

PLANSKILDING - STØLSHAUGANE

DETALJPLAN FOR GNR. 141, BNR 1,3 m.fl.
LINDÅS KOMMUNE

PLANID 1263 2013 02



Planfremjar:..... Majo Eigedom AS
Planfremjar sin representant: Magnus Helgesen

Arkoconsult plankonsulent: Pål Kjetil Tufta, Widar K.M. Sorø

Prosjekt nummer 2014215
Dokument nummer 01

Rev. nr..... G
Dato..... 2015-05-08
Revidert..... 2016-10-06
Rapport antal sider 38
Utarbeidd..... PKT, WKMS
Kontrollert.....
Godkjent.....

FORSIDE:

Søre del av planområde. Sett frå nord.

Innhald

1 INNLEIING	6
1.1 <i>Bakgrunn og intensjon for planarbeidet.....</i>	6
1.2 <i>Nøkkelopplysningar.....</i>	6
1.3 <i>Rikspolitiske retningslinjer og eventuelle temaplanar</i>	6
1.4 <i>Planprosess og oppstart av planarbeidet</i>	7
2 SKILDING AV PLANOMRÅDET	8
2.1 <i>Lokalisering.....</i>	8
2.2 <i>Tilstøytande område.....</i>	10
2.3 <i>Veg og tilkomst</i>	10
2.4 <i>Støy.....</i>	10
2.5 <i>Offentleg kommunikasjon/ kollektivdekning.....</i>	11
2.6 <i>Service, offentlege tenester.....</i>	11
2.7 <i>Vatn og avløp.....</i>	11
2.8 <i>Topografi.....</i>	11
2.9 <i>Soltilhøve.....</i>	14
2.10 <i>Klima.....</i>	15
2.11 <i>Natur, vegetasjon og biologisk mangfald.....</i>	15
2.12 <i>Barn og unge, samt grønne interesser</i>	17
2.13 <i>Kulturminne</i>	18
2.14 <i>Geologiske grunntilhøve</i>	19
3 FRAMLEGG TIL PLAN.....	20
3.1 <i>Bustader.....</i>	20
3.1.1 <i>Parkering</i>	22
3.1.2 <i>Vatn og avlaup</i>	22
Overvatn	22
Forureining	22
3.1.3 <i>Generelle kvalitetsmål og arkitektur</i>	22
3.1.4 <i>Byggjemønster</i>	22
3.1.5 <i>Bærekraftig planlegging.....</i>	23
3.1.6 <i>Energi.....</i>	23
3.1.7 <i>Utforming i høve til hellingsgrad og soltilhøve.....</i>	23
3.2 <i>Landbruksområde - LNF</i>	23
3.3 <i>Friluftsområde.....</i>	23
3.1 <i>Veg, tilkomst</i>	23
3.2 <i>Fortau.....</i>	24
3.3 <i>Leikeareal.....</i>	24
3.4 <i>Avfallhandtering.....</i>	24
4 KONSEKVENSAAR AV PLANFRAMLEGGET MED BEGRENSA KU, KONSEKVENSAUTGREIING	25
4.1.1 <i>Eigen rapport med KU</i>	25
4.2 <i>Landskap</i>	25
4.2.1 <i>Tilkomst frå Erstadvegen.....</i>	29
4.2.2 <i>Omsyn og tilhøve til omkringliggjande naboar (utsikt, innsyn og soltilhøve).....</i>	30
4.3 <i>Friluftsliv.....</i>	31
4.4 <i>Naturmangfald.....</i>	31
4.5 <i>Landbruk</i>	32
4.5.1 <i>Konfliktpunkt i høve til landbruksinteresser.....</i>	32
4.6 <i>Helse.....</i>	33
4.6.1 <i>Universell utforming</i>	33

4.7	<i>Kulturminne og kulturmiljø</i>	33
4.8	<i>Risiko og sårbarheit</i>	33
4.9	<i>Miljø og klima</i>	34
4.9.1	<i>Forureining</i>	35
4.9.2	<i>Elkraft</i>	35
4.10	<i>Born og unge</i>	35
4.11	<i>Samla vurdering</i>	35
4.12	<i>Konklusjon</i>	37
5	KOMMENTARER TIL INNSPEL FOR OPPSTART	37
5.1	<i>Statens vegvesen, 22.05.2013</i>	37
5.2	<i>NVE, Norges vassdrags- og energidirektorat, 27.05.2013</i>	37
5.3	<i>Fylkesmannen i Hordaland, 21.05.2013</i>	37
5.4	<i>Hordaland Fylkeskommune ved Kultur og idrettsavdelinga, 05.06.2013</i>	38
5.5	<i>BKK NETT AS, 21.05.2013</i>	38
5.6	<i>NGIR, 26.04.2013</i>	38

FIGURAR

Figur 1	Utsnitt, arealdelen til kommuneplan, Planområde ringa inn.	6
Figur 2	Utsnitt, oversiktskart. Planområdet innringa med raud ring.	8
Figur 3	Planavgrensing	9
Figur 4	Ortofoto over planområdet (2011).	9
Figur 5	Tilstøtande reguleringsplan i vest.....	10
Figur 6	Støysone langs Fv404. Kartdata frå Statens vegvesen.....	11
Figur 7	Helningskart	12
Figur 8	Temakart fra kommuneplan	12
Figur 9	Sett frå lågare del av aust mot kupert område i vest.	13
Figur 10	Sett frå vest ned mot lågare del i aust.....	13
Figur 11	Sol og skuggjekart. Vårjevdøgn kl 15.00 og 17.00.....	14
Figur 12	Naturtype <i>Lokalt viktig</i> (skravert). Kartbase DN.	15
Figur 13	Skråfoto sett frå aust.....	16
Figur 14	Sett frå aust.....	16
Figur 15	Bonitetskart (AR5). Data basert frå Skog og landskap.	17
Figur 16	Billete 1 og 2; Sør i planområdet.....	18
Figur 17	Friluftsområda Erstad og Tveitavarden.....	18
Figur 18	Berggrunn.....	19
Figur 19	Framlegg til detaljplan	21
Figur 20	Helningskart 1 og 2;	26
Figur 21	Sett frå aust.....	27
Figur 22	Kart med terrengprofiler.....	27
Figur 23	Terrengprofilar A, B, C og D	28
Figur 24	Fotomontasje (uten og med bygg skissert inn).....	29
Figur 25	Sol skuggje med bygg, vårjevdøger kl 1500 og 1700.....	31
Figur 26	Bonitetskart som viser kva LNF-område som vert direkte råka (ljøs skravering)	32
Figur 27	Utløpsområde for snøskred. Basert på data frå Skredatlas, NVE.	34

Tabellar

- Tabell 1: Føremål.....19

SEPARATE VEDLEGG

- Plankart
- Føresegner
- Illustrasjonsplan
- ROS-analyse
- Merknadsskjema (offentleg ettersyn)

1 Innleiing

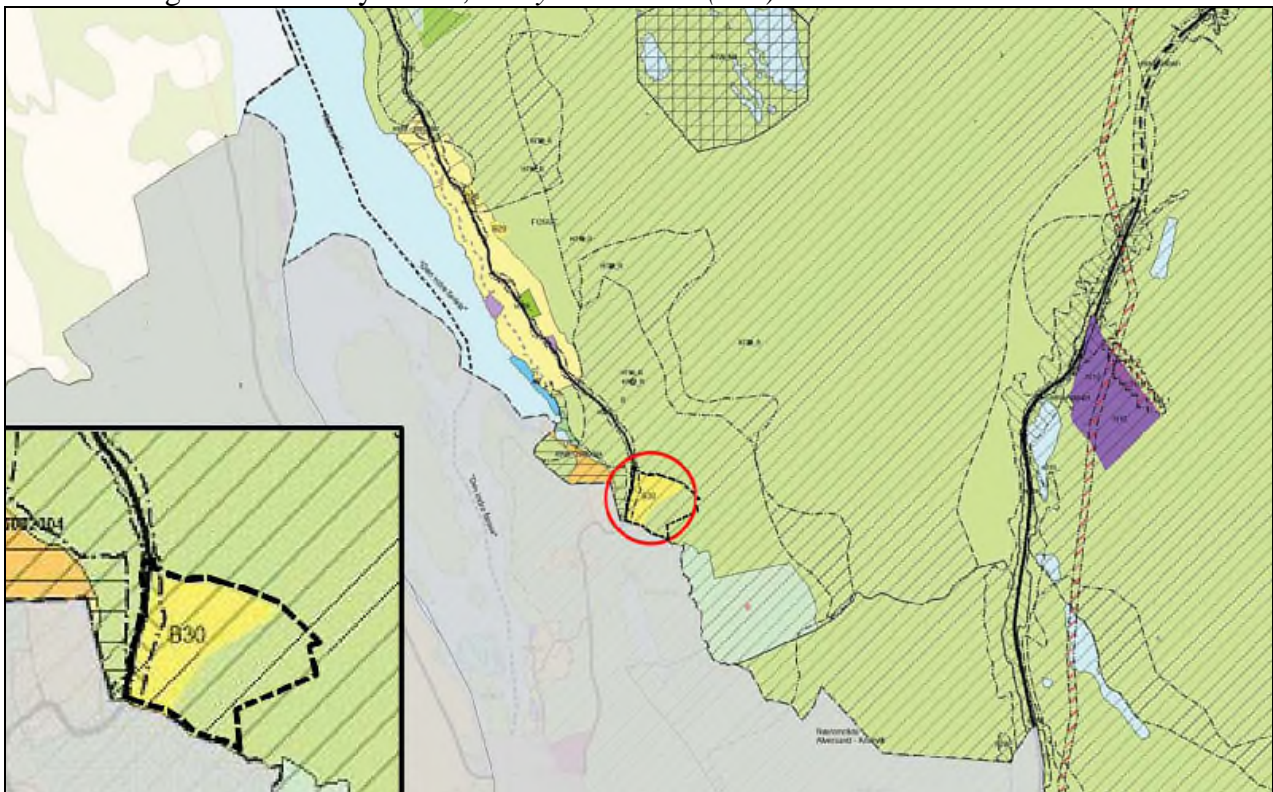
1.1 Bakgrunn og intensjon for planarbeidet

Føremål med planarbeidet er å utarbeide detaljregulering for felt B30 i gjeldande kommuneplan, og leggje til rette for ein god utbygging av eine- og tomannsbustader med tilhøyrande veg, og grøntareal. Planområdet er noko kupert og bratt enkelte stader og det er difor viktig at utbygginga vert tilpassa planområdet sine kvalitetar og ikkje øydelegg desse eller får ein negativ fjernverknad.

1.2 Nøkkelopplysningar

Kommune	Lindås kommune
Gardsnr. /bruksnr.	141/1 og 3
Gjeldande planstatus i kommuneplan	Bustadføremål og LNF-område
Krav om konsekvensutredning, KU	Ja
Forslagstillar og grunneigar	Majo Eigedom as, Svein Kvamme
Plankonsulent	Arkoconsult AS
Føremål med planen	Bustader med tilhøyrande veg- og grøntareal
Antal bueiningar	23 stk.
Areal på planområde	63 daa

Planområdet er i gjeldande arealdel til kommuneplan sett av til byggjeområde for bustad (kalla B30) og LNF-område og er delvis i samsvar med overordna plan, men deler av LNF-område skal omregulerast til bustadføremål, noko som utløyser krav om konsekvensutgreiing, KU, jfr pbl § 4-3. Området er òg vist som omsynssone; *Omsyn Landbruk (510)*.



Figur 1 Utsnitt, arealdelen til kommuneplan, Planområde ringa inn.

1.3 Rikspolitiske retningslinjer og eventuelle temaplanar

Det er i planlegginga lagt vekt på Rikspolitiske retningslinjer for;

- Samordna areal- og transportplanlegging
- Barn og unge
- Universell utforming

Samt Fylkesdelplan og temaplaner for Lindås kommune;

- Bustadbyggeprogram 2013 – 2016
- Kima- og energiplan, 2010
- Landbruksplan, 2006

1.4 Planprosess og oppstart av planarbeidet

Det var oppstartmøte med planavdelinga i Lindås kommune 7. februar 2013 og oppstart av planarbeidet vart varsla i dagspressa (avisa Nordhordland) 27.04.2013. Naboar og grunneigarar vart varsla med eige brev sendt ut 26.04.2013. Ved merknadsfristens utløp var det kome inn totalt 6 offentlege fråsegn. Det er ikkje kome inn private merknader. Undervegsmøte med kommunen 2. mars.

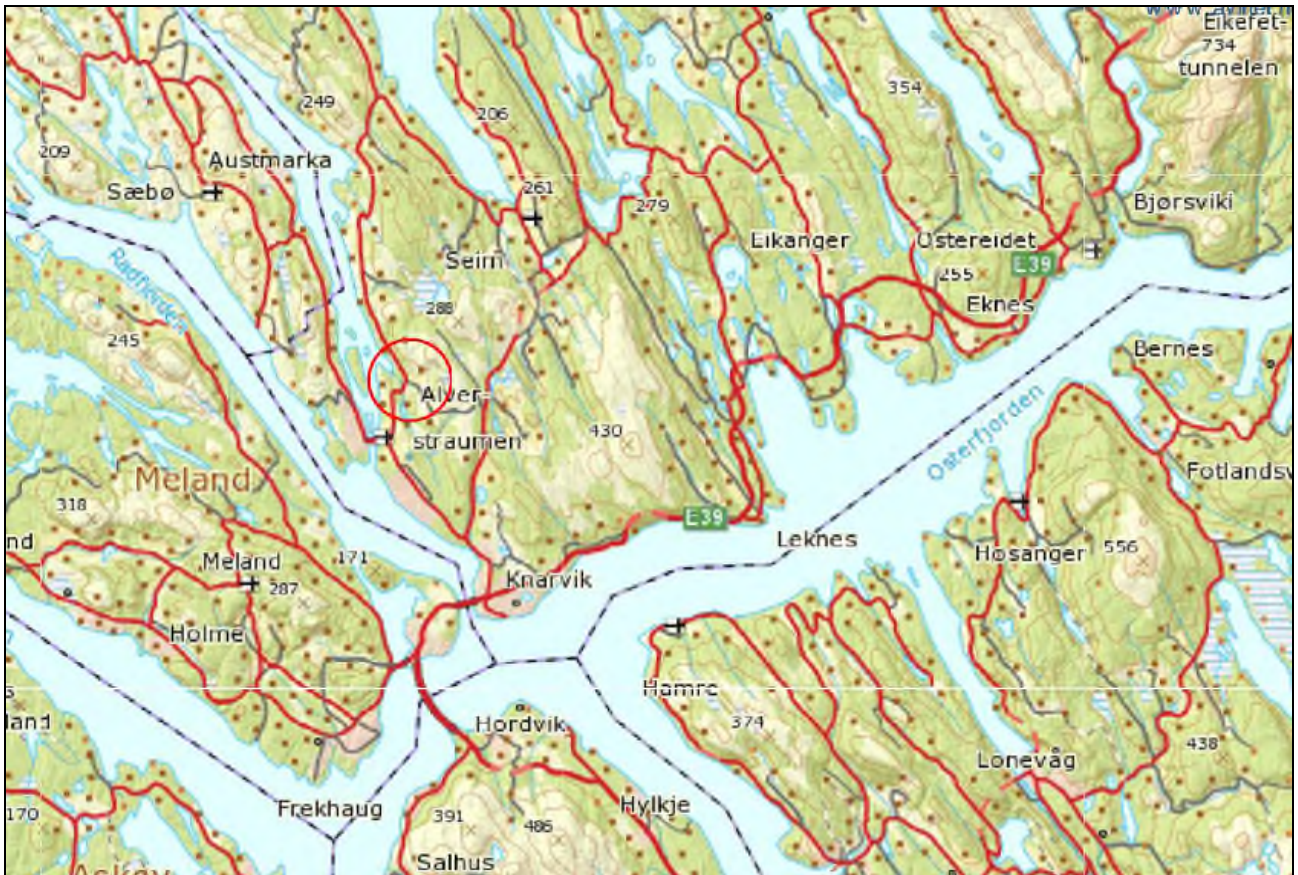
Ved 1. gongs høring og offentlig ettersyn kom det inn 6 merknader til planframlegget, 4 offentlege og 2 private. I tillegg har saka vore til vurdering i råd og utval i Lindås kommune. Eldrerådet, Levekårsutvalet og Råd for menneske med nedsett funksjonsevne har komme med uttale i saka vedr. universell tilgjenge.

