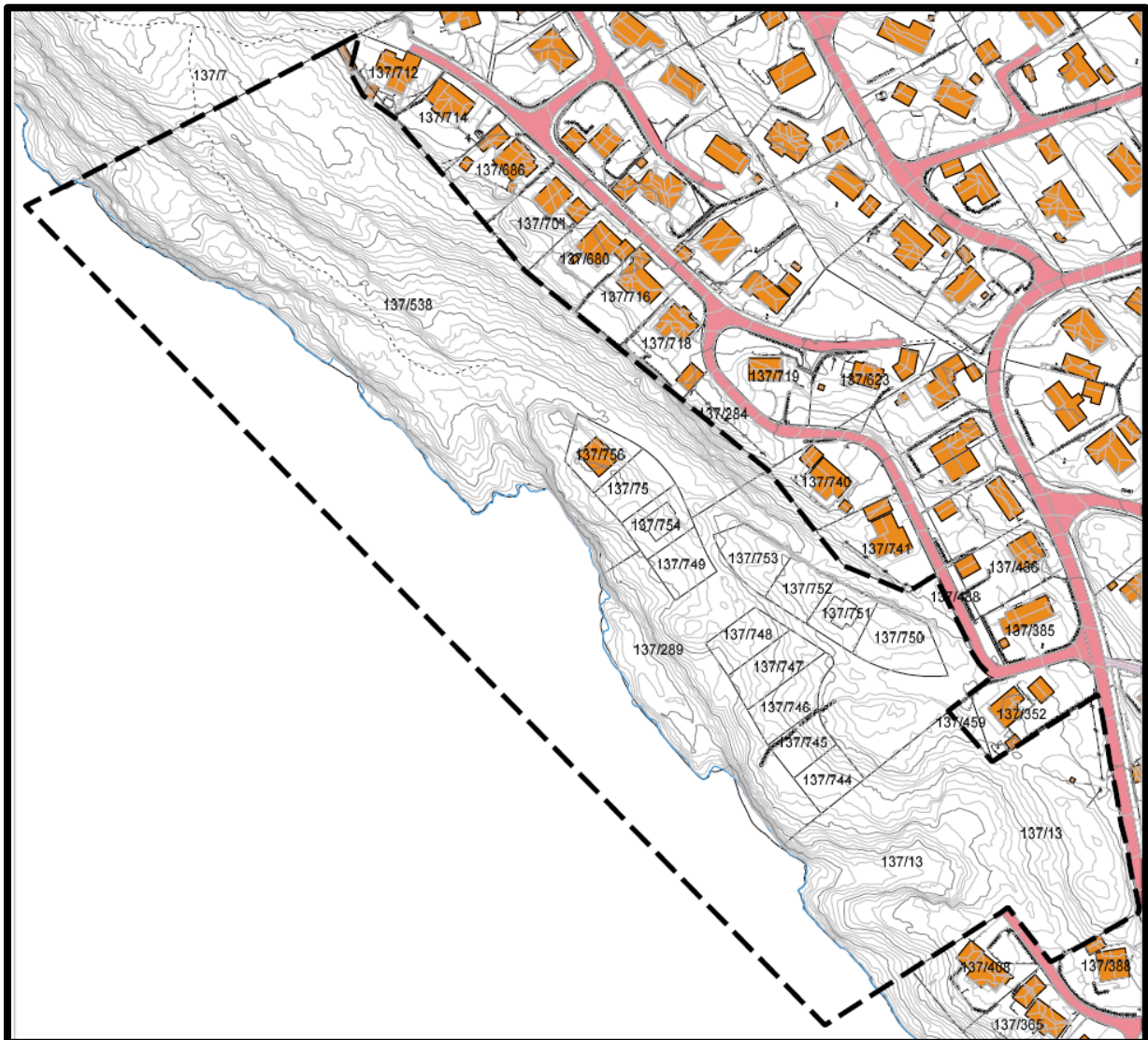


## Detaljregulering – reguleringsendring Nedre Mangerbua Lindås kommune Planbeskrivelse



Kartutsnitt over viser planområdet med stiplet linje i grunnkart.

## 1 Sammendrag

Planforslaget er en reguleringsendring ved detaljregulering som tilrettelegger for terrassert bebyggelse for et av byggeområdene, samt for økt utnyttelse for noen av de øvrige delfelt innenfor planområdet. I tillegg er det foretatt planteknisk opprydding i plankartet samt små justeringer av formålsgrenser.

## 2 Bakgrunn

### 2.1 Hensikten med planen

Man ønsker å legge til rette for økt utnyttelse med terrassebebyggelse på et av delområde, samt økt utnyttelse for de andre delfeltene. I tillegg vil det bli foretatt planteknisk opprydding i forbindelse med reguleringen med en liten justering av formålsgrense for f\_V2 og B5.

### 2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller er Majo Eiendom AS og Seim Bygg AS, Plankonsulent er Leite og Howden AS.

### 2.3 Tidligere vedtak i saken

Det er ikke gjort vedtak i denne saken etter at gjeldende reguleringsplan for området ble godkjent i 2008.

### 2.4 Utbyggingsavtaler

Det ble inngått utbyggingsavtale mellom Lindås kommune og utbyggerne datert 16.05.2012.

### 2.5 Krav om konsekvensutredning?

Kommunen har ikke stilt krav om konsekvensutredning.

## 3 Planprosessen

### 3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart.

Oppstart av detaljregulering ble varslet med brev og kartvedlegg pr post til naboer og offentlige instanser 08.04.2014, og kunngjøring ble offentliggjort i Nordhordland avis 09.04.2014.

## 4 Planstatus og rammebetingelser (Med vekt på avvik fra overordnet plan)

### 4.1 Overordnede planer

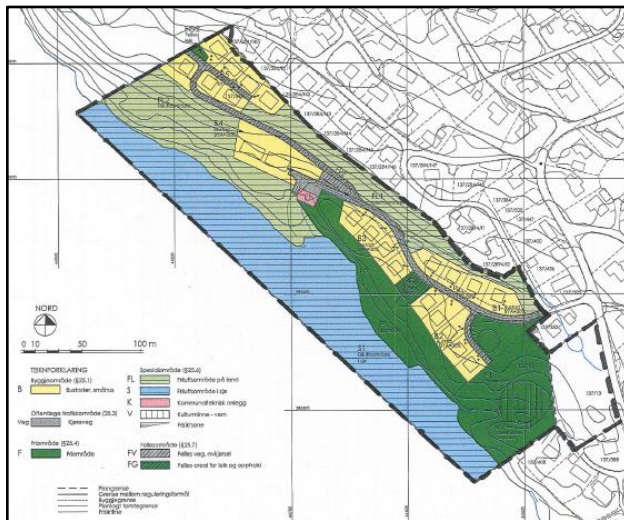


- Kommuneplanens arealdel – I kommuneplanen er planområdet avsatt til boligformål. Kommuneplanen har også sone for byggerestriksjoner i strandsonen og illustrasjon av strandsti/promenade innenfor planområdet.

#### 4.2 Gjeldende reguleringsplaner

I gjeldende reguleringsplan har planområdet formål for bustader, småhus, offentlig kjøreveg, friområde, friluftsområde på land, friluftsområde i sjø, kommunaltekniske anlegg, kulturminne-vern, felles veg, avkjørsel, felles areal for lek og opphold.

