



Brev.cardo@gmail.com

+47 909 45 028

MERKNADER

Plan: Nystøltunet
Plan Id: 1263-201603
Kommune: LINDÅS

VEDLAGT MERKNADER:

1. Hordaland Fylkeskommune
2. Fylkesmannen i Hordaland
3. Statens Vegvesen
4. Storneset Hyttelag



CARDO 8614 AS
Øvre Blekeveien 20
5003 BERGEN

Dato: 15.04.2016
Vår ref.: 2016/3626-5
Saksbehandlar: HANVIE_
Dykkar ref.:

Att. Trond Tystad

Fråsegn til oppstart av detaljregulering - Nystølen, Fyllingsnes - Lindås Kommune

Vi viser til brev datert 18.03.2016 om oppstart av arbeid med detaljregulering for Nystølen, Fyllingsnes gnr 214, brn 41 m.fl. Lindås kommune. Hovudføreålet med reguleringa er bustader, naust og næring. Føreålet dels i strid med kommuneplan der området er sett av til bustad, fritidsbustad og LNF. Kommunen har vurdert at planen ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing.

Hordaland fylkeskommune vurderer oppstartsmeldinga ut i frå fylkeskommunens sektoransvar og målsettingar i regionale planar.

Vurdering og innspel

Hordaland fylkeskommune er generelt kritisk til planar i strid med overordna plan. Vi minner om at endring av føremål som hovudregel skal gjerast som del av ein kommuneplanprosess.

I det vidare planarbeidet vil vi leggje særleg vekt på:

- Areal- og transport
- Barn og unges interesser
- Friluftsliv
- Folkehelse
- Landskap
- Kulturminne og kulturmiljø
- Strandsone
- Universell utforming

Meir om areal og transport

Regional Transportplan for Hordaland (RTP) konkretiserer dei nasjonale måla om ny reisemiddelfordeling og nullvekst i privatbilismen for Bergensområdet. Bergensområdet er her definert som Bergen, Fjell, Sund, Øygarden, Askøy, Meland, Lindås, Radøy, Osterøy, Vaksdal, Samnanger og Os. For å oppnå mål om at auka persontrafikk skal skje ved gange, sykkel eller kollektivtransport må ny arealbruk og transport planleggjast i høve til kvarandre. Nye bustader må lokaliserast i nærleik til definerte senter og kollektivstopp med frekvent tilbod. Gang- og sykkeltilkomst til senter, skule og busstopp må vere trafikksikker.

Hordaland fylkeskommune minner om at planområdet ikkje ligg i eit definert senterområde eller nær kollektivtrafikk med frekvent tilbod. Vi ber om at det vert teke omsyn til dette i det vidare planarbeidet og ber om at utnyttinga innafor planområdet vert drøfta opp mot dei regionale retningslinjene for areal og transport og senterutvikling.

Meir om landskap

Planområdet ligg innafør landskapsområde Osterøyfjorden og tett inntil landskapsområde Vassbygdi-Apalhaug. Vi minner om at all utbygging har verknad på landskapet. Planlegginga må difor sikre at byggjetiltak og infrastruktur innordnar seg dei fysiske omgjevnadane. Vi ber om at det vert teke omsyn til landskap og terreng i planprosessen.

Meir om friluftsliv og strandsoner

Planområdet ligg i strandsona og omfattar delar av det regionale friluftsområdet Eikangervågen- Eknes. Friluftsområdet er registrert med strandsoneverdiar. I oppstartsmeldinga vert det signalisert ynskje om å regulere naust ved sjøen, det er ikkje sett av areal til naust innafør planområdet i kommuneplanen. Hordaland fylkeskommune minner om at strandsona er ei avgrensa ressurs som må forvaltast nennsamt slik at verdien vert oppretthalden og kjem flest mogleg til gode. I praksis vil det sei detaljert planlegging der verdiar i strandsona vert ivareteke og der tiltak i strandsona kjem allmenta og fellesskapet til gode.