Planen vart handsama i kommunestyret 12.05.2016 der vart det gjort vedtak om å leggje inn to rekkjefølgjeføresegner (sjå §§ 2.1.8 og 2.1.9), samt justering/revidering av føresegner (§§ 2.3.1 og 3.4.3). Det skulle også leggjast inn møteplassar i samråd med vegavdelinga i kommunen på plankartet. Det er i samråd med vegavdelinga lagt inn møteplass langs Erstadvegen samt at avkøyrse til BKS1/ BKS2 langs f_KV03 skal fungere som møteplass.

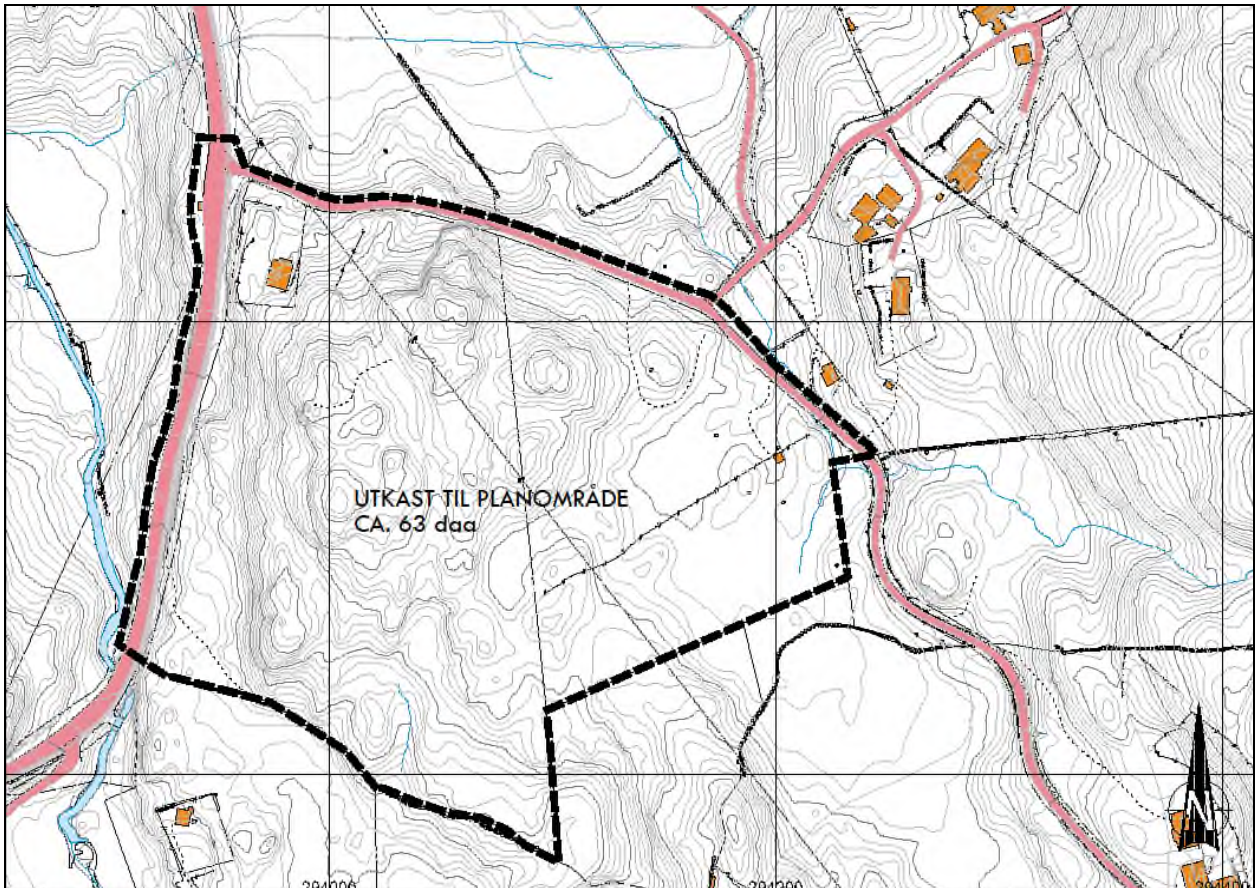
2 Skildring av planområdet

2.1 Lokalisering

Planområdet er på 63 daa og ligg på Stølshaugane, langs austsida av Fv404, Skarsvegen om lag 1 km nord for Alversund.



Figur 2 Utsnitt, oversiktskart. Planområdet innringa med raud ring.



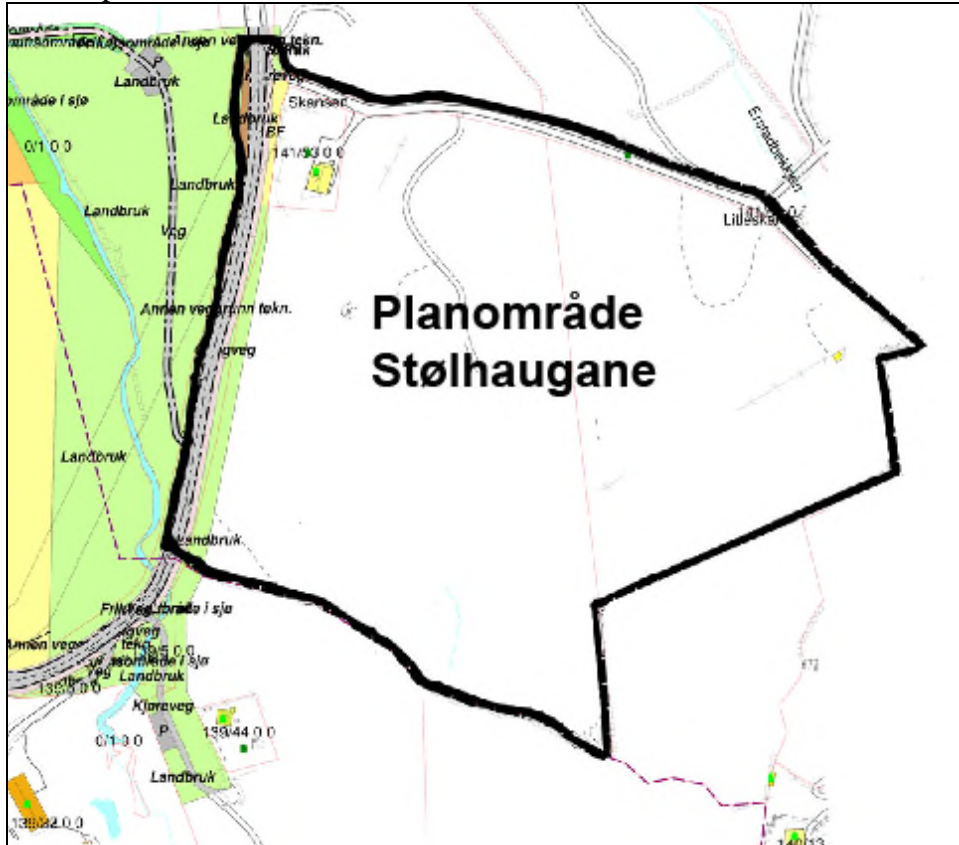
Figur 3 Planavgrensing



Figur 4 Ortofoto over planområdet (2011).

2.2 Tilstøytande område

Vest for planområdet, på andre sida av Fv404, ligg tilstøytande reguleringsplan *Friluftsområde Kvamsvågen* med bustad- og hytteområde m/tilhøyrande LNF- og grøntareal. Elles er planområdet omkransa av LNF-område. Frå fylkesvegen går Erstadvegen langs nordsida av planområdet og rundar vidare mot søraust. Erstadvegen har ein avkøyrsløse til 3 bustader som ligg 50-60 m nordaust for planområdet. Dei andre bustadene i nærområdet ligg hovudsakleg vidare langs Erstadvegen i området søraust for planområdet.



Figur 5 Tilstøtande reguleringsplan i vest.

2.3 Veg og tilkomst

Fylkesveg 404 frå Alversund nordover går vest for planområdet og med innkøyring til feltet via Erstadvegen som går langs nordleg plangrense og med tilkomst i nordaust. Del av Fylkesvegen langs plangrensa ligg regulert med 6,5 meter vegbredde og 2,5 m fortau på austsida av vegen. Bredde på veg og fortau er om lag 5 og 2 meter.

2.4 Støy

Det er ikkje støykilder i planområdet i dag. Eventuell støy kjem av biltrafikk frå eksisterande Fv 404 som er vist med gul støysone i vestleg del av planområdet (Figur 6). Fartsgrensa på vegen er 50 km/t og har ei forholdsvis låg årdsøgertrafikk (ÅDT) på 800. Elles vil det meste av støy vere til- og fråkøyring til bustader i området. Det er ingen industri eller liknande i området som kan generere støy.



Figur 6 Støysone langs Fv404. Kartdata frå Statens vegvesen.

2.5 Offentleg kommunikasjon/ kollektivdekning

Det er haldeplass på Fv 404 langs planområdet like ved avkøyrsløp til Erstadvegen (sørover mot Alverstraumen). Kollektivtilbodet er noko begrensa med 5 til 6 avgangar pr. vekedag og noko mindre i helgene (2 til 3).

2.6 Service, offentlege tenester

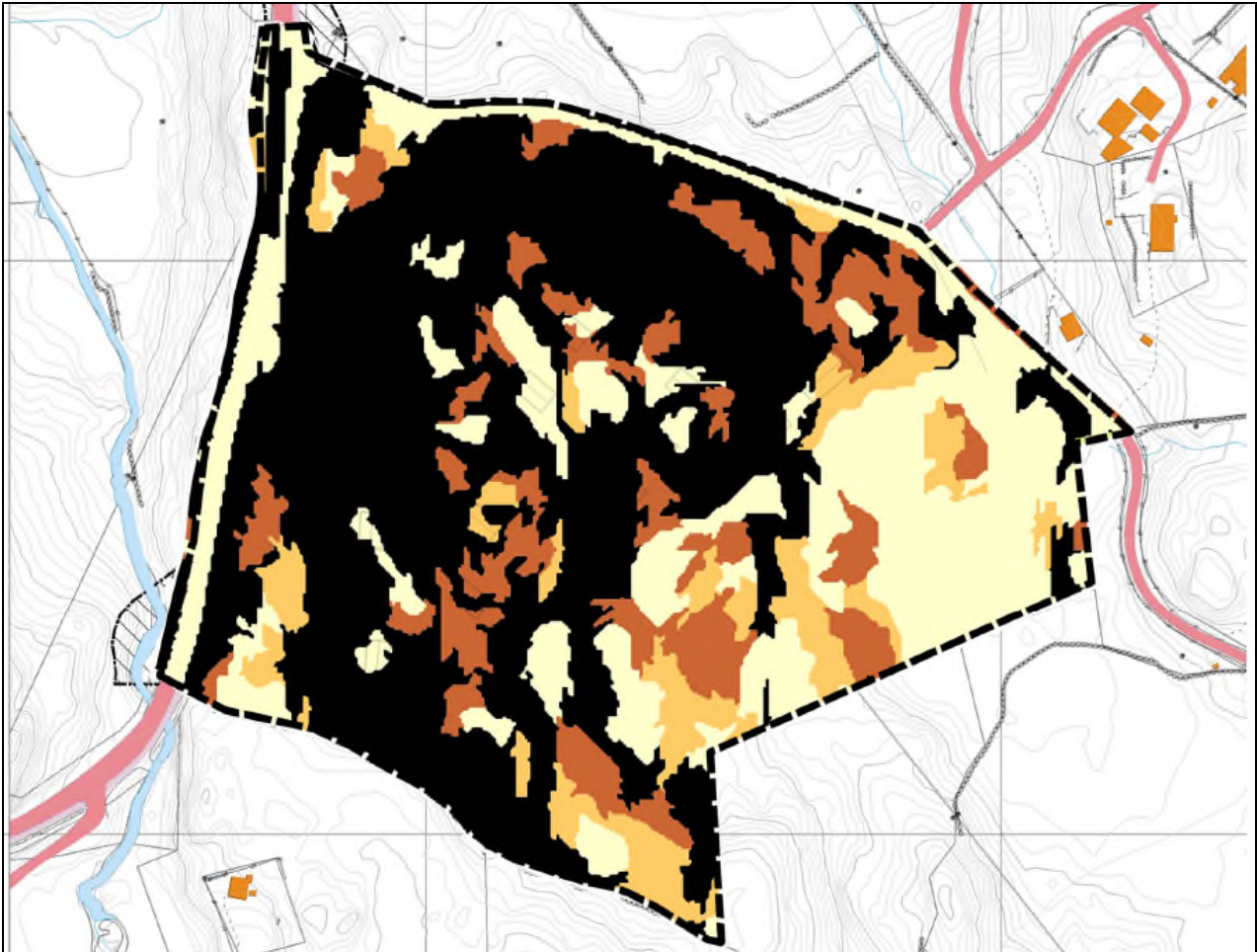
Alversund ligg om lag 1,6 km sør for området og er eit lokalsenter med servicetilbod som bl.a. skule, kyrkje og bensinstasjon. På Alverflaten, noko lenger søraust, er det òg daglegvarebutikk (Ikenberget). Næraste senter med eit meir utvida servicetilbod vert Knarvik som ligg nærmare 7 km søraustleg retning. Her ligg blant anna kommuneadministrasjon, lege, apotek, butikk/kjøpesenter, bibliotek, politi, brannvesen, etc. Elles høyrer feltet til Alversund skulekrins og Alversund barneskule har i dag god kapasitet. Når det gjeld ungdomsskule er det Knarvik ungdomsskule som er aktuell og denne har liten/ingen kapasitet.

2.7 Vatn og avløp

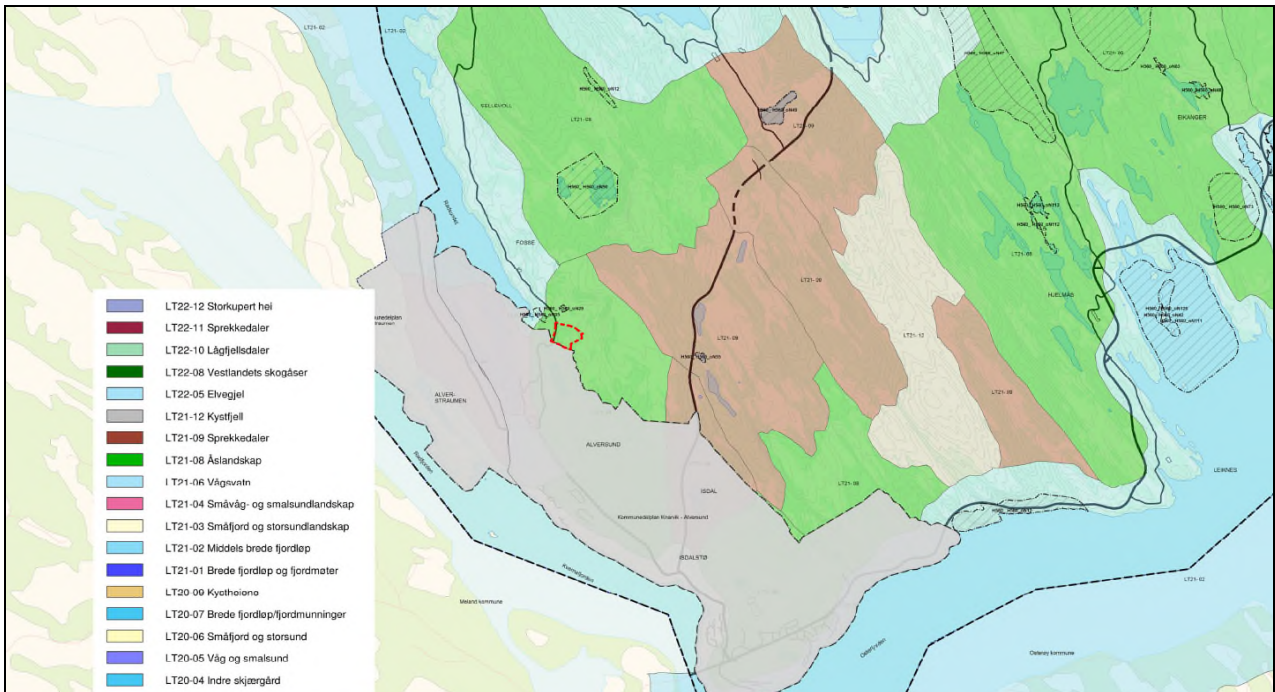
VA-system i området må utbetrast og utførast i samsvar med Lindås kommune sin VA-norm. Det meste av planområdet ligg på eit mindre kupert høgdedrag og det vil ikkje vere fare for alvorleg flaum. I høve til overvatn har planområdet ein naturleg avrenning, både mot nord, vest, sør og aust.