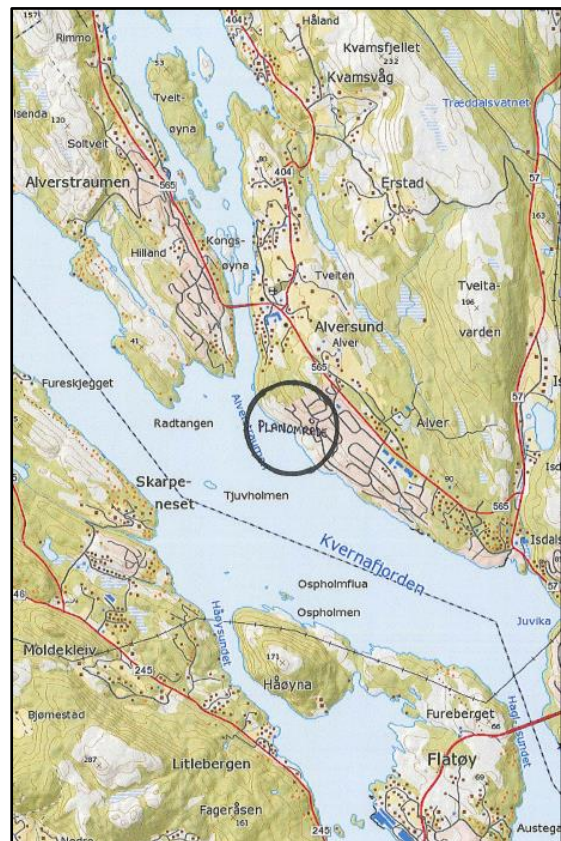
*Kartutsnittet viser planområdet med grønn stiplet linje i gjeldende kommunedelplan. Skravert med rød farge er byggerestriksjoner i strandsonen og blå prikket linje er illustrasjon av strandsti/promenade.*



*Kartutsnittet over viser gjeldende reguleringsplan for området.*

#### 4.3 Tilgrensende planer

Planområdet er omkranset av boligformål, unntatt i nordvest der formålet er friareal.



*Kartutsnittet over viser planområdets plassering i forhold til omgivelsene.*

## 5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet - Planområdet er beliggende ved Kvernafjorden i Alversund i tilknytning til et eksisterende boligområde.

- Avgrensning og størrelse på planområdet – Planområdets størrelse er ca 65 dekar. Planområdet er utvidet i forhold til gjeldende plan fordi kommunen ønsker at et areal i øst skal reguleres til områdelekeplass.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk



Planområdet er under utbygging og det er bygget flere eneboliger innenfor området. Arealbruk i nærområdet er hovedsakelig småhusbebyggelse, i tillegg til et areal for barnehage.

### 5.3 Stedets karakter

- Struktur og estetikk/byform – Nærområdet bærer preg av tradisjonell norsk småhusbebyggelse.
- Eksisterende bebyggelse er tradisjonelle norske småhus.



Eksisterende bebyggelse nord for planområdet



Eksisterende bebyggelse ved avkjørsel til planområdet



Eksisterende bebyggelse ved avkjørsel fra RV 565.

### 5.4 Landskap

- Topografi og landskap

Landskapet innenfor planområdet er forholdsvis bratt, slik at oppføring av nye bygninger vil ikke få konsekvenser for solforhold for eksisterende bebyggelse.



Foto viser høydeforskjell mellom nye bygninger innenfor planområdet og eksisterende bygninger i nærområdet.

- Solforhold i planområdet er svært gode. I tillegg til at området vender mot sørvest, er stigningsforholdene slik at det er mulig å gi alle boligtomter solrike forhold.
- Lokalklima – Lokalklima som for Alversund for øvrig.
- Estetisk og kulturell verdi – Ingen særskilte verdier for planområdet.

#### 5.5 Kulturminner og kulturmiljø

##### Automatisk freda kulturminne:

I den sørøstlige delen av planområdet finnes det et automatisk fredet kulturminne, en buplass fra steinbrukende tid som er c14-datert til overgangen eldre/ynge romertid.

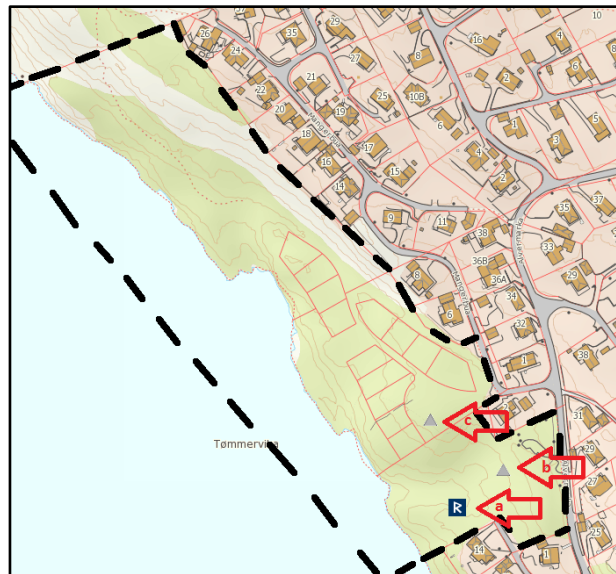
##### SEFRAK-registrerte bygninger/ruiner:

Det skal finnes 2 stk SEFRAK-registrerte ruiner/revet bygning innenfor planområdet. Begge skal være plassert i friområde, det ene skal være plassert øst for felles veg 1 (f\_V1). I forbindelse med bygging av veg er det felt noe skog i nærheten av dette området. Man har ikke registrert at det finnes synlige ruiner jfr. foto under.

##### Andre kulturminner:

Det fantes en steingard i den sørøstre delen av planområdet innenfor byggeområdet. Denne er tidligere fjernet i forbindelse med opparbeiding av byggeareal.

#### 5.6 Naturverdier



Kartutsnittet viser plassering av Automatisk freda kulturminne (a), samt SEFRAK-registrerte ruiner (b og c) plassert i



Illustrasjonen over viser området for Sefrak-registrert ruin merket c i kartet over.



Databasen «Miljøstatus i Norge» viser ingen registrerte naturverdier innenfor planområdet.

#### 5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdet inkluderer strandlinjen, og her finnes stier og badeplass.

#### 5.8 Landbruk – Det har ikke vært landbruksdrift på området.

#### 5.9 Trafikkforhold

- Kjøreatkomst – Kjøreadkomst fra Fv565 gjennom eksisterende boligområde.
- Vegsystem – Vegbredde frem til avkjørsel til området er hovedsakelig 5 meter, men siste strekning før avkjørsel er vegbredde 4.3 m.
- Trafikkmengde er i henhold til eksisterende bebyggelse, anslagsvis 150 boenheter.
- Ulykkesituasjon – Alverflaten (Fv 565) har ingen kjente ulykkespunkt jf Statens vegvesens vegkart. (Fv 57 lenger vest har flere ulykker registrert.)
- Trafikksikkerhet for myke trafikanter – Det er ikke opparbeidet fortau i nærområdet.
- Kollektivtilbud - Bussholdeplass på fylkesvegen ved avkjørsel til eksisterende boligområde.

#### 5.10 Barns interesser er ivaretatt ved eksisterende lekeareal

Kartutsnittet til høyre viser regulerte lekeareal i nærområdet. De fleste lekeplassene er etablerte og i daglig bruk.

