

Sommero Panorama

PLANSKILDING REGULERINGSPLAN KUBBALEITET

gnr. 137/bnr. 38, 66, 69, 77, 477, 487, 185, 521 mfl.
Lindås kommune

Forslag datert 07.11.14



LINDÅS KOMMUNE

Reguleringsplan for Kubbaleitet, gnr. 137 / bnr. 38, 66, 69, 77, 477, 487, 185, 521 mfl.

1. SAMANDRAG

Området Kubbaleitet ligg mellom Isdalstø og Alverflaten. Området er eit av få store områder som ligg att som område for bygging i kommunedelplan for Knarvik - Alversund 2007 – 2009.

Sommerro Panorama AS har fått moglegheit til å kjøpe store delar av eigedommen gnr./bnr. 137/8. I tillegg er det fleire grunneigar innanfor planområdet som ynskjer å utnytte sine eigedomar som ligg innanfor byggeområde kommunedelplan for Knarvik -Alversund .

2. NØKKELOPPLYSNINGAR

Kommune	Lindås kommune
Gardsnamn	Kubbaleitet
Gardsnummer / bruksnummer	137/38, 66, 69, 77, 477, 487, 185, 521 mfl. i Lindås kommune
Gjeldane planstatus	Byggeområde
Forslagsstiller	Sommerro Panorama AS
Grunneigarar (sentrale)	Reigstad, Alver, Tønsaker, Orvedal, Risnes, Knutsen og Sollend
Plankonsulent	Sweco Norge AS
Ny plan sine hovudformål	Bustad, uteopphaldsareal, naust, kai, tilhøyrande infrastruktur og grøntområde.
Planområdet sitt areal	79 daa
Grad av utnytting	
Tal på nye bustader/ nytt næringsareal (BRA)	173 nye einingar
Aktuelle problemstillingar (støy, byggehøgder, o.l.)	Byggehøgder, uteopphaldsareal
Ligg det føre varsel om innsigelse	Nei
Plikt til å utgreie konsekvens	Nei
Kunngjering start planarbeid	27.02.13
Fullstendig planforslag motteke	
Informasjonsmøte helde	19.03.13

3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

Bakgrunn og intensjon av planforslaget

Området Kubbaleitet ligg mellom Alverflaten og Isdalstø og ligg inne som byggjeområde i Kommunedelplan Knarvik - Alversund 2007 – 2019. Det føreligg ein reguleringsplan for delar av dagens planområde. Sommerro bnr. 66 og 69 på gnr.137 datert 14.05.04 planid: 1263-10022005. Ein ynskjer no å utnytte planområdet på ein anna måte, då gjeldande reguleringsplan ikkje inneheld nok føringar til å styre ynskja utvikling av området. Det nye utbyggingsområdet strekk seg og utanfor planområdet i reguleringsplanen for den eksisterande planen for Sommerro.

Sweco fekk hausten 2012 i oppdrag å utarbeide forslag til reguleringsplan for Kubbaleitet. Føremålet med reguleringsplanen er å leggje til rette for varierende typar bustadar; frå konsentrert busetnad via område med småhus og frittliggande einbustadar, naust, kai, badeplass med tilhøyrande infrastruktur og grøntområde. Planområdet har ein god plassering i høve til sjøutsikt, soltilhøve og nærleik til sjø. Planområdet ligg og skjerma for trafikk frå hovudvegen.

Planområdet ligg sentralt til i høve til Knarvik 3 (min), Mongstad 30 (min) og Bergen (25 min).

4. PLANPROSESSEN

Det vart helde oppstartsmøte med Lindås kommune 18.12.2012, der kommunen informerte om lovverk, retningslinjer og andre kommunale føringar som bør fylgjas i eit planarbeid. Det vart blant anna opplyst om at ein ynskja at tilkomstvegen skulle leggest mot aust og ikkje mot vest slik den ligg i kommunedelplanen for Knarvik – Alversund. Sidan det ha vore bygd nytt vegsystem på Alverflaten med ny rundkøyring, har ein flytta trafikken frå Isdalstøbakken over til Alverflaten. Dette medføra at det no berre er lokal trafikk i Isdalstøbakken, medan trafikken på Alverflaten har auka. Signala frå kommunen var at ein ynskja å trafikken ut i Isdalstøbakken der trafikken no er låg og fartsgrensa lågare enn på Alverflaten. Det har i tidligare planarbeid vore forsøkt å legge tilkomstvegen som vist i kommuneplanen, men dette har møtt stor motstand blant naboar som grensar mot vegen.

Det vart varsla start av planarbeid 27.02.13. Fristen for å koma med merknadar vart sett til 10.04.13. Samstundes som det vart sendt brev til grunneigarar, naboar og offentlege instansar, vart det satt inn annonse i Avisa Nordhordland. Det kom inn 9 innspel frå private og 7 innspel frå offentlege instansar.

Informasjonsmøte for grunneigarar, naboar og andre interessentar vart helde på Lindås Rådhus 19.03.13.

For utan å ha tett dialog med grunneigarar, naboar og andre interessentar har det under heile planprosessen vore tett dialog med Lindås kommune. Det har vore ei rekkje møter med Lindås kommune.

Planarbeidet er i tråd med overordna plan og fell ikkje inn under forskrift om konsekvensutgreiing. FOR -2009 -06 -26 -855.

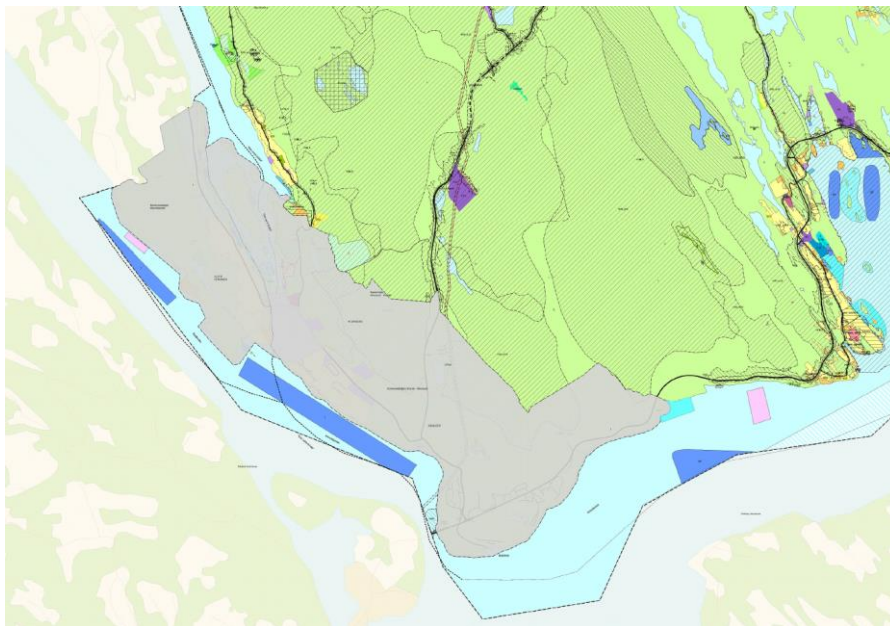
5. GJELDANDE PLANSTATUS OG OVERORDNA RETNINGSLINER

Fylkes(del)plan

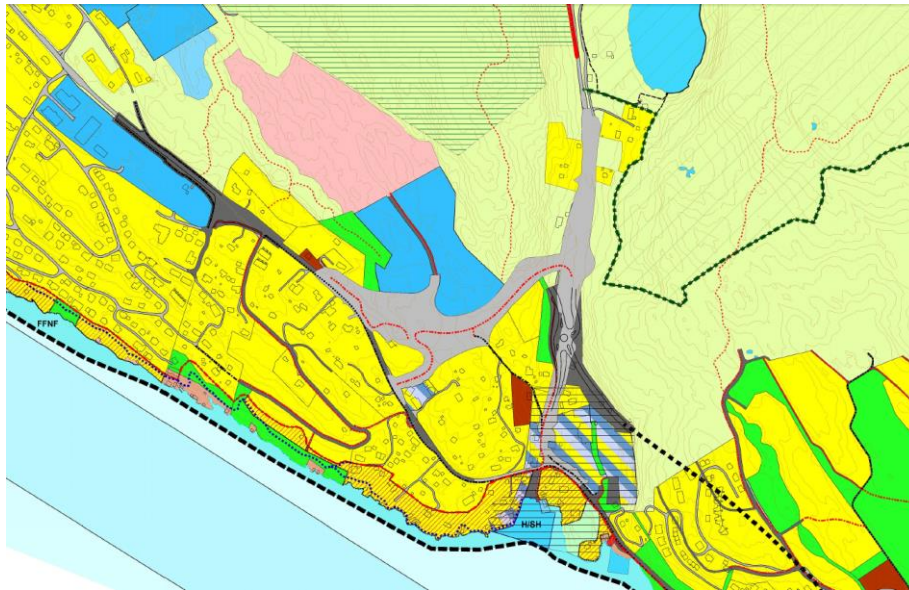
- Fylkesdelplan for energi
- Fylkesplan for Hordaland 2010-2012(midlertidig forlenga)
- Fylkesdelplan for Kystsona i Hordaland 2001 - 2004
- Fylkesdelplan for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv 2008 - 2012
- Fylkesdelplan for kulturminne
- Fylkesdelplan: deltaking for alle – universell utforming
- Retningslinje for behandling av støy i Arealplanleggingen 02.07.12
- Klimaplan for Hordaland 2010-2020
- Lov om forvaltning av naturens mangfold - Naturmangfoldslova LOV -2013 -06 -14 -15.
-

Kommuneplan/ kommunedelplan

Kommuneplan for Lindås kommune 2011 – 2023, planid: 1263-200815. Vedteken 13.03.2008

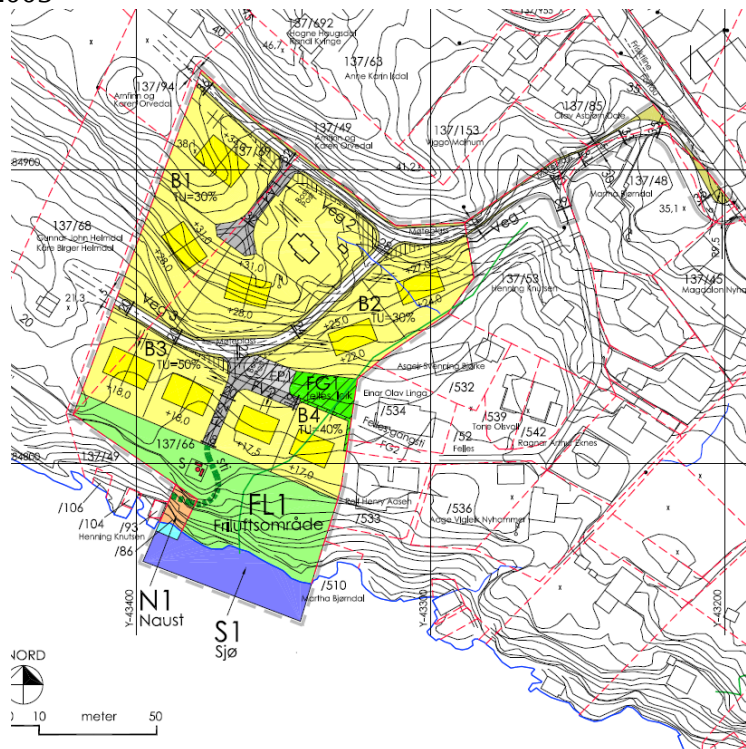


Kommunedelplan for Knarvik - Alversund 2007 – 2019, planid: 1263-07032007. Vedteken 22.9.2011

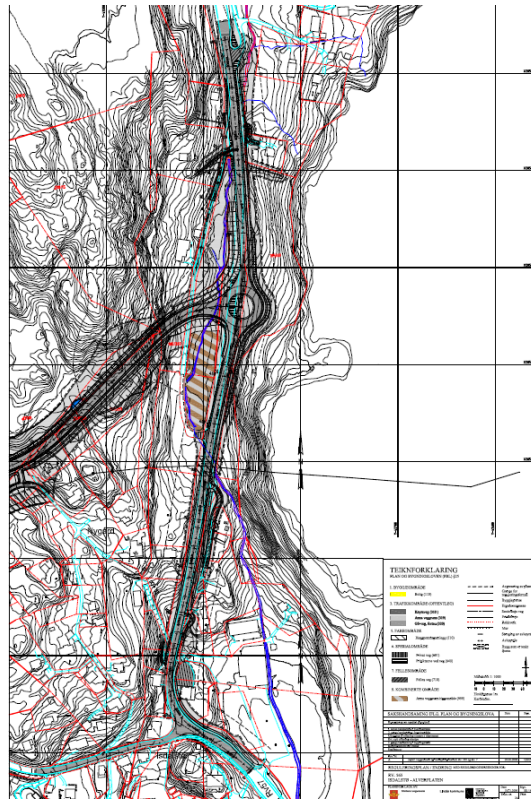


Reguleringsplan(er)

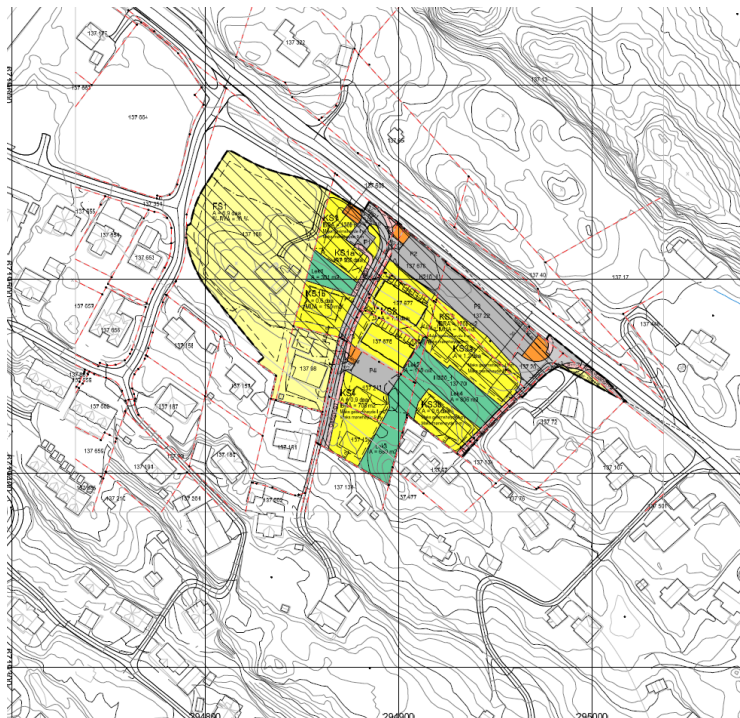
Reguleringsplan for Sommerro - gnr.137 bnr. 66, 69 og 86 – Alver, planid: 1263-10022005 Vedteken 10.02.2005



RV.565 Isdalstø- Alverflaten, planid: 1263-2007



Alverflaten gnr 137 bnr 333 mfl., planid: 1263-200816



Gamlestøa gnr. 137 bnr. 90, 172, 188 og 248, planid: 1263-21052007



Eventuelle temaplanar

Rikspolitiske retningslinjer

- Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planlegging T-2/2008
- Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging, 24. juni
- Universell utforming tilgjengelegheit for alle
- Meld.st.17 2012-2013 melding til Stortinget Byggje –Bu-leve. Ein bustadpolitikk for den einskilde, samfunnet og framtidige generasjonar
- Retningsline for Strandsoneforvaltning / retningslinjer for differensiert strandsoneforvaltning
- Retningsline for samordna areal og transportplanlegging

