

Nystøltunet

Detaljregulering

Nasjonal id 1263 - 201603

Lindås Kommune

Planbestemmelse 2/3-17

Sist revidert: 2/3-17



Forslagstillers planbeskrivelse

Nystøltunet detaljregulering

Nasjonal ID 1263-201603

Sist revidert 2/3-17

Planfaglig konsulent

Cardo 8614 AS

Postboks 45

Birkebeinersenteret

5831 BERGEN

FORORD

Fyllingsnes og de tilstøtende bygdene har over tid manglet boliger i forhold til etterspørselen. I flere tiår har en ventet på utløsning av store byggefelt. For bygdene har dette betydd en unødvendig fraflytting.

Nystøltunet er et prosjekt for å bringe inn et mindre antall konsentrerte småhus med en leilighetsstørrelse og utforming som passer fåpersonshusstander. Da håper en både å kunne bidra til etablererboliger og til å frigjøre større familieboliger ved å tilby alternativer til dem som er forbi fasen med hjemmeboende barn.

I tillegg søker en å regulere en del av eksisterende hyttefelt som over tid er blitt transformert delvis til boligbebyggelse gjennom enkeltvedtak om bruksendring og byggetillatelse

INNHOOLD

Nr	Tema	side
1	SAMMENDRAG	4
2	Nøkkelopplysninger	5
3	Bakgrunn for planarbeidet	6
4	Planprosessen	7
5	Planstatus	8
6	Planområdet	11
7	Forskrift om konsekvensutredning	16
8	Beskrivelse av planforslaget	17
9	Konsekvenser av planforslaget	22
10	Merknader	30

1 SAMMENDRAG

Planområdet ligger på Fyllingsnes, ca. 12 km nordøst for Knarvik. Planområdet ligger i et etablert bolig og hytteområde. Det grenser mot landbruk og grøntområder i øst/nordøstlig retning og mot sjø i vestlig retning.

Området er på ca. 27 daa og inneholder i dag ca 10 boliger/fritidsboliger med tilhørende mindre uthus, garasjer og boder og 3 nøst. Hovedområdet for utbygging er boligeiendommen Nystølen av Fyllingsnes (214/41) som er på 5975,4 m². Denne inneholder et eldre bolighus, en utedass og et uthus, som alle forutsettes revet. Nærmeste nabo er et næringsbygg/lager/garasje som delvis er bygget inn på Nystølen eiendom. Denne forutsettes også revet, slik at garasjen/lageret kan reetableres som en sokkelvirksomhet under en av kjedene med bolighus. Planforslaget legger til rette for 19 boliger fordelt på fire bygg med 1-2 etasjer pluss hems. Videre legger en til rette for parkering på to arealer utenom tunet som dannes av boligbyggene, slik at en kan skape et areal til friområde/tun midt i området. Det blir lagt til rette for naturlekeplass, samlingsplass, og felles hageområde.

2 NØKKELOPPLYSNINGER

Grend	Fyllingsnes
Gard	Nystølen til Fyllingsnes
Gard/bruksnummer	214/41 m/fl Lindås kommune
Planstatus overordnet plan	Bolig for Nystøltunet – hovedtiltaket, LNF forøvrig
Planstatus Reguleringsplan	Delvis overlappende planid 1263-200807 Fyllingsnes gnr 214/4,5,7 mfl og Planid 1263-20101976 Storeneset Strandplan For øvrig uregulert
Forslagstiller	Nystølen Eigedom AS org 915 739 091
Grunneiere sentrale	Nystølen Eigedom AS, samt eiere av hver enkelt eksisterende bolig, fritidsbolig og naust.
Planfaglig konsulent	Cardo 8614 AS
Planens hovedformål	Bolig
Antall nye boliger	19 på Nystøltunet
Varsel om innsigelse	Nei
Anbefalt oppstart	Ja
Utredningsplikt etter KU forskrift	Nei
Oppstartsvarsel dato	9/3-2016
Infomøter avholdt	Ja – 1 mot eiendomsbesittere 1 mot hytteierlaget
Levert/justert komplett planmaterieell	dd.mm.åå

3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

3.1 bakgrunn

Fyllingsnes har over tid hatt en klar underdekning av bygdens behov for boliger. Det har vært press på dispensasjoner, samt at mange unge og eldre med behov for ny bolig/ending av bolig har måttet finne alternativet sitt langt fra bygden. Også for omkringliggende bygder er dette en situasjon. Problemet er «løst» i overordnet plan ved avsetting til boligformål, samt at det er et meget stort regulert boligfelt. Dette har vært en status quo i mange tiår uten at det har medført en planmessig tilførsel av nevnte boliger i bygden.

Nystølen eide AS er etablert og har fått tilgang på boligeiendommen Nystølen av Fyllingsnes innenfor området for boliger i KPA, for å kunne regulere et lite og gjennomførbart prosjekt med nye boliger innenfor området avsatt i KPA.

I tillegg har en etter kontakt med omgivelsene tatt på seg som «subsidiær» oppgave å rydde opp i en del av hytteområdet som er delvis transformert til bolig, samt å søke avklart to naustetomter for eventuell utbygging.

3.2 intensjonen bak planarbeidet

Gjennom planen ønsker en å utvikle boligeiendommen Nystølen av Fyllingsnes til et prosjekt med 19 boliger i kjede over 1-2 plan med hems for øverste plan. En ønsker å rive eksisterende næringseiendom og samordne den som en sokkel til en kjede av boliger. I tillegg ønsker en å gi et blandet bolig og hytteområde som har vært under organisk omdanning fra hytter til bolig, reguleringsstatus som bolig. En ønsket å fremme forslag om to naust på utskilte naustetomter, men en fremmer nå bare et erstatningsnaust i en eksisterende naustrekke.

4 PLANPROSESSEN

4.1 varsel om oppstart

Planen ble varslet startet opp ved annonse i avisen Nordhordland 9/3-2016, med tilhørende brev til høringsinstanser og direkte berørte naboer. Innløpte merknader til oppstart er oppsummert og kommentert i eget – senere kapittel. De er vedlagt planen i sin helhet.

OPPSTART AV PLANARBEID

I medhold av plan og bygningsloven §12-1,3 og 8 varsles igangsetting av privat detaljregulering av **GBR 214/41 mfl Fyllingsnes Lindås Kommune, se plangrense under.**



Forslagstiller er Nystølen Eigedom AS. Cardo 8614 AS er utførende konsulent, info på www.cardo8614.no Planområdet omfatter Nystølen og tilstøtende eiendom. Formålet er å legge til rette for boliger i tråd med overordnet plan, samt 2 naustetomter (ikke i tråd). Planarbeidet vurderes ikke å utløse konsekvensutredning. Naboer og grunneiere varsles direkte. Merknader sendes til brev.cardo@gmail.com eller til Cardo 8614, Postboks 45 Birkebeinersenteret, 5831 Bergen innen 23. april 2016. En gjør oppmerksom på at det i denne omgang bare er oppstarten av planarbeidet som varsles. Planforslaget vil siden bli lagt ut på egen høring. Merknader videresendes Lindås Kommune sammen med planforslaget. Benytt brev.cardo@gmail.com og 90945028 for ytterligere informasjon.