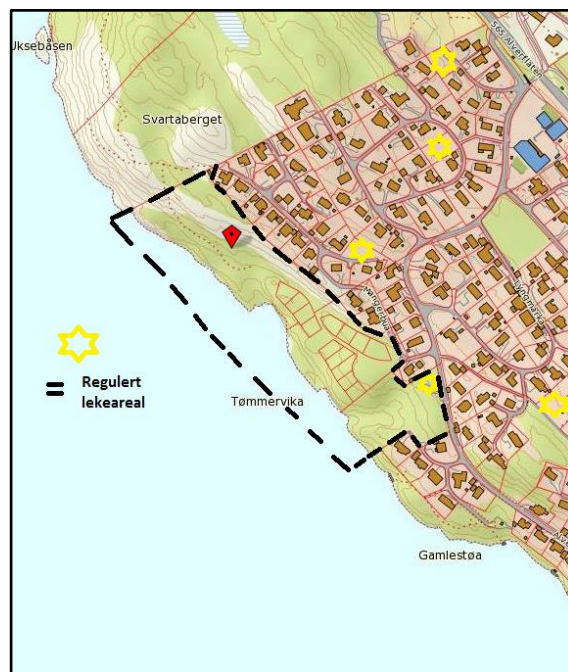
#### 5.11 Sosial infrastruktur

- Skolekapasitet – Kommunen har 10 barneskoler og 3 ungdomsskoler.
- Barnehagedekning – Kommunen tilrettelegger barnehageplasser for varierende barnetall kontinuerlig.

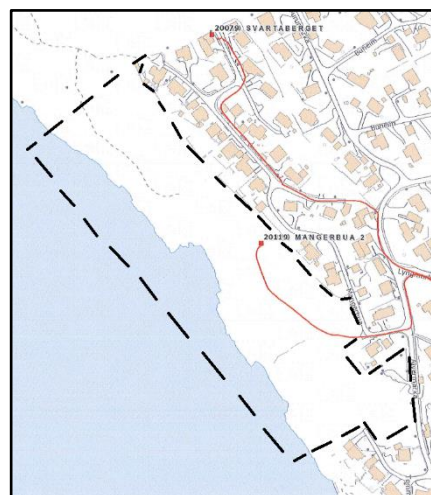
#### 5.12 Universell tilgjengelighet

Selv om topografien i byggeområdet er svært bratt, blir byggeområdene stort sett tilgjengelige med mulighet for inngangspartier på vegnivå. Lekearealene vil ha en viss hellingsgrad, men det vil være mulig å opparbeide universell tilgjengelighet og planering av deler av lekearealet i tråd med universell utforming.

#### 5.13 Teknisk infrastruktur



Kartutsnittet viser regulerte lekeplasser i nærområdet.



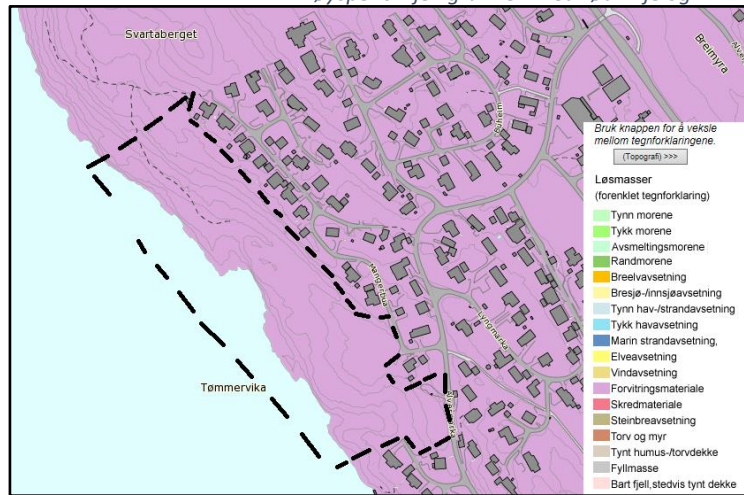
- Vann og avløp – Sør-østlig del av planområdet er under utbygging, og teknisk infrastruktur er etablert i forbindelse med vegbygging.
- Trafo – Kart fra BKK nett viser plassering av høyspentkabel i grunnen og nettstasjon.
- Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m. er ikke tilgjengelig for området.

5.14 Grunnforhold

- Stabilitetsforhold – Løsmassekart fra NGU viser at grunnen består av forvittringsmateriale. NVE hadde ingen merknader til oppstartsvarsling og grunnen vurderes som stabil.

Kartutsnittet over viser eksisterende høyspentlinje i grunnen med rød linje og

- Ledninger – Ledninger i grunnen er lagt i forbindelse med vegbygging frem til område K1 i gjeldende reguleringsplan.



5.15 Støyforhold

Man vurderer at området ikke er utsatt for støy.

5.16 Luftforurensing

Ingen kjent kilder.

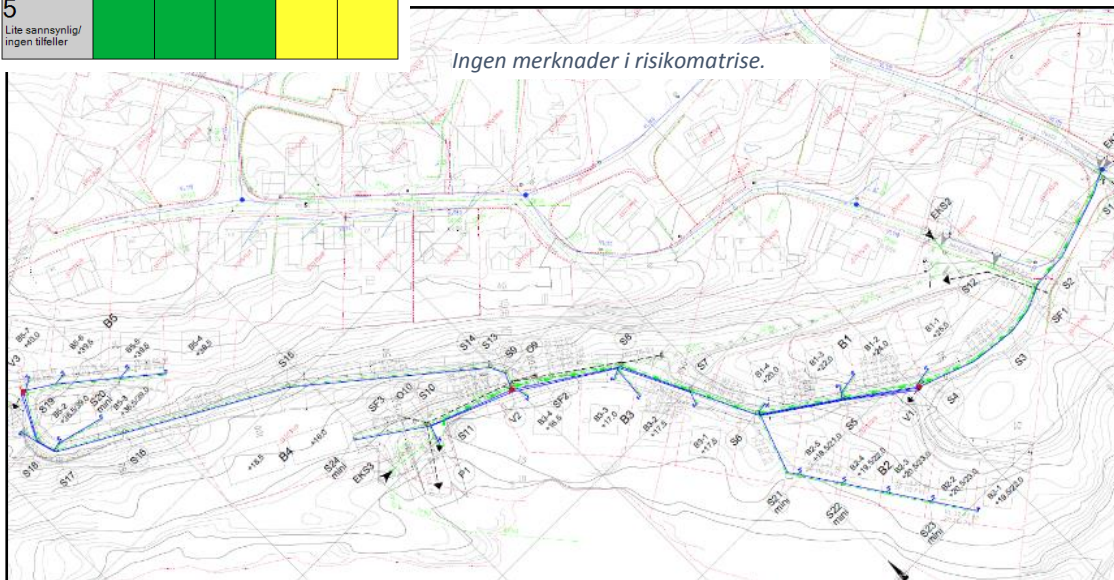
5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

- Risikomatrix, alle relevante forhold skal vurderes

Konsekvens:	1	2	3	4	5
Sannsynlighet	Ubetydelig	Mindre alvorlig en vis fare	Betydelig/kritisk	Alvorlig/farlig	Svært alvorlig/katastrof
1	Yellow	Yellow	Red	Red	Red
2	Yellow	Yellow	Yellow	Red	Red
3	Green	Green	Yellow	Yellow	Red
4	Green	Green	Yellow	Yellow	Yellow
5	Green	Green	Green	Yellow	Yellow

Løsmassekart fra NGU viser grunnforholdene i planområdet og omegn.

Ingen merknader i risikomatrixe.



*Kartutsnittet over viser prosjektering av teknisk infrastruktur.*

- Rasfare – Ingen rasfare
  - Flomfare – Ingen flomfare for bebyggelse
  - Vind – Som for Alversund
  - Støy – Ingen støy
  - Luftforurensing og forurensing i grunnen – Ingen kjent kilde til luftforurensing og forurensing i grunnen.
  - Beredskap og ulykkesrisiko – 5 fastlegekontor i kommunen, brannstasjon i Alversund.
- 5.18 Næring – Ikke relevant for planområdet.