For å oppnå målsetnaden om god balanse mellom bruk og vern er det innført strengare reglar for strandsona i plandelen av plan- og bygningslova (§1-8). Byggeforbodet i 100-metersbeltet er nedfelt i § 1-8. Forbodet er innskjerpa i forhold til tidlegare lov, og gjeld så lenge det ikkje er fastsett anna byggegrense. Lova stiller som krav at det skal takast særskilt omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Vurdering av nye tiltak skal alltid veies mot disse allmenne omsyna. Dette inneber at det skal leggest større vekt på desse omsyna i strandsona enn andre stader. Planen må syne korleis strandsona og friluftslivet i området gjennom tilgjenge for allmenta vert påverka av nye tiltak i planframlegget.

Meir om kulturminne og kulturmiljø

Hordaland fylkeskommune har vurdert saka som regional styresmakt for kulturminnevern. Vi vil minne om at dokumentasjon av kulturminne og kulturmiljø skal gjerast på eit tidleg stadium i all arealplanlegging. Hordaland fylkeskommune ber om at eventuelle kulturminneinteresser vert omtalte, verneverdiane vurderte og teke omsyn til i det vidare planarbeidet. Vi har i dag ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne eller andre kulturminne med høg verneverdi i planområdet. Hordaland fylkeskommune har difor ingen avgjerande merknader på noverande stadium i planarbeidet når det gjeld omsynet til kulturminneinteresser.

Då planen har areal i sjø har saka vore lagt fram for Bergens Sjøfartsmuseum. Sjøfartsmuseet kjenner ikkje til marine kulturminne som kan bli råka av reguleringa.

Meir informasjon

Meir informasjon om plantema, rettleiarar og statistikk/kart kan ein finne på nettsidene våre www.hordaland.no/plan/startpakke.

Oppsummering

Hordaland fylkeskommune ber om at planarbeidet legg særleg vekt på areal- og transport, barn og unges interesser, friluftsliv, folkehelse, landskap, kulturminne og kulturmiljø, strandsoner og universell utforming.

Eva Katrine R. Taule
kst. plansjef

Hanne Kathrin Vie
saksbehandlar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Saksbehandlar:

Hanne Kathrin Vie, Planseksjonen, Regionalavdelinga

Monika Cecylia Serafinska, Fylkeskonservatoren, Kultur og idrettsavdelinga



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon
Hege Brekke Hellesøe, 5557 2352

Vår dato
09.05.2016
Dykkar dato
23.03.2016

Vår referanse
2016/4120 421.4
Dykkar referanse

Cardo 8614 AS
Postboks 45
5831 BERGEN

Lindås kommune, gnr. 214 bnr. 41 mfl. - Nystølen - Fyllingsnes - uttale til oppstart av reguleringsplan

Vi viser til dykkar brev av 23.03.16 med melding om oppstart av planarbeid. Høyringsfrist var 23.04.2016, men på grunn av feilregistrering hjå oss har vi ikkje uttalt oss innan fristen. Dette beklagar vi. Vi ønsker likevel å uttale oss.

Fylkesmannen minner om at statlege retningslinjer skal leggjast til grunn ved planlegging etter plan- og bygningslova (pbl.) § 6-2 andre ledd.

Fylkesmannen legg til grunn at kommunen gjer ei vurdering av om planarbeidet er i samsvar med overordna plan.

Etter det Fylkesmannen kan sjå så ligg delar av planområdet innafor det statlege sikra friluftsområdet Fyllingsnes som er registrert som svært viktig. I reguleringsplanprosessen må ein ta omsyn til det statleg sikra området. Planen må ikkje opna for tiltak som vil ha negativ innverknad på friluftsområdet.