Figur 1 – kopi av oppstartsannonse avisa Nordhordland

5 PLANSTATUS

5.1 Fylkesplaner (delplaner)

Aktuelle fylkes(del)planar for området:

- Fylkesplan for Hordaland 2005 – 2008
- Fylkesdelplan for energi, 2001-2012
- 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

5.2 Kommuneplan



Figur 2 – KPA Lindås

Nystøltunet ligger i gul (boligsone) over, område som får endret status fra Fritidsbolig til bolig er syd av dette (ned) og merket F06 på KPA

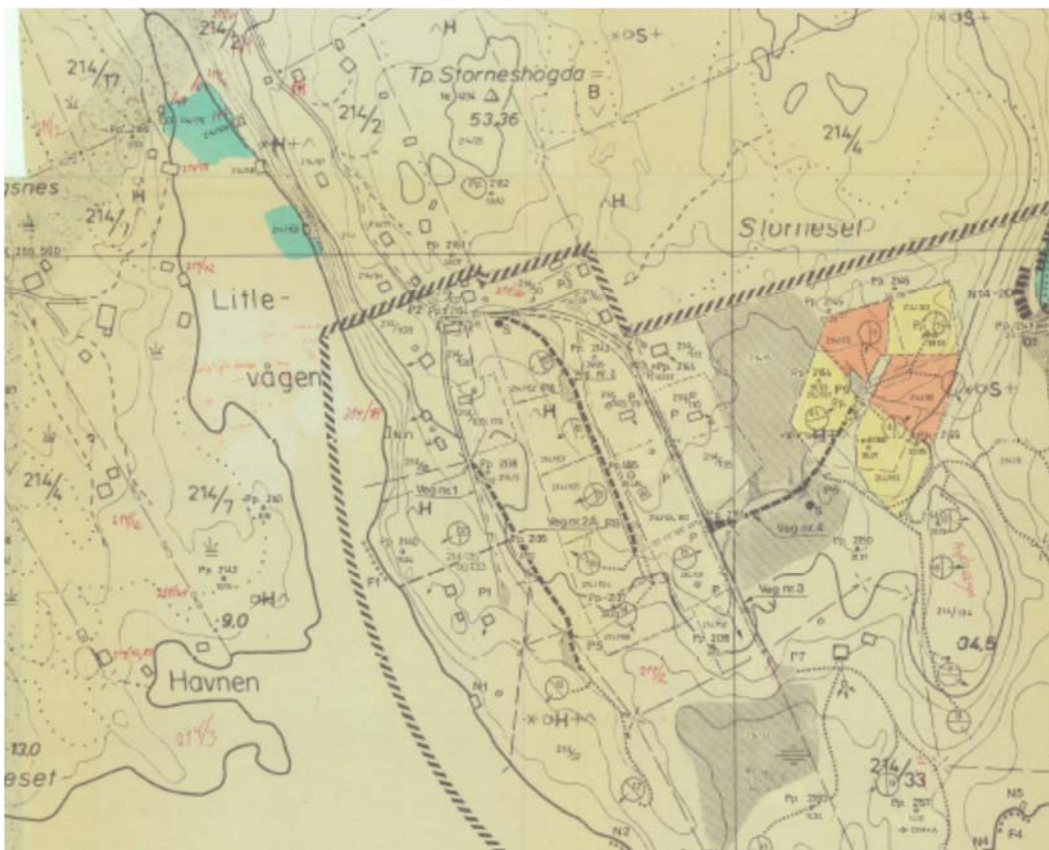
5.3 reguleringsplaner

Området støter mot og er delvis overlappende med to planer:



Figur 3 – detalj fra plan 200807

Planen er en større boligplan. Overlappende er vei vist på detalj over, den nord vestre delen av veien som er vist overlapper og reguleres på nytt med krysset helt vest i planen.



Figur 4 detalj fra Storneset Strandplan

Storneset planen grenser mot denne plan Nordvest i Stornesets plangrense.

5.4 aktuelle temaplaner

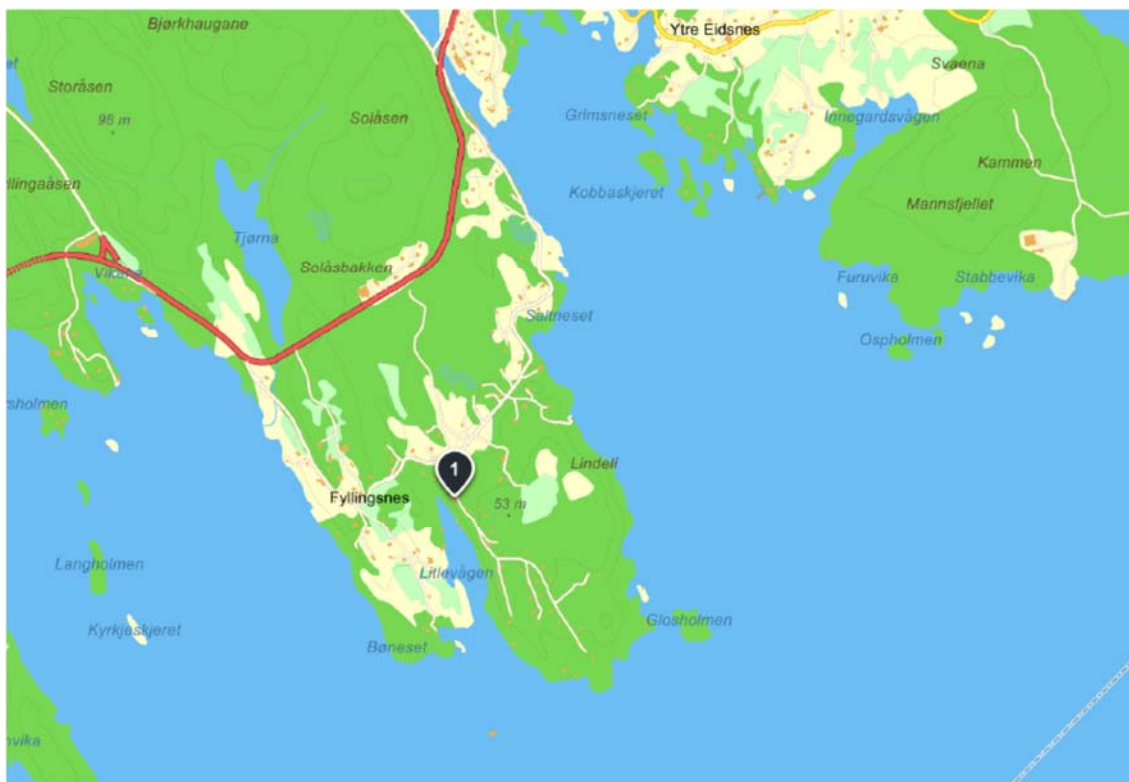
- *Klima- og energiplan 2010 – 2020*
- *Bygnings- og utemiljø i Lindås (rapport) 2010*
- *Kartlegging og verdsetting av naturtyper i Lindås 2004*
- *Bustadpolitisk handlingsplan 2004-2008 (gjeldende)*
- *Trafikksikring Lindås 2010-2020*