2.8 Topografi

Planområdet si hovudform består av eit kupert område i vest til dels skogkledd og eit mindre kupert og meir ope område i aust, då spesielt i nordaust (LNF-område). Det kupert område i vest har bratte parti ned langs både Fv404 og Erstadvegen i nord. Landskapets småformer er prega av fleire mindre høgder der dei høgaste er lokalisert i nord. På toppane/høgdena stikk det fram bart fjell og jordsmonnet ser ut til å vere tynt i desse deler av planområdet. Deler av dei flatare og lågare partia i nordaust er registrert som beite/dyrka mark i bonitetskart frå *Skog & Landskap* (lyse område på helningskart, sjå Figur 7. Mørkare farge betyr brattare helning). I midtre og høgare del av planområdet er det òg enkelte flatare parti mellom dei mindre høgdena i planområdet.



Figur 7 Helningskart



Figur 8 Temakart fra kommuneplan



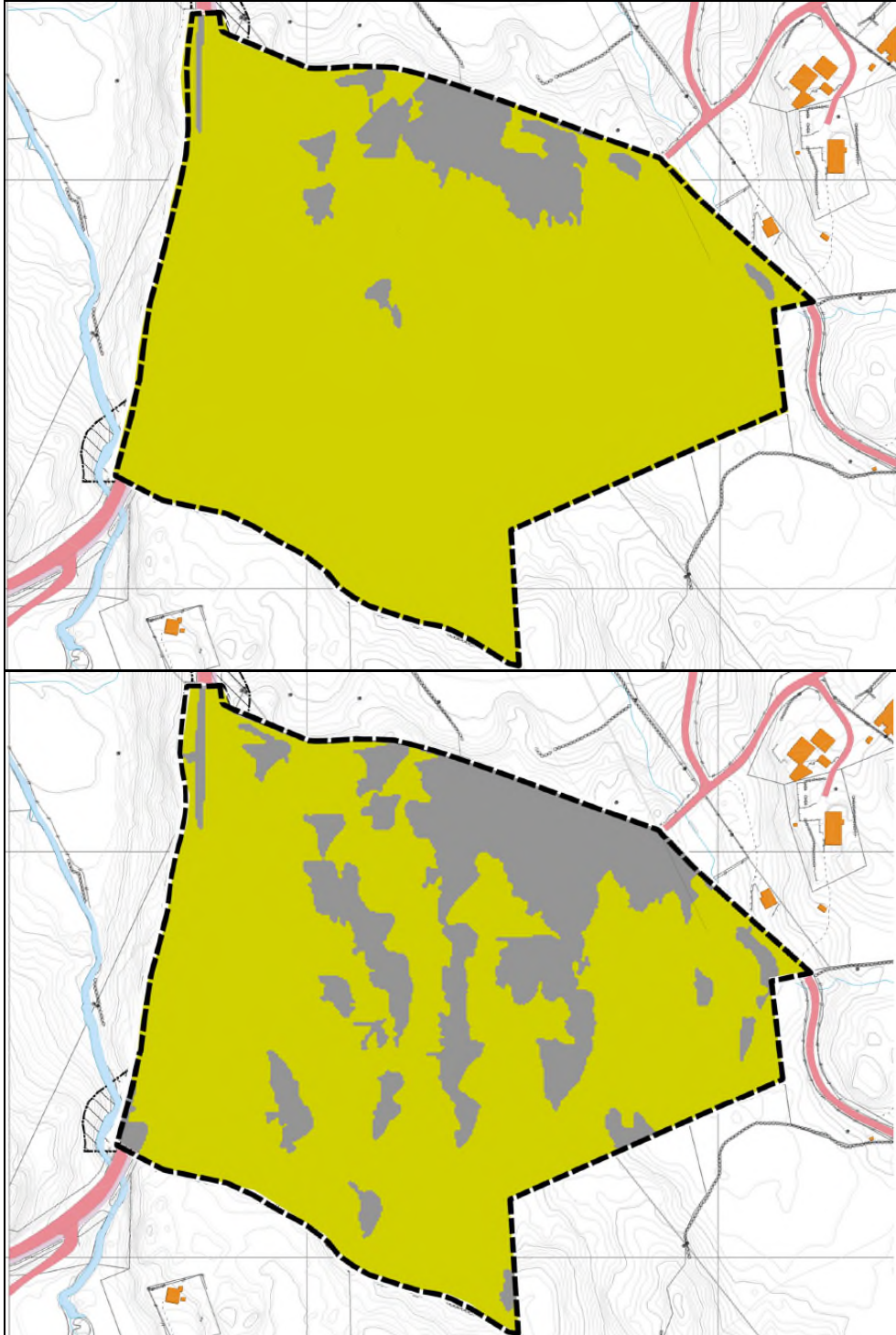
Figur 9 Sett frå lågare del av aust mot kupert område i vest.



Figur 10 Sett frå vest ned mot lågare del i aust.

2.9 Soltilhøve

Det meste av planområdet vil ha gode soltilhøve året rundt og det ligg ingen større toppar eller fjell i nærleiken som kastar skuggje over planområdet. Deler av dei austvendte areala vil ha mindre/lite sol ettermiddag, spesielt vinterhalvåret. Område i vest, langs fylkesvegen vil òg ha noko mindre sol formiddag. Det er utarbeidd soldiagram for planområdet som viser soltilhøve ved ulike tider i mars og juni. Dette viser at området generelt har gode soltilhøve, men at dei mindre høgdene i midtre del, samt i nord vil kaste noko skuggje ut på ettermiddag/kveld.



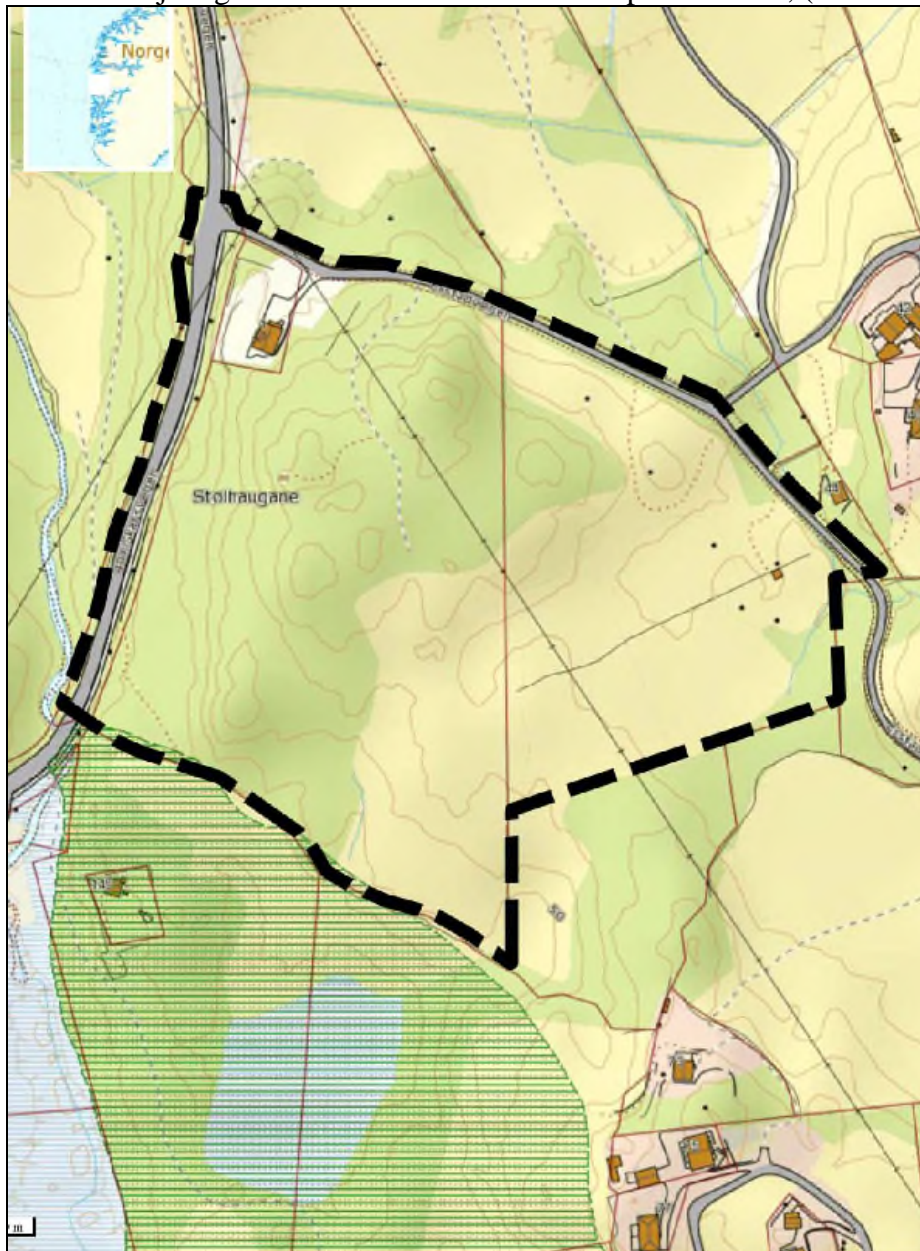
Figur 11 Sol og skuggjekart. Vårjevndøgn kl 15.00 og 17.00.

2.10 Klima

Planområdet har eit typisk kystklima med milde vintrar og kjølige somrar. Som elles på vestlandet er det mykje nedbør med ein årsnormal i overkant av rundt 2000 mm (Bergen; 2250 mm, Eikangermyr; 2268, Manger; 1975 mm). Snø kjem i moderate mengder og vert sjeldan liggjande lenge.

2.11 Natur, vegetasjon og biologisk mangfald

Vegetasjon i planområdet består av gran, furu, brake og det er tettast i vest for å så opne seg meir opp mot aust der det òg vert mindre kupert. Det er òg opne felt mellom dei skogdekte toppane midt i planområdet. Ned mot Fv404 er det svært bratt og ulendt med tett vegetasjon der gran er dominerande. Innslag av ulike typar lauvtre er spreidd over deler av planområdet og spesielt i sør langs fylkesvegen. I DN (Direktoratet for Naturforvaltning) si kartbase er det registrert eit naturtypeområde; *Lokalt viktig* som grensar opp til planområdet i sør, men det er ikkje registrert *Verneområder*, *Inngrepsfri natur* eller *Kulturlandskap* innanfor planområdet. I høve til biologisk mangfald er det heller ikkje registrert trua raudlisteartar innan planområdet, (*Artsdatabanken*).



Figur 12 Naturtype *Lokalt viktig* (skravert). Kartbase DN.



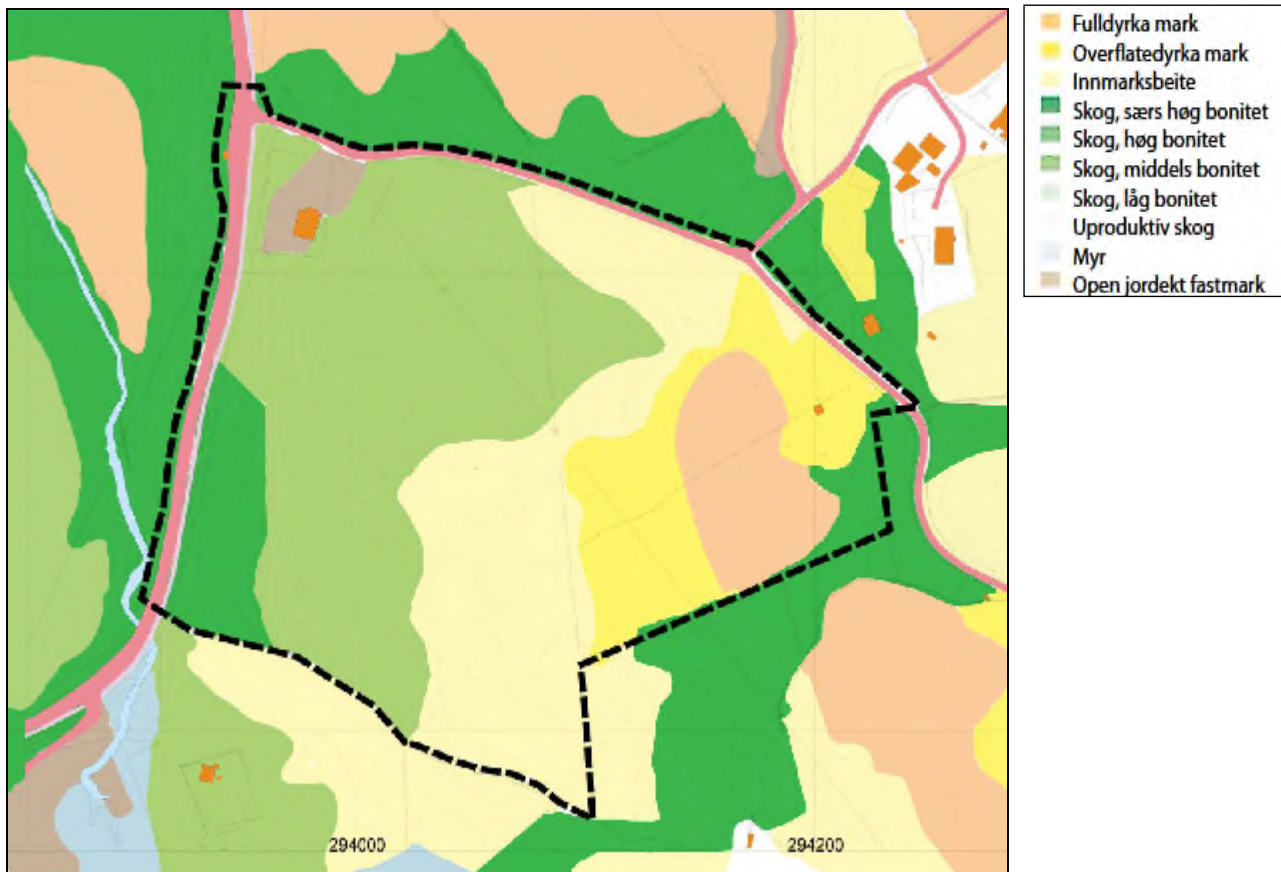
Figur 13 Skråfoto sett frå aust



Figur 14 Sett frå aust

Data frå *Skog og landskap* viser skog med høg bonitet i sørvest, også vist som lauvskog. Vestre/midtre del er vist med middels bonitet og det er dette som i grove trekk er lagt inn som

bustadområde i arealdelen til kommuneplanen. Aust for dette kjem det eit belte med innmarksbeite og aust for dette igjen ligg det eit område vist som overflatedyrka mark. Det ligg òg eit område vist som fulldyrka mark (omkransa av overflatedyrka mark).



Figur 15 Bonitetskart (AR5). Data basert frå Skog og landskap.