Planen legg også opp til at to tomter skal regulerast til naustformål, dette er ikkje i tråd med overordna plan. Fylkesmannen er i utgangspunktet kritisk til ny utbygging i strandsona. Den eine av tomtene ligg også med statleg sikra friluftsområde rundt på alle kantar.

Fylkesmannen viser til statlege planretningsliner for differensiert forvaltning av strandsona av 25.03.2011. Lindås kommune vert her vurdert til å ha stort press på areal, og da skal byggjeforbodet i pbl. § 1-8 praktiserast strengt. I retningslinene kjem det m.a. fram at:

Bygging og landskapsinngrep skal unngås på arealer som har betydning for andre formål, som for eksempel friluftsliv, naturvern, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljø, landskap, landbruk, fiskerinæring, havbruk og annen samfunnsmessig betydning. Ved utarbeiding av reguleringsplaner som innebærer bygging i strandsonen på arealer som er delvis utbygd, skal ferdselshensyn og landskapstilpassning spesielt vektlegges.

Fylkesmannen vil i tillegg koma med følgjande innspel til meldinga om oppstart:

ROS-analyse

Kommunane skal fremja samfunnstryggleik i si planlegging, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 3-1 bokstav h. Pbl. § 4-3 set difor krav om utarbeiding av ROS-analyse i alle plansaker, samt krav til handtering av risiko i plan. ROS-analysen skal visa risiko og sårbarheit som har verknad for spørsmålet om arealet er eigna til utbygging, og eventuelle endringar i slike forhold som følgje av planlagt utbygging.

Teknisk forskrift (TEK10) definerer kva som er akseptabel risiko for flaum og skred. Akseptkriteria for anna type risiko må definerast av kommunen. Fylkesmannen legg til grunn at akseptkriteria må vera minst like strenge som for flaum og skred. Alle risikohøve skal merkast på plankartet med omsynssone. Krav til risikoreducerande tiltak skal gå fram av planføresegnene.

Klima

Kommunen skal i si planlegging innarbeida tiltak og verkemiddel for å redusera utslepp av klimagassar og sikra meir effektiv energibruk og meir miljøvenleg energiomlegging, jf. statlege planretningsline for klima- og arealplanlegging av 04.09.2009. Vi viser også til dei nasjonale forventningane til kommunal planlegging der ein peikar på at kommunane skal leggja vekt på reduksjon av klimagassutslepp, energiomlegging og energieffektivisering gjennom planlegging og lokalisering av næringsverksemd, bustader, infrastruktur og tenester.

Samordna bustad, areal og transportplanlegging

I følgje statlege retningslinjer for samordna areal, bustad og transportplanlegging av 26.09.2014 skal utbyggingsmønster og transportsystem samordnast for å oppnå effektive løysingar, og slik at transportbehovet vert avgrensa og ein legg til rette for klima- og miljøvennlege løysingar.

Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremma utvikling av kompakte byar og tettstader, redusera transportbehovet og leggja til rette for klima- og miljøvennlege transportformar. Potensialet for fortetting og transformasjon bør utnyttast før nye utbyggingsområde tas i bruk. Nye utbyggingsområde bør styrast mot sentrumsnære område med moglegheit for utbygging med mindre arealkonfliktar. Utvikling av nye, større bustadområde må sjåast i samanheng med behovet for infrastruktur.

I område med lite utbyggingspress, og der lokale myndigheiter vurderer det som nødvendig for å auka attraktiviteten for busetting, kan det planleggast for eit meir differensiert busettingsmønster.

Planlegginga skal bidra til å styrka sykkel og gange som transportform.

Barn og unge

Rikspolitiske retningslinjer av 20.09.1995 og rundskriv T-2/08 stiller krav til ivaretaking av barn og unge sine interesser i planprosessen. Kommunen skal organisera planprosessen slik at ulike grupper av barn og unge får høve til å delta, og slik at synspunkt som gjeld barn kjem fram og vert ein del av prosessen. Vi viser elles til temaretteljar T-1513 om barn og unge og planlegging etter plan- og bygningslova.