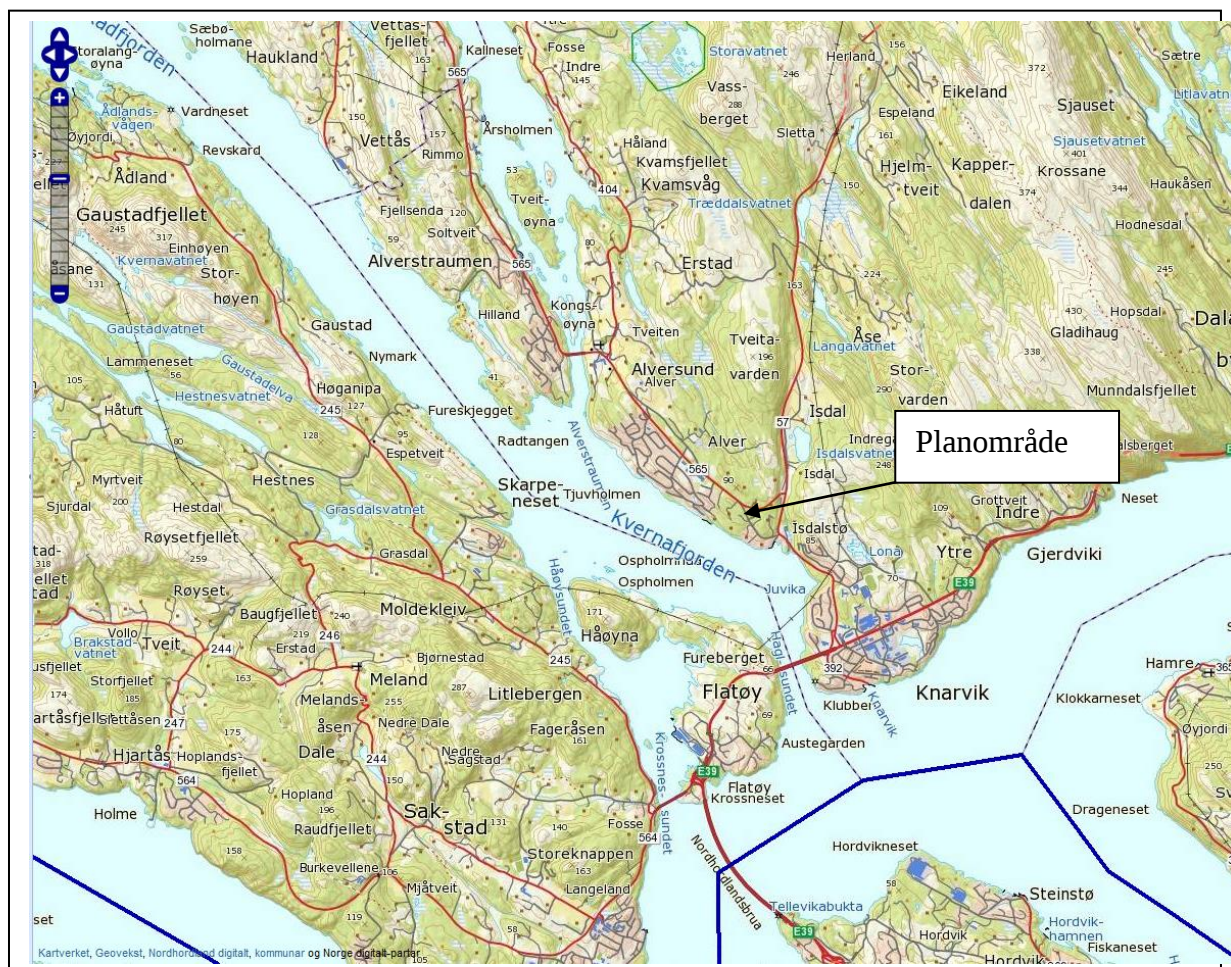
Kommunale retningslinjer

- Bustadbyggeprogram for Lindås kommune 2013 -2016
- Norm for veg -, vatn- og avløpsanlegg for Askøykommune, FjellVAR, Lindås kommune, Sund VA,
- Kartlegging og verdisetting av naturtypar i Lindås 2004
- Kommunedelplan for trafikksikring 2010 – 2022
- Plan for idrett, nærmiljø og friluftsliv

6. SKILDRING AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)

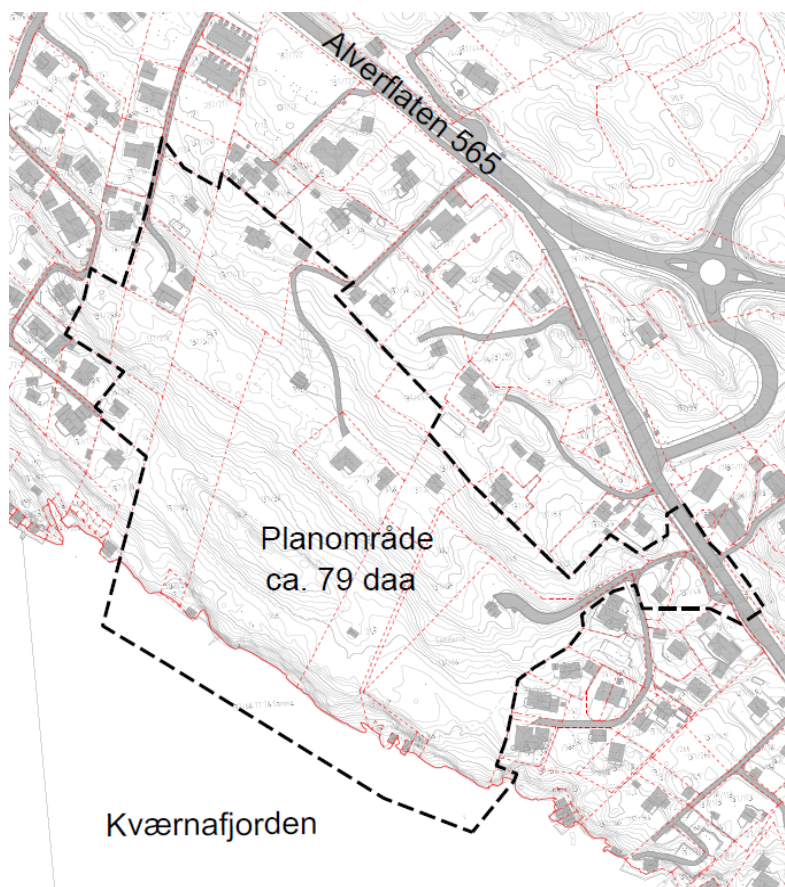
Planområdet si plassering

Området ligg i Lindås kommune vest for Knarvik sentrum. Planområdet har ei sentral plassering mellom Isdalstø og Alverflaten, nord for Kvernafjorden. Sentrale område som Knarvik (5 min), Mongstad (30 min) og Bergen (25 min) ligg ikkje langt unna. Planområdet soknar til skulekrinsen Alversund skule, barnehagane Trollskogen og Alversund Montessoribarnehage er dei næraste. Næraste daglegvarebutikk ligg 5 minutt unna, på Alverflaten.



Kartutsnitt frå Nordhordalandskart.

Avgrensing



Området omfattar det ubygde området mellom Ikenberget og Istalstø. Området er avsett til byggjeområde i kommunedelplan for Knarvik og Alversund 2007 – 2019. Plangrensen er trekt slik at den omfattar tilkomstvegen frå Istalstøbakken .

Tilstøytane areal sin bruk/status

Tilstøytane areal omfattast stort sett av einebustadar organisert som tradisjonelle byggjefelt bygd frå 1970-talet og fram til dag. Internvegane er organisert som lokalveger med forholdsvis lite trafikk.

I vest grensar planområdet til eit mindre bustadområde som ikkje er regulert, som igjen grensar til Ikenberget. For dette området føreligg det ein reguleringsplan vedteken 07.02.2002. Området er organisert som eit tradisjonelt bustadfelt med eine- og tomanns bustadar. Det har blitt etablert nytt vegsystem for Rv. 565 Istalstø – Alverflaten, vedteken i 2007. Dette har redusert gjennomkøyringstrafikken i Istalstøbakken, og no er det stort sett berre er lokaltrafikk som køyrer her.

Eksisterande bygningar

Innanfor planområdet er det syv bygningar, 6 av desse er heilårsbustadar ein er fritidsbustad. Husa ligger spreitt på store eigedomar omgjevne av vegetasjon og god utsikt.

Bygg som skal rivast

Innanfor gnr 137 bnr 69 ligg det i dag eit eldre bustadhus som er i så dårleg stand at det ikkje er teneleg at det blir teke vare på i planen. Bygget skal rivast. Bygg på gnr 137 bnr 77 er allereie fallen ned på grunn av elde. I tillegg ligg det to bygg på gnr 137 bnr 131 som er gamle som skal rivast.

Sosial infrastruktur

Folketalet er Lindås per 01.01.14, 14668 innbyggjarar . Av desse bur ca. 5000 i Knarvik sentrum. I nærområde ligg Lindås kristne grunnskule, Alversund barneskule, Knarvik barneskule, Knarvik ungdomsskule, vidaregåande skular og barnehagar. Dei næraste barnehagane er Trollskogen og Alversund Montessori barnehage. Av offentleg og privat tenesteyting ligg Ikenberget næringsområde med dagligvarebutikk inkludert post i butikk.

Dei næraste idrettsanlegga ligg i Knarvik, med idrettshall med ballbanar med ulik storleik og turløyper.

Tilhøvet til beredskap, rasfare, flomfare

Kommunedelplan for Knarvik – Alversund 2007 – 2009 identifiserer flaum og overvatn, og område som har vorte forsterka p.g.a endringar i samfunnet elles, m.a trafikk og trafikksikring som dei viktigaste ROS –tema i kommunen. I kommunedelplanen blir det peika på aktuelle bustadområde i kommunedelplanen ligg i tryggeområde sett i høve til rasfare og andre naturskapt risiko.

Det er ikkje identifisert særlig risiko til planområde på Kubbaleitet. Det er ikkje knytt problem til rasfare eller andre naturskapt risikoar.

Planområde ligg i kort avstand til utrykkingsetater.

Topografi/landskapstrekk

Hovudforma til området heller mot sørvest ned mot Kvernafjorden frå kote 0 til 53 moh. Det er to hovudplatå; eit 15 til 25 moh. og eit høgare oppe rundt 35 til 40 moh. Ein markant rygg går over nordre delar av det nedre plataet. I den nedste delen av området ned mot Kvernafjorden går hellinga over i bratte skråningar og stup.

Soltilhøve

Området ligg i ein sørvest helling og har gode soltilhøve gjennom heile året.

Vegetasjon, dyreliv og andre naturtilhøve

Det er i planarbeidet teke omsyn til *Naturmangfoldlova* §§ 8-12.

I følgje karttenestane *Arealis* og *miljøstatus.no* er berggrunnen i planområdet prega av bert fjell, med stadvis tynt dekkje. På DN - direktoratet for naturforvaltning sine kart er store delar av området vist med skog med svært høg bonitet. Området som i dag ikkje er bygd er stort sett dekkja av tett furuskog.

I høve til *miljøstatus.no* er det ikkje registret verken raudlista eller svartlista artar innanfor planområdet. Området inngår heller ikkje i statlege eller regionale sikra friluftsområde, og det er ikkje registrert naturverdiar innanfor planområde.



Bilde frå synfaring 19.03.12. Kjelde Sweco



Arealressurskart frå miljødirektoratet.

Grøne interesser

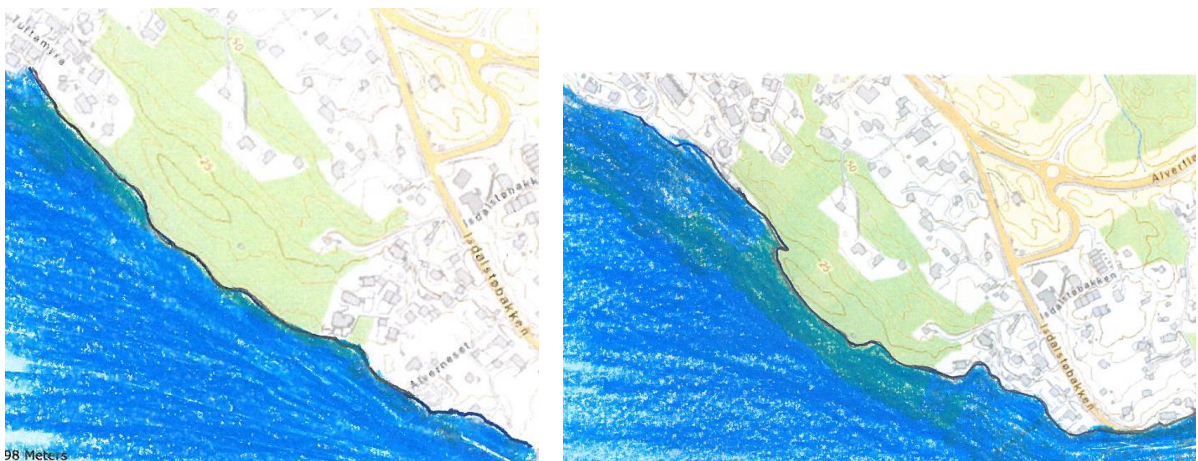
Det er ikkje gjort barnetråkkregistreringar innanfor planområdet. Sidan det meste av planområdet i dag er prega av tett furuskog, er generelt lite tilgjengeleg og det er lite nytta som tur- og opphaldsareal for bustadområda rundt.

Næraste ballplass ligg på Alversund skule. Næraste idrettsanlegg ligg ved Knarvik og vidaregåande skule i Knarvik sentrum ca. 2 km unna.

Kulturminneverdiar

I følgje tilgjengelige kjeder er det ikkje registrert freda kulturminner, SEFRAK-registreringar av bygningar frå før 1900 eller andre kulturminner (steingarder, ferdselsveger ol.). På det historiske kartet (sjå figur 2) er det ikkje er merka spor etter tun eller ferdselsvegar.

Det ikkje er registrert automatisk freda kulturminner (fornminner) i området. Arkeolog ved Hordaland Fylkeskommune som var på synfaring i området 20.09.13, seier fylgjande:
«Det var nokre fine flater på riktig steinalderhøgde med utsikt rett mot dei store lokalitetane under Hagelsundbroen, men undergrunnsforholda på desse flatene var av ein slik karakter at ein ikkje ser potensiale for funn. Fylkeskommunen vurderer potensiale for funn av automatisk freda kulturminne som lite, og vil difor ikkje krevje arkeologiske registreringar etter kulturminnelova § 9.»



Figur 1 Steinalderens strandlinjebaserte busetnad gjer at ein finn buplassane langs den til ein kvar tid gjeldande strandlinje. På bildet til venstre er strandlina sett 10 m høgare enn dagens nivå. Dette tilsvarar strandlinja i midterste del av steinalderen då sjøen stod 10-12 m høgare enn i dag. På bildet til høgre er strandlinja sett 20 m høgare enn dagens nivå. Dette svarar til strandlina omkring 8500 f.Kr.(eldste del av steinalderen).