## 6 Beskrivelse av planforslaget

### 6.1 Planlagt arealbruk

Planforslaget foreslår mindre endringer i arealbruk i forhold til gjeldende plan:

- Området B4 i gjeldende plan foreslås endret fra frittliggende småhusbebyggelse til blokkbebyggelse. Nytt feltnavn er BB.
- Det er foreslått regulert et areal sør for B4 (nytt BB) fra friluftsområde til naturlekeplass, samlingsplass.
- Området lengst øst innenfor planområdet var tidligere ikke innenfor denne planen. Nå er området foreslått inkludert, i samsvar med kommunens ønske, med formål offentlig lekeareal - områdelekeplass.

#### 6.1.1 Reguleringsformål

#### 6.2.1 Reguleringsformålene gjennomgås og løsningene beskrives

**B - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse:** Formålet viderefører planbestemmelser fra gjeldende plan med den endring at % BYA endres fra 30 % til 40 % BYA for område B1-B3. Bakgrunnen for endringen er at en i etterkant av planvedtak har sett at oppgitt utnyttelsesgrad er noe lav ifht. gjeldende fortettingspolitikk, men også ifht. marked. Område B5 er uendret i forhold til utnyttelse. Byggegrenser mot veg er regulert inn der det

Tegnforklaring	
Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)	
B	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
BB	Boligbebyggelse - lavblokkbebyggelse
K	Øvrig kommunalteknisk anlegg
f_L	Lekeplass, felles
o_L	Områdelekeplass, offentlig
f_NL	Naturlekeplass, felles
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)	
o_V	Veg, offentlig
f_V	Veg, felles
Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)	
o_F	Friområde
Landbruks-, natur- og friluftsfomål samt reindrift (PBL § 12-5)	
o_FLF	Friluftsfomål
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12-5)	
o_S	Friluftsområde i sjø og vassdrag
Hensynssoner (PBL § 12-6)	
H-130	Båndlegging etter lov om kulturminner
H-570	Bevaring kulturmiljø
#1	Bestemmelseområde
H-140	Friskt



er behov for dette, og omriss av planlagte bygninger er fjernet for at man skal stå friere med hensyn til plasseringer på tomta. Mindre justering av formålsgrenser for B5. Avkjørselspiler i gjeldende plankart er fjernet.

**BB - Boligbebyggelse-blokkbebyggelse:** Formålet er foreslått som endring i forhold til gjeldende plan. Formålet tillater bebyggelse av boliger med mer enn 4 leiligheter og med mer enn 3 etasjer. Utnyttelsesgraden er foreslått til 60 % BYA. Det bratte terrenget tilrettelegger for terrassert bebyggelse. Byggegrense mot veg er regulert inn.

**K - Øvrige kommunaltekniske anlegg:** Formålet videreføres fra gjeldende plan.

*Illustrasjonen over viser de benyttede reguleringsformålene.*

**f\_L - Lekeplass, felles:** Formålet videreføres fra gjeldende plan både på plankart og i planbestemmelser.

**o\_L - Lekeplass, offentlig:** Arealet er foreslått medtatt i planen med bakgrunn i kommunens ønske om regulert offentlig lekeareal/områdelekeplass på dette arealet. I området er det pr. i dag etablert en del lekeplassutstyr, se foto under.

**f\_NL - Naturlekeplass, felles:** Formålet er foreslått for å legge til rette for at området, som har liten helling, kan tilrettelegges for barn og unge innenfor planområdet som et tillegg til lekeareal i gjeldende plan. Lekearealets plassering i umiddelbar nærhet til område BB vil sikre beboerne i dette området felles uteoppholdsareal av god kvalitet og trygg adkomst. Adkomst, samt en mindre del av området kan opparbeides med universell tilgjengelighet.



**o\_V - Veg, offentlig:** Formålet er gitt til tilførselsvegen til planområdet frem til snuhammer. Uendret i forhold til gjeldende plan.

**f\_V - Veg, felles:** Formålet er gitt til øvrige veger innenfor planområdet. f\_V2 har fått en liten justering i trasé for bedre tilpasning til terrenget.

*Foto viser eksisterende opparbeiding av lekeareal som nå blir foreslått som områdelekeplass – offentlig lekeplass.*

**o\_F – Friområde, offentlig:** Formålet er videreført som i gjeldende plan

**o\_FLF – Friluftsområde, offentlig:** Formålet er videreført som i gjeldende plan, kun med en endring i forhold til at en del av arealet har fått endret formål til f\_NL - Naturlekeplass.

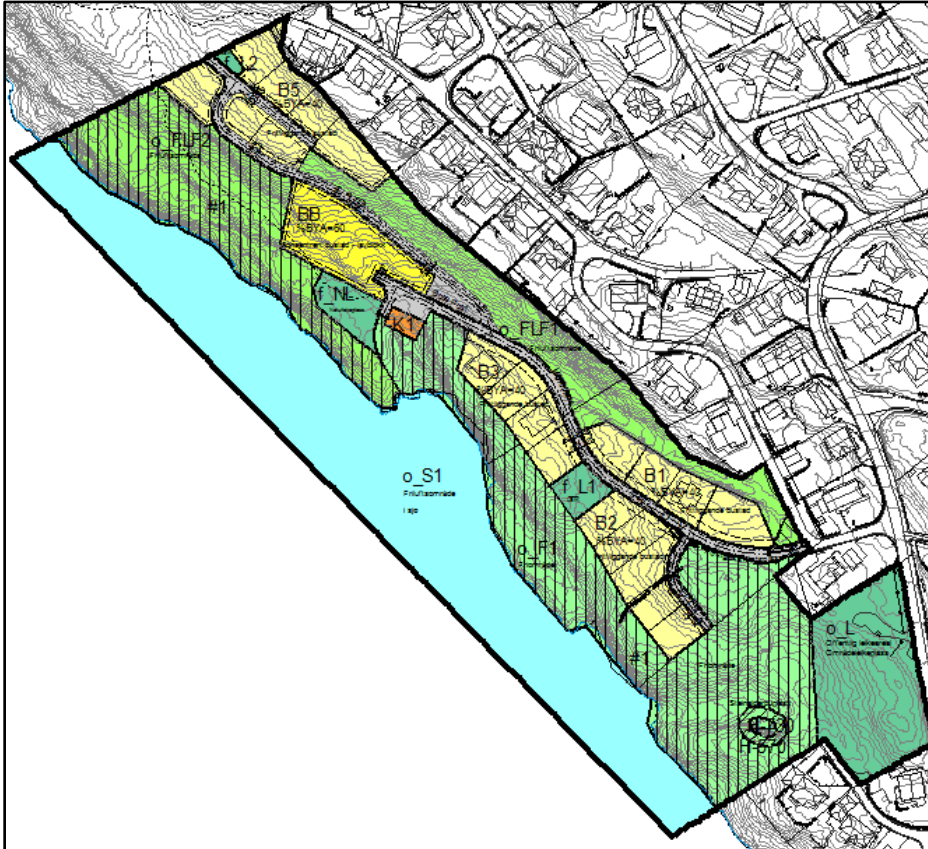
**o\_S - Friluftsområde i sjø og vassdrag, offentlig:** Formålet er videreført fra gjeldende plan.

**H-730 – Båndlegging etter lov om kulturminner:** Formålsgrense er hentet fra databasen Askeladden og er en steinalderbuplass.