Barn skal ha areal i nærmiljøet der dei kan utfalde seg og skapa sitt eige leikemiljø. For å få det til må ein ha tilstrekkeleg store areal som eignar seg for leik og opphald og som gir moglegheiter for ulike typar leik på ulike årstider. Areala må vidare kunne brukast av ulike aldersgrupper og gi moglegheit for samhandling mellom barn, unge og vaksne. Areal og anlegg som skal brukast av barn og unge skal vera sikra mot forureining, støy trafikkfare og anna helsefare.

Der ein tar i bruk areal som er sett av til fellesareal eller friområde som er i bruk eller eigna for lek, skal det skaffast fullverdig erstatningsareal, jf. pkt. 5d i retningslinjene.

Folkehelse

Alle planar skal fremma befolkninga si helse og motverka sosiale helseforskjellar, jf. pbl. § 3-1 bokstav f. Planlegginga skal vere helsefremjande gjennom å fremje faktorar som styrker helsa og livskvaliteten, og som bidreg til å verne mot negative faktorar, jf. folkehelselova § 4.

Eit sentralt element i folkehelsesatsinga er å sikre barn og unge gode oppveksttilhøve, jf. pbl. § 3-1 bokstav e og regional plan for folkehelse 2014-2025.

Busetjing av flyktningar

Fylkesmannen rettar særleg merksemd på bustad, integrering og mangfald, og oppfordrar kommunane til å busette fleire flyktningar, ved gjennomgang av kommunale planar. Kommunane i Hordaland skal busette flyktningar i samsvar med dei nasjonale måla for rask busetting. Planarbeidet i kommunane er ein av reiskapane for å få til god busetting av flyktningar over tid. Vi ber difor kommunen om å vurdere moglegheitene for om denne planen er godt eigna i høve til å få busett flyktningar.

Det er også understreka i dei nasjonale forventningane til kommunal planlegging at kommunane i si planlegging må leggja til rette for tilstrekkeleg og variert bustadbygging tilpassa til ulike grupper sine behov. Vi minner i så måte om at Husbanken gjev tilskot for kommunane til ulike føremål og målgrupper.

Støy

Retningslinje T-1442/2012 for behandling av støy i arealplanlegging skal leggest til grunn av kommunane i si planlegging. Der kjem det fram at alle nye reguleringsplanar bør visa støysonekart som er tilgjengelege innanfor planområdet på eigna måte. Dersom det er fastsett omsynssoner i kommuneplanen skal desse leggest til grunn for utarbeiding av reguleringsplanar.

Der er vidare krav til at ein så tidleg som mogleg i planprosessen skal gjera støyfaglege utgreiingar, der støynivå vert talfesta i tabell og/eller i berekningspunkt i kart for representative høgder (t.d. ved fasadar og uteopphaldsareal). Vi viser elles til dei anbefalte støygrensene som går fram av tabell 3 i retningslinjene.

I gul støysone bør ein vera varsam med å tillate etablering av nye bustader, fritidsbustader, sjukehus, pleieinstitusjonar, skular og barnehagar. I utgangspunktet bør slik busetnad berre tillatast der ein gjennom avbøtande tiltak klarer å overhalda dei anbefalte grenseverdiane. Etablering av andre bygningar med støyfølsame formål slik som kontor og overnattingsstader bør berre tillatast der ein kan tilfredsstilla krava i TEK10 til innandørs støynivå.

Områda som ligg i raud sone er lite eigna til støyfølsame bruksformål grunna det høge støynivået. Kommunane bør difor ikkje tillate etablering av bustader, sjukehus, pleieinstitusjonar, fritidsbustader, skular og barnehagar i desse områda. Kommunane bør vidare vera varsam med å opna for annan ny busetnad eller arealbruk med støyfølsame bruksformål.