Kilder:

<https://askeladden.ra.no>

www.norgeskart.no

Figur 2 Kartet er eit historisk amtskart frå andre halvpart av 1800-tallet. Det viser bygningar og ferdelsveger på land og på vatn. Som ein kan sjå er det verken busetnad i, eller ferdsel gjennom planområdet. Det er mogleg at sirkelen som er plassert under A i "Alver" er eit uthus. Det er imidlertid ikkje avmerka på dagens kart. Kartutsnitt henta frå norgeskart.no

Veg- og trafikktilhøve

I området for planen er det i dag ein kommunal samleveg, Isdalstøbakken, og fleire private tilkomstvegar. Isdalstøbakken og fleire av dei private vegane koplar seg på Alverflaten i nord, resten av dei private tilkomstvegane koplast på Isdalstøbakken.

Topografien i området gjer at dei eksisterande vegane er til dels bratte. Isdalstøbakken har ei jamn stigning på 8,5% forbi planområdet. Fleire av dei private vegane har ei stigning på over 12% og opp mot 20% på kortare strekk.

Isdalstøbakken har ei bredde og utforming som tilseier at den er ein hovudveg, noko som skriv seg frå at den nylig er overført frå Statens Vegvesen til Kommunen. Den er kanta med eit bredt fortau for gåande og syklande på den eine sida. Skilta hastighet er 50 km/t. Det er vanskeleg å anta trafikklasten på denne vegen i dag, men den er liten. Vegen står difor fram som overdimensjonert for dagens bruk, og høg fart er ei utfordring langsmed denne. Det er anlagd busslommer langsmed Isdalstøbakken.

Den eine tilkomstvegen, Kubbaleitet, er hovudtilkomsten til reguleringsområdet for eksisterande plan Sommerro. Vegen tek av frå Isdalstøbakken og går nedover mot Kubbaleitet og Sommerro. Stigninga ligg på opp mot 16% på det brattaste, men held seg for det meste mellom 8% og 10%. Kubbaleitet er asfaltert men har varierende breidde. Den er tilpassa at ein bil kan køyre om gongen. Vegen er tilkomst for om lag 15 eigedomar i området Kubbaleitet. Anteke gjennomsnittleg trafikklast er 75 køyretøy per døgn.



Kommunen har i samband med arbeid i grunnen gjort mange forbetringar på og langs Kubbaleitet i den seinare tid.

Støy

Området ligg godt skjerma frå hovudvegane i området, Alverflaten og Isdalstøbakken. Det er ikkje flystøy over området, og støyen frå E39 (Hagelsundbrua) og båtar på sjøen er ikkje målbar som eit problem etter støyforskriftene.

Offentleg kommunikasjon / kollektivdekning

Etter at det vart etablert nytt trafikksystem for fv. 565 Isdalstø – Alverflaten, har det blitt mindre trafikk i Isdalstøbakken, og her køyrer det no berre lokaltrafikk til bustadområda. Næraste busstopp ligg nord for planområdet like ved Hordasmia. Det ligg og busstopp på Alverflaten lenger vest. Frå busstoppa ved Alverflaten og Hordasmia går det i rushtida buss kvart kvarter til Knarvik som er knytt til bussavgangar mot Bergen og resten av Nordhordland. Utanom rushtida går det på dagtid buss om lag kvart 30 minutt. I helgane går det buss kvar time.

Vatn og avlaup

Dei næraste kommunale vassleidningar er en Ø160 mm i Alverflaten, og en Ø110 mm ved planlagt innkjørsel til Sommerro Panorama. Det næraste mulige tilkoplingspunktet til det kommunale leidningsnettet er markert som a) og b) på vedlagt oversiktsteikning, GH001. Det går ein del private stikkleidningar av ulik dimensjon innanfor, og like ved planområdet.

Området får sin vassforsyning frå Storavatnet vassbehandlingsanlegg, via Svekan høgdebasseng, og Isdal ventilhus. Svekan høgdebasseng ligger på kote 135, mens Isdal ventilhus ligger på kote 37. Trykket frå Svekan høgdebasseng blir redusert i Isdal ventilhus til 6 bar. Det finnes totalt 5 brannkummer rundt planområdet, alle i form av brannventil i kum. Brannvassuttaka er vist i vedlagt planteikning GH001.

Spillvatn

Den næraste kommunale spillvassleidning er ein Ø160 mm som går frå nordaustlig side av planområdet. Derfrå går den vidare som sjølvfallsleidning via fleire borehull, til renseanlegget ved Lindåsvegen.

Det går fleire private stikkleidningar av ulik dimensjon i og rett utanfor planområdet. Felles for det private spillvasssystemet er at dei fleste bustadane rundt planområdet er tilknytt sin eigen eller privat felles slamavskiljar, før tilknytning til spillvassleidningar som har utslipp i Kværnafjorden.

Overvasshandtering

Den næraste kommunale overvassleidning er en Ø200 mm som går i Alverflaten på nordaustsida av planområdet. Det går ein del private stikkleidningar rundt planområdet. Ein antar at mesteparten av overvatnet i området dreneras rett i terreng, og resten av det overskytande overvatnet renner naturleg nedstrøms mot Kværnafjorden. Det er ikkje registrert bekker eller elver i planområdet. Det presiseras at denne observasjonen er basert på digitale kartdata tilgjengelig på nett, og ikkje av observasjonar føretatt ute på felt.

Energi

Område ligg ikkje innanfor område for konsesjonsvarme.

Privatrettslege bindingar

Det er inngått privatrettslege bindingar med nokon av grunneigarane og naboar i planområdet.

Det er mellom anna blitt avtalt med eigar av gnr. 137 / bnr. 487 at internveg som er naudsynt for å løyse ut andre område innanfor planområdet i minst mogleg grad skal gå inn på hans eigedom. Det er i tillegg inngått avtale med 137/89, 137/48 og 137/739 om kjøp av grunn til å utvide tilkomstvegen. Avtale for bnr. 48 og 739 er per dags dato under revisjon grunna

arealendring som følgje av utvida krav til sikt frå kommunen. Det er og dialog i høve til etablering av avtale med 137/49 om grunnavståing for framføring av hovudtilkomstveg.

Det er i tillegg ønske om å rydde opp i eksisterande vegrettar innanfor planområdet.

7. UTREDNING IHT FORSKRIFT OM KONSEKVENsutGREIING

Ikkje aktuelt.

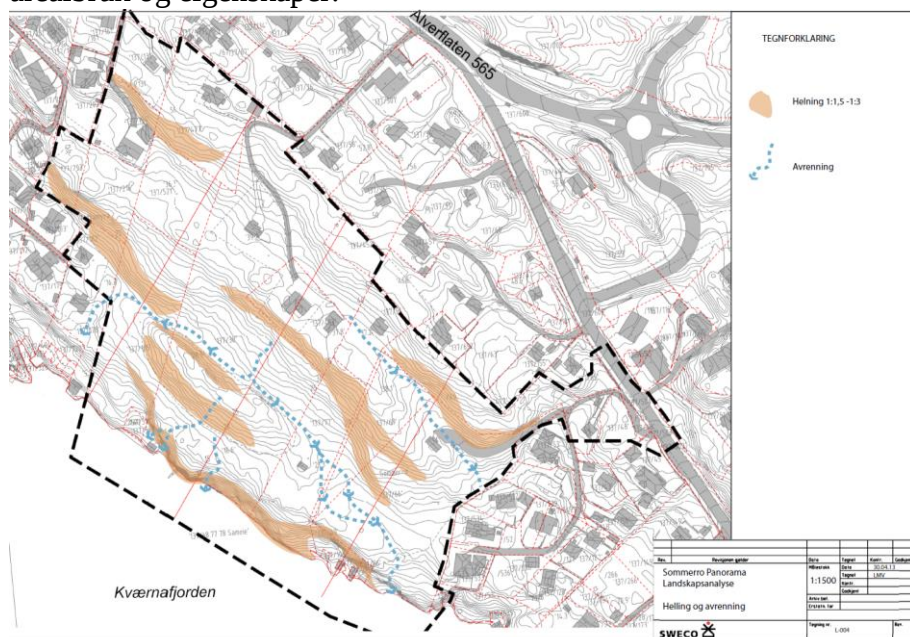
8. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Plangrep

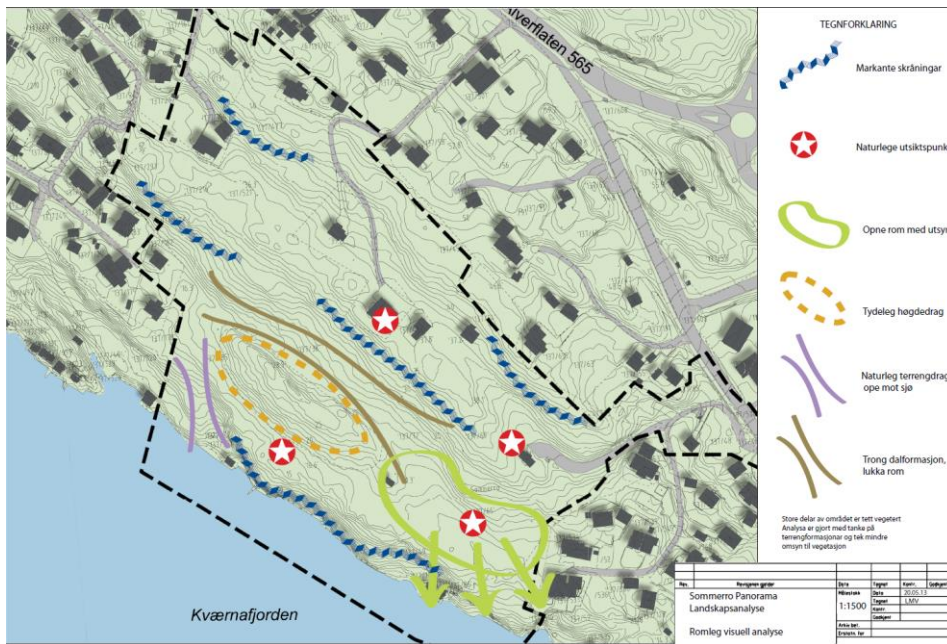
Innanfor planområdet vert det lagt til rette for ein blanda busetnad for opptil 176 einingar. Det er lagt opp til ei høg utnytting i samsvar med kommunedelplan Knarvik – Alversund 2007 - 2019, kommuneplan for Lindås kommune 2011 -2023 og nye retningslinjer frå Fylkesmannen og miljøverndepartementet sin rettleiar for planlegging. Det er viktig at ein legg til rette for høg arealutnytting når ein først tek hol på eit område. Det er nødvendig for å stimulera til miljøvennlege og effektive areal og energiløysingar og redusera arealbruken mest mogleg. I tillegg kjem Lindås i saman med resten av kommunane i Nordhordlandsregionen til å oppleve befolkningsvekst i åra fram mot 2030. Det vil i denne perioden vere viktig å legge til rette auka bustadbygging i områda som ligg i Bergen sitt pendlaromland.

Landskapstilpassing, terrengbehandling og plassering av bygg

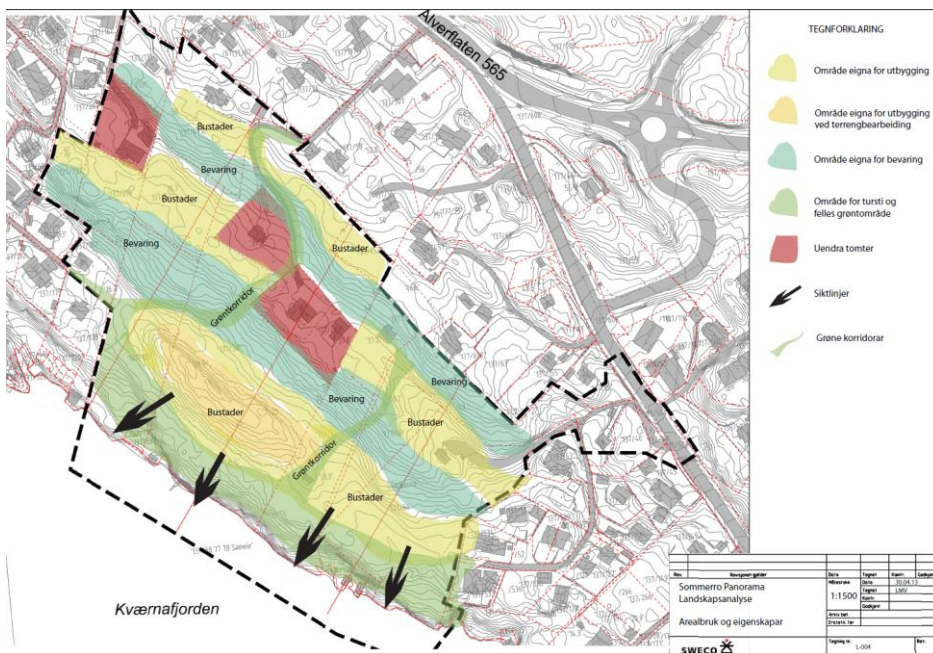
Ein har gjennom heile planprosessen arbeid mye med landskapstilpassing og terrengbehandling . Det har blitt utarbeida landskapsanalyse for område som inneheld helningskart , romslig og visuell analyse og et oversikt over dei ulike områda i høve til arealbruk og eigenskaper.



Bilde: Hellingenskart som viser helning 1:1,5 og 1:3 og avrenning. Kjelde Sweco



Bilde: Romslig og visuell analyse. Kjelde Sweco



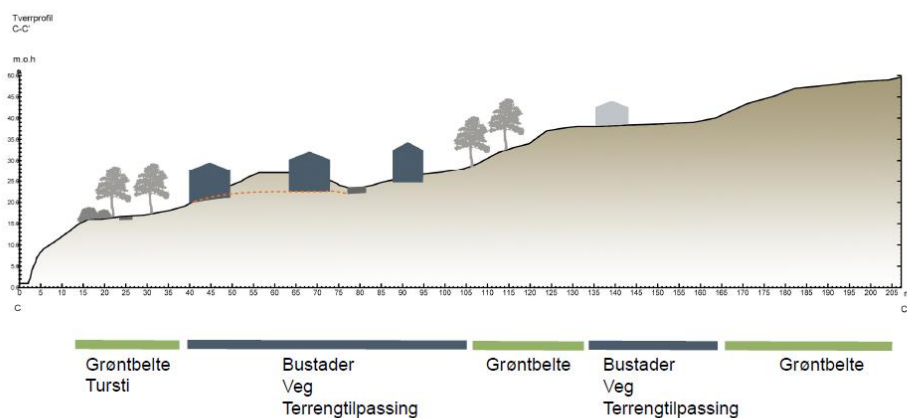
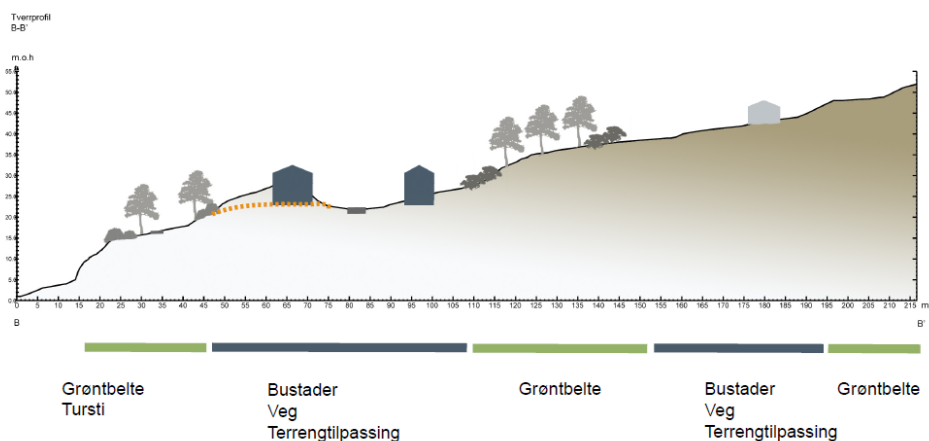
Bilde :Visar oversikt over arealbruk og eigenskapar. Kjelde Sweco

Landskapsanalyse

Hovudforma på det aktuelle utbyggingsområdet heller mot sørvest ned mot Kvernaorden (frå kote 53 til kote 0 moh). Det er to hovudplatå i hellinga. Eitt omlag 15-25 m.o.h og eitt høgare oppe rundt kote 35-40 m.o.h. Desse to platåa er nytta til plassering av bustader og veganlegg for å minska terrenginngrepa som vert eksponert frå sjøsida. Ein markant rygg går over nordre delar av det nedre platået. For å utnytta platået best mogeleg samt spara eit større samanhengande grøntområde vil haugen sprengast ned til kote 23. Dette vil generere ein del overskotsmassar. Ei berekning viser at haugen vil gje lausmassar i størrelsesorden 8250 m³.