**H-570 – Bevaring kulturmiljø:** Formålsgrense er hentet fra Askeladden og er en 5 meter sikringszone for det båndlagte arealet.

**#1 – Bestemmelsesområde:** Innenfor sonen kan det etableres en strandsti/promenade.

**H-140 – Frisikt:** Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensende vegers nivå.



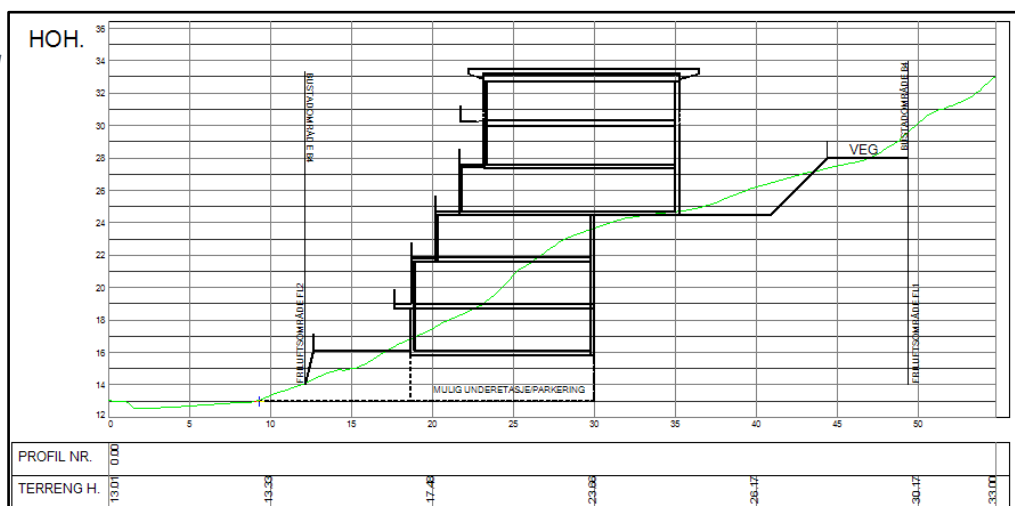
Illustrasjonen over viser plankartet slik det er foreslått i reguleringsendringen/detaljreguleringen.

### 6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

a) For områdene B1-B3 vil utbygging bli i tråd med opprinnelige planer, men med en noe høyere utnyttelse. For B5 er utnyttelsesgraden uendret, men har noen mindre justeringer av formålsgrenser.

b) For området BB tenker man seg at det kan bygges en eller flere terrasserte bygninger som følger det bratte terrenget. Bygningen vil få heis og parkering både innendørs og utendørs. Tilgjengelige boenheter vil bli etablert her. Fellesområder vil få universell utforming i samsvar med krav i pbl.

Illustrasjonen til høyre viser en mulig bygningstype for område BB. (Dette er en prinsipp-tegning – illustrasjonen er ikke bindende)



### 6.3.1 Bebyggelsens høyde

For områdene B1- B5 er tillatte høyder endret. Gjeldende plan for B1-B5 tillater mønehøyde på 9,0 meter for 2-etasjes bygg og 7,0 m for en-etasjes bygg.

a) For område B1-B3 og B5 er tillatte høyder justert til: Gesimshøyde 6,5 m og mønehøyde 9,0 m for saltak. Tillatt gesims for arker/takoppløft og bygninger med pulttak er 8,0 m. Tillatt gesimshøyde for flatt tak er 7,0 m, men her tillates også et trappeoppbygg/loftstue med tillatt høyde inntil 9,0 m.

b) For området BB er tillatt maks høyde angitt til ikke å overstige kote +35.

### 6.3.2 Grad av utnytting (veileder) Forskrift

- Grad av utnytting er endret for alle byggeområder unntatt for B5. For områdene B1-B3 er tillatt utnyttelsesgrad endret fra BYA 30 % til BYA 40 %. For området BB er tillatt utnyttelsesgrad satt til 60 % BYA. For området B5 er utnyttelsesgrad uendret 40 % BYA.

### 6.3.3 Antall boliger, leilighetsfordeling

Totalt tillatt antall boenheter innenfor planområdet endres ikke som følge av reguleringsendringen. Gjeldende reguleringsplan åpner for totalt 44 stk boenheter - 20 eneboligtomter med mulighet for leilighet i B1, B2 B3 og B5, samt 2 stk 2 mansboliger i gjeldende B4. En foretar imidlertid en omfordeling ved at en nå ser for seg at hele området maks skal inneha samme antall, men at en vesentlig større del av boenhetene etableres i området som er avsatt til blokkbebyggelse, området BB.

### 6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Alle boenheter innenfor planområdet vil få svært gode bokvaliteter. Området er vestvendt og har svært gode utsiktsforhold og solforhold. Selv om utnyttelsesgraden er foreslått økt for områdene B1-B3, samt for område BB, vurderer man at barn og unge har særdeles gode forhold for utendørs lek i naturen, siden området er omkranset av friareal. I tillegg legger planendringen til rette for økt areal for lek i forhold til gjeldende plan.

### 6.5 Parkering

- Krav til parkering for planområdet videreføres i forhold til gjeldende plan. Det betyr at parkering må dekkes med 2,0 p-plasser pr boenhet når parkering skjer på egen tomt. Felles parkering for flere enn 10 boenheter skal dekkes med 1,5 p-plass pr boenhet.

### 6.6 Tilknytning til infrastruktur

o\_V er allerede opparbeidet og etablert. Felles veger internt blir tilknyttet den eksisterende o\_V.

#### 6.7.1 Kjøreatkomst

- Tilknytning til overordnet vegnett – Området er tilknyttet Fv565 med vegføring gjennom eksisterende boligområde.

#### 6.7.2 Utforming av veger



Detaljregulering - reguleringsendring  
Nedre Mangerbua, Lindås kommune  
Dato: 06.01.15  
Saksnr. 14023

- Bredde og stigningsforhold: Regulert vegbredde videreføres i samsvar med gjeldende plan. En mindre justering av trasé for f\_V2 er utført etter innmåling av ønsket vegkant i terrenget for å sikre minimale terrengforandringer, og store terrengfyllinger-/skjæringer. Stigningsforhold er uendret i forhold til gjeldende plan.

#### 6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse

Rekkefølgekrav i gjeldende plan er allerede utført når det gjelder forhold vedr. veg. Det er imidlertid lagt til nye rekkefølgebestemmelser vedr. kulturminner og opparbeidning av lekeareal.

#### 6.7.4 Tilgjengelighet for gående og syklende - Ingen endring i forhold til gjeldende plan.

#### 6.7.5 Felles atkomstveger, eiendomsforhold – Felles veger er felles for de som har tilkomst fra vegen.

#### 6.8 Planlagte offentlige anlegg – ingen endring ifht. gjeldende plan.

#### 6.9 Miljøoppfølging

- Miljøtiltak – Planen tilrettelegger for offentlig områdelekeplass, og tilrettelegger dermed for at også barn i omegnen tilgodeses med offentlig lekeareal. Arealet sikres gjennom reguleringsplanen selv om det pr. i dag eksisterer.

#### 6.10 Universell utforming

- Beskrive hvilke krav som er stilt – Det er ikke stilt særlige krav til universell utforming i gjeldende plan, og med bakgrunn i at planendringen anses som mindre er dette videreført i planendringen. Plan og bygningsloven regulerer kravet i forbindelse med byggesak.