2.12 Barn og unge, samt grønne interesser

Det er funnet teikn på leik etter born i søre del planområdet (LNF-område i kommuneplan). Det er kjennskap til at dette området har vore brukt til turområde/rekreasjon av til dømes barnehagar etc. Vestre del av planområdet som er kupert og prega av skog og tett kratt er naturleg nok ikkje/mindre brukt til rekreasjon og likn. Deler av lågare område i nordaust vert brukt som samlingsplass for bebuare i området (til dømes St. Hans-feiring, etc). Nærmaste idrettsanlegg med større ballbane ligg i Alversund om lag 1,6 km unna. Elles er det òg eit større idrettsanlegg med ballbaner på Knarvik, om lag 7 km frå planområdet. Erstadfjellet og Tveitavarden i aust er mykje brukt til turgåing og er registrert som eit viktig friluftsområde (sjå 5.4, uttale frå Fylkeskommunen). Det er òg kort veg til Kvamsvågen vest for planområdet. Dette er eit regulert friluftsområde med ein langgrunn badevik som blant anna er eigna for born.



Figur 16 Billete 1 og 2; Sør i planområdet



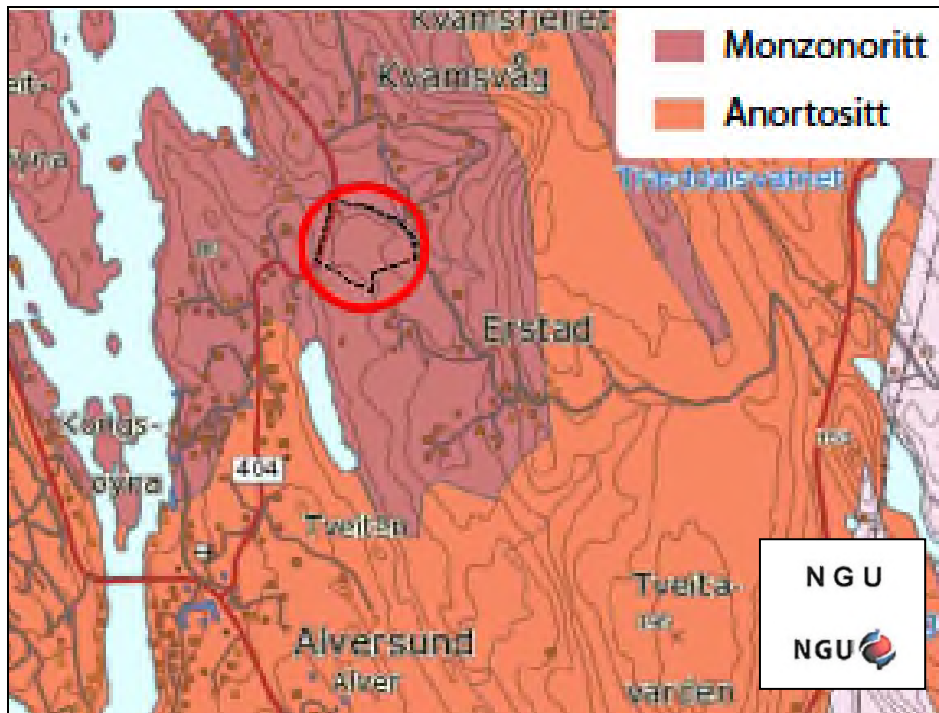
Figur 17 Friluftsområda Erstad og Tveitavarden

2.13 Kulturminne

Kultur,- og idrettsavdelinga i Hordaland fylkeskommune har ikkje registrert automatisk freda kulturminne innanfor planområdet og det er heller ikkje kjennskap til dette.

2.14 Geologiske grunntilhøve

Grunnen i sjølve planområdet består av faste masser og fjell, hovudsakleg Monzonoritt (jotunitt), som er stadvis kaledonisk forgneisa (sjå kart, Figur under). Saman med Anortositt (i stadvis veksling med gabbro) er dette den mest utbredte bergarten i denne delen av Lindås. Det er vurdert til ikkje å vere overhengande stor fare for lausmasseskred i området. Det er heller ikkje kjennskap til radon i området.



Figur 18 Berggrunn

3 Framlegg til plan

Det er utarbeida framlegg til 17 nye eine- og fleirmannsbustader med tilhøyrande veg-, og grøntområde. Det skal leggjast vekt på tilpassing til terreng og i størst mogleg grad unngå store skjeringar og fyllingar, jf1.19i KPA (kommuneplan). Det er eit krevjande og svært ulendt terreng i store delar av planområdet, men ein har likevel lagt vekt på at bustadtomter skal tilpassast terrenget og i størst mogleg grad ta vare på dei kvalitetar området har.

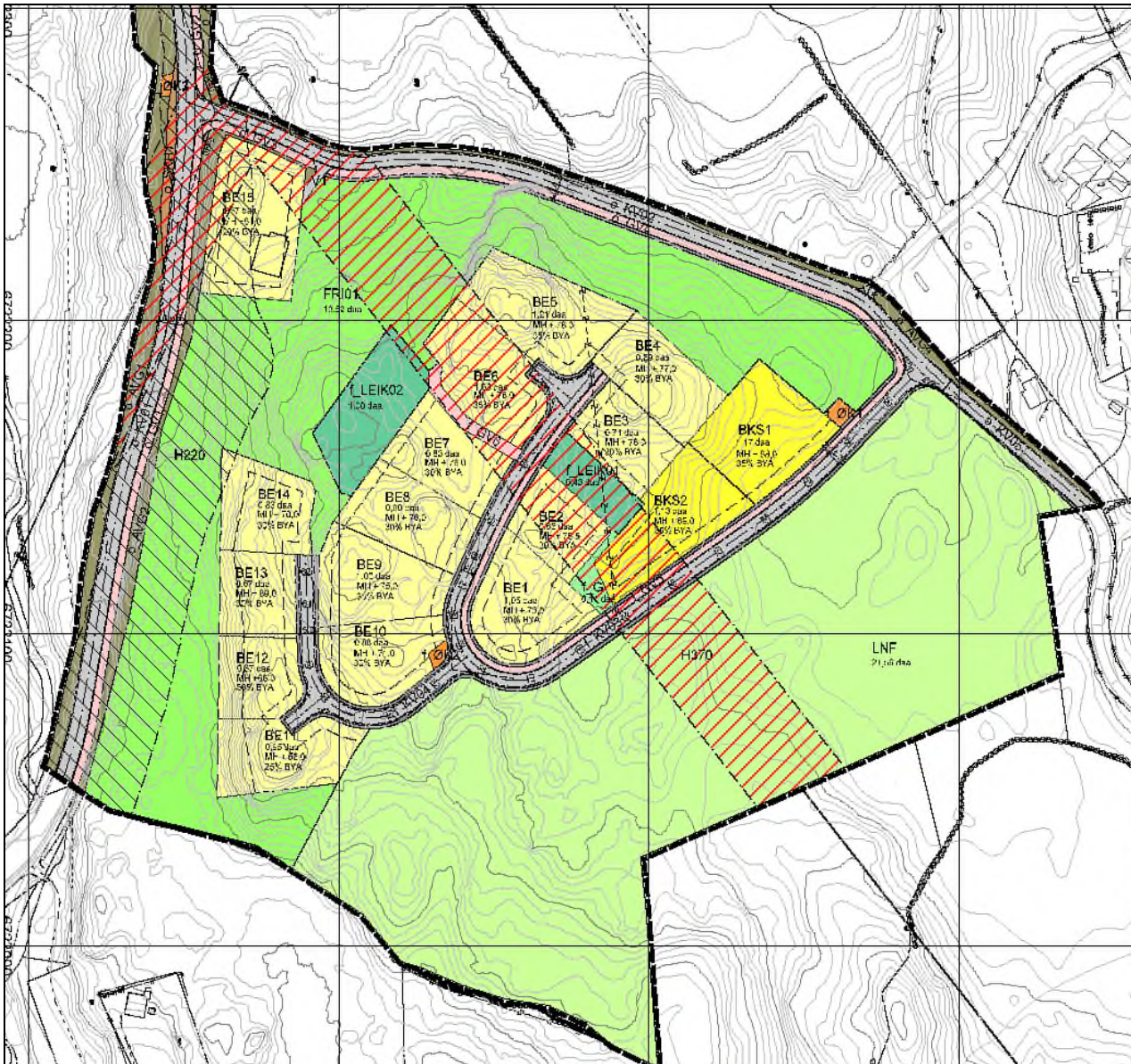
Det vert regulert til følgjande føremål på plankart:

Føremål	Felt nr	Areal (daa)	Antal bu- einingar
Byggeområde for nye bustader			
<i>Eksisterande einebustad</i>	<i>BE15</i>	<i>1,37</i>	<i>1</i>
<i>Frittliggjande einebustadar (x 10)</i>	<i>BE2 - 4, BE7 - 8 og BE10 - 14</i>	<i>7,04</i>	<i>10</i>
<i>2-mannsbustader (x 4)</i>	<i>BE1, BE5, BE6 og BE9</i>	<i>4,29</i>	<i>8</i>
<i>4-mannsbustader (x 2)</i>	<i>BKS1, BKS2</i>	<i>2,30</i>	<i>8</i>
Totalt bustader		15,00	27
Landbruk, Natur- og friluftsområde			
<i>LNFR</i>	<i>LNFR</i>	<i>21,59</i>	
<i>Friluftsområde</i>	<i>f_FRI01</i>	<i>13,52</i>	
<i>Grøntstruktur</i>	<i>f_G</i>	<i>0,14</i>	
Samferdsle og teknisk infrastruktur			
<i>Køyreveg, offentleg</i>	<i>o_KV01, o_KV05</i>	<i>3,16</i>	
<i>Køyreveg, felles</i>	<i>f_KV03, f_KV04</i>	<i>2,06</i>	
<i>Gang- og sykkelveg, offentleg</i>	<i>o_GV1 - 4</i>	<i>0,41</i>	
<i>Gang- og sykkelveg, felles</i>	<i>f_GV05 - 6</i>	<i>1,23</i>	
<i>Anna veggrunn - AVG</i>	<i>o_AVG1 - 3</i>	<i>2,66</i>	
<i>Anna veggrunn - AVT</i>	<i>o_AVT1 - 2, f_AVT3 - 5</i>	<i>1,05</i>	
<i>Busshaldeplass</i>	<i>o_SKH1</i>	<i>0,15</i>	
Veg			
	<i>VI</i>	<i>0,04</i>	
Leikeareal			
<i>Leikeplassar</i>	<i>f_LEIK1</i>	<i>1,00</i>	
	<i>f_LEIK2</i>	<i>0,43</i>	
Totalt leikeareal		1,43	
Øvrig kommunalteknisk anlegg			
<i>Boss/Trafo/post</i>	<i>o_ØK, f_ØK1, f_ØK2</i>	<i>0,11</i>	

Tabell 1: Føremål

3.1 Bustader

Dei 17 nye bustadene i planområdet består av 10 frittliggjande einebustader, 4 tomannsbustader og 2 firemannsbustader, totalt 26 nye bueningar. Tomtestorleik, utnyttingsgrad og maks mønehøgde (kotehøgde) er vist på plankart. Einebustader kan innreiast med kjellar der terrenget ligg til rette for det og dette er òg krav for nokre av tomtene i området. Underetasje kan nyttast til bustadføremål eller parkeringsgarasje. Alle tomter har tilfredstillande tilkomst frå veg.



Figur 19 Framlegg til detaljplan

Bustadfeltene er sentrert om lag midt i planområdet langs ei akse frå sørvest til nordaust for å unngå LNF-områda i aust og dei brattare og mest kupertare områda i vest og nordvest.

BKS1 – BKS2

Består av 2 firemannsbustader og er dei første bustadene på nordvestsida av tilkomstvegen f_KV1. Bustadene har utsikt mot aust og vil ha noko dårlegare soltilhøve ettermiddag enn resten av feltet. Tomtene er relativt bratt slik at det er tenkt parkeringskjellar under bygga.

BE1 – BE4

Består av 1 tomanns- og 3 einbustader og ligg langs søraust av siste del av veg f_KV1. Feltet har gode soltilhøve og relativt gode utsiktstilhøve hovudsakleg mot aust.

BE5 – BE10

Består av 3 tomanns- og 3 einbustader og ligg frå sving/kryss ved f_KV1 og f_KV2 og opp langs vestsida av veg f_KV1. Bustadene vil ha relativt god utsikt og gode soltilhøve, då særskilt tomtenes lenger opp i feltet som òg vil sjøutsikt i vest.

BE11 – BE14

Består av 4 einebustader vest i planområdet. Bustadene ligg vestvendt med gode soltilhøve og utsikt mot fjorden i vest. Deler av tomtene har relativt bratt helling mot vest og BE 12 – BE14 skal difor ha underetasje for å ta opp høgdeskilnadar i terreng (sikra i føresegner).

BE15

Er eksisterande bustad nordvest i planområdet.

3.1.1 Parkering

Parkering vert løyst på eige tomt med minimum 2 biloppstillingsplassar pr. eine-, tomanns- og 1,5 plassar for firemannsbustader. Det skal vere mogleg å snu for bilar inne på kvar tomt.

3.1.2 Vatn og avlaup

Det skal utarbeidast eigen VA-rammeplan og VA-system skal planleggast og utførast i samsvar med Lindås kommune sin VA-norm og det skal vurderast fullrenseanlegg for området. Elles vert VA-leidningsnett i planområdet knytt til eksisterande offentlege leidningar langs Erstadvegen. Påkobling vert frå avkøyring tilkomstveg f_KV03 og følgjer veggen vidare inn i feltet. Areal som eventuelt vert gravd opp skal innan eit år dekkast til med jord/fyllmasse slik at terrenget får igjen sin naturlege form og vegetasjon. VA-system skal planleggast og utførast i samsvar med Lindås kommune sin VA-norm.

Overvatn

Planområdet ligg på ein åskam/rygg med fleire mindre dalsøkk og høgder og avrenning skjer vert hovudsakleg mot søraust og nord, samt at felt BE12 – BE15 vil ha avrenning mot vest. Topografisk ligg planområdet på ei høgde slik at det ikkje kan føre til alvorlege flaumhendingar frå nedbørsfeltet rundt.. Det er likevel viktig at overvassystemet vert tilstrekkeleg dimensjonert og avrenning frå harde flatar, (hustak, etc.) hovudsakleg vert handtert lokalt gjennom lokal fordrøyning på dei ulike tomtane, tilstøtande terreng og grøfter. Gjennomføring av tiltaka skal ikkje gje merkbare endringar i avrenninga nedstrøms frå byggjeområde og vegar. Der oppsamla overvatn vert ført ut i terreng eller ned i grunn, skal dette gjerast på ein slik måte at det ikkje fører til auka flaumfare eller redusert kvalitet på areala nedstrøms frå utleppspunkta. Det er lagt inn 1,5 meter AVT (Anna Veggrunn Teknisk) langs offentleg (kommunale) vegar og 1 meter langs felles vegar i planen. Det vert òg gjennom VA-rammeplan, der det er naudsynt, vurdert etablering av ulike fordrøyningstiltak (fordrøyning i fyllinger, vegsluk med sandfang, etc).

Forureining

Utifrå omfang, samt at det er eit bustadfelt som skal etablerast, utan forureinande aktivitetar, er det vurdert at planområdet ikkje utgjer noko relevant fare i høve til forureining av områda rundt.

3.1.3 Generelle kvalitetsmål og arkitektur

Bygningar og anlegg i felta skal planleggast og utførast med stor vekt på høg kvalitet; estetisk, funksjonell og teknisk utforming. Arkitekturen skal visa forståing for staden sin identitet og bidra til å synleggjera og vera ein del av denne. Den skal samstundes knytast til samtida og til arkitekturen i nærliggjande område. Det skal òg vere ein heilskapleg arkitektur innafor planområdet, jf. 1.19 i KPA.

3.1.4 Byggjemønster

Mindre retningsendringar og variasjon i lengde- og høgdeplassing som svar på terrengform er ønskeleg. Hovudmøneretning skal vere tilpassa terrenget og området skal samla framstå med eit neddempa og roleg fargeuttrykk i landskapet.

3.1.5 Bærekraftig planlegging

Kvar bygning skal utformast med tanke på bærekraftig utvikling. Dette gjeld særleg materialar sitt livsløp og energibruk.