Det lågaste platået har rom for eit gjennomgåande grøntdrag bestående av hovudsakleg eksisterande tre og planter. Grøntdraget vil innehalde opparbeida tursti, fellesområde, utsiktspunkt og naturleikeplassar.

Grønndraget kan fungere som le, samt skjerming mot innsyn og eksponering, men bør også ha klare siktlinjer frå bustadområda og ut mot sjøen. Bustadene vil bestå av ulike hustypar. For best mogeleg utnytting av området er det naudsynt å tenkje større einingar på dei største tomteområda. Høgda på bustadene vil følgje terrenget si hovudform. Det vil sei, lågare bustader vert plassert nær sjølinja og dei høgaste bustadane inn mot skråninga. I utbyggingsområdet vil fargeval, volum og form på bustadene sjåast i samanheng med den tydelege eksponeringa dei vil få frå sjøen.



Bilda: viser tverrsnitt over disponering av tomt

Ut i frå landskapsanalysen og føringar i kommunedelplan Knarvik – Alversund 2007 -2019, kommuneplan for Lindås kommune 2011 -2023 og nye retningslinjer frå Fylkesmannen har det vore arbeidd vidare med plassering av bygg i planområdet.

Skissefase

I tillegg til utarbeiding av landskapsanalyse har det også vært utarbeida ulike alternativ for utnytting av området. Tidleg i skissefasen vart det utarbeidd ein alternativ skisse som viste ei anna utnytting av området. Denne skissa viste mykje av dei same plangrepa, men med ei litt anna løysing for plassering av veg og bustader. Ein har vurdert dei to plangrepa opp mot

kvarandre og funne at det valde plangrepet er mest hensiktsmessig i høve til utnytting, naboar og andre grunneigarar i området.

Innanfor planområdet er det mange grunneigarar som ynskjer å realisera sine områder. Det har i heile planprosessen vore eit samarbeid med dei andre grunneigarane, og dei har hatt høve til å kome med innspel til korleis dei ynskjer å utnytte sine områder. Desse innspela er så langt som mogleg ivareteke gjennom skissefasen og så gjennom endeleg plangrep.

Ut i frå prinsippa i landskapsanalysen, overordna lokale og statlege føringar, ynskjer frå grunneigarane og omsyn til nabobusetnaden har ein valt å legge til rette for varierende type bustadar for å stimulera til eit mangfald av bebuarar innanfor planområdet. Sør i området er det lagt til rette for ei høg utnytting med større bustadblokker. I randsona er det lagt til rette for ein meir spreitt busetnad med einebustadar. Dette er gjort for å ta omsyn til den eksisterande nabobusetnaden i høve til byggehøgder, arkitektur og siktliner.

For område BB3 – BB5 er bygga plassert i dalen som inngår i område nordaust – sørvest og inntil fjellskråning mot platå, mellom anna mot 137/487. Som tverrprofil viser, vil mønehøgda for ny bebyggelse i BB4 liggje under dette platået slik at eksisterande bustad i 137/487 ikkje vil miste utsikta si.

For bustadane i BF4 er det lagt opp til 3einebustader nord for ny veg. Desse er planlagt i 3 høgder der underetasjen er P-kjellar. P-kjellar ligg i høgde med veg forbi husa. Frå øvste etasje får ein mogelegheit til å gå ut på terreng bak huset. Bustadtypen er valgt grunna det bratte terrenget og korleis tilkomsten kan løysast.

I BF6, BF7 , BF8, BF9 og BF11 er det lagt til rette for einebustadar for å harmonere mest mogleg med eksisterande nabobusetnad.

BK2 har ein lagt opp til konsentrert småhusbusetnad som harmonerer med nabobusetnaden.

Universell utforming av bygg og tilkomst

Innanfor planområdet og dei enkelte delfelta vert det lagt til rette for universell utforming av 70 % av bueiningane.

Tilkomst til alle bustader i felta BB1-BB6 skal ha universell utforming. For felta BF1-12 vil det ikkje vera mogeleg å oppnå full universell utforming av tilkomst til bustadene då terrenget er for bratt for stigningskravet for universell utforming. Dette gjeld særskilt tilkomstvegar. Universell tilkomst frå uteareal inn til bustadene kan utformast universelt.

I område for konsentrert busetnad vert det sett av 2.5% parkering for røyrlehemma i parkeringskjellar og felles uteparkering.

Sykkelparkering er tenkt løyst i utvendige private sportsbuer.



Utsnitt av plankart for reguleringsplan Kubbaleitet Gnr137, bnr38, 66, 69,77,477,487,521m.fl Lindås kommune

Uteoppholdsareal

I tilknytning til bustadområda er det regulert uteopphaldsareal og leikeareal. Kommunedelplan for Knarvik –Alversund 2007 -2019 seier ikkje noko spesifikt om størrelsen på uteopphaldsareal. Det er sett til kommunedelplanen for Lindås krav til lokalisering og utforming av desse. Det er innanfor planområdet lokalisert 4 større område for felles leik; f_L1, f_L2, f_L3 og f_L4. Desse skal opparbeidast og leggjast til rette slik at areala innbyr til leik. Det kan for eksempel etablerast ballbinge og ulike leikeapparat i desse areala. I tillegg er det innanfor planområde avsett areal til 9 andre leikeområde. Desse areala f_L5 –L13 er noko mindre, men kan egne seg til annan type bruk gjerne for eldre born dersom ein legg til rette for dette. Det er i føresegna sett rekkefylgjekrav til opparbeiding områda for leik.

I tillegg er det sett av eit område f_U1 som er på 6,8daa m². Dette området ligg godt til ut mot sjøen utan å vere for bratt. Sentralt i dette området mellom BB1 og BB2 ligg f_L4 som skal fungere som områdeleikeplass. Desse områda (f_L3 og f_L4) kan fungere som ein god samlingsplass for bebuarane i området. Områda kan opparbeidast med ballbane eller andre plasskrevjande aktivitetar for dei litt større borna. Dette er óg eit område som kan såast til og gjerast til eit parkprega fellesområde med moglegheiter for grilling, bord og benkar og andre element som stimulerer til felles aktivitet og samhald blant bebuarane. Lett tilgjengelege naturområder er viktig å ta vare på i tett utbygde strøk som dette. På ein anna måte enn dei vanlege leikeplassane stimulerer slike områder til kreativ leik og fysisk aktivitet – særskild for dei som er for gamle for leikeplassane.

Det er i planområdet skild mellom uteopphaldsareal og leikeplassar. Ein har sør i planområdet lagd inn felles uteopphaldsareal. Dette området ligg innanfor funksjonell strandsone og skal vere opent for ålmenta og skal elles kunne nyttast av bebuarane innanfor planområdet. Sidan dette område ligg innanfor funksjonell strandsone skal det ikkje til retteleggast for større fysiske inngrep. Men område vil ha gode natureleg kvalitetar som innbyr til opphald og leik. Gjennom dette området går turvegen som er regulert i overordna planer. Det vil vere høve til å opparbeide denne stien sjølv om denne ligg innanfor funksjonell strandsone. Turvegen vil binde bustadområde på Ikenberget og bustadområde i Isdalstø saman. Denne er vist som stipla line i illustrasjonsplanen.

Dei fleste felles leikeområda tilfredsstillar krava til uteopphaldsareal i høve til terreng, sol, vind og i høve til plassering i planområde. Alle bustadane i område har tilgang til eit felles leikeområde som ligg mindre enn 200 m frå bustaden.

Privat uteoppholdsareal

For område med ein bustad vert det lagt opp til minimum 50 m² privat uteoppholdsareal. For konsentrert bebyggelse vert det sett krav om minimum 10% av bruksarealet. Dette kan løysast i form av terrasse/balkong.

Universell utforming, tilkomst og opparbeiding av uteopphaldsareal

Når det gjeld universell utforming av uteopphaldsareala vil dette ikkje vere mogeleg å få til i alle tilfelle. Det er lagt opp til universell utforming av hovudleikeplass f_L4 og felles uteopphaldsareal i direkte tilknytning til dette. Det vil bli lagt vekt på å ta vare på så mykje som mogeleg av stadeigen natur, langs sjøen i planområdet. Her vil ein leggja opp til ein universelt utforma kyststi, men ein vil unngå unødige terrenginngrep for tilpassing av andre uteopphaldsareal i dette området. Det vil vere verdifullt å bevare naturleg vegetasjon og terreng i funksjonell strandsone.

For leikeareala er det lagt opp til areal som både skal tilpassast dei minste ((0-4), mellomste (4-8 år) og største borna (8-14 år). Planområdet er jamt over ei sørhelling med gode lystilhøve. I områda der vinden kan vere ei utfordring vert det lagt opp til vegetasjonsbuffer mot aust. Stadeigen vegetasjon vert tatt vare på der dette er mogeleg. Mellom husa for felte BB1-BB5 vert det lagt opp til små leikeplassar tilpassa de minste borna. Hovudleikeplass f_L4 er plassert sentralt i området i tilknytning til felles uteopphaldsareal mot sør. Her vert det plass til ballbane og leikeapparat som krev større areal. Dei ulike leikeplassane ligg fordelt ut over heile planområdet. Universell utforming er ikkje mogeleg i alle tilfelle grunna utfordrande terreng, spesielt med tanke på tilkomst. Det er lagt opp til universell utforming av leikeplassane lista opp under:

f_L2
f_L3
f_L4
f_L5
f_L6
Nedre del av f_L7
f_L11
f_L12

f_L1 vil vere ein naturleikeplass for store born i alder 8-12 år med klatre, balanse og styrke. Naturleg vegetasjon vert teken vare på i størst mogeleg grad som skjerm mot syd/sydaust. Det må etablerast gjerde mot syd/sydaust. Tilkomst vil vere frå f_G1.

f_L2 vil bli ein opparbeida leikeplass for mindre born frå 0-8 år . Det vert lagt til rette for Sandkasse, benk, disse, vippe. Det er lite eksisterande vegetasjon å ta vare på i dette området. Det vil bli lagt til rette for ein mindre ballbane. Det må etablerast gjerde mot syd/sydaust som skjerming mot vind og høgde.

f_L3 vil bli eit felles leikeareal for born i alle aldrar. Her vil ein i størst mogleg grad ta vare på stadeigen vegetasjon mot aust og nord som skjerm mot parkering og naboeigedom . Dette vil også skjerma mot vind frå aust. I dette området vil ein legge til rette for aktivitetar tilknytt klatring og balanse ulike apparat som disse, sandkassar og sittebenkar .

f_L4 ligg sentralt i område og vil være ein sentralt uteområde for heile planområde. Felles leikearealet og uteområdet vil verte tilpassa store born og eit naturleg samlingspunkt og felles areal for bustadområde. Det vil vert lagt til rette for klatre, balanse aktivitetar og ein større ballbane. Elles ser ein føre seg at det kjem disse, benkar, bord og grillplass (i kombinasjon med uteoppholdsareal o_U1). Tilkomst må sikrast både frå nord frå o_F6 og sør ved kopling til kyststi.

f_L5 vil bli eit felles leikeområde tilpassa små born. Her vil en legge til rette for sandkasse, balanse, svinge, benk. Det vil tilplantast med enkelttre, buskar i bakkant. Det skal etablerast gjerde mot veg. Det er lagt opp til kopling mellom f_L5 og f_G3 i form av trapp. Det er ikkje mogeleg å oppnå universell utforma kopling mellom dei to areala.

f_L6 vil bli eit leikeområde tilpassa små born med disse, klatrehus, rutsjebane, benk/bord. vegetasjon tilplantast med enkelttre, buskar i bakkant. Det skal etablerast gjerde mot veg.

f_L7 vil bli eit leikeområde tilpassa små born. Område vil bli opparbeid mot sør. Området mot nord vil området bli sett i samanheng med f_L10. Her vil ein legge til rette for sandkasse, balanseapparat , svinge og benk. Det vil tilplantast med enkelttre, buskar i bakkant. Det skal etablerast gjerde mot veg.

f-L8 og F-L9 vil bli eit leikeområde for små og mellomstore born. Her vil tilkomsten skje via kyststien i f_U1. Her vil ein kunne legge til rette for ulike klatre, balanse, disse og klatreapparat. Det vil i tillegg leggest til rette for benk og bord. Det vil bli etablert gjerde mot veg. Det vil bli tilplantast mot nabogrense i vest. Lite stadeigen vegetasjon å ta vare på.

f-L10 vil bli eit leikeområde/ naturleikeplass for større born - «100-metersskog» . Her vil naturleg vegetasjon bli tatt vare på i stor grad som buffer mot BB5. Det vil kunne bli lagt til rette for ulike balanse, klatre og svinge apparat.

f-L11 og f-L12 vil bli leikeområde tilpassa små og mellomstore born. Her vil en legge til rette for disse, balanse, svingeapparat. Det kan i tillegg leggest til rette for sittebenker. Det vil bli etablert gjerde mot veg.

f-L13 vil bli eit leikeområde som er tilpassa born i alle aldrar. Her vil ein i stor grad ta vare på naturleg vegetasjon. Her vil bli eit bra område for akebakke og hinderløype. Det skal etablerast gjerde mot veg.

Stiar og gangveggar

Sør i planområdet skal det leggjast til rette for ein turveg som skal fungera om ein tursti for ålmenta. Denne vert ein del av den gjennomgåande kyststien som ligg inne i kommunedelplan for Knarvik – Alversund. Turvegen vil liggje mellom sjøen og busetnaden og vil fungera som eit positivt element både for bebuarane i området og for ålmenta. Turvegen kan opparbeidast med ein breidde på om lag 2,5 meter med grusdekke. Denne turstien vil binde saman nedre delen av det nye bustadfeltet med Ikenberget og Istaldstø. Turstien vil vere ein god kvalitet i planområdet og for dei nærliggande områda som grensar til planområdet. I tillegg ligg det inne fire andre stiar og gangveggar som binder planområdet saman med naboombåda. Dette vil også vere positivt i høve til eit folkehelseperspektiv ved at folk vil nytte turstien og gå meir på tur i sitt naboombåda. Sør vest i planområdet Gangvegen o_GV2koplarseg på gangvegen mot Ikenberget, vest i planområdet ligger det ein gangsti koplaseg mot Stølen/Tuftamyra. Nord i planområdet ligger det inne ein gangveg som koplaseg på vegen mot Alverflaten. Sør aust i planområdet koplaseg på gangveg mot Istaldstø. Illustrasjonsplanen viser kor desse stiane ligg. I tillegg ligg det siar ned til naustombåda.