5.5 rikspolitiske retningslinjer

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

6 PLANOMRÅDET

6.1 Lokalisering

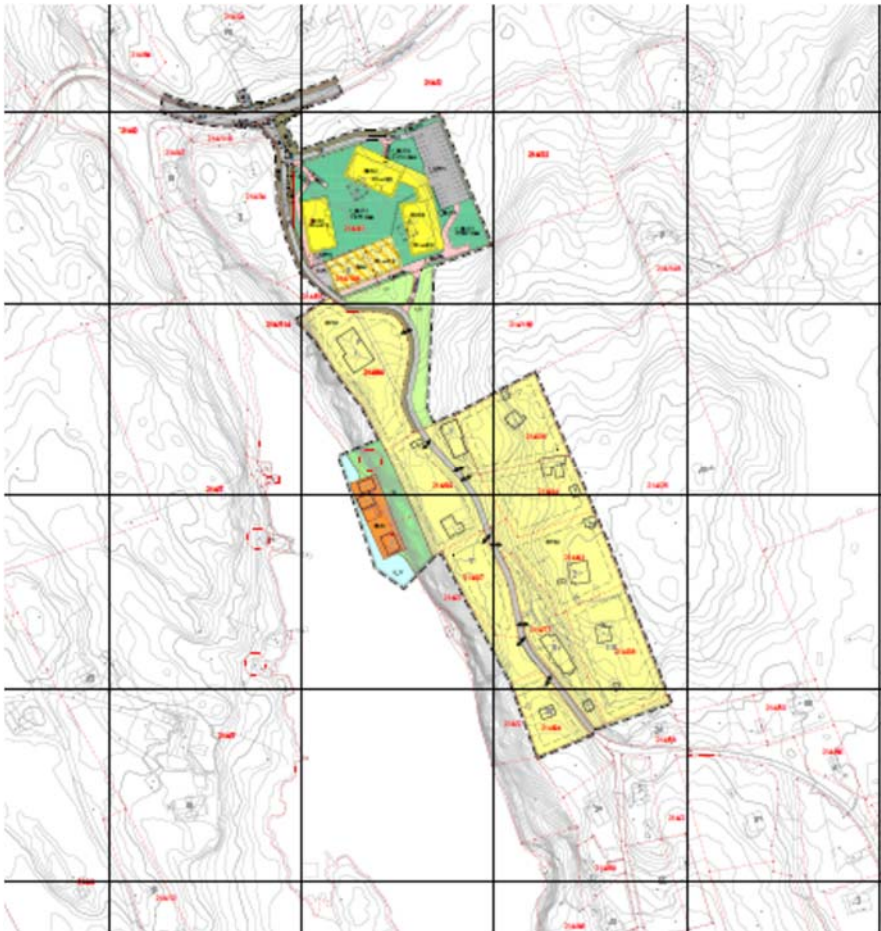


Figur 5 – planområdets beliggenhet merket med 1

Planområdet er ved Litlevågbrotet på litlevågens østbredd i den indre tredelen av Viken. Det tilhører strområdet Fyllingsnes, med Eidsnes og Eikangervågen øst for seg langs fjorden (også nord pga fjordens form) og Hjelmås vest for seg.

Kommunesenteret er Knarvik og planområdet ligger 11,6 km i nord-østlig retning fra dette langs E39 – Osterfjordvegen og det siste stykket langs Fyllingsnesvegen.

6.2 avgrensing



Figur 6 – plankartet

Plangrensen går frem av plankartet. Den starter i nor-nordvest med krysset mellom Fyllingsnesvegen og Litlevågsbrotet. Langs Nystølen er den vest av Litlevågsbrotet, etter Nystølen på begge sider av vejen til den treffer Syorneset planen. I et lite avsnitt midt i planen sett nor-sør er tar den med et naustmiljø i vest mot sjøen, for øvrig er den ikke i strandsonen.

6.3 tilstøtende areal

Planen grenser mot uberørt areal/landbruk, mot boligbebyggelse, mot strandsoner, mot fritidsboliger og mot sjø.

6.4 Eksisterende bygg i planområdet

Planområdet inneholder 11 hus og hytter med tilhørende uthus. I tillegg er det tre naust og et næringsbygg. Vegen i Litlevågsbrotet og stikkveier til eiendommene er bygget.

6.5 topografi og landskap

Fra planområdet faller det bratt mot Litlevågen i Vest. Denne stigningen fortsetter øst av planområdet, samt at det i tillegg er en stigning fra starten ved avkjøring fra Fyllingsnesvegen i nord og sørover langs vejen Litlevågsbrotet, før denne igjen flater ut og faller utover Storneset. Landskapets storform er således preget av at dette er den indre delen av et større nes, med stigning både opp fra Litlevågen og utover Vågen. Se

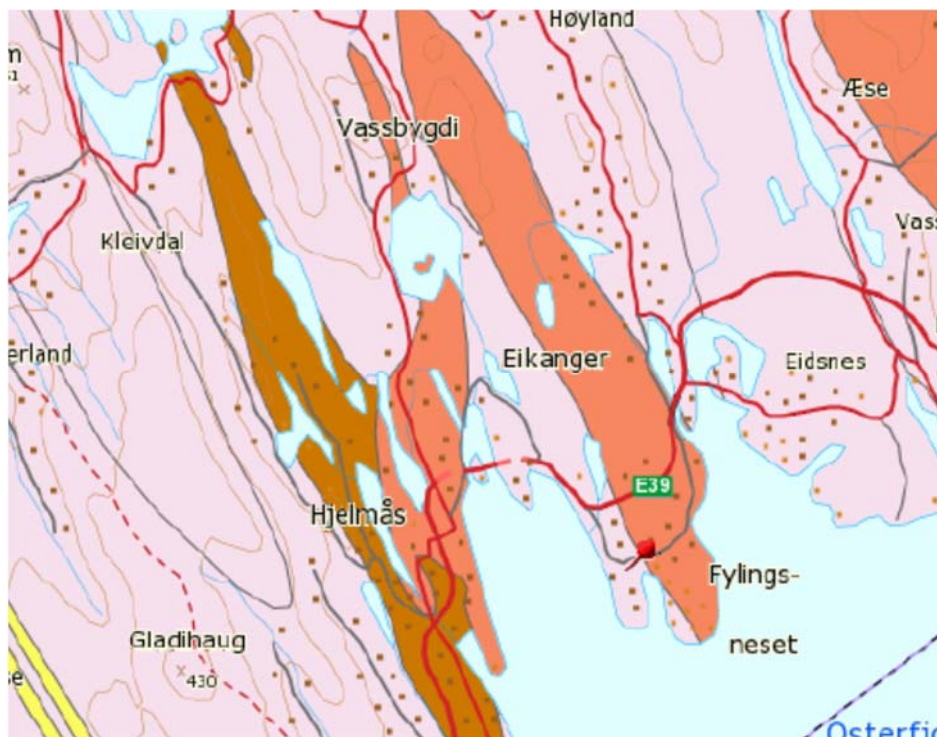
koter på fig 6 over.

Ny bebyggelse bryter ikke storformen og endrer ikke silhuetter. Den er synlig i en flate og svak stigning fra Fyllingsnesvegen, men lite eksponert fra Litlevågen og ikke fra Storneset. Småformene er relativt preget av flatere partier som inngår i nevnte stigning i begge retninger.