3.1.6 Energi

Det vert lagt opp til at bygningar og anlegg innan planområdet vert tilknytt eksisterande straumnett. Alternative energikjelder vil verta vurdert i samband med utbygginga og varmpumper kan vere ei aktuell oppvarmingskjelde, supplert med vedovn. Det er i dag ikkje nær/ fjernvarmeanlegg i Lindås kommune sjølv om det i framtida er planlagt fjernvarme i Knarvik og Mongstad. Eit fellesanlegg for berg/jordvarme eller solfangare vil heller ikkje kunne forsvareast økonomisk med eit så spreidd utbyggingsmønster det er lagt opp til i planen.

3.1.7 Utforming i høve til hellingsgrad og soltilhøve.

Delar av planområdet ligg sør og vestvendt med gode soltilhøve også ut på ettermiddag/kveld. I sommerhalvåret vil stort sett heile planområdet ha sol frå 12-20, unntatt område i nordaust. Vinterhalvåret vil deler av området som vender mot aust vere utan sol ettermiddag etter kl 17.00. Alt leikeareal vil ha gode soltilhøve dagtid året rundt, då særskilt LEIK2. Elles skal utforminga av husvera og deira uteområde, samspelet mellom dei og fellesareal ute leggja vekt på tilhøve til sol, utsikt, skjerming for vær og vind, gode private og felles uteplassar og høve til variert sosialt samspel. Det vert oppmoda til initiativ for nyskapande og framtidretta løysingar både for dei einskilde husværa og for fellesrom inne og ute.

3.2 Landbruksområde - LNF

LNFR-område frå kommuneplan er hovudsakleg vidareført som LNFR-område i framlegg til plan og det kan ikkje byggjast bustader i dette området. Om lag 7 daa stort belte med LNF-område er regulert til bustad- og vegareal med tilkomstvegen som grensar mot LNF-området i aust. Dette er eit til dels kupert område, med tynt jordsmonn og er vurdert til å ha liten verdi som landbruksareal. Elles vert resten av LNF-område vidareført som LNF-føremål også i planframlegget og deler av det vert i dag nytta til rekreasjon og felles uteområde som samlingar i høve jonsok etc. og er òg tenkt nytta til dette i planframlegget. Sjå elles kap. 2.11.

3.3 Friluftsområde

Omkransar bustadfeltet i vest og ligg som ei buffer mellom eksisterande bustad i nordvest i planområdet og nye bustader. Elles består mykje av friluftsområde av ulendt terreng med kratt og skog, men òg mindre, opne areal som eignar seg til areal for leik og uteopphald, då særskilt område i tilknytning til LEIK02. Området er lett tilgjengeleg frå områda rundt.

3.4 Veg, tilkomst

Det er planlagt tilkomst til feltet frå Erstadvegen i nordaust som òg nytta som tilkomst til området i dag. Sjølvve tilkomsten ligg i LNF-område i kommuneplan, men området som ligg innanfor bustadområde i kommuneplan er ulendt og bratt og ville gje store terrenginngrep, noko ein vil unngå. Tilkomstvegen har ei maks stigning på 1:10. Totalt av planområdet på 63 daa ligg om lag 28 daa som LNF-område i kommuneplanen og 7 daa (25%) av dette er lagt inn med føremål veg,- og bustadføremål. Alle skjeringar og vegfyllingar skal terrengformast med mest mogleg naturlege overgangar til tilstøytande terreng, tilsåast og elles handsamast på ein tiltalende måte. Vegbredde på interne vegar i planområdet er 4 meter + vegskulder, (4,75 m). Elles er kryss ut mot fylkesveg utbedra i samsvar med vegnormal (siktliner etc). I Erstadvegen (o_KV02) er det lagt inn møteplass grunna noko begrensa vegbredde (4,75 m). Elles vil avkøyrsløp til BKS1/BKS2 fungere som møteplass langs f_KV03.

3.5 Fortau

Det er òg lagt inn fortau langs kommunal veg, Erstadvegen, fram til avkøyering f_KV03, samt at det vert fortau langs f_KV03 fram til f_KV04. Dette vil gje trygg skuleveg fram til busshaldeplass og det er sikra med rekkjefølgjeføresegner at veg o_KV02 med fortau, samt felles veg f_KV03 med fortau skal ferdigstillast før det vert gjeve bruksløyve/ ferdigattest til bustadene i planområdet.

3.6 Leikeareal

I føresegnene til kommuneplanen for Lindås kommune er det krav til ute- og opphaldsareal tilsvarande MUA=200 m² pr hovudbueining for eine- og tomannsbustader og 50 m² for firemannsbustader. I tillegg er det krav om felles leikeareal på 25 m² pr. bueing for eine- og tomannsbustader og 50 m² pr. bueing for firemannsbustader. I tillegg skal det for kvar 10. bueing her etablerast område-leikeareal på minimum 250 m². I framlegget til plan er det 17 eine- og fleirmannsbustader med til saman 26 bueingar. Dette utgjer eit minimum leikeareal på;

Eine-, og tomannsbustader , (10 + 4)	$18 \times 25 \text{ m}^2 = 450 \text{ m}^2$.
Firemannsbustader, (2 stk)	$8 \times 50 \text{ m}^2 = 400 \text{ m}^2$
	<u>850 m²</u>

Medrekna 2 områdeleikeplassar på 250 m² vert det totale krav til leikeareal;
 $850 \text{ m}^2 + (2 \times 250 \text{ m}^2) = 1350 \text{ m}^2$.

Medrekna 3 moglege sekundære bueingar ($3 \times 25 \text{ m}^2$) vert det $75 \text{ m}^2 + 1350 \text{ m}^2 = 1425 \text{ m}^2$.

Det er lagt inn 2 *Felles leikeareal*, et om lag midt i feltet og eit lenger opp i området. Leikeplassane er på 430 og 1000 m², til saman 1430 m². I tillegg kjem grøntareal, LNF- og friområde på om lag 35 daa der deler kan nyttast som naturleikeareal for større born, til dømes aking eller anna eigendefinert aktivitet. I dag nyttast også deler av LNF-område sør i planområdet som naturleikeareal, blant anna som utfluktstad for barnehagar, og det vert ikkje bygd ut eller gjort tiltak i dette området. Elles skal leikeareal stette krav i føresegnene til kommuneplanen;

- Plasserast og utformast slik at dei er eigna til leik og opphald heile året
- Kunne nyttast av ulike aldersgrupper
- Leggje til rette for samhandling mellom born, unge og vaksne
- Ha ei funksjonell form, vere store nok (ikkje brattare enn 1:3 og ikkje smalare enn 10 meter)
- Skjerma mot ver, vind, støy og trafikk.
- Lett tilgjengeleg og sentralt plassert i høve til flest moglege bustader og andre grøntområde.
- Tilkomstveg til leikeareal skal vere universelt utforma.

Begge leikeareala vil ha gode soltilhøve, men det i aust vil ha noko dårlegare soltilhøve ettermiddag, spesielt vinterstid. Begge leikeareala har tilknytning til grøntareal/LNF-område elles i området. Leikeareal skal vere ferdig opparbeidd ved innflytting i feltet. I tillegg til felles leikeareal er det i føresegnene til kommuneplan krav om minimum uteopphaldsareal, MUA, på 200 m² pr. bustadeining. Med bustadtomter på minimum 0,66 daa og om lag 1 daa for to- og firemannsbustader er ein innanfor dette kravet. Grøntområde i vestleg del av planområdet er lagt inn med føremål friområde og skogen i desse områda skal kunne tynnast ut ved at ein nyttar tømmer i områda, men vegetasjon elles i friområde skal bevarast og det skal ikkje planerast, opparbeidast eller gjerast større terrengtilpassingar av anna art i områda. Det kan gravast ned leidningsnett for straum og VA-anlegg i grønstruktur.

3.7 Avfallhandtering

Avfallshandtering vert i samsvar med NGIR sine rutinar og krav. Det er i vist løysing med 2 oppstillingsplassar, f_ØK1 og f_ØK2, for avfall, men f_ØK1 ved BKS1 og f_ØK2 ved kryss

f_KV03 og 04. Det er òg lagt inn eit område ved fylkesvegen i høve til container for hytterrenovasjon, o_ØK.

4 Konsekvensar av planframlegget med begrensa KU, konsekvensutgreiing

Kommunen har vurdert at planen utløyser krav om konsekvensutgreiing, KU (jfr pbl § 4-3) då han har endra areal-føremål i høve til overordnal plan. Dette gjeld eit LNF-område på om lag 7 daa som ligg i grensa mellom bustadområde og LNF-område, men som i planframlegget er omregulert til bustadføremål.

Følgjande tema er vurdert i konsekvensutgreiinga;

- Landskap
- Friluftsliv
- Naturmangfald
- Landbruk
- Helse (støy, ureining)
- Kulturminne og kulturmiljø
- Risiko og sårbarheit
- Miljø og klima
- Born og unge

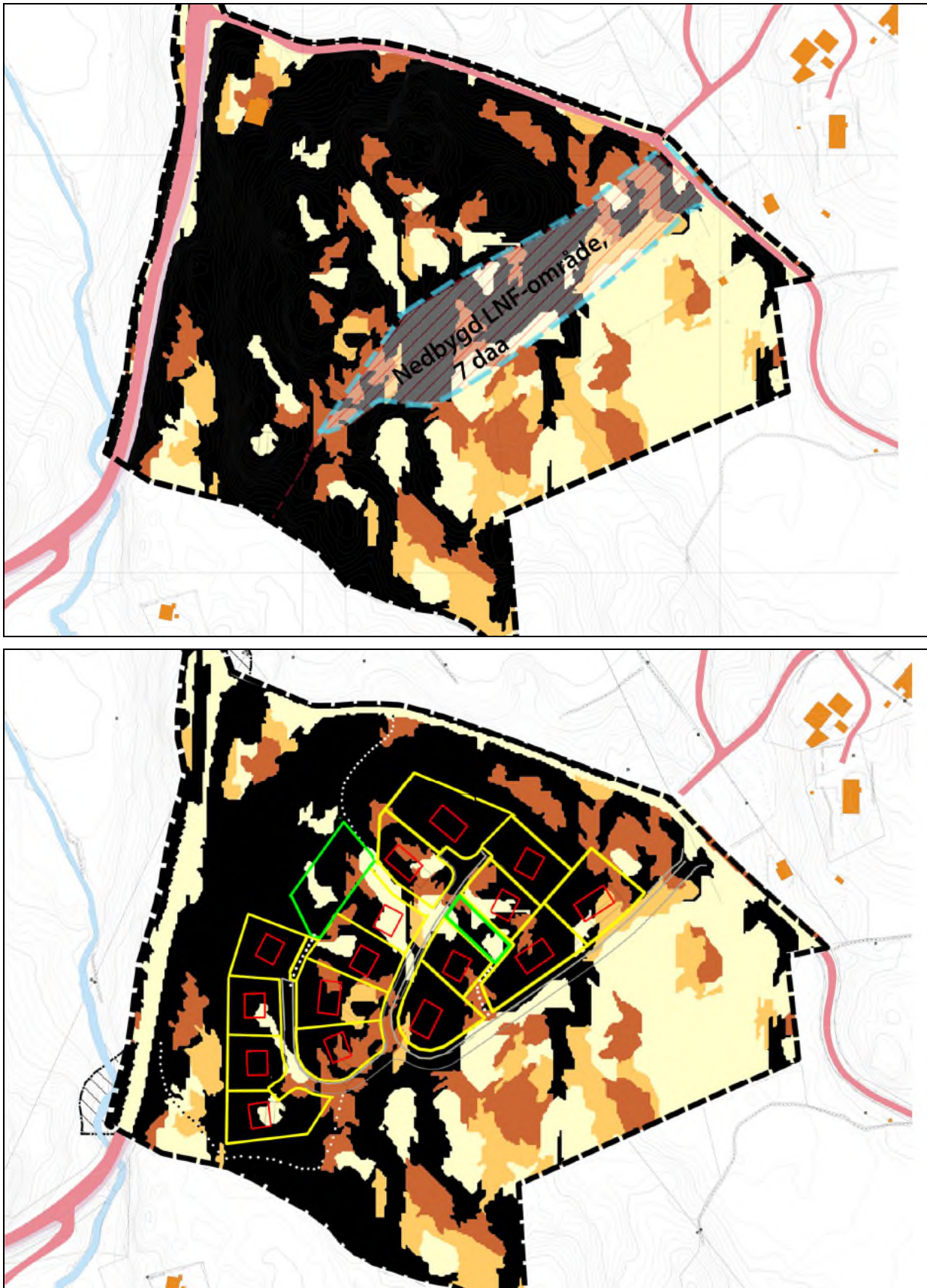
I metode for tema som *Landskap, Friluftsliv, Naturmangfald, Landbruk, Kulturminne og kulturmiljø og born og unge* er det vekta kriterium for verdi, påverknad og konsekvens. Elles er det føreslått avbøtande tiltak for dei tema der det har vore aktuelt og mogleg.

4.1.1 Eigen rapport med KU

I høve til konsekvensutgreiingane har det vore utabeida eigen rapport for Naturmangfald, (biologisk mangfald), samt at Fylkeskommunen har vore på synfaring og gjort arkeologiske undersøkingar.

4.2 Landskap

Landskapsmessig ligg dei 7 daa i overgangen mellom det noko flatare LNF-området i aust/nord aust og det meir kuperte området i vest. Som helningskartet viser ligg deler av dei 7 daa også i eit relativt kupert område, samstundes som austleg del utgjer ein naturleg tilkomst til området med planlagd vegareal langs søraustleg avgrensing av området. Tiltaket elles skal plasserast i eit landskap som er svært kupert i store deler av området, spesielt i nordvestleg del. Det er stilt krav om å tilpasse nye bygningar til eksisterande landskap og terreng, samstundes som deler av sjølve utbygginga vil krevje ein del terrengtilpassing. Det er lagt vekt på å ta vare på enkelte landskapselement med høg verdi slik som høgdedrag i tilknytning til LEIK2. Av eksisterande bustader ligg det kun ein einebustad heilt nordvest i planområdet og tiltaket vert i praksis eit inngrep i eit tidlegare urørt område. Den austlege delen av planområdet ligg som LNF-område og delvis opparbeida beitemark (deler er og vist som overflatedyrka mark i bonitetskart), mens den meir kuperte, nord- og vestlege delen ligg som bustadområde i arealdelen til kommuneplan. Planlegginga har difor vore ein balansegang mellom det å unngå for store fysiske inngrep i det kuperte området i vest, samstundes som ein ikkje skal bygge ned for mykje LNF-område i aust. Ein har difor vald å unngå det brattaste og mest ulendte terrenget i vest, samstundes som ein har unngått dei flatare deler av LNF-området i aust og søraust.