Utsnitt av illustrasjonsplan for Kubbaleitet Gnr137, bnr38, 66, 69,77,477,487,521m.fl Lindås kommune

Byggjegrænse

Det er lagt inn ei generell byggjegrænse på 4 m frå anna vegareal og eigedomsgrense. Dette er i høve til forskrifter for brann, veglov og planforskrifter. Det er gjort unntak enkelte stader, for å stå friare i forhold til arkitektonisk utforming og fleksibilitet då bygga ikkje er ferdig prosjektert/utforma. Dette gjeld spesielt i områda for BB1- BB5. Ein legg opp til at hovudbygningsskroppane ligg minimum 4 meter frå veg/parkering, slik illustrasjonsplanen viser. Tryggleik for mjuke trafikantar vert for BB3 - BB5 ivaretatt med gjerder/oversiktlege sikringar som hindrar direkte kontakt med veg og tydelege utforma tilkomst. I BB1 og BB2 leggast det til rette for gangareal som tydeleg skil veg frå buareal dette er vist i illustrasjonsplan.

I planarbeidet er det gjennomført ein omfattande skissefase som og omfattar eit alternativstudie, der ein har sett på alternative plasseringar av bustadane.

Byggeføremål

I BB1 har ein lagt til rette for bustadblokker med 3 etasjar med 10 einingar i kvar . I BB2 har ein lagt til rette for 3 bustadblokker med 9 einingar i kvar. Det er til saman lagt til rette for 80 einingar i BB3, BB4 og BB5. I BF 3 er det lagt til rette for 2 einebustadar. I BK1 har ein lagt til rette for to firemannsbustadar. I BF4 er det lagt til rette for 4 einebustadar . I B5 har ein lagt til rette for 1 einebustad. I BF7 har ein lagt til rette for 5 einebustadar. I BF 8 er det lagt til rette for 2 einebustadar. I BF 11 har ein lagt til rette for 8 einebustadar i 3 etasjar. I BB6 er det lagt til rette for to bustad kompleks med tre etasjar og 5 einingar i kvar. I BK2 er det lagt til rette for ein seks mannsbustad med 2etasjer. I tillegg ligg det i BF1, BF4, BF5, BF6, BF9 og BF10, BF12 eksisterande hus. Tabell 2 og 3 nedanfor viser oversikt i tall på einingar fordelt på dei ulike felta samt byggehøgde.

Naust

I område N1 og N3 er det lagt til rette for naust med kai. Nausta skal ikkje innreias til varig opphald, og skal maks vere på BRA 35 m². Maksimal byggehøgde er satt til 5m frå planert terreng. Telete tomteutnytting er 15 % BYA. I forkant av nausta kan det etablerast ein kai. Dette skal ikkje være til hinder for ålmenta. Takvinkel skal vere mellom 34 og 45 grader. Med omsyn til stormflo og havstigning skal det ikkje byggast naust lågare enn 2.5 m.o.h. Oppføring av naust skal ikkje hindra ferdsel til og langs med strandlinja. Nausta skal tilpassast eksisterande naustmiljø.

Det ligg i dag opparbeida stiar som kan nyttast som tilkomst ned til nausta. Desse er ikkje mogleg å opparbeide med universell utforming på grunn av det bratte terrenget, men stiene kan nyttast av ålmenta. Framfor nausta kan det etablerast kai i samsvar med plankartet.

Reguleringsføremål/ Arealtabell

Arealtabell	
§12-5. Nr. 1 - Bygningar og anlegg	Areal (daa)
Bustader-blokker (6)	10,7
Bustader-frittliggjande-småhus (12)	24,3
Bustader-konsentrert-småhus (2)	3
Leikeplass (13)	5
Renovasjonsanlegg (2)	0,1
Uteopphaldsareal	6,8
Uthus/naust/badehus (3)	1,4
Sum areal denne kategori:	51,5
§12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
Annan veggrunn - grøntareal (4)	0,3
Annan veggrunn – teknisk anlegg (26)	2,1
Fortau (7)	1,3
Gangveg/gangareal (3)	0,3
Kai (6)	0
Køyreveg (21)	7
Parkeringsplassar (4)	1,9
Tekniske bygningar/konstruksjonar	0
Sum areal denne kategori:	13,2
§12-5. Nr. 3 – Grøntstruktur	Areal (daa)
Grøntstruktur (3)	1,6
Sum areal denne kategori:	1,6
§12-5. Nr. 5 – Landbruks-, natur- og friluftsmål og reindrift	Areal (daa)
Naturformål av LNFR	4,4
Sum areal denne kategori:	4,4
§12-5. Nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone	Areal (daa)
Friluftsområde i sjø og vassdrag	8,6
Sum areal denne kategori:	8,6
Totalt alle kategorier: 79,2	

Tabell1:Oversikt over arealbruken innanfor planområdet

Byggjeføremål

Det er lagt til rette for fylgjande utnytting av områda for bustader:

BB1	2 bustadblokker med tre etasjar og 10 einingar i kvar.	20
BB2	3 bustadblokker med 9 einingar i kvar.	27
BB3, BB4 BB5	til saman 80 einingar	80
BF3	2 einebustader	2
BK1	2 firemannsbustader	8
BF4	4 einebustader + eksisterande bustad	4
BF5	1 einebustader i tillegg til eksisterande bustad	2
BF7	5 einebustader	4
BF8	2 einebustader	2
BF11	8 einebustader i tre etasjar	8
BB6	2 bustadkompleks med tre etasjar og 5 einingar i kvar	10
BK2	ein seksmannsbustad i to etasjar	6
BF1	Eksisterande bustader	
BF6	1 einebustad + eksisterande bustad	1
BF9	1 einebustad + eksisterande bustad	1
BF10	1 einebustad + eksisterande bustad	1
BF12	Eksisterande bustad	
F_R1	Mellombels eller fast plass for avfall frå bustadene i områda BK1 og BF4	
F_R2	Mellombels eller fast plass for avfall frå bustadene i områda BF5, BF6, BF7, BF8, BF9, BF11 og BB6	

Tabell 2:Oversikt over einingar i dei ulike bustadfelte innanfor planområde

Område	Husnummer jfr ill.plan	Etasjer	Kotehøgd OK golv, bustadplan	Maks byggehøyde/gesimshøgde (raud=maks mønehøgd, blå=maks gesimshøgd)	Utnyttingsgrad %-BYA
BF3	1	2	+22,5	+29,5	35 %
BF3	2	2	+23,5	+28,5	35 %
BF4	1	3	+34	+43	25%
BF4	2	3	+34	+43	25 %
BF4	3	3	+35	+44	25%
BF4	4	2	+38	+44	25%
BF5	1	2	+37,5	+43,5	30%
BF7	1	2	+44.2	+50	30%
BF7	2	2	+47,5	+53,5	30%
BF7	3	2	+47	+53	30%
BF7	4	2	+48	+54	30%
BF7	5	2	+49	+55	30 %
BF8	1	2	+48	+54	30%
BF8	2	2	+48	+54	30%
BF11	1	3	+36	+45,5	30 %
BF11	2	3	+33,2	+42,5	30%
BF11	3	3	+36	+45,5	30%
BF11	4	3	+33,2	+42,5	30%
BF11	5	3	+36	+45,5	30%
BF11	6	3	+33,2	+42,5	30%
BF11	7	3	+36	+45,5	30%
BF11	8	3	+32,2	+41,5	30%
BK1	1	2	+32	+38	50%
BK1	2	2	+34,5	+40,5	50%
BK2	1	2	+50	+56	50%
BB1	1	3	+17.2	+29	50%
BB1	2	3	+18.5	+29,5	50%
BB2	1	3	+23	+31,5	50%
BB2	2	3	+22,5	+31	50%
BB2	3	3	+22,5	+31	50%
BB3 – BB5	1	4	+24	+36,5	50%
	2	4	+24	+36,5	50%
	3	4	+23,5	+35,5	50%
	4	4	+23,5	+35,5	50%
	5	4	+24	+36,5	50%
BB6	1	3	+37,5	+46,5	50 %
BB6	1	3	+37,5	+46,5	50 %

Tabell 3: Oversikt over byggehøgder og OK. golv på nye bustader fordelt på byggefeltene innanfor planområdet.

Avfallshandtering

Renovasjonsanlegga f_R1 og f_R2 er areal satt av til mellombels eller fast plass for privat avfall frå bustadane i dei respektive områda. For blokker og leilegheitskompleks i nedre delen av planområdet er det lagt opp til plass for avfall i kjellar, men det kan óg i samarbeid med NGIR leggest opp til avfallshandtering i bakken med tilkomst for bossbil på utsida av bygningane. Det vil vere ein dialog med NGIR når planen ligg ute til offentleg ettersyn om korleis avfallshandtering skal løysast.

Friluftsområde i sjø og vassdrag

Område skal vera allment tilgjengeleg og nyttast til bading, fiske og småbåttrafikk.

Parkering / garasjar

Det er sett til parkeringsnormen i kommuneplanen for Lindås kommune for 2011 – 2023 ved utforming av parkering for bustadene.

For bustader med inntil 4 einingar skal det setjast av minimum 2 plassar per eining. For hus med 5 eller fleire einingar skal det settast av minimum 1,5 plassar per eining.

f_P1 er felles parkering for BB1, det er i tillegg satt av to parkeringsplassar for BF2 i dette området. f_P2 og f_P4 er parkering for rørslehemma tilknytt bustadblokkene i BB4. Elles er det for bustadblokkene i BB3, BB4, BB5 og BB6 parkeringskjellar for bebuarane. Parkering f_P3 er felles parkering for BB2. I f_P3 skal det settast av 2 plassar for grunneigar gnr. 137 bnr. 487.

For nye bustadar i BF3, BF4, BF5, BF7, BF8, BF11, BK1 og BK2 skal parkering og moglegheit til å snu personbil etablerast på eigen tomt.

Trafikkareal

Etter samtaler med kommunen tidleg i 2013 blei det peika på at den eksisterande tilkomstvegen *Kubbaleitet* i den vestlege delen av planområdet skulle verke som ny tilkomst til heile det regulerte området. Eit av argumenta for dette var blant andre at fleire av dei andre tilkomstvegane ender i hovudvegen Alverflaten og difor er uheldig å bruke som hovudtilkomst på grunn av høg trafikk og fart. Det vart tilrådd å sleppe trafikken frå det nye feltet inn på Isdalstøbakken, som nett var klassifisert ned til kommunal veg då den nye armen på Alverflaten tok over funksjonen og trafikklasta frå Isdalstøbakken.

Den eksisterande reguleringsplana for Sommerro hadde dessutan allereie regulert denne vegen som tilkomst.

Med dagens vegutforming og lineføring som utgangspunkt blei det difor utarbeidd eit forslag til korleis Kubbaleitet kunne nyttast som tilkomstveg for dei nye bustadane og ei trafikklast på anslagsvis 8-900 bilar per døgn i gjennomsnitt.

Mykje av utfordringa har vore å tilpasse ein ny veg med dagens krav for utforming til eksisterande eigedommar og sideterreng. Det er til tider bratt i området, og dei eksisterande eigedomane må få ein høveleg tilkomst óg frå ein ny veg. Nedre delen av Kubbaleitet vert liggande slik den er i dag, men må koplast til den nye vegen der denne går beint fram ned mot området Sommerro.

Det er teke utgangspunkt i Statens vegvesen si *Handbok 017 – Veg- og gateutforming* (HB017/2013) for å bestemme vegutforming og legge føringar på korleis denne skal leggst i terrenget.

Med ein antatt trafikklast på under ÅDT 1000 er det vald å nytte vegklassane Sa1 og A1 som mal for vegane i planområdet. Det er lagt til grunn ei skilta hastigheit på 30 km/t for alle vegane. Stoppsikt (Ls) er sett til 30 meter etter kommunikasjon med kommunen.

For nokre av vegane er det lagt opp til ei brattare stigning enn det Handbok 017 legg føre på kortare strekningar. For desse strekningane er brann- og redningsetatanes retningslinjer for stigning og breidde lagt førande for utforming. Det er mogeleg å kome fram med køyretøy for brann til alle bustadane, det er óg mogeleg å snu eit slik køyretøy minimum 150 meter frå ein kvar bustad.

Krav til sikt i kryss og avkøyningar

Det er lagt fylgjande krav til grunn for berekning av naudsynt sikt.

Kryss med Isdalstøbakken (som er skilta med forkjørsrett, stoppsikt 45 m)

- Der trafikken i sekundærvegen er over ÅDT=500; 10 x 1,2Ls => 10x54 m
- Der trafikken i sekundærvegen er under ÅDT=100; 6 x 1,2Ls => 6x54 m
- Der det er avkøyning med ÅDT>50; 6 x Ls => 6x45m

Kryss med Veg 1 (føresett at veg 1 er skilta forkjørsrett, hastighet 30 km/t, stoppsikt 30 m)

- Der trafikken i sekundærvegen er over ÅDT=100; 6 x 1,2Ls => 6x36 m
- Der trafikken i sekundærvegen er under ÅDT=100; 4 x 1,2Ls => 4x36 m

Avkøyningar* (hastighet 30 km/t, stoppsikt 30 m)

- Der det er avkøyning med ÅDT>50; 4 x Ls => 4x30m
- Der det er avkøyning med ÅDT<50; 3 x Ls => 3x30m
- Der avkøyning rehabiliterast; stoppsikt Ls=20 => 3x20m **

For tilkomstvegen Kubbaleitet er det ikkje oppnådd tilfredsstillande sikt nedover veg 1 på grunn av ein carport som er satt opp i kryssområdet i den seinare tid. Bygget er byggmeldt til Lindås kommune, som har gitt tilsegn om oppføring av bygget. Det er vurdert å flytte veg 1 om lag 1,5 meter unna Kubbaleitet, men dette gjev store konsekvensar og inngrep i eigedomen på motsett side. Mogeleg sikt er om lag 23 meter, noe som er vurdert som tilfredsstillande all den tid veg 1 har skilta forkjørsrett og trafikkbilete elles er oversiktleg.

* Med avkøyningar menes i denne samanheng kjørbar tilknytning til veg eller gatenett for en eigendom eller eit avgrensa tal eigendomar. (HB017 / HB263)

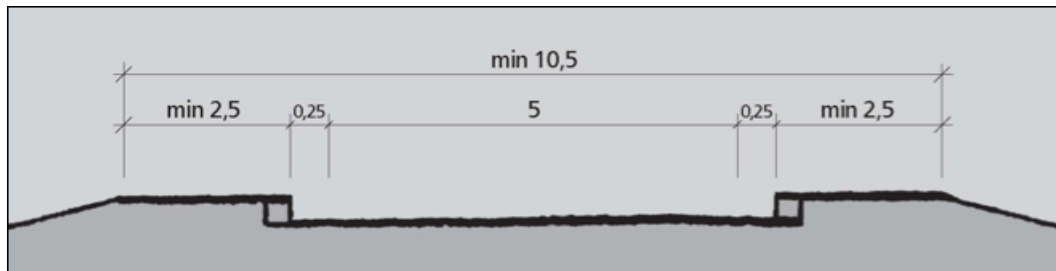
** Referanse Handbok 263 – Geometrisk utforming av veger og gatekryss, kap. 3.13

Kryssområdet Isdalstøbakken (o_V2/o_V3)

På grunn av at det må takast omsyn til dei eksisterande bustadane i kryssområdet kan ein ikkje gå så hardt inn i desse med den nye vegen. Det gjer at ein må ta i bruk køyrearealet i motsett køyreretning på Isdalstøbakken når ein skal svinge inn Veg-1 (o_V3) med dei aller største køyretøya. For sikre plass til manøvreringsareal for ein standard lastebil (L) etter HB017 er det difor regulert inn areal på motsett side av Isdalstøbakken for eventuelt overheng. Svingebevegelsen inn Kubbaleitet blir derfor å rekne som «køyremåte C» etter handbok 017.

