

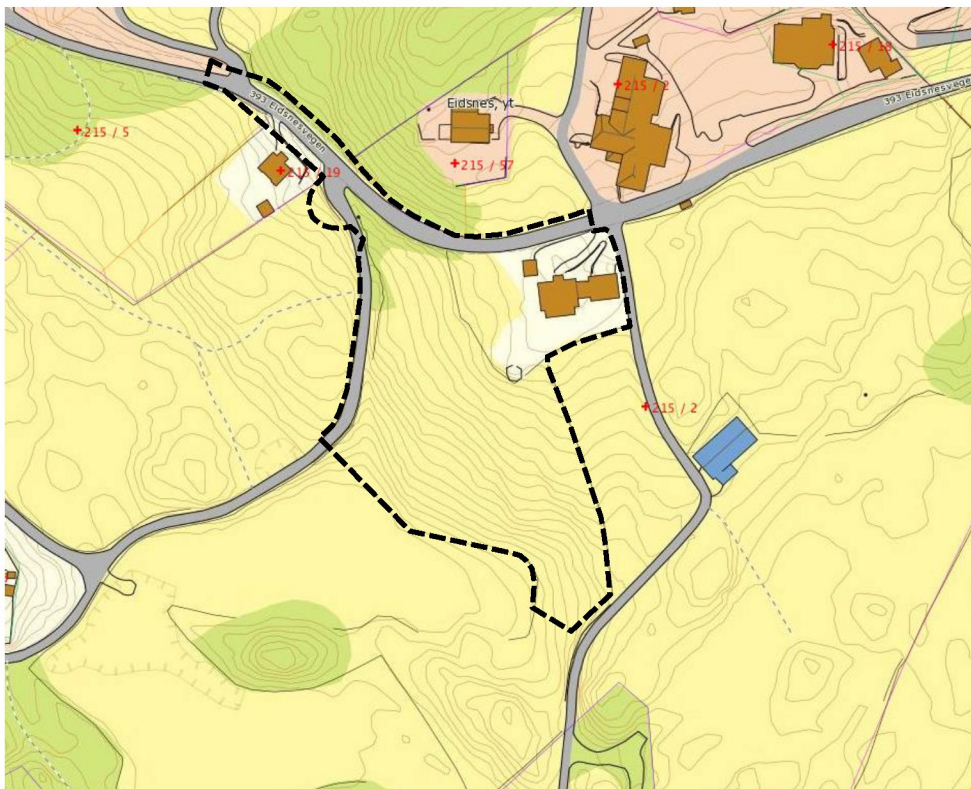
Bergen, 15. mai 2015

SØKNAD OM OPPSTART AV PLANARBEID FOR DEL AV GNR. 215 BNR. 2 EIDSNESVEGEN

På vegne av Egil Magnar Eidsnes, søker Ard arealplan as om oppstart av planarbeid for del av gnr. 215 bnr. 2.

Det har tidlegare vorte utarbeida ein delingssøknad for frådelling av 2 bustadtomter innanfor det avmerka området under. Denne delingssøknaden er ikkje ferdigbehandla og er foreløpig lagt på vent til ein har fått svar på søknaden om oppstart av planarbeid for området. Planområdet er forholdsvis stort, i underkant av 10 daa, og har såleis eit potensial for vidare utvikling og utnytting og tiltakshavar ynskjer difor å sette i gong med eit planarbeid for området. Ein ser dette som meir hensiktsmessig enn ei frådelling.