Luftforureining

Retningslinje T-1520/2012 om behandling av luftkvalitet i arealplanlegging har som mål å forebygga og reduserer lokal luftforureining gjennom god arealplanlegging. Retningslinjene har anbefalte grenser for luftforureining som skal leggast til grunn ved planlegging av nye verksemdar eller ny utbygging eller utviding av eksisterande verksemd eller utbyggingsområde.

Naturmangfald

Vi minner vidare om at dei konsekvensane reguleringsplanen har for endra arealbruk skal vurderast i høve til naturmangfaldet, og at dette må kome tydeleg fram i planarbeidet, jf. naturmangfaldlova §§ 7 til 12.

Medverknad

Alle som fremmer eit planforslag skal legge til rette for god medverknad i planprosessen, jf. pbl. § 5-1. Kommunen har eit særleg ansvar for å sikra at barn og unge og andre som treng spesiell tilrettelegging får delta i planarbeidet etter rundskriv T-2/08 om barn og planlegging.

På nettsida www.miljokommune.no kan ein hente nyttige tips til planlegging.

For å sikra god framdrift i planprosessane stiller Fylkesmannen gjerne på møter saman med kommunen dersom det er ønskjeleg for å avklara vesentlege regionale og nasjonale interesser tidleg i planarbeidet.

Vi ønskjer lykke til vidare med planarbeidet.

Med helsing

Arve Meidell
seksjonsleiar

Hege Brekke Hellesøe
rådgjever

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Kopi til:

Hordaland fylkeskommune	Postboks 7900	5020	Bergen
Statens Vegvesen, Region Vest	Askedalen 4	6863	Leikanger



Statens vegvesen

Cardo 8614 AS

Behandlende enhet:	Saksbehandler/telefon:	Vår referanse:	Deres referanse:	Vår dato:
Region vest	Odd Høydalsvik / 55516377	16/46499-2		05.04.2016

Reguleringsplan for Nystølen – gnr. 214 bnr. 41 m. fl. – Lindås kommune – Oppstart av planarbeid

Vi viser til Deres brev av 18.03.16 med varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid for Nystølen – Fyllingsnes, gnr. 214, bnr. 41 m. fl. i Lindås kommune.

Grensen for planområdet framgår av stiplede linje på tilsendt kartutsnitt.

Formålet med planarbeidet er å planlegge bolig, samt 2 naust. Eksisterende bolighus og uthus vil ventelig bli revet. Det vil bli søkt etablert mindre og mellomstore leiligheter i nybygde flermannsboliger (2–4–6 mannsboliger) rundt en hage. Det kan bli ca. 16–25 små og mellomstore boliger.

Området har over lenger tid vært under transformasjon fra fritidsboliger mot vanlige boliger, og en ønsker å nytte dette planarbeidet til å søke å få en planstatus for boliger i området i tråd med faktisk status og utvikling.

Eksisterende veg gjennom området er den kommunale vegen (K1110) uten tilbud til myke trafikanter. I det aktuelle planområdet møtes flere private veger med tilkomst til den kommunale vegen på tilnærmet samme området. Dette er et forhold som må nærmere avklares i planprosessen. Planområdet bør om nødvendig utvides slik at en får en bedre trafikkløsning for et større område. Vi vil kreve at handbok N100 Veg- og gateutforming fra Vegdirektoratet legges til grunn ved dimensjonering av trafikktiltak innenfor planområdet.

Vi finner det uheldig at det legges opp til bygging av 16–25 nye små og mellomstore boliger i dette området uten at det foreslås oppgradering av tilbudet til de myke trafikantene.

Planarbeidet er ikke i samsvar med statlige retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging som forutsetter prioritering av utbygging i områder med gode tilbud til myke trafikanter og et godt kollektivtilbud.

Vi vil be Lindås kommune om å sette krav om det vurderes et tilbud til myke trafikanter som del av planarbeidet.