#### 6.11 Uteoppholdsareal

- Privat og felles uteoppholdsareal: Krav til uteoppholdsareal for områdene B1-B3 og B5 videreføres i samsvar med gjeldende plan og er 100 m<sup>2</sup> pr boenhet. Krav til uteoppholdsareal for område BB løses i hovedsak ved balkonger og område f\_NL, samt andre opparbeidede grøntarealer i området rundt fremtidige tiltak. Byggesakene skal påse at nødvendig uteoppholdsareal er tenkt etablert.

- Størrelse, lokalisering, kvalitet på uteoppholdsareal: Det er bratt terreng i planområdet, og det er behov for noe planering av uteområdene for å kunne tilfredsstille vanlige stigningskrav til uteoppholdsareal. Det kan bli aktuelt med terrassering av uteareal.

- Lekeplasser: Man viderefører de 2 regulerte lekeplassene f\_L1 og f\_L2 i gjeldende plan. Område f\_L1 har et areal på 470 m<sup>2</sup> med mål 21 x 22 m og tilfredsstiller kravet til størrelse for et antall på 20 boenheter.

Område f\_L2 har et areal på 97 m<sup>2</sup> med mål 14 x 6 m<sup>2</sup> og sistnevnte faller dermed utenfor krav om 10 meter bredde på lekeareal, men vil likevel være et bra alternativ til nærlekeplass for de minste barna på de tomtene som er plassert i dette området.

I tillegg foreslår man et areal sør for område BB som naturlekeplass. Området har en tilfredsstillende stigningsgrad og adkomst til deler av området skal opparbeides med stigningsgrad på 1:20. Arealet har en størrelse på 713 m<sup>2</sup>, og vil kunne opparbeides med bord og benker og skal fungere som en samlingsplass for beboerne i området.

- Begrunnelse for ev. avvik fra vedtekter/normer – Lekearealet f\_L2 er smalere enn 10 meter og blir ikke vurdert i forhold til beregning av behov for lekeareal. Man vurderer at lekearealet likevel vil være nyttig for de minste barna i dette området. Lekearealet f\_L1 har tilstrekkelig størrelse til å betjene ca 20 boenheter, og naturlekeplassen f\_NL har en størrelse som tilfredsstiller uteoppholdsareal for området BB. Man vurderer dermed at krav til lekeareal er ivarettatt selv om f\_L2 ikke kvalifiserer til å medregnes som lekeareal på grunn av størrelse og form, og med bakgrunn i det faktum at planendringen består i mindre justeringer ifht. området f\_L2 og B5.

- Ivaretagelse av eksisterende og ev. ny vegetasjon – Reguleringsendringen viderefører gjeldende plan.
- Offentlige friområder – Planen inneholder store areal med offentlige friområder og friluftsområder som er tilgjengelige for allmennheten.
- Arealstørrelse – Friområdet har en størrelse på 13,2 dekar og friluftsområdene har en sammenlagt størrelse på 11,8 dekar. Totalt friluft-/friareal for allmennheten innenfor planområdet er 25 dekar.
- Turveier – I kommuneplanen er det regulert en strandsti/promenade innenfor planområdet. Sikring av areal til senere etablering av offentlig strandsti/promenade blir ivarettatt i plankartet ved bestemmelsessone med tilhørende planbestemmelser. Terrenget krever en grundig utredning av trasévalg for at stien skal gi minst mulig terrenginngrep. Man ønsker derfor ikke å fastsette trasé i denne omgang. Strandpromenaden kan i ettertid etableres hvor som helst innenfor bestemmelsesonen som i praksis utgjør alt offentlig friområde og offentlig friluftsområde sør for regulerte byggeområder.
- Atkomst og tilgjengelighet – Offentlig friområde kan nås fra regulert offentlig veg.
- Sesongbruk – Opphold ved sjøen sommerstid.
- Krav om utomhusplan og rekkefølgebestemmelse: Det stilles ikke krav til utomhusplan. Det stilles krav til opparbeiding av lekeareal som ikke var regulert i gjeldende plan.

6.12 Landbruksfaglige vurderinger: Ikke relevant for planområdet.

6.13 Kollektivtilbud – Som tidligere, bussholdeplass på fylkesvegen ved avkjørsel til eksisterende boligområde.

6.14 Kulturminner

Som nevnt i kapittel 5 finnes det a) et automatisk fredet kulturminne, b) 2 sefrak-registrerte ruiner

- Løsninger i forhold til kulturminner:

a) Det automatisk fredete kulturminnet er avmerket i kartet med båndleggingssone og vernesone på 5 meter i samsvar med Askeladdens database. Fylkeskommunen har i tillegg vurdert om avstand til offentlig lekeareal kan være problematisk i forhold til kulturminnet, og har konkludert med at det offentlige lekearealet/områdelekeplassen har tilstrekkelig avstand. Det er gitt rekkefølgebestemmelse som sikrer inngjerding av sikkerhetssone for automatisk freda kulturminne i anleggsperioden i forbindelse med etablering av strandsti/promenade.

b) 2 stk Sefrak-registrerte ruiner skal være plassert i friområde, men disse er ikke i en slik stand at de kan observeres ved vanlig øyesyn.

6.15 Sosial infrastruktur

- Skolekapasitet – Kommunen har 10 barneskoler og 3 ungdomsskoler. En reguleringsendring som planlagt for dette området vil ikke utgjøre en avgjørende situasjon for skolekapasiteten, da totalt antall enheter opprettholdes.
- Barnehagedekning – Kommunen tilrettelegger barnehageplasser for varierende barnetall kontinuerlig, og man antar ikke at en reguleringsendring som denne vil få konsekvenser for barnehagedekningen i kommunen, da totalt antall enheter opprettholdes.



#### 6.16 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Vann og avløp er etablert innenfor området i forbindelse med bygging av offentlig veg o\_V og vil videreføres videre til alle byggeområder i forbindelse med etablering av felles veg 1 og 2 (f\_V1 og f\_V2).

#### 6.17 Plan for avfallshenting/søppelsug

Plan for avfallshenting videreføres som i gjeldende plan, det vil bli etablert en felles løsning for lagring av husholdningsavfall nordvest for krysset mellom o\_V og f\_V2.

## 7 Konsekvensutredning

Planforslaget er en reguleringsendring for en reguleringsplan som var godkjent i 2008. Gjeldende planformål videreføres i planforslaget med endringer som vurderes til ikke å være av en slik art at det stilles krav til konsekvensutredning.

## 8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

Her beskrives og vurderes virkninger og konsekvenser av gjennomføring av planen. Konsekvenser beskrives når planen avviker fra vedtatt oversiktsplan, temaplan, vedtatt retningslinje, norm eller vedtekt eller når planen vil medføre konsekvenser for natur, miljø eller samfunn. Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives.

### 8.1 Overordnede planer

I forhold til overordnede planer tilrettelegger planforslaget for små justeringer av formålsgrenser for f\_V2 og område B5. I tillegg endres formålet for tidligere område B4 til område BB og tilrettelegger her for blokkbebyggelse med høyere utnyttelse enn tidligere. Område B1, B2 og B3 får høyere utnyttelse enn tidligere.

På grunn av planområdets lokalisering med friarealer i alle retninger, der behov for uteoppholdsareal blir ivaretatt, vurderes det at gjennomføring av planen ikke får særlige virkninger i forhold til gjeldende plan hva angår overordnede planer. Totalt antall boenheter i området økes heller ikke som følge av planendringen.