6.6 Solforhold

Jamfør 6.5 som viser at hele planområdet ligger i en vestvendt skråning mot litlevågen. Dette gir gode solforhold for ny og gammel bebyggelse, som i all hovedsak har en vestvendt hovedfasade for utsikt, stuer og balkonger/uteområder.

6.7 Grunnforhold



Figur 7 NGUs berggrunnsdatabase

Området er på en rygg av anortositt omgitt av charnockitt til anortositt (delvis omdannet). Det er ikke kjente forekomster av radonkonsentrasjoner i området, eller generelt i Lindås kommune ut henhold til år 2001 undersøkningen.

6.8 Naturforhold



Figur 8 NIBIOS gårdskart for Nystølen av Fyllingsnes

Nystølen er klassifisert med 2,5 daa jorddekt fastmark og 3,3 daa skogsmark høg bonitet. Området er ikke oppdatert i databasen, i den forstand at bebyggelsen på Nystølen og nærmeste område ikke er markert som bebygget område (bebygget/vann/bre)

De 2,5 daa ved bebyggelsen er og har over mange år vært typisk hage for bolighus. Skogsområdet har bare skog i ytterkant mot tilstøtende skog.

Planområdet generelt er i all hovedsak i kategori bebygget.

6.9 klima

Området har et relativt varmt klima i forhold til breddegrad, men med et nedbørvolum som er relativt høyt.

6.10 Grønne interesser

Jmf fig 6 og 8 så har området (Nystølen) i nord, øst og sør relativt sett bebyggelse på alle kanter, selv om det er små natur/landbruksteiger mellom området og bebyggelsen i noen retninger.

Nystølen grenser mot veg og fritidsbebyggelse i vest. Planområdet litt lengre nord enn hovedtiltaket grenser mot grøntområder mot sjø.

Den klart viktigste grønne interessen en finner er strandsonen i friluftsområdet i bukten i Litlevågen.

6.11 Kulturminner

Planlegger har ikke funnet registrerte kulturminner i planområdet.

6.12 Veg og trafikkforhold

Planområdet starter med krysset der Litlevågsbrotet tar av fra kommunal veg Fyllingsnesvegen. Denne er i området av enkel standard, som er videreført i stadfestet nabo reguleringsplan.

Litlevågsbrotet er en privat veg av enkel standard.

6.13 Vann, avløp og overvann

Det er sandfiltergrøft til rennende elv for Nystøltunet, hvilket er avløpsløsning for de fleste i planområdet. Nystøltunet har privat borehull og brønn til vann. Dette er det samme i store deler av planområdet, men kommunalt vann var lagt opp i 2004/05 og noen er knyttet til.

Overvann går til lokal fordrøyning.,

6.14 Støy

Det er ikke kjente støykilder i området på nivå som fordrer videre utgreiing og tiltak.

6.15 Offentlig kommunikasjon

Det er skolebussrute til Ostereidet og bussrute til Knarvik, korresponderende med buss til Bergen. Stoppet er i planområdet, ca 20 meter fra inngang til hovedprosjektet Nystøltunet.

6.16 Energi

Området har tilstrekkelig kapasitet i elforsyning til eksisterende og ny bebyggelse.

6.17 Offentlige tjenester

Barnehage på Ostereidet 9,5 km borte, tidligere var det også på Eikangervåg. Kan bli aktuelt igjen med ny bebyggelse.

Barneskole på Eikanger 3,2 km borte.

Ungdomsskole Ostereidet 9,5 km borte.

Videregående skole Knarvik 12 km borte.

Lege Ostereidet 9,5 km borte.

Kommunesenter Knarvik 12 km borte.

6.18 Risiki

Ikke kjent Radon, jmf 2001 målingen som satte hele Lindås kommune i lav sone.

Høyspentlinje utenfor Nystølen.

,

7 FORSKRIFT OM KONSEKVENsutREDNING

Planarbeidet er i all hovedsak (unntatt naust) i tråd med overordnet plan og utløser ikke utredninger etter forskrift a\om konsekvensutredning av denne årsak.

Det er et boligprosjekt som ikke utløser slikt krav.

Det inneholder ikke reguleringsformål som er listet utløsende for utredninger om konsekvensutredning eller drøfting av slik.

8 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

8.1 innledning

Planområdet er i dag et blandet bolig og hytteområde, med i tillegg et mindre næringsbygg og tre naust. Hytteområdet reguleres til bolig slik at allerede omsøkte bruksendringer og eventuelt kommende til bolig blir i tråd med planstatus. Næringsområdet blir relativt sett uendret, men lagt til sokkel av nye boliger. Naustområdet får et nytt naust mellom eksisterende. En boligeiendom med et våningshus, et uthus hønsehus og et redskapsskur/utedass blir til 19 nye boliger, kjedet og i en til to etasjer med hems.

8.2 Reguleringsformål

Arealtabell	
§12-5. Nr. 1 - Bygninger og anlegg	Areal (daa)
BAA	0,619
BFS1	6,466
BFS2	9,646
BKS1	0,403
BKS2	0,486
BKS3	0,542
BUN	0,574
└_BUT1	1,875
└_BUT2	0,107
└_BUT3	0,212
└_BUT4	0,111
└_BUT5	0,059
└_BUT6	0,080
└_BUT7	0,397
Sum areal denne kategori:	21,680
§12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
└_SOG1	0,195
└_SOG2	0,030
└_SOG3	0,316
SOG4	0,064
└_SPP1	0,707
└_SPP2	0,037
o_SV1	0,566
SV2	0,055
└_SV3	1,214
└_SV4	0,206
SV5	0,083
SV01	0,069
SV02	0,079
SV03	0,222
SV04	0,326
SV05	0,131
o_SVT	0,016
Sum areal denne kategori:	4,315
§12-5. Nr. 3 – Grøntstruktur	Areal (daa)
G	0,894
Sum areal denne kategori:	0,894
§12-5. Nr. 5 – Landbruks-, natur- og friluftsmål og reindrift	Areal (daa)
L1	0,322
L2	0,568
Sum areal denne kategori:	0,890
§12-5. Nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	Areal (daa)
o_V	0,386
Sum areal denne kategori:	0,386
Totalt alle kategorier:	28,165

D:\file\Prosjekt\Cardo\0514_A0121502\Nustabell\Nustabell_Planart.doc, 19.12.2016 11:24:41, ISO essent A3 (297,20 x 420,00 MM), 1000/1000

Figur 9 – formålstabell

8.3 Bolig og anlegg



Figur 10 illustrasjonsplan

Alle fritidseiendommer og boligeiendommer blir foreslått regulert som enebolig, tomannsbolig eller enebolig med utleiedel med utnyttelse 40 % BRA og maksimal gesims og mønehøyde henholdsvis 6 og 10 meter. Disse er i feltene BFS1 og BFS2 (Boliger frittliggende småhus).

Naustklyngen med tre naust får et fjerde naust mellom eksisterende naust. Dette følger Fylkesmannens og Fylkeskommunens veiler derfor bebyggelse i strandsonen hva angår maks størrelse, maks vindusflate, etasjer og mønehøgde. Veilederens krav er nedfelt i bestemmelsene. Nevnte naust er et erstatnings-naustetomt som ble gitt ved fravikelse av naust da friluftsområdet fikk tidligere område.

Naust som var tiltenkt foreslått på punktfaste nærmere friluftsområdet er etter tilbakemeldinger på oppstart tatt ut av planen.

