økonomi er gitt. Vektinga vert gitt ved vurdering av dei ulike kartleggingsområde. Dersom registreringa visar at det er nødvendig med avbøtande tiltak, vert det foreslått risikoreduserande og / eller skadeavgrensande element som kan redusere risikoen slik at denne ligg innanfor eit akseptabelt nivå.

Akseptkriteria

Akseptkriteria er i samsvar med det som vart vedteke av kommunestyret i Lindås den 14.04.2011

Risikoakseptkriterium er eit kriterium som blir lagt til grunn for beslutning om akseptabel risiko. Risikoakseptkriterier kan bli uttrykt med ord eller vere talfesta, eller ved ein kombinasjon av desse, som t.d. som ulike soner i ein risikomatrix. Akseptabel risiko er ein risiko som blir akseptert i ein gitt samanheng basert på gjeldande verdiar i samfunnet og verksemda. Risikoakseptkriterier kan vere basert på myndigheitskrav, standardar, erfaring, teoretisk kunnskap og normer.

Dersom eit av dei tre tema (MLH – miljø – økonomi) sine akseptkriteria (K1-K5) eller sannsynsvurderinga kjem i gul eller raud sone, vil det seia at hendinga har ein betydeleg risiko, og tiltak skal vurderast.

For dei scenaria som ligg i **raud sone**, er risikoen uakseptabel. Dette inneber at det må setjast i verk risikoreduserande tiltak for å risikoen innanfor akseptable rammer (helst grøn sone). Dette kan innebere at eit planlagt tiltak må takast ut av planen eller reduserast i omfang. Det kan òg setjast føresegner med rekkefølgekrev om sikringstiltak. Om ein ikkje har god nok kunnskap om risikoen, kan det stillast krav om nærare undersøkingar i samband med byggetiltak eller reguleringsplan, slik at risikoen kan kartleggast meir presist og eventuelle førebyggjande eller avbøtande tiltak planleggast.

Når det gjeld scenario i **gul sone**, skal tiltak bli vurdert for å betra tryggleiken. Dersom det er kostnadmessig og praktisk forsvarleg, skal tiltak gjennomførast. Det skal vera eit mål å få risikoen så låg som praktisk mogleg.

Scenaria i **grøn sone** er i utgangspunktet uttrykk for akseptabel risiko, men ytterlegare risikoreduserande tiltak bør gjennomførast når det er mogeleg utifrå økonomiske og praktiske vurderingar.

Naturbasert Sårbarheit				
Uønska hending/forhold	Potensiell for risiko			Merknad
	Menneske	Miljø	Økonomi	
Ekstremvær www.met.no				
Storm/sterk vind	2.3	1.3	2.3	Sterk vind kan førekoma. Byggvert må dimensjonerast for vindpåkjenning. Sterk vind kan sjeldan føre til skade på menneske, men kan føre til materiale skader (brot på infrastruktur, straumbrot, brot på telesambandet), skade på bygningskader, nedfall av skog, stengte vegar. Slik området ligg til, vil det ikkje vært utsett for vindpåkjenningar utover det som er forventa.
Store nedbørmengder	1.1	1.1	1.1	Store nedbørmengder kan ramme lokalt. Det kan venta ei auke i ekstrem nedbør på 10-15% fram til 2050. Planområde ligg i eit småkuppet – skråande mot aust ca. +22 MOH. Nedbørmengder vil mest sannsynleg ikkje føre til opphoping av vatn i området. Det er ikkje venta at ekstremnedbør vil utløyse skredhendingar som utgjere ein potensiell fare for planlagde byggverk.
Store snø massar	1.1	1.1	1.1	Området ligg i ein oceanisk klimasone. Store snømassar er sjeldan eit problem.
Flaumfare www.nve.no				
Flaum i elvar/bekkar	1.1	1.1	1.1	Det er ingen synleg bekk i planområdet som vil utgjere fare for flaum.
Flaum i vassdrag/innsjøar	-	-	-	Det er ikkje innsjøar eller vassdrag innanfor planområdet.
Overvasshandtering	1.1	1.1	2.3	Overvasshandtering er ikkje ein potensiell risiko for området. Det må likevel takast omsyn til ei venta framtidig auke i nedbørmengder. Oppsamling av vatn i planområdet er ikkje vurdert til å utgjere potensiell risiko for menneske eller miljø, men vil kunne medføre økonomiske