Veg-1 øvre del (o_V3)

Sa1 er nytta som vegklasse for den fyrste delen av den nye Veg-1 fram til der om lag ein fjerdedel av trafikkstraumen tek av inn i Veg-2. Det er lagt opp til eit einssidig fortau langs heile Veg-1.



Total breidde for Veg-1 blir då: $0,25 + 5 + 0,25 + 2,5 = 8$ meter

I tillegg kjem eit særskild krav frå kommunen om at det setjast av areal for vedlikehald av veggrunn på 1,2 meter utanfor vegskulder og 1,0 meter utanfor fortau.

På grunn av naudsynt tilpassing til eksisterande eigedomar og tilkomstar er vegen planlagd med fylgjande fråvik frå handboka:

Kriterium	Krav i Hb017	Fråvik i reguleringsplan
Køyremåte	Køyremåte B i kryss	Køyremåte C i kryss med Isdalstøbakken
Radius	R=55	Radius rett etter kryss, R=9
Stigning	Det kan være 10% stigning viss kurveradius > 400	10% stigning på 10 meter strekning med horisontalkurveradius = 12
Radius	R=55	Radius i sving, R=12
Stoppesikt	45 meter	Stoppesikt i kurver = 30 meter*
Areal til vedlikehald**	1,2 meter utanfor vegskulder, 1 meter utanfor fortau.	På fyrste strekninga, om lag 35 meter, er det ikkje rom for ekstra areal.

* Krav på 30 meter stoppesikt er satt av Lindås Kommune

** Kriteriet er gitt av Lindås Kommune

Tilkomst til eigedom 137/48 er satt frå veg 1 etter ynskje frå forslagsstillar. Dette er ikkje i tråd med Sweco Norge AS si tilråding, som meiner denne tilkomsten må koplant på den eksisterande delen av vegen Kubbaleitet. Grunngevinga for å legge tilkomsten til veg 1 er at dagens tilkomst er i den nordlege delen av eigedommen på ei nivå høgare enn eigedommen langs Kubbaleitet. Dette gjer det naudsynt med trapp opp til inngangspartiet om ein får tilkomst frå Kubbaleitet. Grunngevinga for å legge tilkomsten til Kubbaleitet er ein samla vurdering av trafikktryggleiken i området, og langs veg 1 spesielt.

Krysset med Veg-2 ligg der Veg-1 har flata ut og igjen blir brattare, men før den blir brattare enn 6%. Det er teke omsyn til å bevare areala f_L og f_{L2} i størst mogeleg grad, og å gje området BK1 best mogeleg tilhøve. Derfor ligg Veg-2 (f_{V5}) tett på fjellhammaren f_L , og i bakkant av kollen BK1. Dette gjer at det blir vanskeleg å få til full sikt for eit uregulert kryss utan å sprengje mesteparten av fjellknausen f_L . Tilrådd løysing for å gjere mindre inngrep i terrenget er å forkjørregulere Veg-1 for å legge til rette for ein sikt på $6 \times 1,2L_s$.

Frå krysset Veg-1 x Veg-2 er vegklasse A1 lagt til grunn, både vidare langs Veg-1 og inn Veg-2.

Veg-1 nedre del (o_V4)

Frå krysset er det valt å regulere same breidde på vegen vidare sjølv om vegklassen er endra til A1.

Vegen fell nedover i ein kort bakke med 8% før den flatar ut for å finne høgda til blokkane på oppsida og leilegheitene på nedsida. Tilkomst til området BB1 er via en avkøyrsløse til parkering for område BB1. Tilkomsten er dimensjonert for personbil, men utan parkerte biler er det mogeleg å snu ein liten lastebil innan arealet for parkering. Blokkane i område BB3 har felles tilkomst til parkeringskjellar via ei rampe.

I området kor det grønne føremålet for strandsone går tett inntil vegen er denne snevra inn til eit køyrefelt over om lag 20 meter. Dette for å gjere det enklare for gåande å krysse vegen, men òg for å redusere farten på strekninga.

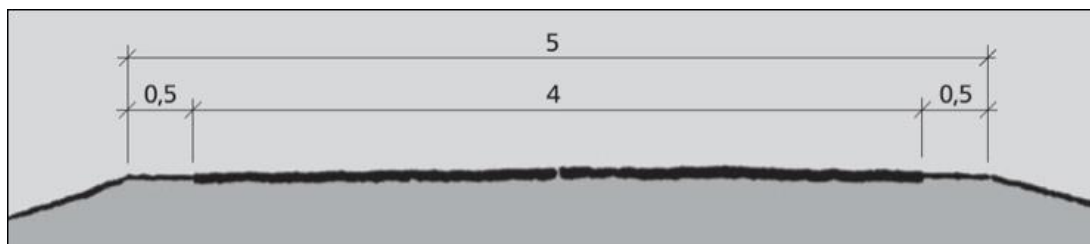
Blokkane i område BB4 og BB5 har tilkomst via eigne rampar direkte inn i bygga. Det er regulert inn overflateparkering på utsida av blokkane i område BB4. Her kan det i det vidare vurderast om dei skal nyttast til parkering for rørslehemma eller til anna formål – til dømes å tømme avfall eller ladestasjonar for el-bilar.

Vegen endar i ei rundkøyring med ytre radius $R=13$, der det er mogeleg å snu ein lastebil. Det vil være mogeleg å snu ein semitrailer her om sentralarealet òg byggjast køyrbar for desse køyretøya.

I snu-rundkøyringa er det tilkomst til parkeringskjellar for området BB2 og tilkomst til felles overflateparkering for dette området. Parkeringa er lagt opp til å vere einvegskøyrd for å auke trafikktryggleiken og har utkøyring lengre opp i samleveggen. Denne utkøyringa vert delvis skjerma av innsnevringa nokre ti-meter lengre opp i vegen.

Veg-2 (f_V5, f_V6 og f_V7)

Det er lagt til grunn vegklasse A1 for utforming av denne vegen. Den er planlagd slik at den kan byggast ut etappar, og har markerte skift i reguleringsflatane og profilet der det er naturleg i forhold ei tenkt utbyggingstakt og talet på bustadar langs vegen.



For å tilpasse vegen til terrenget på best mogeleg måte er den gjort brattare enn krava i HB017 på dei fyrste 50-60 metrane (f_V5). Her har vegen ein stigning på om lag 10%. Vegen ender i regulert område for bustadar, og det er mogeleg å bygge ein vendehammar i enden om ein ikkje vel å bygge resten av vegen i same omgang.

Her har det i fleire omgangar vore vurdert å leggje vegen på utsida av område BK1, men dette gjev eit godt synleg inngrep i området f_L2 som vil visast på lang avstand. Det er dessutan ei utfordring i å få Veg-2 slakare da Veg-1 fell bratt på strekka forbi f_L2. Området BF3 treng dessutan tilkomst, og då vil ein ende opp med vegareal på tre sider for området BK1. Det er difor vurdert at løysinga som no regulerast er den beste totalt sett.

Vegen vidare (f_V6) er planlagt med eit kryss normalt på f_V5. Her er det så brukt ein horisontalkurve som er mindre enn kravet i HB017. Dette for å legge vegen på ein måte som

tilpassar seg terrenget på best mogeleg måte. Det er køyrd sporingsanalyse for køyretøy L (lastebil) igjennom krysset og den første kurven for å sikre at det vert regulert nok areal.

I innerkurva er det laga til ei utviding av det køyrbare arealet. Dette for at dei største køyretøya skal kunne spore betre, men like mye for at det skal vere mogeleg å stoppe ved møtande trafikk. Det er lagt til grunn same stoppsikt i denne kurva som for Veg-1. Vegareal f_V6 ei rein transportetappe for bebuarane vidare inn i planområdet. Vegen ligg tilpassa til terrenget med mur eller bratt skråning ned mot bustadane på nedsida, det er naudsynt med rekkverk langs vegen på denne strekninga.

Det er lagt til rette for å kunne snu ein lastebil i kryssområdet med Veg-4 (f_V8).

Vegareal f_V7 gjev tilkomst til BB6 og BF10. Det er ikkje lagt opp til å kunne snu meir enn ein personbil (P) i enden av denne vegen, men det er mogeleg å få til snuplass for lastebil (L) framfør BB6 om det skulle vise seg naudsynt for til dømes renovasjon- eller utrykkingskøyretøy.

Veg-4, Veg-5 og Veg-6 (f_V8, f_V9 og f_V10)

Desse vegane gjev tilkomst til ein bustadar i øvre del av planområdet og tek av frå f_V6 vel 170 meter inn i denne. Det er lagt til grunn same normalprofil som for Veg-2, det vil si ei regulert breidde på 5 meter med ei køyrbar breidde på 4 meter.

Stigning på desse vegane er likevel enkelte stader meir enn 8% for å tilpasse seg til terrenget og allereie eksisterande vegsystem i området. Ein veg har ei kort strekke (10 meter) med stigning opp mot 12%. Elles ligg maksimal stigning på om lag 10% for desse vegane.

Det er regulert inn ein mogeleg vendehammar i enden av f_V9, men denne må vurderast om skal byggast når ein har ein plan for utbyggingstakt og felles løysing for renovasjon. Denne vendehammaren er og viktig for å kunne snu utrykkingskøyretøy.

Bruk av eksisterande veger mellombels

Det er lagt opp til at eksisterande veg til eigedom 137/38, 137/487 (Alver) med fleire skal kunne nyttast fram til ein tek til å bygge på dei regulerte tomtene i dette området. Då er det ein føresetnad at desse eigedommane, både dei nye og dei eksisterande, koplar seg på eit nytt vegsystem med kopling til Isdalstøbakken via Kubbaleitet.

Gang- og sykkelareal

Det er lagt opp til fortau på den eine sida av Veg-1. Fortauet ligg på høgre sida i profilretninga dei fyrste vel 100 metrane og på venstre sida dei neste 300 metrane. Kryssinga er lagt til ei strekke med god sikt og på den flataste delen av Veg-1. Fortauet ligg så gjennomgåande på ei side av Veg-1 ned til snu-rundkøyringa i enden. Her er det lagt opp til eit gangareal i sentraløya på rundkøyringa, og ei kopling mot både den nyetablerte turstien på nedsida av planområdet, og mot Ikenberget med ein gangsti frå rundkøyringa.

Det er ikkje mogeleg å oppfylle krava til universell utforming av fortauet i dette området, til det er terrenget for bratt. Fortauet følgjer vegen sin stigning.

Frå dei øvre områda er det mogeleg å komme seg til både Alverflaten og Isdalstøbakken via det eksisterande vegsystemet.

Det er lagt til rette for 3 moglege gangvegar ut av området i tillegg til eksisterande veg og gang og sykkelveg. Snarvegane det er lagt til rette for ligg nord i planområdet ved f_v11. Denne vegen vil fungera som snarveg for skulebarn som skal til busstoppet ved Hordasmia. Gangveg o_GV2 bind saman planområde Kubbaleitet med naboområde Ikenberget.

Energi

Det vert ikkje lagt opp til fellesløysingar i høve til oppvarming for heile planområdet. Det vert i detaljplanlegginga av kvart delfelt vurdert fellesløysingar for oppvarming. Nye og strengare krav til energieffektivitet for bygningar (passivhus- standard) er under utgreiing, og vil kunne medføre at behov for energitilførsel til bustaden vert vesentlig mindre. Større fellesanlegg for oppvarming innan reguleringsplanen er difor ikkje ønskjeleg.

Kva type som skal nyttast til oppvarming av bustadar innanfor planområdet vert teke stilling til i byggesakshandsaminga.

9. KONSEKVENSNAR AV PLANFORSLAGET

Store deler av planområdet som i dag ikkje er bygd ut vil bli bygd ut med varierende type bustadar, uteopphaldsareal, leikeplassar og grønstruktur med tilhørande naudsynt infrastruktur slik det er beskrevet tidlegare, vist i plankart og omtala i tilhøyrande føresegner.

Overordna planar og vedtak

Reguleringsplanen er stort sett i tråd med kommunedelplan Knarvik – Alversund 2007 -2019, der heile planområdet ligg som byggeområde. Det er i kommunedelplanen lagt til rette for høg utnytting. Tilkomsvegen er ikkje i tråd med overordna plan som i kommunedelplanen er vist mot nord, og kjem ut på Alverflaten. I gjeldande planframlegg er tilkomsvegen lagt i eksisterande veg mot nordaust og kjem ut i Isdalstøbakken.

Eksisterande reguleringsplaner

Planframlegget for Kubbaleitet vil erstatte reguleringsplan for Sommerro - gnr. 137 / bnr. 66, 69 og 86 – Alver planid: 1263-10022005 vedtatt 10.02.2005.

Estetikk

Det er i kommunedelplanen lagt opp til høg utnytting innanfor planområdet. Innanfor planområdet er det lagt til rette for varierende type busetnad med blokker i 3 og 4 etasjar sentralt i planområdet. I randsonen er det stort sett lagt til rette for einbusetnad for å tilpasse seg til nabobusetnaden. I randsona ser ein før seg liknande arkitektur som tilgrensande område. Bygningane vil stort sett fylgje kotene og terrenget slik at ein i størst mogleg grad tar omsyn til terrenget. Planområdet er enkelte stader bratt, slik at det vil bli nokre skjeringar og fyllingar eller murar. Det vil i utbyggingsfasen bli nytta materialar og fargar som ikkje bryt med eksisterande nabobusetnad. Illustrasjonsplanen viser korleis busetnaden i planområdet kan bli.

Konsekvensar for naboer

Det har gjennom heile planprosessen vore stort fokus på å ta omsyn til naboar og eksisterande busetnad i området. Det er inngått tydelege avtaler med dei mest sentrale grunneigarane i planområdet som sjølv har kome med ynskje om korleis dei ynskjer at til dømes dei interne vegane i området skal ligge slik at desse ikkje får unødige konsekvensar. Desse avtalene har blitt fylgt opp i planarbeidet.

Når det gjeld byggehøgder har det i tillegg vore tett dialog med dei grunneigarane som får nye bygg framfor seg. Desse har fått kome med innspel på byggehøgden på desse bygga. Det er utarbeidd ei rekkje snitt som på ein enkel måte illustrerer utsyn og innsyn. For grunneigarane nord i planområdet vil dei nye bygga komme lågare enn deira hus og vil dermed ikkje miste utsikt.

Trafikk- og parkeringstilhøve

Utbygging av feltet vil føre til ein auka trafikk i Kubbaleitet og Isdalstøbakken.

Isdalstøbakken er dimensjonert for langt høgare trafikk, og vil ikkje merke særleg til denne auken. Men med aukande trafikk og vidare nedover Isdalstøbakken på grunn av fortetting og utbygging vil det verte stilt krav til krysset med Kubbaleitet. Hovudstrømmen av trafikken vil svinge ned Kubbaleitet, og det bør gjerast tiltak i Isdalstøbakken som reduserer konflikten mellom dei to trafikkstraumane.