På Nystølen av Fyllingsnes og tilstøtende (fradelt) næringstomt erstattes nåværende næringsbygg, våningshus og to uthus med nytt næringsbygg, og 19 boliger kjedet og i 1-2 etasjer med hems.

I dette området er høyder regulert med maksimale kotehøyder satt i bestemmelsene.

Maksimal BRA der parkeringsarealet er prorata fordelt på boligens BRA er gjengitt i tabell under, herunder på boligene i det kombinerte bolig og næringsområdet. Næringsetasjen er en garasje og har sin parkering inne i garasjen og således ikke et parkeringstillegg ved beregning av BRA.

Felt	BRA m2	Maks mønehøyde kote moh	merknad	Antall leiligheter
BAA	1599	+29	Lager garasje i sokkel Bolig på tak av denne 4x39,1 m2 parkering og målbar hems med i BRA – lager har ikke tillegg for parkering da det er garasje	4 + 1 garasje/ verksted
BKS1	723	+25	Bolig konsentrert småhusbebyggelse 3x39,1 m2 parkering og målbar hems med i BRA	3
BKS2	1422	+30	Bolig konsentrert småhus 6x39,1 m2 parkering og målbar hems med i BRA Evt beregningspliktig svalganger med i BRA	6
BKS3	1568	+33	Bolig konsentrert småhus 6x39,1 m2 parkering, målbar hems og Evt beregningspliktig Virkning svalgang/gangbro med i BRA	6
SUM	5312	+33		19 pluss 1 lager/gar.

8.4 Grad av utnytting

For eksisterende hytter og boliger i feltene BFS1 og BFS2 er utnyttelsen satt til BRA 40 %.

Nystøltunet sin tomt er 5795,4 m2 + 545,7 m2 fra næringstomten, sum 6341,1 m2.

Tomteutnyttelsen for denne i % BRA for hele tomten er 83,8 %.

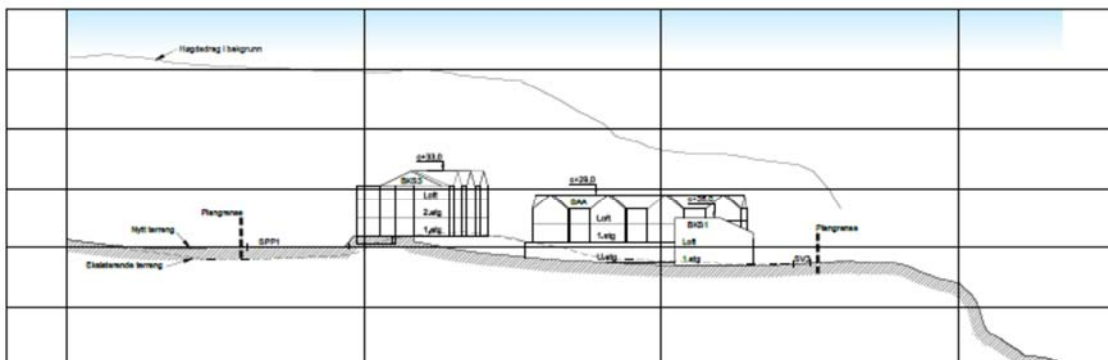
Områdene for bebyggelsen og parkering på Nystølen dekker henholdsvis 2,15 daa for feltene regulert til bolig og 0,744 da til parkering, sum 2,894 daa. Dette gir en utnyttelse i % BYA for hele tomten på 45,7 %.

8.5 Universell utforming



Figur 11 illustrasjonsplan detalj Nystøltunet

Alle veier fra parkeringsplassene til aktuell bebyggelse er utformet i henhold til forskriften om universell utforming. Alle leilighetene har alle hovedfunksjoner (kun hems som ikke har det) på et plan. Alle leiligheter har inngang på plan fra disse veinivåene bortsett fra de tre i andre etasje i BKS3. De i andre etasje i BKS2 nås ved at det bygges bro i plan fra veggen ved BKS 3 til andre etasje i BKS2. Samlet er altså 16 av 19 leiligheter fullt tilgjengelig i henhold til kravene om universell tilkomst, og de tre siste er universelt formet fra en har ankommet svalgang.



Figur12 terrengprofil Nystøltunet A-A

8.6 Lek og uteopphold

Generelt har området gode natur og uteoppholdskvaliteter som både grønn og blå uberørt natur. Sentral er skogene i høydedragene øst av planområdet og friluftsområdet til sjø nordvest av planområdet.

Eksisterende bolig/fritidsboligområder anses å ha tilstrekkelig uteoppholdsareal på egen tomt med utnyttelse %BRA 40.

Nystøltunet får 15 enheter. Det er privat uteareal på balkonger og direkte tilstøtende sokkelleilighetene, herunder på lokket av næringsetasjen. Dette private arealet inngår i reguleringsformålene for henholdsvis BAA og BKS1 til 3.

Det er 7 felles uteoppholdsarealer for boligene i BAA og BKS1,2 og 3.

£_BUT1	1,875
£_BUT2	0,107
£_BUT3	0,212
£_BUT4	0,111
£_BUT5	0,059
£_BUT6	0,080
£_BUT7	0,397

Disse utgjør samlet 2841 m² eller 149,53 m² pr bolig. Dette er over Lindås kommune sitt krav på 50 m² pr bolig med god margin.

Det store tunet F_BUT1 vil være flatt/tilnærmet flatt på 70 % av arealet. Dette tunet utgjør nesten 100 m² pr bolig.



Figur12 solforhold klokken 15 på vårjevndøgn.

Tunet er som det fremgår over 70-80 % badet i sol ved opplett klokken 15.00 på vårjevndøgn og har gode solforhold på alle relevante tidspunkt for lek og opphold gjennom året. En anser det derfor slik at Tunet f_BUT1 alene dekker minstekravet til uteopphold i Lindås kommune med god margin.

Områdene f_BUT3 og særlig f_BUT7 har meget gode kvaliteter for opparbeiding av en litt mer krevende naturleikeplass. Overgangen til omkringliggende LNF og størrelsen på f_BUT7 sammen med de gode solforholdene gjør denne til en tilnærmet perfekt slik naturbasert lekeområde, den typiske bearbejdede delen av 100 meters skogen.

8.7 Parkering

Eksisterende bebyggelse dekker egen parkering på og ved egen tomt som i dag.

For Nystøltunet er det lagt opp til minimum 1,5 parkeringsplass pr bolig, jmf Lindås kommunes krav ved dette antall boliger, samt 2 plasser for forflytningshemmede i tillegg. Sum minimum 29 plasser pluss to plasser for forflytningshemmede.

Parkeringsarealet er proratarisk fordelt på boligenes BRA m2 med 39,1 m2 pr bolig.

8.8 Trafikkareal mm

Nystøltunet benytter eksisterende avkjørsel like etter krysset fra Fyllingsnesvegen. Litlevågsbrotet er således ikke belastet og foreslås ikke opprustet som følge av utbyggingen. Den sikres dog med vegbredde og veggrunn gjennom denne regulering.

Krysset er gjennomgått og regulert med hensyn til siktlinjer med mer.