				konsekvensar.
Springflo/stormflod	-	-	-	Planområdet vil ikkje bli råka av springflo/stormflo.
Historisk flomnivå	-	-	-	Det er ikkje registrert historisk flomnivå i området.
Skredfare www.skrednett.no				
Kvikkleireskred	1.1	1.1	1.1	Det er ikkje påvist kvikkleire i planområdet. Det er lausmassar og noko bart fjell i dagen.
Lausmasseskred	1.1	1.1	1.1	Det er ikkje registrert lausmasseskred innanfor planområdet eller i nær tilknytning til dette.
Is – og snøskred	1.3	1.3	1.3	Det er ikkje skråningar i eller i tilknytning til planområdet som er vurdert å kunne føre til is eller snøskred i planområdet.
Stein, steinsprang	1.1	1.1	1.1	Det er ikkje vurdert at det er skråningar som kan føre til steinsprang eller steinras i planområdet.
Historiske hendingar	-	-	-	Det er ikkje registret skredhendingar innanfor planområdet eller i nær tilknytning til dette.
Byggegrunn www.ngu.no				
Setningar	1.1	1.1	1.1	Planområdet består av lausmassar og bart fjell. Setningar av bygningsgrunnen vert ikkje vurdert som ein potensiell risiko for planlagde byggverk.
Utgliedingar	1.2	1.2	1.2	Utgliedingar er ikkje eit kjent problem i planområdet. Byggegrunn er beståande av fast fjell. Ved tilstrekkelig grunnarbeid vert ikkje utglieding vurdert som ein potensiell risiko for planlagde byggverk.
Randon	1.1	1.1	1.1	Randon er einaste radioaktive edelgass og er utan farge og lukt den blir danna frå radioaktiv uran og førekjem ofte i forbindelse med granitt. Radon migrerer gjennom over liggande lausmassar / sprekker og kan akkumulere i kjellar og bustader m.m. Randon i bustader / inne luft kan ved langvaring eksponering føre til lungekreft. Nye byggverk bør oppførast med randon reduserande tiltak som del av konstruksjonen, da dette kan bli kostbart å gjennomføre i ettertid. Det er ikkje stilt krav om dette i reguleringsføresegnene Tiltaksgrense for randon er 100bq/m ³ og maksimumsgrensa er 200q/m ³ etter strålevernsforskrift som vert innført i 2010.
Andre Uønska hendingar				
Skog - og vegetasjon brann	1.3	1.3	1.3	Det er noko samanhengande skog tett inntil nye bygg. Det er ikkje vurdert at planområdet vil auke sjansen for skog- og vegetasjonsbrann eller at planområdet fører til auka skogbrannfare i omkring liggjande område. Skogbrann vil likevel kunne oppstå. Skogbrann kan påføre skade på menneskjer og dyr. Bygg kan brenna og beiteområder går tapt.

Jordskjelv	1.1	1.1	1.1	Byggverk må dimensjonerast og konstruksjonen må fylgje byggeteknisk forskrifter som gjeld for bygging av bustadhus. Jordskjelvfaren i Noreg er moderat. Det er registrert få jordskjelv i Noreg som førar til skade på konstruksjonar og anlegg.
------------	-----	-----	-----	--

Verksemdsbasert sårbarheit				
Uønska hending/forhold	Potensiell risiko for:			Merknad
	Menneske	Miljø	Økonomi	
Brann/eksplosjon				
Brann	1.1	1.1	1.1	Planlagde bustader og bygg i området. er ikkje vurdert som særskilt brann utsatt.
Ekspløsjonsfare	-	-	-	Det går ikkje infrastruktur for gass gjennom området.
Energitransport				
Høgspenst	1.3	1.3	1.3	Det går ein høgspenst utanfor planområdet.
Gass	-	-	-	Det går ikkje infrastruktur for gass gjennom området.
Forureina vatn				
Drikkevasskjede	1.2	1.2	1.2	Området vil forsynas med drikkevatt frå kommunalt vatn.
Badevatn, fiskevatn, vassdrag og liknande	1.1	1.1	1.1	Planområdet ligg ved sjøen. Det er ikkje fiskevatn eller vassdrag innanfor planområdet.
Nedbørsfelt	-	-	-	Planforslaget vil ikkje påverke nedbørsfeltet til drikkevasskjelder.
Forureining-grunn www.miljostaus.no				
Kjemikalutslepp	-	-	-	Det er ikkje registrer bedrifter med konsesjonspliktige utslepp eller grunnforureining i nærleiken til planområdet.
Forureining – luft				
Støv/pariklar/røyk	-	-	-	Det er ikkje registrert verksemd i nærleiken til planområdet som slepp ut støv, partiklar eller røyk.
Støy	-	-	-	Det er ikkje registrert verksemd i nærleiken av planområdet.
Lukt	-	-	-	Det er ikkje registrert verksemd som forårsakar lukt i planområdet.