For tilkomstvegen Kubbaleitet vil tilhøva betrast betrakteleg. Her vil ein stigning på opp mot 16% reduserast til maksimalt 10%, breidda på vegen aukast til minimum 5 meter og det vert etablert fortau langs vegen frå Isdalstøbakken forbi krysset der Kubbaleitet svingar av og vidare ned mot området Sommerro. Desse tiltaka vurderast i sum som tilstrekkelig avbøtande i høve til den auka trafikkveksten som kjem på Kubbaleitet på grunn av realisering av planen.

Handtering av massar

I stor grad er dette tenkt løyst med etablering av midlertidig steinknuserverk på området markert #3 i reguleringsplankartet. Dette medfører mindre transport av massar ut av området då ein ser føre seg å nytta mest mogleg av massane til intillfylling, grusing, grøfting og bygging av internvegar. Eventuelle overskotsmassar vert transportert til godkjente massedeponi.

Støy

Den nye trafikken vil opptre i Isdalstøbakken (o_v2) og ned fyrste delen av Kubbaleitet (o_v3). Trafikken fordeler seg så ved at ein fjerdedel tek av inn Veg 2 (f_V5) og resten fortset ned til blokkbustadane. Desse trafikktala vidare vil ikkje generere trafikkstøy over Lden 55db.

For den fyrste delen av Kubbaleitet vil denne generere støy ved eksisterande bustadar, men resulterande støysituasjon vil vera meir prega av passerande einskilde køyretøy enn av jamn støy som frå ein større og meir trafikkert veg. Ei trafikkmengd som anteke her vil likevel gje eit støynivå nær tilrådd øvre grense for støynivå på uteareal og ved fasade for dei eksisterande bustadane; gnr. 137 / bnr. 48 , bnr. 739 og bnr. 53 som ligg nærast vegen. Tilrådd øvre grense er sett til $L_{den} = 55$ dB, i tråd med gjeldande utgåve av støyretningslina T-1442.

Før full utbygging av feltet bør støysituasjonen for eksisterande bustadar utgreiast og eventuelt tiltaksvurderast. Her må ein sjå på kor mange einingar som kan byggjast utan støytiltak, men óg vurdere om støy frå anleggsfasane skal skjermast fast eller mellombels.

Kulturminner

Ingen registrerte kulturminner vert råka av tiltaket. Fylkeskommunen har vurdert potensiale for funn etter automatisk freda kulturminne som lite, og vil difor ikkje krevje arkeologiske registreringar etter kulturminnelova § 9.

Friluftaktivitet, naturområder, barn og unges interesser i nærmiljøet

Det er ikkje gjort barnetråkk- eller andre registreringar som seier noko om at barn og unge (barnehagar / skuleklassar) nyttar delar av planområdet til leik slik område ligg i dag.

Planframlegget legg til rette for at området som vert avsett til uteopphaldsareal skal vere nytta til leik, uteaktivitetar og samlingsstad – ikkje berre for bebuarane i planområde, men óg for ålmenta (jf. punkt 8). Dette gjeld særleg område mellom BB1 og BB2 f_L4, f_U1 og f_L3. Ved å etablere ein kyststi gjennom planområde ynskjer ein å binde Kubbaleitet saman med naboområda, samstundes som denne vil inngå som ein del av ein samanhengande kyststi som ein ser føre seg skal gå gjennom kystlandskapet i frå Isdalstø til Alversund. Dette vil vere ein stor kvalitet for bebuarane og ålmenta. Det går i dag ein sti ned til naustområda og sjøen som ein gjennom dette planframlegget ynskjer skal verte meir nytta av ålmenta og av bebuarane i planområde. Ved å leggje til rette for ein turveg gjennom området ynskjer ein å stimulere til at folk nyttar turvegen og området generelt.

Ein vil derfor gjennom planframlegget gjere området meir tilgjengeleg for alle.

Privat og offentlige servicetilbod

Det er i bustadbyggeprogrammet for Lindås kommune lagt inn ein avgrensa utbyggingstakt for område som soknar til Alversund skulekrins. Det er derfor lagt inn at det kan byggjast ut 5 einingar i 2015 og 5 einingar i 2016 frå reguleringsplan for Kubbaleitet. På denne måten unngår ein at skulekapasiteten for desse områda verte sprengt.

Dei næraste barnehagane i området er Trollskogen som ligg på Ikenberget og Alversund Montessoribarnhage som ligg ved Alversund barneskule. Desse skal ha tilstrekkeleg med kapasitet dei neste åra.

Konsekvensar for vassleidningssystemet.

Det etablerast ein ny samleledning vann, Ø150mm, i planområdet. Kopling til det kommunale nettet skjer på to ulike stader, og med kum begge stadene. Det må påreknas noe ombygging i den egne kummen ved tilkoplinga. Ved det andre tilkoplingspunktet må det etableras en ny vasskum.

Ved etablering av denne vassleidningen gjennom planområdet, vil dei eksisterande bustadane få ein enkel mulighet for å kople seg til eit oppgradert vassleidningsnett. Dette er noko som må avklarast mellom dei private eigarane, Lindås kommune og utbygger.

Det skal leggjast til rette for at vassleidningsnett i Ikenberget på sikt skal kunne koplast saman med dette nye vassleidningsnettet i planområdet. Det etablerast ein endekum der det vil vere ein ledig stikk for ein seinare tilkopling for Ikenberget.

Konsekvensar spillvasssystemet

Det etablerast ein ny sjølvfallsledning spillvann frå dei øvste delane av planområdet, og som førast til nedste del av planområdet. Der skal det etablerast ein pumpestasjon for spillvann, kor spillvatten førast med pumpeledning til planlagt påkoplingspunkt til det kommunale spillvass-systemet.

Det går i dag ein privat Ø110 mm spillvassledning tvers gjennom planområdet, med utslipp til Kværnafjorden. Utslipet skal saneras, ved at dei eksisterande huseigarane vert en knytt til den nye sjølvfalls spillvassleidningen, som igjen førast til pumpestasjonen, kor spillvatnet pumpes vidare.

Alle detaljer vedkommande dette avklarast ved detaljprosjektering, og mellom dei private huseigarane, Lindås kommune og utbygger.

Det står ein felles privat slamavskiljar søraust for planområdet. Det skal leggast til rette så godt det lar seg gjere, at spillvatnet derfrå kan få ein kopling til det nye spillvass-systemet i planområdet. Detaljar og avklaringar vedkommande dette må tas ved seinare detaljprosjektering, og mellom huseigarane, Lindås kommune og utbyggjaren.

Konsekvensar for overvasssystemet

Overvatnet skal i størst mulig grad handteras lokalt. Kværnafjorden er ein naturleg resipient for overvatnet, og det er uproblematisk å føre overvatnet dit via opne løysningar i planområdet. For meir detaljerte skildringar av moglege, føreslåtte løysningar, vises det til punkt 3.3 Overvasshandtering og flaumvatn.

Juridiske/ økonomiske konsekvensar for kommunen

I samband med varsling av planoppstart for planarbeid for Kubbaleitet vart det samstundes varsla bruk av utbyggingsavtaler.

Kommunen skal ta over offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur som o_V2, o_V3, o_ og o_V4, o_F1, o_F2, o_F3, o_F4 o_F5, o_F6, o_F7, o_Gv1, o_Gv2 og offentlige VA – anlegg o_TFB1. Desse vil bli overtatt og drifta av kommunen når desse er ferdig opparbeida og i samsvar med plankart og føresegner av utbygger.

10. MEDVERKNAD

Det ble varsla oppstart av planarbeid 27.02.13. Fristen for å kome med merknadar vart sett til 10.04.13. Samstundes som det vart sendt brev til grunneigarane, naboar og offentlege instansar vart det satt inn annonse Avisa Nordhordaland.

Det kom inn 9 merknadar frå private og 7 merknadar frå offentlege instansar.

Hordaland Fylkeskommune

Strandsone – Friluftsliv, estetikk og Landskap

Hordaland Fylkeskommune gjer merksam på at det er eit regionalt areal- og miljømål at Hordaland skal verne om biologisk mangfald og verdifulle areal – og naturressursar på land, i sjø, strandsone og friluftsområde med regionalverdi. Strandsonen skal vere open og tilgjengeleg for allmenta.

Fylkeskommunen ber om at det i planarbeidet blir lagt vekt på at byggegrenser følgjer funksjonell strandsone i området og at utbygging ikkje hindrar ferdsel for allmenta ut mot sjø. Strandsonen bør ikkje oppfattas som privat grunn.

Kystlandskapet er sårbart for inngrep og nye tiltak får ofte høy grad av fjernverknad. For å sikre ein heilskaplig planlegging bør bygningar, uterom og landskap bli sett i en arkitektonisk samanheng. Tema som ligger viktige premisser for utforming i føresegna er: gesimshøgde, byggehøgde, takform, kvalitet i materialar og terrengtilpassing. Bevaring av deler av eksisterande vegetasjon og deler av eksisterande terrengformasjoner er positive tiltak for bevaring av landskapsbildet og kan sikrast gjennom føresegnene.

Barn - og unge sine interesser

Ved utbygging av større bustadfelt bør trygge og attraktive gangveier mot skule og gangvegnett vere eit tema i planarbeidet.

Nye byggeprosjekt bør gje muligheit til å tenke framtidretta for energisparing og bruk av fornybar energi.

Kulturminne og kulturmiljø

Dokumentasjon av kulturminne skal gjerast på eit tidlig stadium i all arealplanlegging. Eventuelle kulturminneinteresser skal omtales, verneverdiane skal vurderas og bli tatt omsyn

til i det vidare planarbeidet. Dette gjelder ikkje bare forminne og bygningar/ bygningsmiljø, men og steingarder, gamle ferdselsårer, utmarksminne, tekniske kulturminne, kulturlandskap m,m.

Hordaland Fylkeskommune kan ikkje sjå ut i frå sine arkiv at planen kommer i konflikt med kjente automatiske kulturminne, men deler av området har potensial for funn.

Etter en vurdering av planområdet finner Hordaland Fylkeskommune det naudsynt med en synfaring før dei kan gje endeleg uttale om tiltaket kjem i konflikt med hittil ikkje registrerte kulturminne.

Hordaland FK ønskjer å bli informert om det vidare planarbeidet.

Planleggars kommentar

Planframlegget tek omsyn til strandsone – friluftsliv, estetikk og landskap, barn og unge sine interesser og kulturminne og kulturmiljø.

Statens vegvesen

Planområdet får direkte tilkomst til tidlegare fylkesveg 565, som no er omklassifisert til kommunal veg gjennom Isdalstø. Vegvesenet føreset at tilkomstvegen fram til krysset med den kommunale vegen og krysset blir utforma i samsvar med handbok 017 frå Vegdirektoratet.

Planleggars kommentar

Isdalstøbakken, tidlegare fylkesveg 565, er no kommunal og det er kommunen som gjev føresetnader for utforming av kryss og ein ny kommunal veg ned til Kubbaleitet og Sommerro.

Bergen Sjøfartsmuseum

Bergen Sjøfartsmuseum har ingen merknader til oppstart av reguleringsplanen.

Dersom ein under arbeid i sjøområda finner skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminne er tiltakshavar pliktig til å gje beskjed til Bergen Sjøfartsmuseum. Dersom kulturminne på sjøbotnen kan bli påverka av tiltaket må arbeidet under vann stoppast og arbeidet her må ikkje startes opp før museet har undersøkt og eventuelt frigjort området. Eventuelle brot på disse vilkåra vil vere i strid med bestemmelsene i Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminne.

Planleggars kommentar

Det er teke omsyn til innspelet frå Bergen Sjøfartsmuseum i planskildringa og i føresegnene.

Bergen og Omland Havnevesen

Bergen og Omland Havnevesen ber om å få tilsendt kartet ved offentlig ettersyn.

Tiltak som bygging, graving, utfylling i sjø samt andre tiltak som kan påverke sikkerheten eller framkomsten i sjøområdet krev tillating frå BOF, jf. hfl. § 27, første ledd. Dette bør takast inn i reguleringsføresegnene. Det opplysast om at det ikkje er tilstrekkelig at tiltaket er vist i planen. Søknad må sendes til BOF i god tid før tiltak setjast i gong.

Planleggars kommentar

Det er teke omsyn til Bergen og omland Havnevesen sitt innspel i reguleringsføresegna.

Fiskeridirektoratet

Det er registrert et trålefelt for reker i Kværnafjorden. Det fortsettas at reguleringar i sjø heldast innanfor grensa på 100 m djupne slik at tiltaket ikkje representerer konfliktpotensial i forhold til fiskeriinteressene i området.

Fiskeridirektoratet ber om at planforslaget vert sendt over ved offentlig ettersyn.

Planleggars kommentar

Det er teke omsyn til Fiskeridirektoratet sitt innspel.

Kystverket

Varslet planområde strekk seg ut i sjø. Kystverket har registrert bi- lei i Kvernafjorden, (Farledsnummer: 22650). Kystverket opplyser at det ved planlegging i sjø må tas omsyn til farleier og at det ikkje planleggast for tiltak som kan komme i konflikt med framkomst i farvatnet og at eventuell framtidig kai får ein hensiktsmessig utforming. Det er generelt viktig at det ikkje settas av større areal til enkelt interesser enn det som er naudsynt.

Planleggars kommentar

Det er teke omsyn til kystverket sitt innspel.

Fylkesmannen i Hordaland

Det visast til at konsekvensane for endra arealbruk skal vurderast i forhold til mangfaldet i naturen, og at dette må komme tydelig frem i planforslaget, jf. Naturmangfoldsloven §§ 7 – 12.

ROS – analysen skal nytte akseptkriteriene som er i tråd med byggt teknisk forskrift (TEK 10). Analysen skal sjå på risiko både i innanfor og utanfor planområdet som kan påverke tiltaket, og eventuell endra risiko som fylgjer av tiltak.

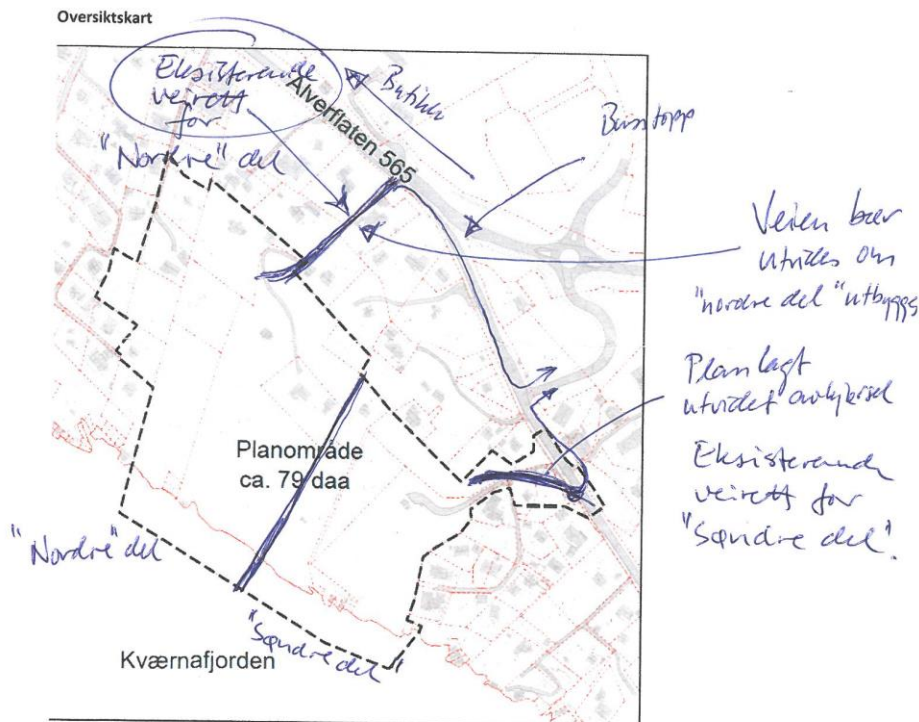
Planleggars kommentar

Det er teke omsyn til fylkesmannen sitt innspel. Tilhøva mot Naturmangfoldslova §§7 -12 er vurdert i planskildringa. Det er utarbeidd ein ROS -analyse som tilfredsstiller krava til TEK 10 og Lindås kommune sine aksept kriterier.