Den indre trafikkløsningen i Nystøltunet er løst ved at all trafikk føres i ytterkant av området i nord til parkeringsplassen, og at en derfra fører gående på et sammenhengende gangveisystem, som binder hus, tun og andre uteoppholdsområder sammen.

Alle gangveger er kjørbar for å fange opp nyttetransport/utrykningstrafikk.

Næringsdelen beholder sin eksisterende avkjørsel uendret.

Eksisterende bolig og fritidsboliger får uendret atkomst og parkering.

Det er etter innspillet fra Statens vegvesen vurdert fortau langs Fyllingsnesvegen. Den ikke svært gamle naboplanen har regulert Fyllingsnesvegen over samme område og lengre, inneholder mange ganger så mange boliger og har ikke regulert fortau her i stadfestet plan. En har således trukket den konklusjon at planmyndigheten ikke har sett for seg et system av fortau i Fyllingsnesvegen. Denne er kanskje en typisk lav farts bygdevei, som muligens bør skiltes sammenhengende med 30 eller 40 km/t. Dersom en er kommet til en annen konklusjon er planleggers innspill at denne planen kan planlegge fortau på søndre side av Fyllingsnesvegen, med tilhørende eventuell overgang mot den store reguleringen nord av Fyllingsnesvegen.

8.9 Støytiltak

Ingen slike foreslås da det ikke er støykilder som utløser dette.

8.10 Bossløsning

Det er tilrettelagt for boss håndtering ved stasjon plassert ved inngangen til Nystøltunet, plassert med henblikk på maksimal trygghet og funksjonalitet ved henting. For øvrig bebyggelse uendret løsning.

8.11 Vann og avløp

Nystøltunet vil tilknyttes lokalt vann. Overvann har tilstrekkelig lokal fordrøyning slik grøntareal planlegges.

Avløp vil bli løst i godkjent løsning for utslipp. Den mest sannsynlige løsningen pt er at man legger ny avløpsledning og slamutskiller for området av kommunal standard, og at en enten drifter denne med påkobling fra andre, eller overlater den til kommunen for drift og påkopling av andre enheter.

8.12 risiki

Brann i tettere bebyggelse fremstår som eneste identifiserte risiko som utløser tiltak, etablering av Brann hydrant ved innløpet til Nystøltunet. Tiltaket styrker slukkeberedskapen i området for øvrig, både innenfor og utenfor planområdet.

8.13 jordressurs

Ved byggestart skal det være laget en plan for jordressurs i Nystøltunet som eventuelt blir overflødig. Prioritet nummer 1 er flytting til grøntarealer i tunet, prioritet nummer 2 er tilleggsjord til direkte tilstøtende landbruksland og øvrig skal tilbringes grøntområder andre steder som behøver jordressursen.

8.14 Endring av eiendomsgrenser

Næringsområdets eiendom 214/96 slås sammen med Nystølen av Fyllingsnes 214/41 til Nystøltunet, der hovedeiendommens bruksnummer 214/41 er nytt bruksnummer.

9 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

9.1 overordnede planer

Tiltaket er i sin helhet i tråd med overordnet plan og endrer ikke forhold i denne med følgende unntak:

- Kommuneplanens område F06 endrer seg fra fritidsboliger til boliger, en transformasjon som allerede i praksis ved dispensasjoner etc allerede er delvis utløst.
- Et naust inne i en tett samling av tre eksisterende naust tillates.

Hovedtiltaket Nystøltunet er helt i tråd med overordnet plan.

Naust som ikke lå i det etablerte tette naustmiljøet og nærmere friluftsområdet er tatt ut etter merknader ved oppstart.

En oppfatter at opprydningen til boligstatus i tråd med delvis oppstått transformasjon i den delen av Storneset hyttefelt som er nærmest avkjørsel fra kommunal veg skjer etter kommunalt ønske og forståelse.

9.2 Reguleringsplaner

planid 1263-200807 Fyllingsnes gnr 214/4,5,7 mfl erstattes for en mindre del av denne plan i Fyllingsnesvegen og avkjøring til Nystølplanen.

Planid 1263-20101976 Storeneset..... endres ikke ved at en har justert sin grense mot denne.

9.3 Estetikk, landskapsform og byggeskikk

Tiltaket fjerner det lite tiltalende næringsbygget som fremstår som et fremmedelement i bolig og fritidboligmiljøet i området. Erstatnings garasje/lager etableres som sokkel i boligprosjekt.

Nystøltunets nye bebyggelse er maksimalt tilpasset tradisjonell bebyggelse ut fra rammen av at det er kjedete boliger, hva angår høyder, takformer etc.

Nystølens boliger jobber med terrenget og fremhever det naturlige tun som finnes på det eksisterende Nystølen av Fyllingsnes.

Bilparkering «skjules» i østre del av eiendommen som er et lite søkk skjult av den lille ryggen som de to seksmannsboligene settes på, og hvor dagens våningsghus og uthus står.



Figur 13 Fotomontasje Nystøltunet

9.4 Universell utforming

Alle veier fra parkeringsplassene til aktuell bebyggelse er utformet i henhold til forskriften om universell utforming. Alle leilighetene har alle hovedfunksjoner (kun hems som ikke har det) på et plan. Alle leiligheter har inngang på plan fra disse veinivåene bortsett fra de tre i andre etasje i BKS3. De i andre etasje i BKS2 nås ved at det bygges bro i plan fra vegen ved BKS 3 til andre etasje i BKS2. Samlet er altså 16 av 19 leiligheter fullt tilgjengelig i henhold til kravene om universell tilkomst, og de tre siste er universelt formet fra en har ankommet svalgang.

Tunet og gangveger er utarbeidet med tanke på maksimal bruk for forflytningshemmede og små barns lekemulighet.

Fyllingsnes og tilstøtende bygder har svært få til ingen boliger som støtter kravene til funksjonell bruk for forflytningshemmede og de representerer etter planleggers skjønn et helt nødvendig supplement til boligbebyggelsen i bygden/bygdene for å kunne gi et fullverdig boligtilbud til alle grupper.

9.5 konsekvenser for naboer

Tiltaket har avkjørsel like ved kommunal veg og medfører ikke økt trafikk i for bolig og hyttenaboer på den private vegen mot Storneset.

Forslaget er avdempet i forhold til tomtens størrelse og avstand til naboer, og medfører bare vesentlig visuell endring for nærmeste nabo, som er identisk med 50 % eier av forslagstiller til denne plan.

Fastboende naboer får etableringsboliger til yngre generasjoner som vil ut av foreldrehuset og bolig for eldre som ønsker å fristille store familiehus for kommende generasjoner. Begge deler har vært et ekstremt presset marked over lang tid, og hindret bygdens naturlige videreføring og utvikling fra generasjon til generasjon.

9.6 Trafikk og parkering

19 nye boliger gir en turproduksjon på 3,5x19 pr døgn eller 65 kjøretøybevegelser, eller største time 0,6x19 er lik 11,4 kjøretøybevegelser med referanse til håndbok V713 – statens vegvesen.

For boligprosjektet her er dimensjonerende og største time i morgen og ettermiddagsrushet, forskjøvet med avstand til dominerende skole og arbeidsområder.

Eksisterende boliger og fritidsboliger ved Fyllingsnesvegen er ca 125 stk, samt at det er noe næringstrafikk.