Sårbarheit knytt til infrastruktur				
Uønska hending/forhold	Potensiell risiko for:			Merknad
	Menneske	Miljø	Økonomi	
Trafikkfare www.vegvesen.no				
Trafikkulykker på veg.	1.2	1.1	1.1	Det er ikkje registret mange trafikk ulykker på vegen inn til planområdet.
Forureining -støy				
Trafikkstøy	1.2	1.1	1.2	Planområdet er utsatt for støy. Tiltak støyskjerming , sjå støyrapport.
Utslepp/ kjemikaliar	-	-	-	Planområdet er ikkje utsatt for utslepp/kjemikaliar

Ulykke på nærliggjande vegar/transportåre				
Veg	1.2	1.1	1.1	Planforslaget er ikkje vurdert til å påverke potensielle trafikkulykker langs hovudvegnettet.
Sjø	1.1	1.1	1.1	Ulykker på sjø vil ikkje påverke infrastruktur eller planlagt tiltak i planområdet.
Luft	1.1	1.1	1.1	Planområdet er ikkje vurdert å være utsett for luftfartsulykker.

Privatrettslige bindingar

Det finnes ingen bruksretter/klausuler som kviler på eigendommene m.m.

Kommentar:

Planarbeidet vil ikkje ha negative verkingar på miljø, naturressursar og samfunn. Planområde vil stå fram som eit bustadområde med leik og grønstruktur.

7. UTREDNINGER IHHT FORSKRIT OM KONSEKVENsutREDNING

”Ikkje aktuelt”

8. SKILDRING AV PLANFORSLAGET

8.1 Innleiing

Det er ønskeleg å leggje til rette for einebustader (BFS), renovasjon , leik og adkomstvegar.

8.2 Reguleringsformål

8.2.1 Hovedformål

Hovedformålene i planen er:

1. Bustadbebyggelse
2. Leik
3. Grønnstruktur

8.2.2 Reguleringsformål

FORMÅL	Areal M2	BR A	Kote BH	Antall etasjar
NR 1. BUSTADER OG ANLEGG				
BF-Bustader frittliggjande				
BFS1	795m2	45%	Mb=K+18	2 etg+u etg
BFS2	854m2	45%	Mb=K+18	2 etg+u etg
BFS3	1003 m2	45%	Mb=K+23	2 etg+u etg
BFS4	2448m2	35%	Mb=K+29	2 etg+u etg
Sum	5126,3m2			
BUN – Bod/uthus				
BUN	67,6m2	180 %	MB=k+12	2 etg
Sum	68m2			
R - Renovasjonsanlegg				
<i>f BRE1</i>				
Sum	13,7m2			
Leik				
<i>f BKS1</i>	250m2			
Sum	250,1m2			
NR 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR				
Veg				
<i>f SV1</i>	-			
<i>f SV2</i>	-			
<i>f SV3</i>	-			
sum	589m2			
Anna veggrunn-grøntareal				
<i>o SVG1</i>	-			
<i>o SVG2</i>	-			
<i>o SVG3</i>	-			
<i>o SVG4</i>	-			
Sum	283,1m2			
Nr3 GRØNSTRUKTUR				
Grønstruktur (G1, G2)	-			
Sum	650,4m2			
Nr6 OMSYNSSYONE				
Frisiktsonen	-			
Totalareal	6980,4m2			

8.3 Byggeformål

Einebustader (BFS) med garasje.

8.3.1 Frittliggende småhusbustader BFS

4 frittliggende bustader med tilhørende anlegg.