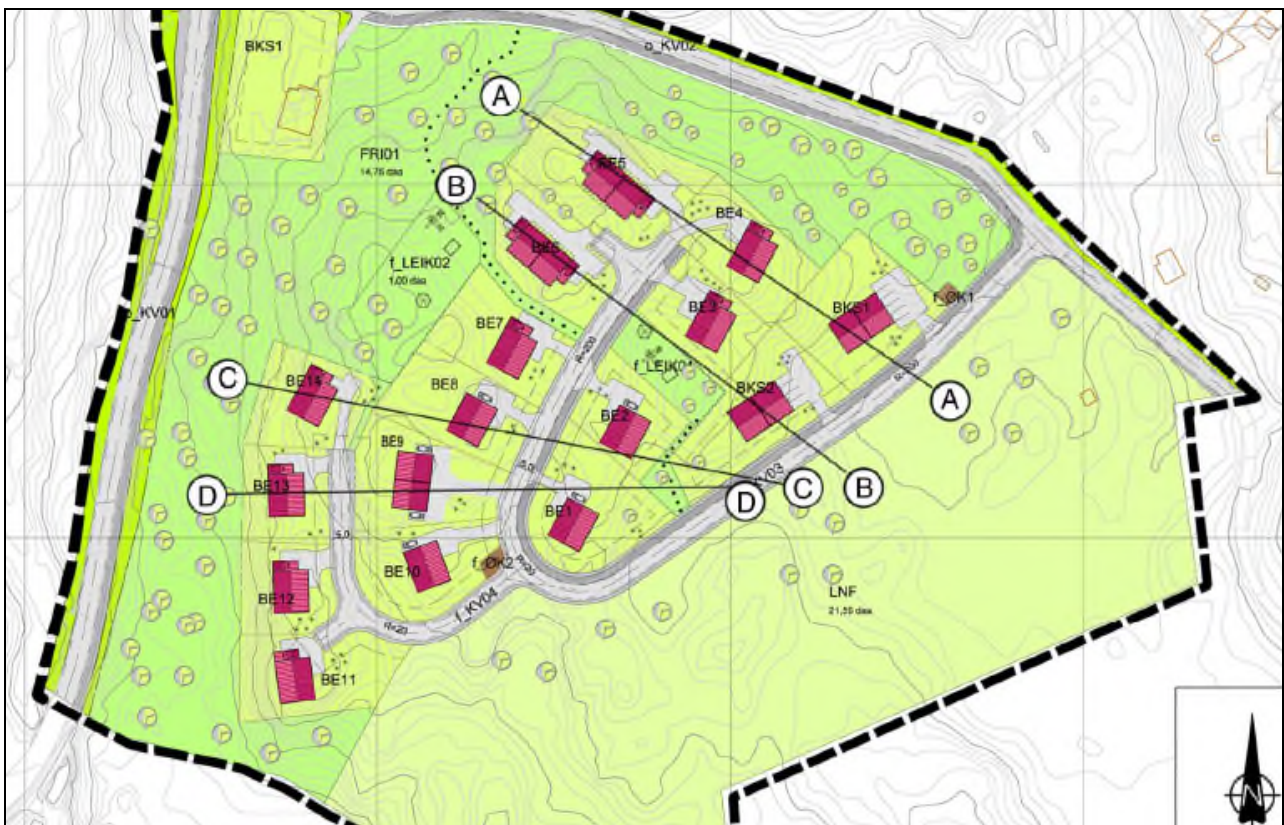


Figur 20 Helningskart 1 og 2; 1 med omgjort LNF-område og 2 med tomter, bygg, leikeareal og stier

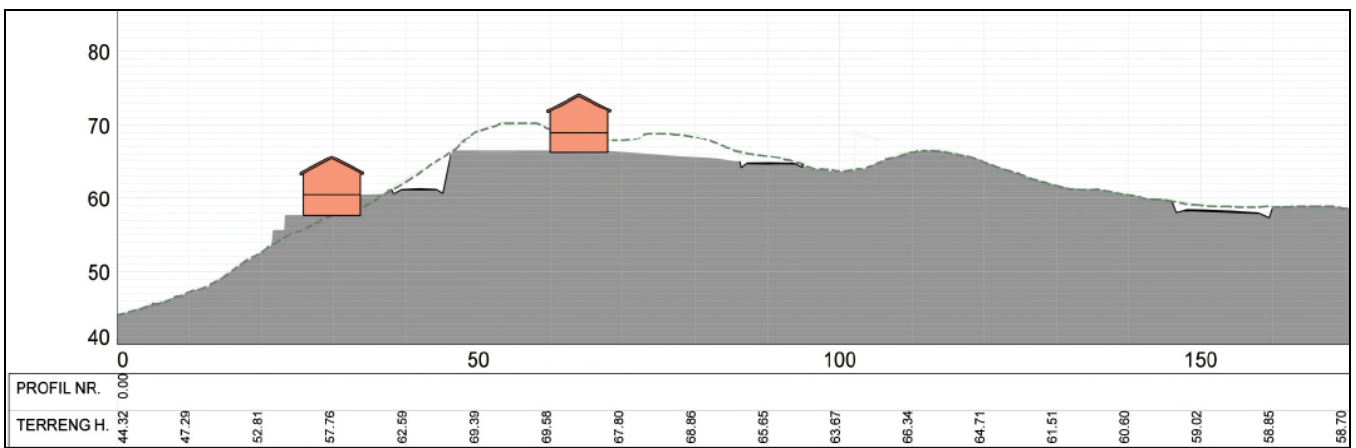
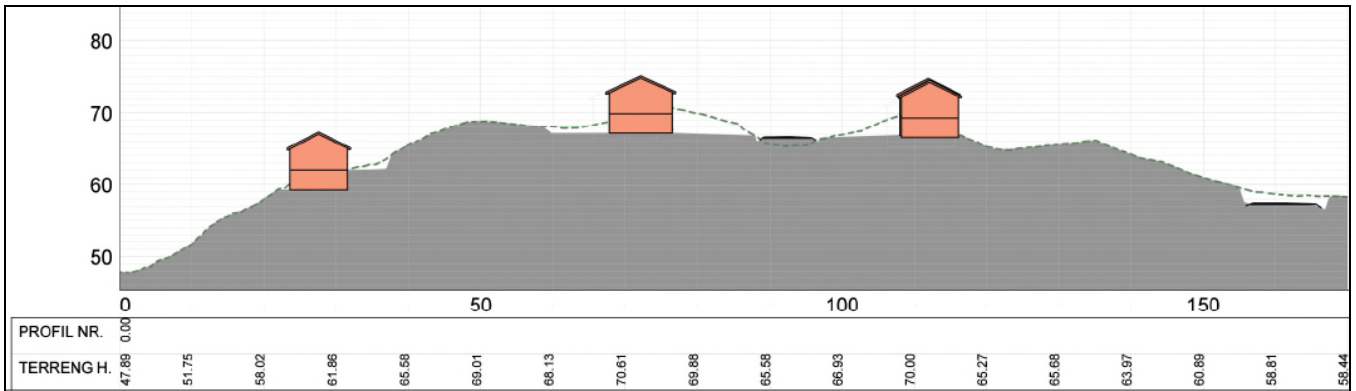
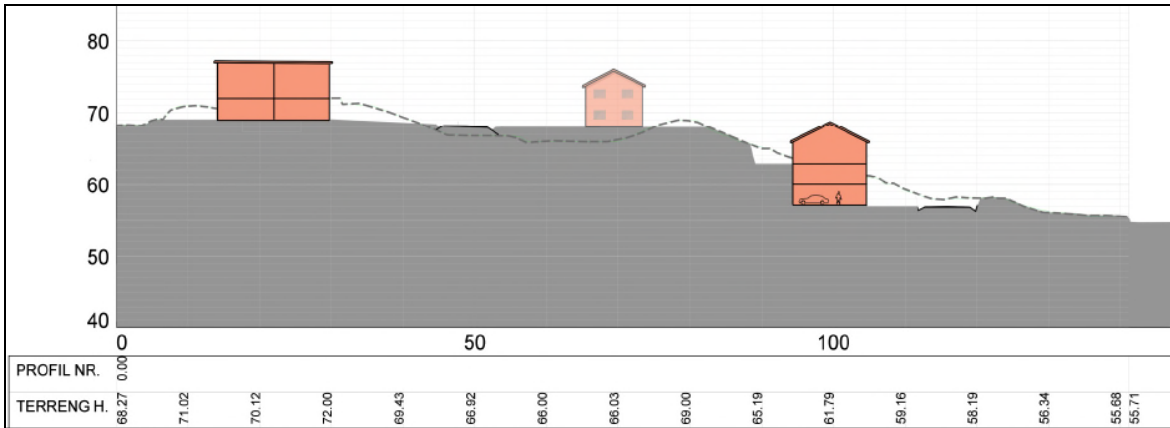
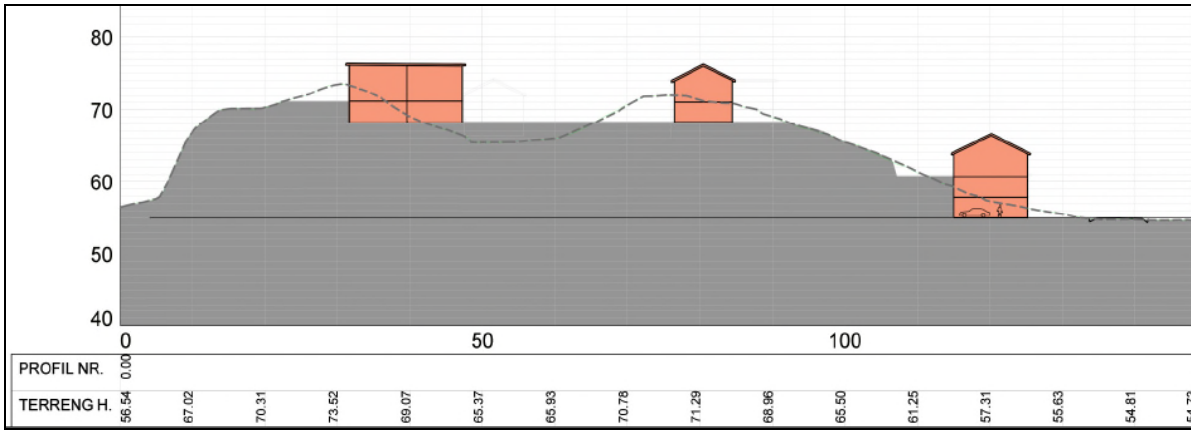


Figur 21 Sett frå aust

Mykje av tomteareal er småkupert, men vil med noko terrengtilpassing verte brukbare tomteareal. Der ein vil få det største terrenginngrepet i høve til fjernverknad vert i bakkant av tomt BE13 og 14. Her vert det ein skjering aust for tilkomstvegen på opp mot 6-7 som bør/kan terrasserast mot tomta i aust med beplantning på avsats/terrasse som tiltak for å dempe fjernverknad. Dei 4 tomtane i sørvest har ei bratt side ned mot vest og tomtane vil krevje terrengmurar for å få areal/uteområde som kan nyttast. Det er difor lagt inn føringar i føresegnene som sikrar at murar her må terrasserast med maks høgde 2 m pr avsats samt beplantning på avsats.



Figur 22 Kart med terrengprofiler



Figur 23 Terrengeprofilar A, B, C og D

Området i tilknytning til leikeareal LEIK2 skal takast vare på og er sikra i føresegner og saman med tilgrensande friluftsområde er dette eit leikeområde med gode kvalitetar. Via grøn korridor og friluftsområde sikrast òg eksisterande gangtilkomst/sti ned til Erstadvegen, samt at eksisterande gang-tilkomst/sti i sør (ned til fylkesvegen) òg er sikra i planframlegget. Det skal òg sikrast sti/gang-samband frå LEIK1 og ned til veg f_KV03.

4.2.1 Tilkomst frå Erstadvegen.

Langs Erstadvegen er terrenget bratt og ulendt langs det som ligg som bustadområde i kommuneplanen og ein tilkomstveg her ville gjeve store skjeringar og terrenginngrep. Tilkomsten frå nord er difor trekt/flytta mot aust til det som i dag ein eksisterande tilkomst/traktorveg inn i det som ligg som LNF-område i kommuneplanen. Tilkomsten ligg om lag 30 meter inn på LNF-område (mot søraust) og følgjer terrengkotane i sørvestleg retning for å bevare mest mogleg av LNF-området i aust.

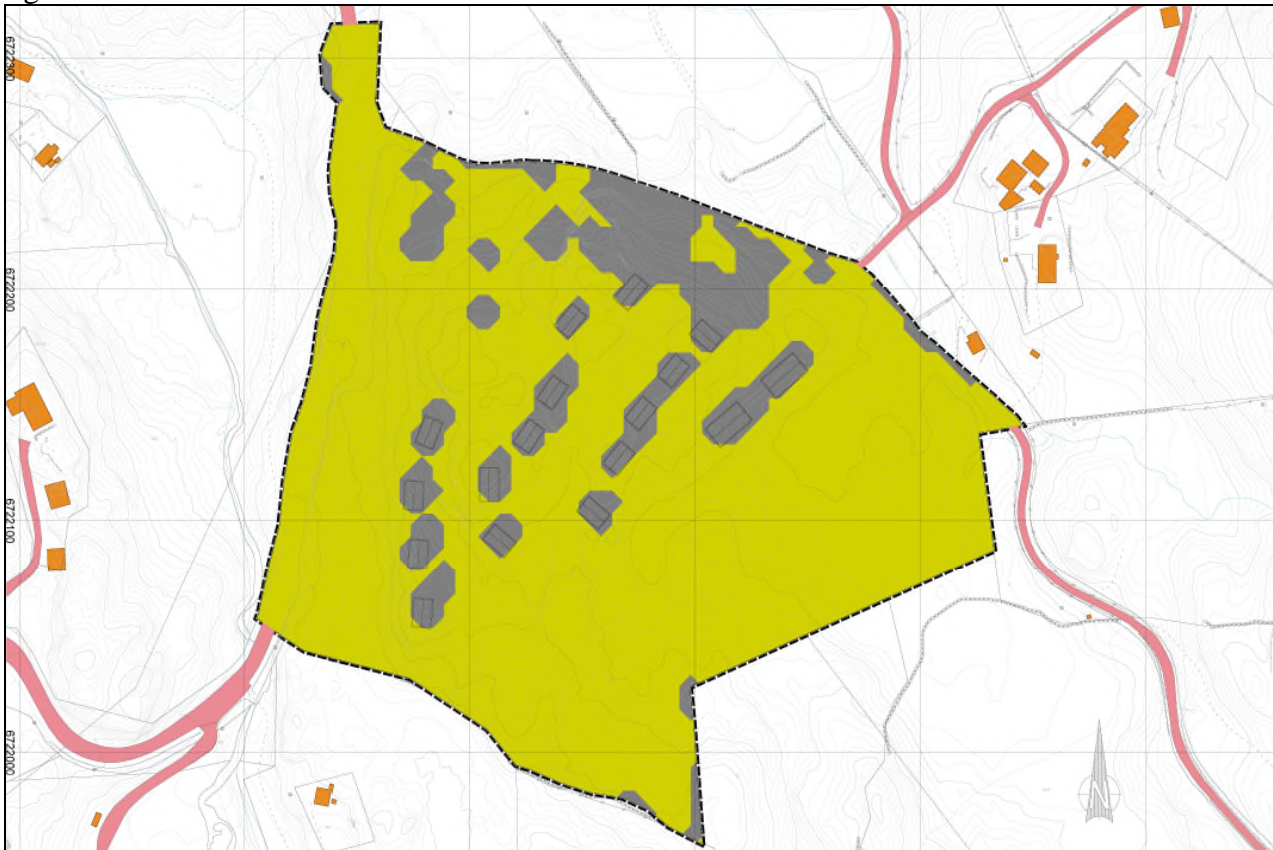


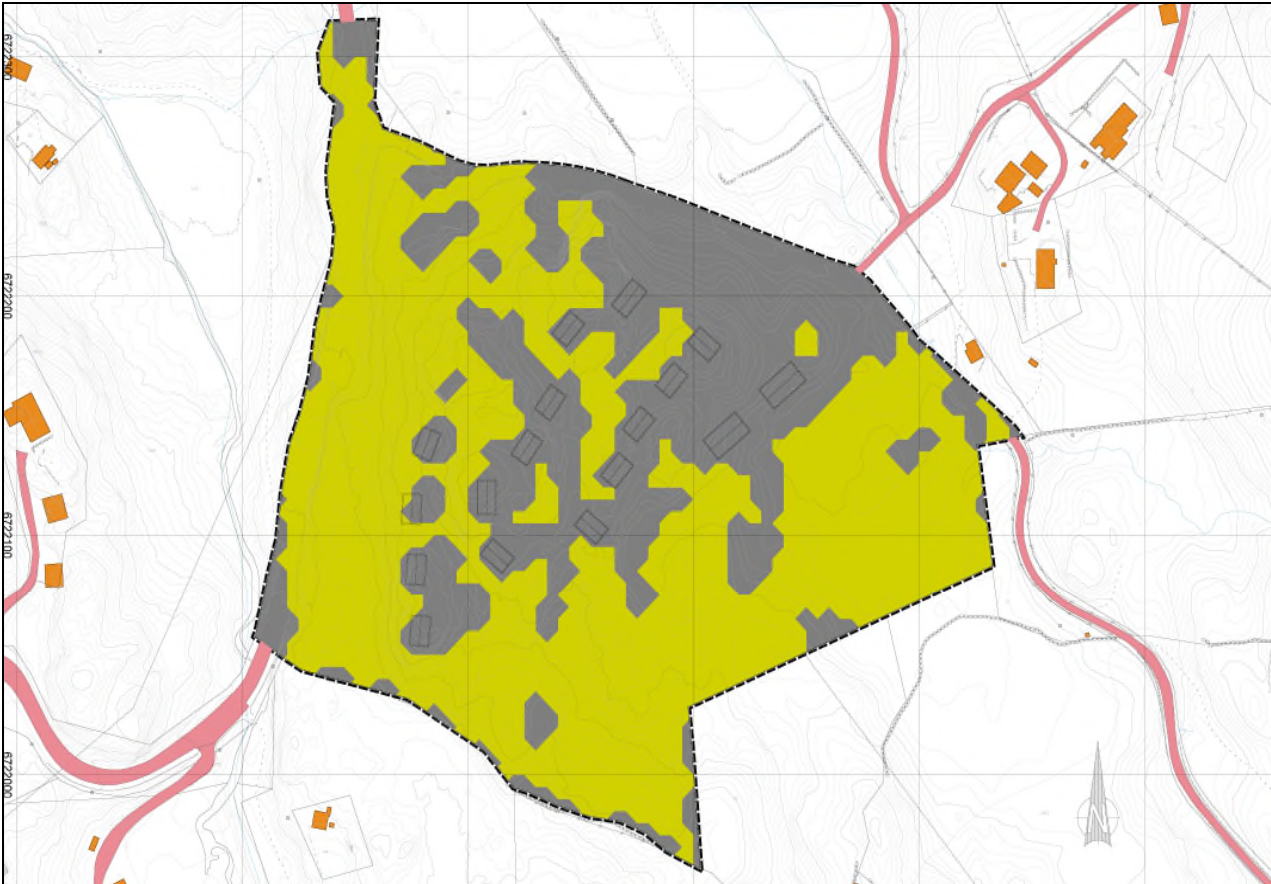
Figur 24 Fotomontasje (uten og med bygg skissert inn).