Aage Vigleik Nyhammer gnr 137 bnr 128

Ønskjer at planen utvidast til å ha to tilkomstveier/ avkjørsler for å fordele trafikken ut og inn av området. Naboar som grensar til tilkomstvegen vil bli negativt råka. Ønskjer at eksisterande tilkomstvei 137/487 blir oppgradert slik at denne kan fungere som avkjørsel til nordre del av planområdet i tillegg til planlagt tilkomst slik at det vert ringveg system i planområdet.

Dersom det ikkje opprettast eit ringvegssystem i området bør syklende og gåande kunne nytte vegen som er betydelig kortare til buss, skule og butikk.



Planleggars kommentar

Det har tidligare vore forsøkt å få etablert veg i samsvar med kommunedelplan Knarvik – Alversund 2007 -2019. Dette let seg ikkje gjennomføre og møtte mykje motstand blant naboar og grunneigarar i området. Det er i tillegg gjort ei vurdering på at det er meir trafikksikkert å få lokaltrafikken frå planområdet ut på Isdalstøbakken. Då nytt vegsystem med rundkjøring ved Alverflaten gjer at nesten all trafikk forsvinn frå Isdalstøbakken såg Lindås Kommune det som meir hensiktsmessig at tilkomstvegen skulle gå her (jf. punkt om trafikkavvikling).

Det er i tillegg lagt til rette for 3 moglege gangveggar ut av området i tillegg til eksisterande veg og gang- og sykkelveg. Snarvegane det er lagt til rette for ligg nord i planområdet ved f_v11. Denne vegen vil fungera som snarveg for skulebarn som skal til busstoppet ved Hordasmia. Gangvegen o_F2 bind saman planområde Kubbaleitet med nabområde Ikenberget. Kyststien koplpar seg i tillegg på vegen mot Isdalstø. I tillegg går det i dag ein snarveg lenger nord, frå gnr. 137 / bnr. 293 og mot Ikenberget mot Stølen / Tuftamyra. Denne skal oppretthaldast og kunne nyttast av ålmenta.

Merknad frå Gunnar Vatnøy, gnr. 137 / bnr. 202

Ut i frå varslet planområde er privat veg langs gnr 137 og 202 og 161 teikna inn som del av reguleringsområdet. Store delar av vegen ligger inne på bnr 202 og 161 sine tomter. Sidan desse tomtene ikkje er med i reguleringsplanområdet, er det heller ikkje ønskeleg at vegen skal vere med i reguleringsplanområdet eller vere gjenstand for reguleringsplan.



Veg som ikkje ønskast regulert

Planleggars kommentar

Eksisterande bustad på gnr. 137 og bnr. 154 ligg innanfor planområdet og nyttar denne vegen. Det vert lagt til rette for 6 nye bustadar på gnr. 137 / bnr. 131 og desse har vegrett på denne vegen, og det er derfor naudsynt at vegen er med i planarbeidet. Eksisterande vegbredde ligg til grunn og vegen vil ikkje verte utvida.

Merknad frå Kåre Mestad gnr. 137 / bnr. 161

Til oversiktskart for reguleringsplan for Kubbaleitet, er grensa mot vår eigendom gnr. 137 / bnr. 161 trekket langs vegkant mot huset. Det opplyst om at grensa for gnr. 137 / bnr. 161 går om lag 5 m frå huset medan vegen går om lag 3,5 m frå huset. 1.5 m av vegrunnen ligg derfor på eigdommen gnr. 137 / bnr. 161. Ønskjer derfor at reguleringsgrensa blir satt slik at reguleringsplanen ikkje omfattar noko av eigedommane.

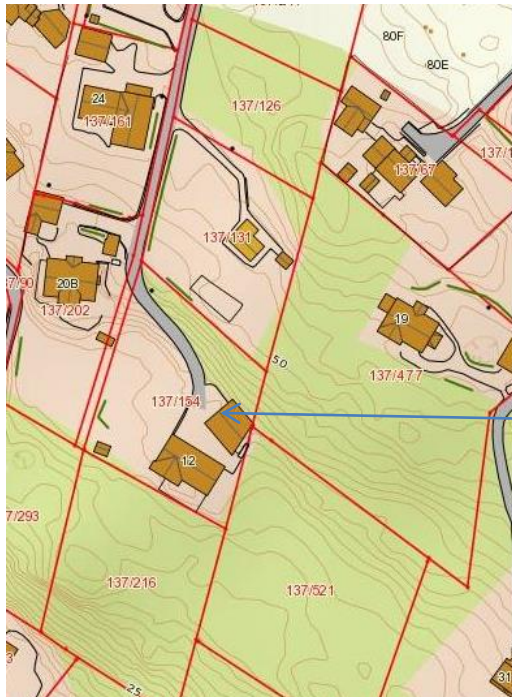
Planleggars kommentar

Eksisterande vegbredde ligg til grunn og vegen vil ikkje verte utvida. Dersom det skal gjerast ytterlegare tiltak på denne vegen må ein rydde opp i veg- og eigedomsrettar knytt til vegen.

Merknad frå Nils Sollend gnr. 137 / bnr. 131 og 154

Eigedomen på gnr. 137 / bnr. 131 er på ca 1.6 daa. Grunneigar ønskjer å nytte denne i første omgang. Nils Sollend er og grunneigar av gnr. 137 / bnr. 154 og denne eigdommen er på om lag 2 daa. Grunneigar er usikker på om denne skal byggjast ut i denne omgang. Begge desse eigedomane har vegtilkomst frå Stølen, desse eigedomane er og tilknytt vatn og avløp frå Vest Alverflaten.

Idehuskjeden skal utarbeide skisser på korleis gnr. 137 / bnr. 131 kan nyttast. Når Sweco har summert opp alle merknadene og hatt arbeidsmøte med Reigstad, ønskjer Nils Sollend eit møte med Sweco og Reigstad for å diskutere korleis desse tomtane kan nyttast i reguleringsplanen.



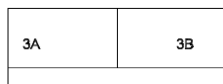
Ønskjer å utnytte denne tomten 1.6 daa

Planleggars kommentar

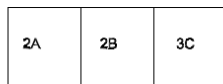
Det har vore tett dialog med Grunneigar gjennom heile planarbeidet og ein har i reguleringsplanen teke omsyn til Sollend sin merknad ved at det er lagt til rette for 6 einingar og ein carport på BK2.

Merknad fra Henning Knutsen gnr. 137 / bnr. 521

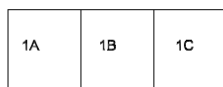
Ønskjer å utnytte sin tomt ved å leggje til rette for einingar med desse prinsippa: Eks ein BRA 400 m² i 1.etg med 3 leiligheter. 2. etg er BRA på 400 m² 3. leiligheter, 3 etg er på om lag 300 – 350 m²



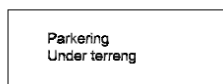
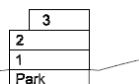
BRA 300-350 m²
3 etg. 2 leiligh



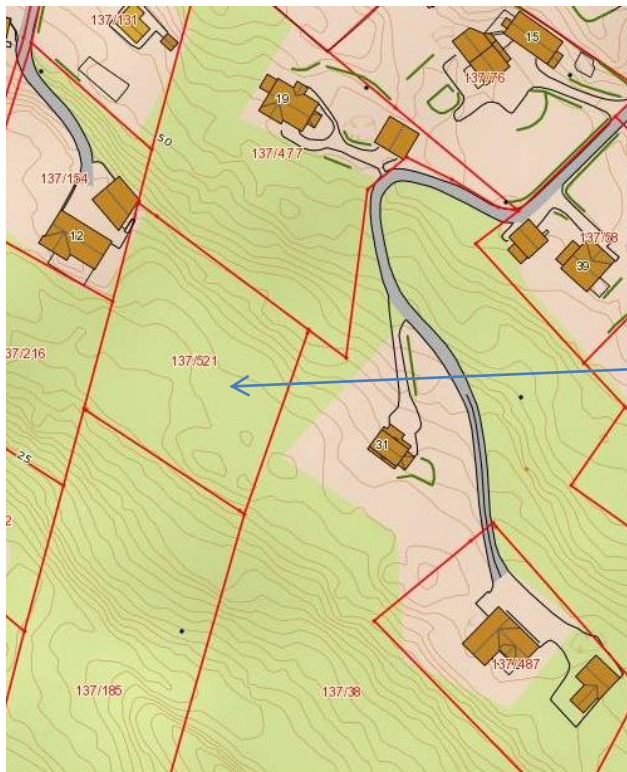
BRA 400 m²
2 etg. 3 leiligh



BRA 400 m²
1 etg. 3 leiligh



BRA 400 m²
u etg. parkering



Eigedom som er ønskt utbygd med blokk

Planleggars kommentar

Det har vore tett dialog med grunneigar gjennom heile planarbeidet og ein har i reguleringsplanen teke omsyn til Knutsen sin merknad ved at det er lagt til rette for to blokker med 5 einingar i kvar. Vegtilkomsten vil skje via veg f_v7.

Merknad fra Frode Risnes gnr. 137 / bnr. 293, 216 og 521

Frode Risnes har sendt inn idéskisse for mogleg busetnad/ utnytting av sine tomter. Siv. Ark Geir Brekke har teikna skissene. Desse skissene er å sjå på som eit 1.utkast der ein óg har teke med noko av tomten til Henning Knutsen gnr. 137 / bnr. 521. Frode Risnes ønskjer å ha eit møte med Sommerro Panorama og Sweco så fort Sweco har fått oversikt og summert opp alle merknadene.

Planleggars kommentar

Det har vore tett dialog med grunneigar gjennom heile planarbeidet og ein har i reguleringsplanen teke omsyn til Risnes sin merknad ved at det er lagt til rette for 8 einebustadar med parkering på eigen tomt. Vegtilkomsten vil skje via veg f_v7.

Merknad frå Kjell A. Orvedal gnr. 137 bnr. 49 og 94

Gjer merksam på veggrunn som binder sjødelen av gnr. 137 / bnr. 49 saman med tomta øvst i feltet. Det er fleire grunneigarar som har vegrett her. Mellom anna dei utskilde nausttomtene som er skild ut frå bnr. 49. Reknar med at Sommerro Panorama er interessert i å få vekk desse vegrettane. Før denne veggrunnen kan disponerast må alle som har vegretter knytt til denne

vegen fått alternative løysningar som blir akseptert, rettene må slettes som hefte på desse eigedommane.

Det er ynskje om at det på sjødelen til 137 / bnr. 49 leggst til rette for naust, så mange som arealet og det er mulig å få til.

Hovudvegen inn til planområdet går langs grensa til gnr. 137 / bnr. 49. Ut i frå det som ble forklart på informasjonsmøtet 19.03.13 høres det ut som at vegen må utvides til å få tilfredsstillande standard. Det bør etablerast god dialog for å få klargjort kor stort areal som trengs og korleis dette skal kompenseras for.

Før det blir tatt stilling til korleis gnr. 137 / bnr. 49 og 94 deles opp trengs det meir informasjon til korleis den nærmaste delen av Sommerro er tenkt utbygd og korleis våre eigedommar får vegutløysing. Kjell Orvedal har idear til korleis vegen bør leggst, men er ikkje sikker på korleis, og om de tenkjer på same måte. Håper det er mulig til å få til ein slik diskusjon før planarbeidet har kommet alt for langt og det er vanskelig å gjøre endringar.

Det ønskes ikkje skjemma bygningar framfor (sør og vest for) tomtene slik at utsikten blir øydelagt. Det er derfor viktig at hus – rekkene nærmast vår eigedom bare blir bygd med en etasje over noverande bakkenivå.

Planleggars kommentar

Når det gjeld generelt om vegrettane bør det undersøkast kva vegretter som ligg føre for heile planområdet og om nokre av desse er tinglyste.

Tomt gnr. 137 / bnr. 49 er sær bratt. Delar av tomte er berre om lag 25 m brei og har ei helling på opp mot 1:3. Dette gjer det vanskeleg å utnytte denne tomte til eit intensivt byggjeområde.

Ein har så langt som mogleg forsøkt å tilfredsstille ynskja frå Orvedal. Det er i planframlegget lagt til rette for fire nye bustadar med vegtilkomst frå f_veg5.

Merknad fra Stig Bergtun gnr. 137 / bnr 53.

Det er svært viktig at det blir tatt omsyn til eigedom gnr. 137 / bnr. 53. Slik det ser ut i oppstartsvarelet blir det tatt noko av denne eigedommen. Dette kan ikkje akseptert sidan eg treng dette arealet til eigen utkjørsel.

Det er ein godkjent byggesøknad om en om lag 30 m carport som skal plasseras, ein meter frå grense til Sommerro.

Etter samtale med Kjell Reigstad er det opplyst om at det ikkje skal takast areal på sørsida av vegen, men at vegen skal utvidast mot nord på gnr. 137 / bnr. 49. Det er viktig at dette blir tydeliggjort når reguleringsplanen skal ut på offentlig ettersyn.

Det blir også viktig at tilgangen til naustet blir oppretthaldt under og etter byggearbeidet er ferdig. Det er tinglyste vegrettar over Sommerro til Sjø. Dersom det er planer om at denne gangstien skal endrast på ønskjer eiger av gnr. 137 / bnr. 53 og være delaktig i dette arbeidet.

Tilkomstvegen inn til Sommerro er i dag privat og Stig Bergetun er deleiger i denne. Han ønskjer å være orientert i forhold til denne vegen.

Det stilles spørsmål til korleis støy og innsynsproblemer er tenkt løyst. Huset ligger berre 4 m frå tilkomstvegen og har soverom vendt mot vegen. Det vil være lengre periodar der det er anleggsarbeid og støy tilknytt dette arbeidet. Huset ligger under veg- nivå og stiller spørsmål til korleis dette er tenkt løyst.

Planleggars kommentar

Det har gjennom planarbeidet vore dialog med Bergetun for å få løyst utfordringa i høve til garasje og tilkomstveg og rett til gangsti ned til naust. Planframlegget slik det nå ligg føre tek så langt som mogleg omsyn til Bergetun sine innspel.

Tilkomstvegen til alle bebuarane i Kubbaleitet-området vert råka av endringar berre frå krysset med Isdalstøbakken ned til Bergtun sin eigedom. Her vil vegen verte betydeleg betre enn i dag. Eigedomsgrensa vil ligge midt i ny veg og nytt kryss mellom Kubbaleitet og vegen ned til Sommerro. Det vil vere naturleg at ny eigedomsgrense går i muren langs vegen til Sommerro som i dag. Planen omfattar berre areal til offentleg veg og dei fyrste 5 metrane inn i Kubbaleitet. I tillegg vil det verte klausulert areal til naudsynt frisikt langs ny veg. Tilhøva for eigedomsgrensene frå krysset og vidare ned Kubbaleitet vert ikkje endra, så her vil heller ikkje planen ha noko verknad på dagens tilhøve.