Utnyttingsgrad BFS

BRA Bergenes ut i fra byggenes etasjar + parkering/garasje x 100/ tomten.



8.3.2 Bod/Uthus - BUN

Bod / uthus 60m² i grunnflate for lagring av båt og annet utstyr.

Utnyttingsgrad BKS

BRA er beregnet ut i fra garasjens etasjer x 100/ tomten

BG Byggenes 1 etg, 2 etg = max 120m²



8.3.3 Solforhold

De nye boenhetene får gode solforhold.

8.3.4 Parkering

Det leggas til rette for 2 p-plasser pr bolig .

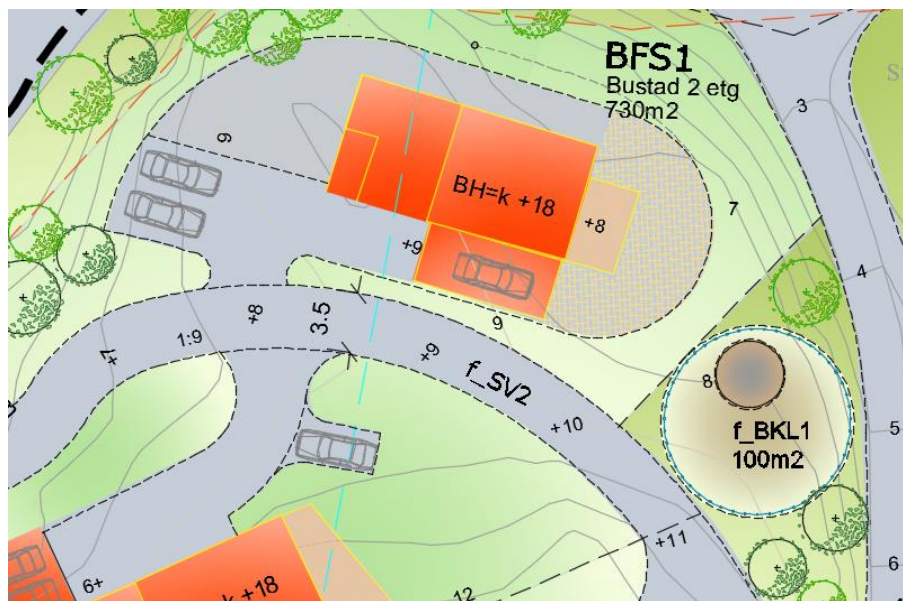
8.3.5 Renovasjon-BRE

For BFS leggas det til rette for felles areal for avfall, f_BRE. Dette vert sikra gjennom regulerings føresegnene. Det kan etablerast postkassestativ innanfor same areal.

8.3.6 Leik-BKI

Planforslaget vidare fører de areal- og kvalitetskrav som er fastsatt i kommuneplanens arealdel knytast til felles uteopphaldsareal. Dette medfører at det skal etablerast minimum 50 m² felles uteopphaldsareal per buening.

Det leggas til rette for 1 leikeplassar.



Leikeplassar bør utstyres med bl.a. sandkasse, disse og bord & benker.

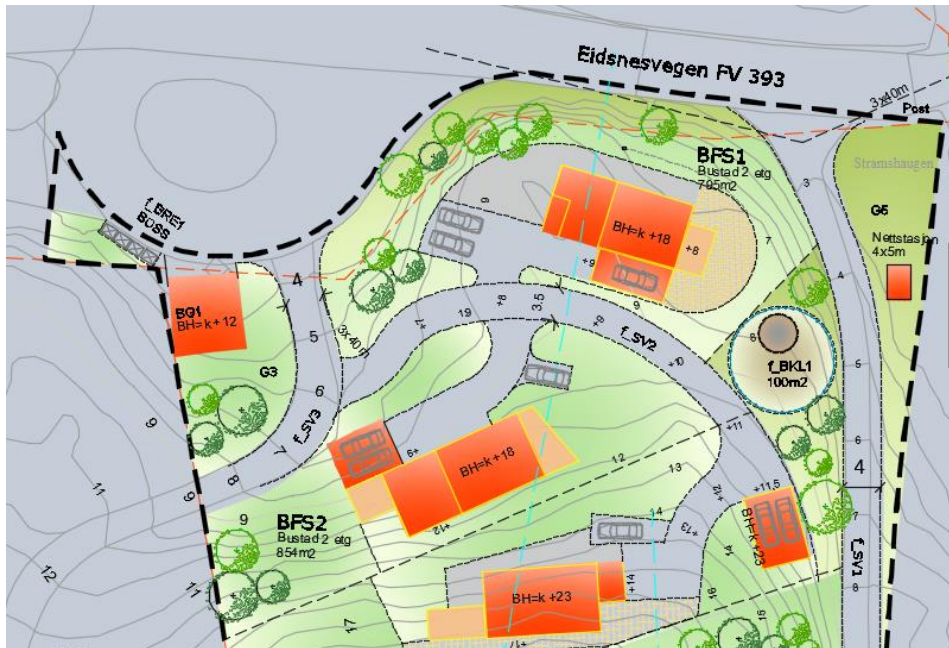
Leikeplassen skal ha følgjande kvaliteter:

- Areala skal ha hensiktsmessig form, tilgjengelegheit og plassering.
- Gode sol forhold.
- God utforming og materialbruk
- Støynivå skal ikkje overstige 55 dBA.
- Tilfredsstillende krav om universell utforming.
- Areala skal ikkje være brattare enn 1:3

8.4 Trafikkareal

8.4.1 Tilkomst bustader

Alle nye bustader vil ha tilkomst frå Fylkesvegen 393 (Eidsnesvegen).
Frå denne vegen er det to felles private avkøyrslar.



8.5 Grønnstruktur

Grønnstrukturen er G1 og G2

8.6 Vatn og avløp

Det er utarbeida ein VA rammeplan som vert vedlagt planforslaget. Denne skal leggas til grunn for utbygginga jf. regulerings føresegner. Se vedlagt notat og teikning.

8.7 Støy

Det er utarbeida ein støyrapport om vert vedlagt planforslaget. Denne skal leggas til grunn for utbygginga jf. regulerings føresegner. Se vedlagt notat og teikning.

9. KONSEKVENSNAR AV PLANFORSLAGET

9.1 Overordna planer og vedtak

Planområdet er hovudsakleg vist som regulert område i kommuneplanens arealdel, og forslaget kommer ikkje i konflikt med overordna plan.

9.2 Estetikk og landskape

Nye bustader vert tilpassa landskapet/terrenget i planområdet. Det er viktig at terrenginngrep i planområdet skal skje mest mogeleg skånsamt.

9.3 Konsekvensar for nabo

Nye bustader vil i liten grad øydelegge naboars kvalitetar og utsikt til sjø.

9.4 Trafikktilhøve- og parkeringsforhold

Det vert i liten grad auka biltrafikken ved etablering av nye bustader. Enkel adkomst til busshaldeplass like nedenfor.

9.5 Kulturminner

Planforslaget vil ikkje få konsekvensar for kulturminner i planområdet sidan det ikkje er kulturminner i området.

9.6 Friluftaktivitet, naturområder, barn og unges interesser i nærmiljøet

Planforslaget vil ikkje få konsekvensar for friluftaktivitet, naturområder, barn og unges interesser.

9.7 Privat og offentlig servicetilbod

Nye bustader i planområdet vil i liten grad få konsekvensar for privat og offentlig servicetilbod.

9.8 Risiko og sårbarhet

Risiko og sårbarhet er omtalt i planskildringa. Tiltak i forbindelse med støy som skal ivaretas.

9.9 Infrastruktur (vei/vann/avløp, el - anlegg etc.)

En ny adkomstveger f_SV2 og vann og avløp tilrettelegges.

9.10 Juridiske/ økonomiske konsekvensar for kommunen

Det er ikkje venta at planforslaget vil føre til juridiske konsekvensar for kommunen utover eit vanlig reguleringsplan forslag. Det er ikkje kjennskap til servituttar, heimlar eller liknande som kan føre til konsekvensar for planforslaget.

10. MEDVIRKNING

Reguleringsarbeidet vert varsla etter krava i plan- og bygningsloven. I tillegg har det vært nær dialog mellom forslagsstiller.

11. FORSLAGSTILLERS AVSLUTTENDE KOMMENTAR

De nye bustader vert eit positivt tilskot i området.