Plassering av veg er planlagd for å gje tilfredstillande stigningstilhøve, samt minst mogleg fyllingar og utsprenging av fjell. Nokre av dei framtrekande landskapselementa/mindre høgdene i området er regulert til grøntområde/friområde på for å unngå nær,- og fjernverknad av tiltaket. Elles er deler av området i vest bratt og ulendt og dårleg eigna til bustadtomter og den planlagde utbygginga omfattar difor ikkje det brattaste og mest kupert terrenget heilt i vest. Samstundes har ein prioritert å ikkje byggje ned for mykje av LNF-området i aust slik at planarbeidet har vore ein balansegang mellom terrengetilpassing og nedbygging av LNF-område. Dei negative konsekvensane av tiltaket vert difor vurdert til å ikkje vere større enn dei positive.

4.2.2 Omsyn og tilhøve til omkringliggjande naboar (utsikt, innsyn og soltilhøve).

Det ligg kun ein eksisterande bustad i planområdet i dag. Denne ligg mykje lågare og skjerma til i nordvestre hjørne av planområdet og dei planlagde bygga i feltet vil knapt verte visuelt synleg frå denne. Nærmaste nabobustader elles ligg i nordaust, omkring 100 m frå nærmaste firemannsbustad i felt BKS1. Utbygginga vil ikkje ha negativ verknad for utsikt, innsyn eller soltilhøve for desse eller i områda rundt og verken utnytting, byggehøgder, endring i inn- og utsynstilhøve er vurdert som moglege konfliktpunkt utifrå avstand til eksisterande bustader. Heller ikkje fjernverknad til omgjevnadene er vurdert til å vere eit mogleg konfliktpunkt. Sjå elles sol- skuggje-illustrasjonar i figur 25.





Figur 25 Sol skuggje med bygg, vårjevndøger kl 1500 og 1700.

4.3 Friluftsliv

Dei aktuelle 7 daa er likeeins med resten av planområdet ikkje del av eit friluftslivområde og dei er heller ikkje ein del av område i søraust som vert ein del nytta som rekreasjonsområde, til dømes sosiale samlingar på jonsok, utfluktsområde for barnehagar og liknande. Deler av planområdet er vidareført som LNF-område i planframlegget og såleis sikra for vidare framtidig bruk. Elles er Erstadfjellet og Tveitavarden i aust mykje brukt til turgåing og er registrert som eit viktig friluftsområde. Det er òg kort veg til Kvamsvågen vest for planområdet. Ingen av desse friluftsområda vert påverka negativt i høve til utbygginga, men vil vere viktige friluftsområde for dei planlagde bustadene i feltet.

Avbøtande tiltak

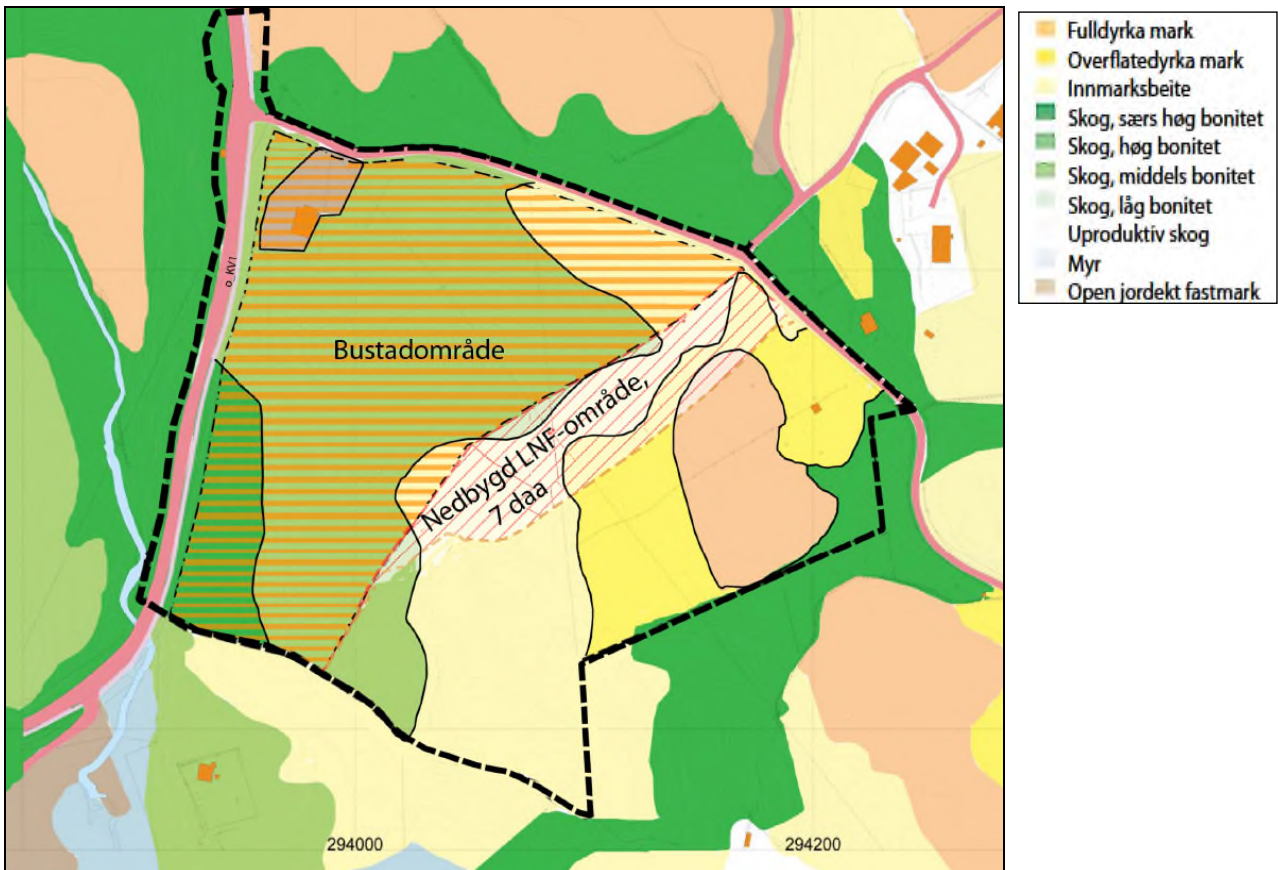
LNF-område vert i stor grad vidareført. Eksisterande hovudstiar og trakk i planområdet vert vidareført i planframlegget. Det vert etablert fortau langs KV02 og gangsamband/snarveg gjennom bustadområdet, noko som gjev god tilkomst for mjuke trafikantar innanfor planområdet.

4.4 Naturmangfald

Det er ikkje registrert *Verneområder* eller *Inngrepfri natur* innanfor planområdet. I DN (Direktoratet for Naturforvaltning) si kartbase er det registrert eit naturtype-område; *Lokalt viktig* som grensar opp til planområdet i sør, samt at det i høve til biologisk mangfald er utarbeida eigen rapport som konkluderar med at det ikkje er trua raudlistearter verken innan dei aktuelle 7 daa eller elles innan planområdet (*Artsdatabanken*).

4.5 Landbruk

Då bustadområde vart lagt inn i kommuneplanen sin arealdel vart ca 1 daa overflatedyrka mark omdisponert til bustad og det vart i KU då kommentert at dette gjaldt eit dårleg arrondert areal slik at konsekvensen vart rekna som liten. Av dei omlag 7 daa med LNF-område som er vist som bustad m/tilhøyrande vegareal er det hovudsakleg innmarksbeite, samt noko overflatedyrka mark og ein mindre område vist som fulldyrka mark. Kan då nemnast at areal registrert som fulldyrka mark, vart endra til overflatedyrka mark i februar 2013. Elles er planområdet òg vist som omsynssone; *Omsyn Landbruk (510)*, og er definert som kjerneområde for landbruk med vekt på kulturlandskap. Mykje av LNF-delen i aust ligg som ope beitemark og er mindre kupert enn det som ligg som bustadområde i vest, spesielt i nordaust som er definert som fulldyrka mark i bonitetskartet til *Skog + Landskap* (om lag 4,2 daa).



Figur 26 Bonitetskart som viser kva LNF-område som vert direkte råka (ljøs skravering)

Elles ligg det eit noko større område med overflatedyrka mark og resten av LNF-området ligg som innmarksbeite. Bonitetskart i figur over viser kva bonitet det aktuelle LNF-område som vert råka av tiltaket har og som ein ser er det stort sett mindre deler av innmarksbeite som vert bygd ned. Overflatedyrka mark vert i liten grad råka og av LNF-område som vert omregulert til bustad og vegføremål er det hovudsakleg innmarksbeite. Elles vart areal registrert som fulldyrka mark, endra til overflatedyrka mark i februar 2013. Området vist som fulldyrka mark vert i svært liten grad råka av sjølve utbygginga og gjeld hovudsakleg ein mindre del av vegareal i planen (tilkomstveg). Men med tanke på verdi av dei 7 daa og påverknad av området rundt er konsekvens av tiltaket vurdert til å vere middels negativ.

4.5.1 Konfliktpunkt i høve til landbruksinteresser

Mogeleg konfliktpunkt kan vere landbruksinteresser knytt til at deler av LNF-område vert regulert til veg og bustadområde. Men dette er lagt til dei meir kupert deler av LNF-område og har såleis

liten verdi som landbruksområde. Det er òg lagt inn eit større friluftsområde vest i planområdet, sjølv om mykje av dette området er svært kupert og bratt.

4.6 Helse

Deler av naturområda i sjølve planområdet vil gå tapt men bustadområdet vil få gode kvalitetar med tilgang på fine uteområde, noko som vil vere positivt. Deler av dei omtalte 7 daa er tilgjengeleg i dag og vil i stor grad verte bygd ned med bustad og vegareal, men også deler av LEIK1 ligg innan området. Kommunen har behov for nye bustadområde og det vil framleis vere store grøntområde som omkransar planområdet, samt at det òg er sikra eit større leikeareal på om lag 1 daa lenger opp i bustadområdet. Det er òg sikra gjennomgang og tilgjenge til områda rundt planområdet. Med gode rekreasjonsområde for tur og leik; friluftsområde Kvamsvågen i vest og Tveitavarden og Erstadfjellet i aust vert det vurdert til at utbygginga totalt sett vil ha ei positiv konsekvens for folkehelsa. Området er elles godt tilrettelagt for myke trafikantar med fortau, stier, snarvegar.

4.6.1 Universell utforming

Planlegging i området er utforma i samsvar med prinsippa for universell utforming, så sant dette er mogleg med omsyn til terreng. Det skal leggjast til rette slik at flest mogleg bustadar får trinnfri tilkomst for rørslehemma.

4.7 Kulturminne og kulturmiljø

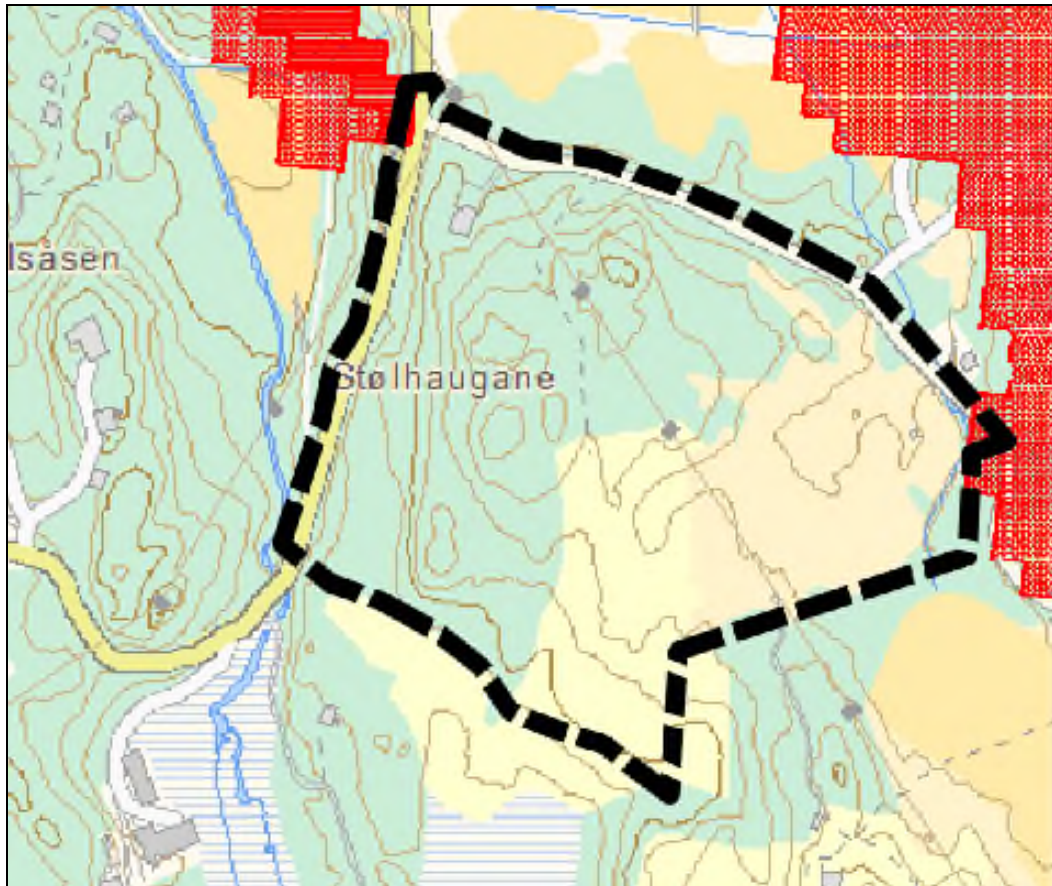
Det er ikkje registrert Kulturlandskap og det er ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne i planområdet, verken innan dei 7 daa eller elles i området. Ved eventuelle funn av automatisk freda kulturminne under graving/bygging vil ein vurdere tiltak og endringar i planen saman med fylkeskommunen og Bergen Museum. Arkeolog frå fylkeskommunen har vore på synfaring og har ikkje funne spor etter kulturminne etter § 9 som gjer det naudsynt med utvida synfaring. Det vart funne rester etter ildstad frå nyare tid, mogleg frå middelalder, men dette ligg i det som er regulert til LNF-område og vert ikkje råka av utbygginga.

Avbøtande tiltak

Er ikkje vurdert som naudsynt med avbøtande tiltak for kulturminne og kulturmiljø.