Eksisterende boligtrafikk ådt	Eksisterende største time	Ny ådt etter Nystøltunet	Ny eksisterende største time	vekst
125 x 3,5 + 100 (?) næring =538	125x0,6 +25 (?) =100	538 + 65 = 603	100 + 11,4 = 111	Ådt 12,1 % Største time 11 %

9.7 kulturminner

Ikke registrert – ikke aktuelt

9.8 Barn og unge – friluft – natur

Planforslaget bebygger ikke uberørt natur utover at et naust etableres mellom eksisterende naust. Nystøltunet vil med sine tilrettelagte uteområder representere en styrking av barn og unges interesse i området. Et boligområde med 19 boliger i tun har en mindre «privatiserende» atferdseffekt enn dagens situasjon med inngjerdet enebolig både på Nystølen og i området for øvrig.

Friluftstinteresser berøres ikke, utover at det blir en positiv opprydding av kloakk med mer i friluftsområdet (delvis utført av forslagstiller frivillig allerede). Av hensyn til friluftsområdet ble også nytt naust nærmere dette tatt ut av planområdet. Ny lokalbebyggelse kan styrke medvirkning til at det blir opparbeidet, og ryddet. Forslagstiller har et sterkt ønske om å bidra i slik opprusting.



Figur 14 Litlevågen Friluftsområde

9.9 Naturmangfold

Nystøltunet bygges på tuftene til eksisterende bebyggelse som fjernes. Biomangfold regnes ikke å bli berørt av nevnte utbygging.

Fyllingsnes generelt har i henhold til rapporter fra NNI en del verdifull edelløvskog og spesielle biotoper, men disse er ikke i planområdet, og i utbyggingen.

9.10 Servicetilbud

Tiltaket vil styrke opprettholdelse av og eventuell reetablering av privat og offentlig servicetilbud i bygdeområdene Eknes, Eikangervåg og Ostereidet.

9.11 Næringsinteresser

Ingen kjente negative konsekvenser for næringsinteresser. Positiv virkning for opprettholdelse og eventuell gjenetablering av service og handel i bygdene langs Osterfjorden. Marginal styrking av næring i kommunesenteret Knarvik.

9.12 Kommunens interesser juridisk og økonomisk

Mulighet for kommunen til å overta og drifte nytt avløpssystem og brannhydrant om ønsket.

Tilknyttingsavgifter til bygget vannforsyning i Nystølens grense.

Marginal stansing av utflytting fra kommunen, skatteinntekter.

9.13 infrastruktur og kommunalteknikk

Utnyttelse av fremlagt kommunalt vann, forbedret avløp med mulighet for overtakelse, styrket brannberedskap med hydrant og

Oppgradering av kryss i kommunal veg Fyllingsnesvegen mot Storneset.

9.14 Grendeutvikling og boligsosiale forhold

Fyllingsnesgrenden og tilstøtende grender får et sterkt behøvd boligtilbud for førstegangsetablerende og fåpersons-husstander, og med tilrettelagte boliger for personer med forflytningshemninger.

En antar at dette vil medføre at bygden(es) levskraft styrkes vesentlig ved å tillate nevnte naturlige utvikling i bygden utenom de få og vilkårlige godkjennelser av kårboliger og omdanninger på dispensasjon av hytter som har funnet sted.

De boligsosiale utfordringene med boliger for eldre som vil fraflytte større eiendom og yngre som vil etablere seg, samt boligbehov ved skilsmisser etc kan løses i bygdemiljøene, fremfor ved flytting til Bergen eller Knarvik.

Samtidig vil en få en frigjøring av store familieboliger som i dag blokkeres av eldre som ikke har relevant tilbud i bygden(e). Ensidighet i demografi er som kjent den største trusselen mot bygder i Norge, med en medfølgende negativ spiral for offentlig og privat tjenesteyting og handel.

9.15 ROS analyse

Under gjennomføres denne i henhold til Lindås Kommunes metodebeskrivelse og akseptkriterier av 2011.

Risikomatriser og akseptkriteria for ROS-analysar som gjeld arealbruk

Vedteke av kommunestyret 14.4.2011

RISIKOMATRISE – arealbruk (LIV OG HELSE)					
S A N N Y Z	S5				
	S4				
	S3				
	S2				
	S1				
S		K1	K2	K3	K4
	KONSEKVENNS				

RISIKOMATRISE – arealbruk (MILJØ)					
S A N N Y Z	S5				
	S4				
	S3				
	S2				
	S1				
S		K1	K2	K3	K4
	KONSEKVENNS				

RISIKOMATRISE – arealbruk (ØKONOMI)					
S A N N Y Z	S5				
	S4				
	S3				
	S2				
	S1				
S		K1	K2	K3	K4
	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

Figur 15 ROS Lindås Kommune (2011)

Naturbasert sårbarheit		Potensiell risiko for:			Merknad
Nr	Lønskt hending/forhold	Liv og helse	Ytre miljø	Materielle verdier	
Ekstremvær www.met.no					
1	Stærk vind				Vind blir ikke sett på som en risiko for området. Mindre eksponert for ekstremvind enn tilstøtende områder (sjøfjell Hystalen)
2	Store nedbørsmengder				Store nedbørsmengder kan førekomme, men danner ikke kjente problem på Hystalen.
3	Store snemengder				Store snemengder sjelden et problem i området.
4	Anna				
Flaumfare www.mve.no					
5	Flom i elver / bekker				ikke aktuelt.
6	Flom i vassdrag/ innsjøer				ikke aktuelt.
7	Overvasshandtering				Overvann skal håndteres lokalt ved hjelp av infiltrasjon og fordrøyning.
8	Springflod / stormflod				ikke aktuelt.
9	Historisk flomnivå				ikke aktuelt.
10	Anna				
Skråfare www.skrednett.no					
11	Kvikkleireskrud				Det er ikke påvist kvikkleire i planområdet.
12	Løsmasseskred				ikke aktuelt.
13	is - og snøskred				ikke aktuelt.
14	Steinras, steinsprang				ikke aktuelt.
15	Historiske hendinger				ikke aktuelt.
16	Anna				
Byggegrunn www.npu.no					
17	Setninger				ikke aktuelt.
18	Utyllidighet				ikke aktuelt.
19	Ras				ikke kjente konsentrasjoner, antas å ikke forefinnes i problemnivå jmf Lindås Kommunes status i måling 2001.
20	Anna				
Plante og dyreliv www.dirmat.no					
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.
Versjemsbasert sårbarheit					
Brann/eksplosjon					
25	Brannfare				Ingen kjent risiko, men økt konsekvens ved tett bebyggelse
26	Eksplosjonsfare				Ingen kjent risiko.
27	Anna				
Energitransport					
28	Høgspenn				I naboområdet men ikke influens.
29	Løspenn				ikke aktuelt.
30	Gass				ikke aktuelt.
31	Anna				
Forurening vann					
32	Drkkevassleide				ikke aktuelt.
33	Sjø, badevann, fiskevann, vassdrag og liknende.				Badevann/friuftsområde i influensonen.
34	Nedbørsvann				ikke aktuelt.
35	Grunnvassnivå				ikke aktuelt.
36	Anna				
Forurening grunn http://www.ift.no					
37	Kjemikalieutslipp				Ingen kjent risiko.
38	Anna				
Forurening luft					
39	Støv/partikler/røyk				Ingen kjent risiko.
40	Støy				Ingen kjent risiko.
41	Lukt				Ingen kjent risiko.
42	Anna				
Friluftsliv og tilgjengelighet til sjø http://www.bordland.no					
43	Frå ferdsel langs sjø				ikke aktuelt.
44	Friluftsliv				Ingen kjent risiko.
45	Anna				
Sårbarheit knytt til infrastruktur					
Trafikkfare http://www.vestnes.no					
46	Trafikkulykker på Veg	S2 x K2		S2 x K2	Planforslaget innebærer litt økt trafikk i Fylingsnesvegen, i krysset mellom denne og Storveget og de to kryssene for denne mot Europaveien. Anses ikke å ha særskilt virkning på trafikktryggheten.
47	Anna				
Forurening					
48	Støv/partiklar				Ingen kjent risiko.
49	Støy				Ingen kjent risiko.
50	Lukt				Ingen kjent risiko.
51	Utslipp/kjemikalier				Ingen kjent risiko.
52	Anna				
Liklyker på nærliggende vegar/transportåre http://www.vestnes.no					
53	Veg	S2 x K2		S2 x K2	Se under punkt 46.
54	Sjø				Ingen kjent risiko.
55	Luft				Ingen kjent risiko.
56	Anna				