### 8.2 Landskap

Gjennomføring av planforslaget vil ikke utgjøre store virkninger for landskap for område B1-B2-B3 og B5. For område BB vil en større del av tomta bli bebygget enn tidligere. Imidlertid vil bebyggelsen bli tilpasset terrenget på en svært god måte i og med at det er planlagt terrassert bebyggelse, og bygningene på BB vil ikke gi fjernvirkning. Tvert imot er det sannsynlig at planforslaget vil tilrettelegge for bebyggelse som er bedre tilpasset det bratte terrenget enn hva gjeldende plan tilrettela for, og man vurderer derfor at planendringen totalt sett vil gi små virkninger for landskap.

### 8.3 Stedets karakter

Stedets karakter vil ikke endres i særlig grad i forhold til gjeldende plan vurdert fra en plassering internt i feltet, på grunn av at planlagt bebyggelse for område BB skal plasseres lavt i terrenget og vil ikke virke dominerende i forhold til øvrig bebyggelse. Man vurderer derfor at gjennomføring av planen ikke vil gi særlige virkninger for stedets karakter.

#### 8.4 Byform og estetikk

Planområdet er planlagt med moderne bygninger, og denne byggestilen vil videreføres i den grad det er mulig også for den terrasserte bebyggelsen. Man vurderer derfor at gjennomføring av planforslaget ikke vil gi særlig virkning for byform og estetikk.

#### 8.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Planendringen påvirker ikke kulturminner og kulturmiljø ut over gjeldende plan og har derfor ingen virkning.

#### 8.6 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

- Naturverdier – ingen virkning
- Biologisk mangfold – ingen virkning
- Verdifull vegetasjon – ingen virkning
- Viltinteresser – ingen virkning
- Økologiske funksjoner osv. – ingen virkning

#### 8.7 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Planen endrer ikke på størrelsen av friluftsarealer i særlig grad. Areal til kommuneplanens strandsti langs sjøen ivaretas i planbestemmelsene ved at alt friareal sør for bebyggelsen har bestemmelsesformål som sikrer at det innenfor formålet kan etableres strandsti/promenade. Planendringen har ingen virkning for rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk.

#### 8.8 Uteområder

Selv om planen tilrettelegger for høyere BYA enn gjeldende plan for alle byggeområder unntatt B5, er private uteområder sikret ved videreføring av krav i gjeldende plan på 100 m<sup>2</sup> pr boenhet. Offentlige og felles uteområder videreføres i planen og justeringene i forhold til gjeldende plan vurderes ikke å ha vesentlig virkning.

#### 8.9 Trafikkforhold

- Vegforhold – Ingen virkning i forhold til gjeldende plan.
- Trafikkøkning/reduksjon

Totalt tillatt antall boenheter innenfor planområdet endres ikke som følge av reguleringsendringen – slik sett vil ikke trafikkbelastningen øke.

Gjeldende reguleringsplan åpner for totalt 44 stk boenheter - 20 eneboligtomter med mulighet for leilighet i B1, B2 B3 og B5, samt 2 stk 2 mansboliger i gjeldende B4. En foretar imidlertid en omfordeling ved at en nå ser for seg at hele området maks skal inneha samme antall, men at en vesentlig større del av boenhetene etableres i området som er avsatt til blokkbebyggelse, området BB.

- Kollektivtilbud – Planen har ingen virkning for kollektivtilbud.

#### 8.10 Barns interesser

- RPR for barn og planlegging – Vår vurdering er at barn og ungdom som vokser opp i dette området vil få tilgang til mange utearealer av god kvalitet. Planendringen endrer ikke på tilgangen til utearealer og vår vurdering er derfor at planendringen ikke har negativ virkning i forhold til barns interesser.

#### 8.11 Sosial infrastruktur

- Skolekapasitet – Ingen virkning – Planendringen medfører ikke store endringer i forhold til antall barn i området.
- Barnehagekapasitet – Ingen virkning - Planendringen medfører ikke store endringer i forhold til antall barn i området.

8.12 Universell tilgjengelighet – Planendringen vil sannsynligvis tilrettelegge for et større antall tilgjengelige boenheter enn gjeldende plan. Dette fordi etablering av et leilighetsbygg over flere etasjer vil føre til etablering av heis, innendørs parkering, og alle funksjoner i samme etasje. Planendringen vil derfor medføre den virkning at planområdet gjøres tilgjengelig for et større antall mennesker med funksjonshemming.

8.13 Energibehov - energiforbruk – Det eksisterer allerede en nettstasjon innenfor planområdet, og denne dekker nødvendig energibehov. Planen får ingen virkning.

#### 8.14 ROS

- Rasfare – ingen virkning
- Flomfare – ingen virkning
- Vind – ingen virkning
- Støy – ingen virkning
- Luftforurensning – ingen virkning
- Forurensning i grunnen – ingen virkning
- Beredskap og ulykkesrisiko – ingen virkning
- Andre relevante ROS tema – ingen virkning

#### 8.15 Endringer i kartet som følge av planen:

a) Formål B4 er endret til BB. Dette muliggjør etablering av mange tilgjengelige boenheter som er en positiv virkning, samt muliggjør bygging av terrassert leilighetsbygg som får god terrengtilpasning og dermed liten virkning i forhold til omgivelsene.

b) f\_V2 har fått en litt justert trasé basert på oppmålinger i terrenget for minst mulig terrengingrep. Dette medfører noe større boligareal langs vegen i B5. Dette er en positiv virkning og vil gi bedre boforhold på tomtene som får økt areal.

c) Formålsgrense for B5 er justert lenger mot sørøst slik at tomtestørrelsen har økt noe. Dette vil medføre at tomta blir større og



Gjeldende plan (vist plangrense er i samsvar med omsøkt planendring)





friluftsområdet blir mindre. Økningen er imidlertid liten og vil ikke merkes for friluftarealet, men vil utgjøre at tomte blir lettere å bebygge. Ingen negativ virkning.

d) f\_NL – Felles naturlekeplass – nytt formål innenfor tidligere friluftareal. Endring av formålet for området vil medføre at arealet kan brukes mer aktivt og området kan bearbeides og opparbeides i samsvar med planbestemmelser. Vår vurdering er at allment tilgjengelig friluftareal har en slik størrelse i nærområdet at allmennhetens interesser ikke blir negativt påvirket i særlig grad. Å gi en gruppe mennesker innenfor planområdet mulighet for aktiv bruk av et slikt areal for lek og felles samvær, er en konsekvens som i stor grad oppveier for at allment tilgjengelig areal blir litt mindre, siden arealet vil tilføre særlig barn og unge en økt livskvalitet ved å ha et slikt areal tilgjengelig. En del av arealet skal opparbeides med universell tilgjengelighet.

e) Planlagte bygninger er tatt ut av plankartet og erstattet med byggegrenser. Avkjørselspiler er også fjernet fra plankartet. Ingen negativ virkning. Konsekvens at byggherre vil stå friere med hensyn til plassering av bygning.

#### 8.16 Teknisk infrastruktur

*Omsøkt planendring/planforslag detaljregulering. Endringer i kartet er markert med rød pil.*

- Vann og avløp – Det eksisterer godkjent plan for vann og avløp, og planendringen vil ikke medføre virkninger for denne.

- Trafo – Eksisterer innenfor plangrensen, ingen virkning.

8.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen - Planendringen medfører ingen virkning. Offentlig veg er allerede bygget og har ingen endringer.

8.18 Konsekvenser for næringsinteresser – Ingen virkning

8.19 Interessesetninger – Naboer ønsker ikke økt trafikk gjennom eksisterende boligfelt. Vår vurdering er at siden tillatt antall nye boenheter i planforslaget er uendret i forhold til tillatt antall boenheter i gjeldende plan, vil virkning for trafikk til området være uendret i forhold til gjeldende plan.