4.8 Risiko og sårbarheit

Det gjort vurderingar i høve til naturbasert sårbarheit og sårbarheit knytt til infrastruktur. Det er ikkje avdekka funn i analysen som det bør takast særleg omsyn til, heller ikkje innan dei 7 daa. Det er utarbeida Risiko- og sårbarheitsanalyse for heile planområdet og NVE (Noregs Vassdrags- og energidirektorat) sitt aktsemdkart viser at området heilt i austleg plangrense, samt i nordvestleg hjørne av planområdet ligg som utløysnings- og utløpsområde for snøskred.



Figur 27 Utløpsområde for snøskred. Basert på data frå Skredatlas, NVE.

Med dei snømengder som er vanleg i området vil ikkje fare for snøskred vere overhengande. Det skraverte utløpsområdet i aust for snøskred ligg dessutan i god avstand til byggjeområde for bustad i planframlegget. Bustaden i nordaust er eksisterande bustad i planområdet. Elles ligg store deler av planområdet der det skal byggast bustader på ei kupert høgde i trygg avstand og høgde i høve til flaum eller springflo. Når det gjeld trafikk kan ein aldri gardere seg fullt ut mot trafikkulukker på internt og tilstøytande vegnett. Men det er vurdert til at ein i så stor grad som mogleg har utarbeida ein planløysing som skal forhindre trafikkulukker. Høgspont som går igjennom området vert lagt i jord.

Avbøtande tiltak

Støy;	Bustadområde er trekt bort frå fylkesvegen og gul støysone.
Trafikktryggleik;	Utbetring av kryss og nytt fortau lagt inn langs Erstadvegen og intern veg i planområdet.

4.9 Miljø og klima

Planforslaget vil føre til noko auka trafikk til planområdet. Trafikkauken vil bli på Fv404 og på Erstadvegen nord for utbyggingsområdet. Vegkryss ved fylkesvegen vert tatt med i planframlegget og utbetra i samsvar med Statens vegevesen si trafikknorm (handbok N100). Støyauken vil hovudsakelig vere frå auka trafikk til og frå planområdet, samt noko auka støy vil og kunne kome frå leikeplassar og fellesområde der barn og unge samlast. Ein negativ konsekvens med utbygginga er auka støy i tilknytning til trafikk, men dette vil vere lite/moderat og det er vurdert til at dei positive verknadene veg opp for ein auke i trafikk og støy. Store deler av planområdet ligg på ei kupert høgde og det ingen store nedbørsfelt til området slik at fare for alvorleg flaum ikkje er tilstades, men det er likevel viktig at overvassystemet vert tilstrekkeleg dimensjonert og dette skal utgreiast i

VA-rammeplan. Planområdet består delvis av bart fjell og stadvis tynt dekke/ jordlag slik at fordrøyninga i desse deler av området vert moderat.

4.9.1 Forureining

Tiltaket skal ikkje føre til vesentleg endra miljø- og forureiningstilhøve eller ureining av jordbotn. Alt overvatn som ikkje vert handtert via fordrøyning på tomter og grøfter vert ført attende til terreng/bekkar der dette er mogleg.

4.9.2 Elkraft

Det er ein føresetnad at høgspenkabel inn i området vert lagt i bakken (i ny veg. Ligg som krav i føresegner). Trafoar er foreslått plassert sentralt i området.

Avbøtande tiltak

Er ikkje vurdert som naudsynt med avbøtande tiltak for miljø og klima.

4.10 Born og unge

I søre del av planområdet er det funne spor etter born si bruk av området og dette området vert ikkje utbygd eller gjort inngrep i. Området ligg inne som LNF-område i kommuneplanen si arealdel og vert vidareført som LNF-område i reguleringsplanen. Det er ikkje kjend at areal som skal leggjast inn som bustadareal er mykje nytta til leik sjølv om dette sannsynlegvis også har vore nytta i noko grad. Av dei 7 daa som ikkje er i samsvar med overordna plan ligg deler av dei i tilknytning til areal nytta som felles uteareal i dag (jonsokfeiring etc). Elles er det i planframlegget lagt inn 2 leikeareal, eit større, LEIK2 (1000 m²), i tilknytning til friområdet i vest og eit mindre, LEIK1 (430 m²), langs tilkomstveg om lag midt i feltet. Leikeareal i vest skal hovudsakleg oppretthaldast som naturleikeareal og kun 100 m² kan opparbeidast med leikeapparat etc. Stiar og tråkk gjennom området som også vert nytta av barn er i stor grad vidareført med grøntkorridor gjennom leikeareal og elles sør i planområdet. Dette gjeld tilkomst gjennom området og ned til Erstadvegen ved eksisterande bustad B1 (grøn korridor gjennom LEIK2). I tillegg har LNF-område i sør mange naturlege opphaldsplassar i terrenget der barn kan definere sine eigne aktivitetar. Dette området har vore/er nytta av blant anna barnehager som tur/rekreasjonsområde.

Avbøtande tiltak

Nye leikeplasser vert opparbeida saman med at snarvegar gjennom området vert opparbeida/ vidareført.

4.11 Samla vurdering

TEMA	VERDI	PÅVERKNAD	KONSEKVENS	MERKNAD
Landskap	Middels	Middels negativ	Middels negativ	Dei aktuelle 7 daa er vurdert til å ha middels verdi i høve til landskap. Elles vert hovudsakleg utbygging i område sett av til bustad. Dette området er noko kupert, slik at det vert ein del terrengtilpassing, men utanom skjering bak BE15 vert det ikkje nokon større terrengtilpasningar/ sår i området.
Friluftsliv	Låg	Ubetydeleg	Ubetydeleg	Tiltaket og område i strid med KPA (7 daa) kjem ikkje i konflikt med etablerte friluftslivområde.
Naturmangfald	Låg	Liten negativ/ ubetydeleg	Lite negativ/ ubetydeleg	Området er konsekvensutgreia av rådgjevande biologar som ikkje funne noko av interesse eller som krev vidare undersøkingar.
Landbruk	Middels	Middels negativ	Middels negativ	Området ligg innanfor kjerneområde landbruk og vert i dag nytta til beitemark. Det ligg òg

				overflate,- og fulldyrka mark, men dette vert i svært liten grad råka i vesentleg grad og det vert stort sett deler av innmarksbeite som vert råka.
Helse				
Kulturminne og kulturmiljø	Liten	Liten	Ubetydeleg	Ingen kjende kulturminner eller kulturmiljø vert råka av tiltaket. Ildstad frå middelalder ligg i del av plan som vert vidareført som LNF-område.
Risiko og sårbarheit	-	Ubetydeleg	Ubetydeleg	Det er ikkje avdekka funn i analysen som det bør takast særleg omsyn til i Risiko- og sårbarheitsanalysen for planområdet, heller ikkje for dei aktuelle 7 daa. Elles er det vurdert til at ein i så stor grad som mogleg har utarbeida ein planløyising med blant anna fortau som skal forhindre trafikkulukker. Ved å leggje vegareal innanfor kan gje ein meir oversiktleg tilkomst til planområdet.
Miljø og klima	-	Ubetydeleg	Ubetydeleg	Tiltak i dei 7 daa vil føre til minimalt med ekstra utslepp som følgje av auka bilkøyring og fleire bustader.
Born og unge	Liten/middels	Ubetydeleg	Ubetydeleg, Lite/middels positiv	Av dei 7 daa ligg noko av det i tilknytning til nytta uteareal, men uteareal nytta av born og unge elles er i stor grad bevart som LNF-område i planframlegget. I tillegg vert det to nye leikeareal i sjølve bustadområdet, samt nye snarvegar.
Samla vurdering			Liten negativ/ubetydeleg	

Helse (støy, ureining)

Med gode rekreasjonsområde for tur og leik som friluftsområde Kvamsvågen i vest og Tveitavarden og Erstadfjellet i aust vert det vurdert til at utbygginga totalt sett vil ha ei positiv konsekvens for folkehelsa. Dei aktuelle området på 7 daa er ikkje vurdert som spesielt verdifullt i høve rekreasjon, friluftsliv eller andre tema knytta til helse. Planlegging i området er utforma i samsvar med prinsippa for universell utforming, så sant dette er mogleg med omsyn til terreng. Det skal leggjast til rette slik at flest mogleg bustadar får trinnfri tilkomst for rørslehemma.

Kulturminne og kulturmiljø

Arkeolog (fylkeskommunen) har vore på synfaring og har ikkje funne spor etter kulturminne i planområdet etter § 9 som gjer det naudsynt med utvida synfaring.

Miljø og klima

Planforslaget vil føre til noko auka trafikk til planområdet på Fv404 og Erstadvegen. men samla er konsekvensane vurdert til å vere små. Elles ligg planområdet på ei kupert høgd og det er ingen store nedbørsfelt til området som kan føre til alvorleg flaum i planområdet. Tiltaket skal ikkje føre til vesentleg endra miljø- og forureiningstilhøve eller ureining av jordbotn. Alt overvatn som ikkje vert handtert via fordrøyning på tomter og grøfter vert ført attende til terreng/bekkar der dette er mogleg.

Born og unge

Det er ikkje kjend at det aktuelle areal som skal leggjast inn som bustadareal er mykje nytta til leik. Søre del av planområdet er noko nytta til leik/rekreasjon og dette området vert ikkje utbygd eller gjort inngrep i og vert vidareført som LNF-område i reguleringsplanen. Elles er det lagt inn 2 leikeareal med areal i tråd med krav i KPA. Stiar og tråkk gjennom området som også vert nytta av barn er i stor grad vidareført med grøntkorridor gjennom leikeareal og elles sør i planområdet.

4.12 Konklusjon

Samla vurdering og konklusjon av å leggje inn dei aktuelle 7 daa som bustadområde i strid med overordna plan er at det ikkje vil få negative konsekvensar som overgår dei positive. Hovudårsak til at ein har gått på LNF-område og lagt vegen gjennom her er for å unngå for store terrenginngrep i det kuperte område lenger vest. I tillegg er det vurdert at dei 7 daa som vert råka i stor grad er ein naturleg del av kollene og det meir kuperte terrenget og såleis ikkje har noko stor/avgjerande verdi som LNF-område. Dvs at ulempe ved å byggje ned 7 daa av LNF-område vert vekta mindre enn dei positive verknadene det vil vere å legge til rette for bustadområde i eit attraktivt område med gode tur- og grøntområde i næreleiken.

5 Kommentarer til innspel for oppstart

OFFENTLEGE FRÅSEGN:

5.1 Statens vegvesen, 22.05.2013

Har ikkje vesentlege merknader til oppstart men gjer merksam på det er ein føresetnad at handbok 017 vert lagt til grunn ved utforming av alle trafikktiltak innanfor planområdet, spesielt kryss til fylkesvegen. Dei set vidare krav om at det vert regulert ei byggegrense på minimum 30 m til senterline på fylkesvegen.

Kommentar: Handbok 017 vert lagt til grunn for alle trafikktiltak.

5.2 NVE, Norges vassdrags- og energidirektorat, 27.05.2013

NVE har så langt ingen innspel til planarbeidet.

5.3 Fylkesmannen i Hordaland, 21.05.2013

Syner til at planen legg opp til arealdisponering som ikkje er i samsvar med overordna plan og nasjonale føringar for arealpolitikk. Dette gjeld LNF-område som er dyrka mark og ligg innanfor kjerneområde landbruk. FM er svært kritisk til dette og om planframlegget legg opp til bustader på dyrka mark vil dei vurdere å fremje motsegn til planen. Dei gjer òg merksam på at det kun er 14 daa som ligg som bustadføremål i kommuneplanen og sidan vesentlege deler av planen er i strid med avklaringar gjort i overordna plan må kommunen vurdere om planen utløyser krav til konsekvensutgreiing (KU).

Dei minner om konsekvensar detaljplanen har for endra arealbruk skal vurderast i høve til naturmangfaldet og det må kome tydeleg fram i planarbeidet. Dei gjer elles merksam på at ROS-analysen må nytte akseptkriteria som er i tråd med byggtknisk forskrift (TEK 10) og at analysen må sjå på risiko både innan- og utanfor planområde som kan påverke tiltaket og eventuelt endra risiko som følgje av tiltaket.

Kommentar: Det er utarbeida ein forenkla KU i høve til landbruk då deler av planen er i strid med overordna plan. Dette gjeld ein mindre del og elles er mykje av LNF-område vidareført som LNF-føremål i planframlegget. Det vart søkt om 14 daa (av grunneigarar), men kommunen har lagt inn 35 daa som bustadføremål. Det meste av dette er kupert og grunngjevinga for å regulere ein mindre del av landbruksområde til bustad- og vegareal er blant anna at denne delen av LNF-område er kupert og har mindre/liten verdi som LNF-område, samt at planlagd tilkomst frå Erstadvegen ikkje vil gje dei terrenginngrepa ein tilkomst lenger vest vil gje.

5.4 Hordaland Fylkeskommune ved Kultur og idrettsavdelinga, 05.06.2013.

Syner til at planområdet ligg som bustad- og LNF-område i arealdelen til kommuneplan og difor er i strid med overordna plan. Viser til at LNF-område som skal omregulerast til bustadføremål utløyser krav om konsekvensutgreiing, KU, jfr pbl § 4-3.

Landskap og arkitektur/estetikk

Dei ber òg om at det vert teke omsyn til landskapsverknadene av tiltaket og lagt vekt på terrengtilpassing. Tiltak må leggjast i terrenget og ikkje oppå høgdedrag, samt at ein må unngå unødig store skjeringar og fyllingar.

Friluftsliv og folkehelse

Gjer merksam på friluftsområda Erstadfjellet og Fossevatna-Tveitavarden er registrert som svært viktig og at ny utbygging bør sikre tilkomst til desse områda.

Kulturminne

Det er ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne innan planområdet, men dei finn det likevel naudsynt å gjennomføra ei synfaring før dei kan gje endeleg fråsegn til planen. Det vart elles ikkje funne anna spor. Andre viktige plantema er:

- Barn og unges interesser
- Naturmangfald
- Universell utforming

Plankonsulent har via telefonkontakt med arkeolog frå fylkeskommunen fått vite at dei hadde synfaring 30. april 2015 og det vart funne rester etter ildstad i søre del av planområdet (innanfor det som vert regulert til LNF). Usikkert kva tid dette er frå, men restane var synlege slik at det sansynlegvis er frå nyare tid, mogleg middelalder.

Kommentar: Årsaka til at ein har teke med LNF-område inn i planområdet er at ein vil unngå unødig store terrenginngrep som hadde vore resultat om ein skal ha tilkomst gjennom bustadområde. Det er kun deler av LNF-område som vert berørt og det vil verte lagt inn tilsvarande grøntareal i bustadområde. Elles er det utarbeida ein forenkla KU for landbruk.

5.5 BKK NETT AS, 21.05.2013

Gjer merksam på at det går høgspenst luftledning over planområdet og ber om at dei kontaktast når framlegg til detaljplan føreligg slik at dei kan berekne kva som trengs av tiltak og forsterkningar i nettet, samt kor nye anlegg bør plasserast. Trasé med byggeforbudsone for høgspenstleidingar må visast i plan, samt at det må vurderast behov og plass for eventuelt ny nettstasjon. Det vert vidare opplyst om reglar for plassering av nettstasjon, frisiktliner, plasskrevjande- og branntekniske krav i høve til plassering av stasjonane, etc.

Kommentar: Høgspenstledning vert planlagd lagt i bakken. Elles vert merknadar lagt inn i planframlegget.

5.6 NGIR, 26.04.2013

Gjer merksam på at det må setjast av samlingsplass til minimum 2 avfallsdunkar for kvart einskild hushald og at tilkomstveg må ha tilstrekkeleg breidde, snuplass og tåle aksletrykk slik at renovasjonsbilen kan nytta han. Samlingsplassen bør liggja i eit plant område og ikkje i nærleiken av leikeplasser og liknande.

Kommentar: Det er lagt inn 2 samleplasser for renovasjon og ingen av dei ligg i tilknytning til leikeareal.

5.7 Innspel kome inn etter offentleg ettersyn

Desse vert kommentert i eige merknadsskjema.