Postadresse
Statens vegvesen
Region vest
Askedalen 4
6863 LEIKANGER

Telefon: 02030
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Nygårdsgaten 112
5008 BERGEN

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Landsdekkende regnskap
9815 Vadsø

Ut over dette har vi ikke vesentlige merknader til varselet om oppstart av planarbeidet.

Plan og forvaltning Bergen
Med hilsen

Sindre Lillebø
seksjonssjef

Odd Høydalsvik

Kopi
Hordaland fylkeskommune – Regionalavdelinga, Postboks 7900, 5020 BERGEN

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

På vegne av styret i Storneset hyttelag

Siv Tverberg

15.09.16

Cardo 8614 AS v/Trond Tystad
Brev.cardo@gamil.com

PLANARBEID NYSTØLEN – FYLLINGSNES 214/41 m fl - MERKNADER

Storneset hyttelag fikk ved en tilfældighet informasjon om planarbeidet i juni 2016, ca 1,5 måneder etter at merknadsfristen til oppstart av planarbeidet gikk ut. Slik vi ser det er Storneset hyttelag rettighetshaver i planområdet, og skulle derfor ifølge Plan- og bygningsloven § 12-8 vært orientert om oppstart av planarbeidet. Oppdragsgiver for Cardo 8614 er vel kjent med dette rettighetsforholdet.

Storneset hyttelag gjennomførte informasjonsmøte om planarbeidet 12.09.16 der Cardo 8614 sammen med representanter for oppdragsgiver (Nystølen Eigedom AS) var til stede.

Siden Storneset hyttelag ikke er varslet i samsvar med plan og bygningslovens § 12-8, mener vi at våre merknader er fremsatt rettidig.

Vi har følgende merknader til planarbeidet:

1. Dersom de planlagte flermannsboligene skal benytte veien i planområdet som er opparbeidet av hyttelagets medlemmer, forutsetter dette avtale mellom utbygger og hyttelaget. I planforslaget må det fremgå at slik avtale skal foreligge før utbygging kan starte. Det foreligger et rettslig skjønn knyttet til veien. Kopi av skjønnet følger vedlagt.
2. Dersom de planlagte flermannsboligene skal benytte eksisterende vei i planområdet, mener vi avkjørsel til eiendommen må skje nord på eiendommen 214/41 (nærmest Fyllingsnesveien). Siktforholdene på veien er svært begrenset, og det er trafikkmessig uforsvarlig å legge avkjørselen sør eller vest på eiendommen 214/41. For øvrig registrerer vi at ommlegging av veien ifm dispensasjonen på 214/64 ikke inngår i kartet som følger varselet av 18.03.2016.
3. Vi forstår det slik at en ønsker å innlemme et område sør for 214/41 i planarbeidet med sikte på omregulering av hytter til boliger. Dersom dette skal tas med i planforslaget må veien i planområdet utbedres, blant annet må det legges til rette for myke trafikanter (sykler, gående), for eksempel med gangvei/fortau.

Etter omgjøring av hytte til bolig på 214/64 ble det godkjent dispensasjon for omlegging av vei, bygging av garasje og bygging av mur på eiendommen. Dispensasjonen medførte at sikten på veien er betydelig redusert, og ikke tilpasset flere heltidsboliger i området.

I planen må det derfor settes rekkefølgekrav for utbedring av veien.

4. I planvarselet inngår et nausteområde. Naustene ligger tett opp til friluftsområdet, og vi mener det må settes krav i reguleringsplanen om at det ikke skal tillates etablert båthavn i området. Med en utbygging av ca 20 boenheter slik det er foreslått i varselet, vil

etterspørselen etter båt plass trolig øke. Flere båt plasser innerst i Litlevågen vil ødelegge friluftsområdet/badeplassen og reduserer vannkvaliteten ytterligere. Det er derfor nødvendig med streng regulering av hensyn til allmennheten.

Med hilsen
Styret i Storneset Hyttelag

Kopi: Lindås kommune