#### 8.20 Avveining av virkninger

Området er sentralt plassert i forhold til omgivelsene, og er omkranset av friområder. Dette tilsier at det er gunstig med høyere utnyttelse for området, slik denne planen tilrettelegger for. Videre vurderer man at det er gunstig å tilrettelegge for etablering av boenheter i leilighetsbygg som kan seksjoneres i eierandeler, fremfor etablering av boenheter i bi-leiligheter for utleie, siden man dermed vil kunne påregne en større stabilitet i beboerne. Antall tillatte boenheter er uendret, men planen tilrettelegger likevel for mer felles uteoppholdsareal. Ingen bebyggelse i nærområdet mister utsikt ved gjennomføring av planen.

Ved å ivareta de grønne områdene som i gjeldende plan, og ved å sikre gode forhold for beboerne når det gjelder boforhold, parkeringsforhold, solforhold, utearealer og lekearealer, samt ved at byggeforskriftene sikrer miljøvennlige bygg med tanke på energiforbruk, vurderer man at man bidrar til en miljøvennlig utvikling.

Med bakgrunn i ovennevnte, vurderes virkning ved gjennomføring av reguleringsendringen som positiv.

## 9 Innkomne innspill

### 9.1 Merknader

Hordaland fylkeskommune:

Påpeker at man må legge vekt på terrengtilpasning ved bygging i bratt terreng samt utvikle gode boforhold. Man må ta hensyn til friluftsområdene og sikre grøntstruktur, allmenn ferdsel og tilgjengelighet. Strandsti/promenade i kommunedelplanen bør inngå i planarbeidet. Man skal ta hensyn til barn og unges interesser.

Når det gjelder kulturminner påpekes viktigheten av omtaling av kulturminner og vurdering av verneverdi i planarbeidet. Man mener da kulturminner som steingarder, gamle ferdselsårer, utmarksminne, tekniske kulturminne, kulturlandskap i tillegg til fornminne og bygninger/bygningsmiljø. Har vurdert at det ikke er behov for ytterligere registreringer i forbindelse med at arealet o\_L er tatt inn i planen.

*Kommentar: Grøntområder er fremdeles grøntområder i planforslaget, kun et lite byggeareal ved nordøstlig plangrense er utvidet med noen kvadratmeter. Bestemmelsessone er regulert i plankartet med tilhørende bestemmelser for å sikre areal til strandsti/promenade. Kulturminner og vurdering av verneverdi er omtalt i planbeskrivelsen.*

Fylkesmannen i Hordaland:

Minner om strandsonevern og legger til grunn at hele den grønne bufferen mot sjø blir opprettholdt. Ingen innspill.

*Kommentar: Grønn buffer mot sjø blir opprettholdt.*

Norges vassdrags- og energidirektorat – NVE:

Ingen innspill til planarbeidet.

Statens vegvesen:

Vurderer at sentral beliggenhet gjør det gunstig med høyere utnyttelse av arealene. Ingen merknader.

*Kommentar: Innspill er notert.*

BBK Nett AS:

Informerer om at det finnes eksisterende nettstasjon i planområdet og at dersom denne eller ledninger skal flyttes må tiltakshaver koste dette. Gir generell info om krav vedrørende eventuell ny plassering. Vedlegger kart som viser plassering av ledning og nettstasjon.

*Kommentar: Vegsystem i gjeldende plan skal stort sett forbli uendret, kun noen små justeringer. Det er ikke planer om justering av plassering for nettstasjon.*

Bergen og omland Havnevesen:

Ingen merknader siden plankartet ikke viser konkrete tiltak i sjøområdet.

*Kommentar: Planforslaget innebærer ingen tiltak i sjøområdet.*

Alvermarka velforening:

Ønsker ikke flere boenheter i planområdet på grunn av trafikkbelastningen gjennom eksisterende boligfelt. Ønsker ikke terrassert bebyggelse. Friområdene må tas vare på.

*Kommentar: Gjeldende plan tilrettela for 20 eneboliger med bileilighet, samt 4 boenheter i tomannsbolig. Dermed tilrettela gjeldende plan for inntil 44 boenheter. Man vil i planforslaget ikke tilrettelegge for flere boenheter enn gjeldende plan. Vår vurdering er at terrassert bebyggelse vil passe svært godt inn på grunn av at topografien sørger for liten fjernvirkning og at bygningen ikke vil ta utsikt fra omgivelsene. Friområdene blir ivaretatt som i gjeldende plan, kun et begrenset areal av totalt friluftsområde blir endret til felles naturlekeplass. Grønne arealer forblir grønne.*

Alf Kvalheim:

Ønsker ikke flere boenheter fordi det da blir økt trafikkbelastning.

*Kommentar: Gjeldende plan tilrettela for 20 eneboliger med bileilighet, samt 4 boenheter i tomannsbolig. Dermed tilrettela gjeldende plan for inntil 44 boenheter. Man vil i planforslaget ikke tilrettelegge for flere boenheter enn gjeldende plan.*

Grethe Elin og Arild Mjelde:

Påpeker punkt der vegen til Alvermarka er smal og antar at økt utnyttelse vil gi økt antall barn i området. Ber om løsninger for mer trafiksikker veitilkomst enn eksisterende.

*Kommentar: Vegen skal være, via forrige planvedtak, dimensjonert for å tåle en utbygging som planlagt. Området vil, som nevnt over, videre generere likt antall boenheter, der en større andel av totalt antall boenheter legges i boligblokk. En boligblokk vil, i større grad enn eneboligtomter og 2-mannsboliger, med tilhørende bileiligheter, legge til rette for etablering for eldre mennesker. Dette kan befestes i at en i blokk på generell basis betaler mer pr. m<sup>2</sup> bolig enn for eneboliger og tilsvarende. Slik sett anser man det som lite sannsynlig at planendringen medfører flere barn i området.*

Per Karstein Njøten:

Ønsker ikke flere boenheter enn 24 jfr utbyggingsavtale sak 10/12 på grunn av allerede sterkt belastet smal kjørevei på et punkt. Ønsker områdelekeplass plassert i utbyggingsområdet for nye boenheter, ønsker ikke at etablert lekeplass blir rasert.



*Kommentar: Gjeldende plan tilrettela for 20 eneboliger med bileilighet, samt 4 boenheter i tomannsbolig. Dermed tilrettela gjeldende plan for inntil 44 boenheter. Man vil i planforslaget ikke tilrettelegge for flere boenheter enn gjeldende plan. Det er ikke planer om å rasere eksisterende lekeplass. Områdelekeplassen blir plassert etter kommunens ønske og vil være offentlig, dvs. allment tilgjengelig.*

## 10 Avsluttende kommentar

Vår vurdering er at planforslaget viderefører hovedprinsippene i gjeldende plan, med små tilpasninger. I tillegg tilrettelegger planen for bygging av et leilighetsbygg som vil gjøre det mulig for eldre og funksjonshemmede å bosette seg i området ved tilrettelegging for universell adkomst til bygningen og til utearealet. Omdisponering av område BB vurderes som formålstjenlig, særlig sett i forhold til at planområdet har en sentral plassering, og det er derfor gunstig å sikre at området blir utnyttet i henhold til de gitte rammer for området. Ingen beboere vil få endret utsikt etter gjennomføring av planen og antall tillatte boenheter i forhold til gjeldende plan er uendret.

Ålesund, 06.01.15

Leite og Howden AS



---

Sindre Øen



---

Maria H. Skylstad