9.16 Privatrettslige forhold

Det var et potensielt forhold til den private vegen og veglaget for denne mot Storneset, men dette er løst ved valgt løsning med eksisterende atkomst tett på Fyllingsnesvegen for Nystøltunet.

10 MERKNADER

Merknad	Oppsummering	Planleggers kommentar
Hordaland Fylkeskommune	<p>Kritisk til endring i strid med overordnet plan, Peker på etablering skal skje nær sentre Peker på landskapsområde Osterfjorden med spesifiserte landskap Strengt krav til strandsonen Ikke kjennskap til men krav til eventuelle kulturminner Ber om særlig vekt på areal og transport, barn og unge, friluftsliv, folkehelse, landskap, kulturminne/kulturmiljø, strandsoner og universell utforming</p>	<p>Hovedtiltak Nystøltunet 19 boliger er helt i tråd med overordnet plan. KPA Endring av hytter til bolig i to øvrige felt er delvis allerede skjedd på dispensasjon, og oppfattes også som ønsket opprydning fra kommunen. Ikke prioritert fra forslagsstiller. Følger tradisjonelle plasseringer av bygg i Nystølen og holder tradisjonelle byggehøyder. Ingen blokker, kun kjedete hus i en-to etg med hems. Låser høyder i kotemeter Et naust foreslås inneklemt i etablert område, for øvrig er strandsonen tatt ut av planen. Etablert område i senter, men er naturlig behov for denne type boliger om bygden/grenden Fyllingsnes skal opprettholdes med blandet demografi, og ikke ha press på tilfeldig utbygging. Utredningstema for øvrig imøtekommet qua behandling.</p>
Fylkesmannen i Hordaland	<p>Advarer om strandsonen, skeptisk til naust, særlig det som ligger nær friluftsområdet, opptatt av at friluftsområdet ikke berøres, vil ha ROS analyse, peker på samordnet bolig, areal og transportplanlegging, kan planlegges for mer differensiert bosettingsmønster i områder uten press, peker på barn og unge, folkehelse, bosetning av flyktninger, støy, luft naturmangfold og medvirkning</p>	<p>Strandsone og friluftsområde tatt til følge i stor grad ved innskrenking av planområdet og kun etablering av et naust i etablert naustmiljø, ROS analyse utført, Er ikke en senterutbygging, men følger opp stadfestet kommuneplan sitt boligområde på Fyllingsnes,</p>

		arealøkonomiserer ved at en får 19 nye boliger uten å ta i bruk ubenyttete tomter og areal. Gir Bygdene og Fyllingsnes et folkehelse og universelt utformet botilbud som totalt mmangler i nærområdet, sikrer variert bosetning i bygden med normal demografi, og er bedre tilpasset flyktninger enn eksisterende bebyggelse om slik bosetning er aktuell på Fyllingsnes. Ønskete tema er utredet.
Statens Vegvesen	Peker på den kommunale vegens lave standard og mener at den bør forbedres for myke trafikanter, også gjennom en eventuell utviding av planområdet	Planlegger vil peke på at i den gyldige planen for det store byggefeltet på Fyllingsnes er det ikke tatt inn tiltak for Fyllingsnesvegen i dette området. Planlegger har fulgt opp standard fra denne planen, men ser at en vurdering av et bedre system for Fyllingsnesvegen mot det andre feltet bør vurderes. En løsning som kan være aktuell er at en bygger fortau eller liknende fra Nystølen og langs Fyllingsnesvegen frem til avkjørsel til det neste store reguleringsfeltet. Innad er Nystølen velorganisert for myke bevegelser. En er således ikke uenig i Vegvesenets intensjon om den gis mening og følges opp av kommunen med ansvar for påfølgende felt/reguleringer
Storneset Hyttelag	Påpeker at de burde vært varslet som organisasjon med skriv og krevde utsatt høringsfrist Stiller krav om avtale om veg eller at atkomst skjer nær kommunal veg,	Har fått innvilget utsatt frist og er bistått med eget infomøte. Punkt en og to er ivaretatt ved at en bruker eksisterende

	<p>stiller rekkefølgekrav til eventuelle nybygg og bruksendringer på eksisterende eiendommer om veg utover Nystøltunet som er i punktene over. Ber om vern av friluftsområde og forbud mot båthavn</p>	<p>avkjørsel ved Nystøltunet. Punkt tre er ikke ivaretatt da det slik planlegger ser ikke er lagt opp til noen utbygging eller omdanning av en slik tyngde etter Nystøltunet langs vegen som utløser og økonomisk bærer en omfattende opprusting. Planlegger vil langt på vei antyde at eksisterende beboelse og hyttelaget ut fra nå situasjonen bør gå sammen og oppgradere vegen, med hyttelaget som veieier i førersetet. Planens område mot sjø er nå begrenset og fanger kun opp et erstatningsnaust som kom for å gi friluftsområdet bedre forhold. Båthavn er ikke aktuelt, kan ikke slik vi ser det etableres i planområdet, er ikke regulert og er da i praksis «forbudt»</p>
--	--	---

Planfaglig konsulent: Cardo 8614 AS,
postboks 45 Birkebeinersenteret
5831 BERGEN
Brev.cardo@gmail.com
+47 909 45 028
Ansvar daglig leder Trond Tystad

DAK/Kart: CAD Service Vest
Medarbeider Rune Sætre

Design/landskap Feleti Ita Group AS
Medarbeider Freddy Håkon Iversen

Arkitektur/
Fotomontasje s.c Alice Florian architecture S.R.L
Medarbeider Alice Florian.

Etruskerne lagde byene som romerne kopierte med port i hver ende og en hovedakse Cardo maximus fra nordporten til sydporten. Fritjof Nansen revolusjonerte ekspedisjoner i kalde strøk ved å bevege seg hurtig med små organisasjoner og lite men tilstrekkelig og moderne utstyr mot målet. Han nådde i følge egen måling 86 grader og 14 minutter nord på sin rekordferd mot Nordpolen.