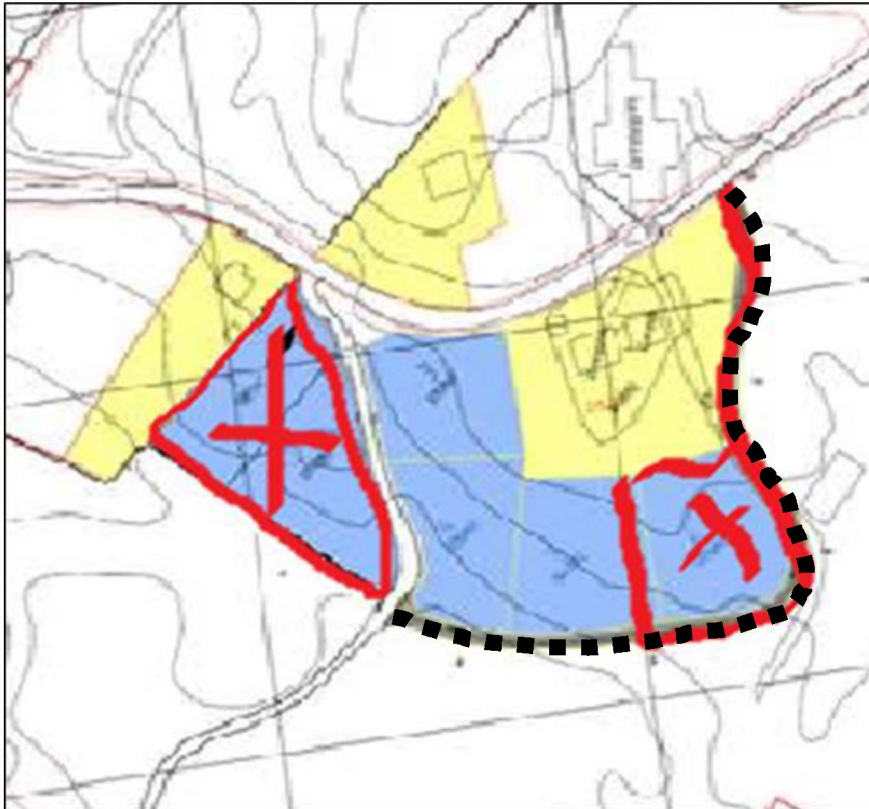
I Eikangerbygda (Eikanger/Eidsnes) er det i dag få ledige bustadtomter. Planområdet ligg naturskjønt til, men grunna plasseringa i ei bratt skråning med kupert terreng og ein del bart fjell i dagen er ikkje området egna til nokon form for bruk slik det ligg i dag. Det har imidlertid eit stort potensial som eit framtidig bustadområde og kan gje nye bustadtomter som er svært ønska i området.



Kart over planområdet.

Tidlegare innspelt areal i forhold til nytt areal som ynskjast omgjort frå LNF til bustadområder:

Under ser ein ei tidlegare skisse der blå markering syner kva areal som tidlegare vart spelt inn om at var ønskt omgjort til bustadareal. Dei raude markeringane med kryss syner kva areal ein no har teke ut frå den tidlegare søknaden for å gjere arealet til bustadområdet mindre slik at det nye planlagde bustadområdet vil få minimalt med konsekvensar for jordbruk og kulturlandskap. Den svarte stipla lina syner kvar ein i tidlegare forslag hadde tenkt vegtilkomst til dei nye bustadene. Denne ville gått over og i grensa til jordbruksareal og vore lite gunstig. Vegtilkomsten i den nye planframlegget er difor flytta slik at ein unngår at denne kjem i konflikt med eller kan få konsekvensar for jordbruksareal.



Blå markering syner tidlegare innspelt areal. Rød markering med kryss syner kva areal som no er teke ut av søknaden og ikkje lenger ynskjast omgjort til bustader.

Forslag til utnytting av området:

I eit eventuelt planforslag for området ynskjer ein å leggje til rette for opp mot 5 nye einebustader. Desse vil få tilkomst frå eksisterande avkøyrsl ved nabo i 215/19. Det eksisterande avkøyrslen vil bli noko justert slik at den blir heilt korrekt i høve til dagens krav. Nordre del av vegen som avkøyrsla leier inn til vil og bli noko juster i samband med utbetring/justering av krysset. Like søraust for avkøyrsla vert det lagt til rette for ny tilkomstveg som leier inn til dei nye bustadene. I forhold til vatn og avlaup føreligg det ein avtale med eigar av 215/4 om graving av grøfter knytt til dette over hans tomt, slik at vatn og kloakk kan leiast i røyr over hans tomt og vidare ut i sjøen. Det er i planforslaget satt av mykje grøntareal. Dette blant anna for å få ei god buffersone mot tilgrensande jordbruksareal for å sørge for at desse ikkje vert råka av tiltaka innanfor planområdet. Buffersona mot dei tilgrensande jordbruksareala er på 10 meter. Noko av grøntareala kan også avsetjast som leikeareal for dei nye bustadene. Grøntområdet heilt i nord ved fylkesvegen kan mellom anna vere godt eigna for eit slikt formål. Her er det lite eksisterande vegetasjon som gjer til at ein lett kan opparbeide området og leggje det til rette for leik og opphald utan at det får særskilde konsekvensar for vegetasjon og landskap.



Foreløpig skisse for utnytting av planområdet.

Illustrasjon av planlagde bustader i terrenget:

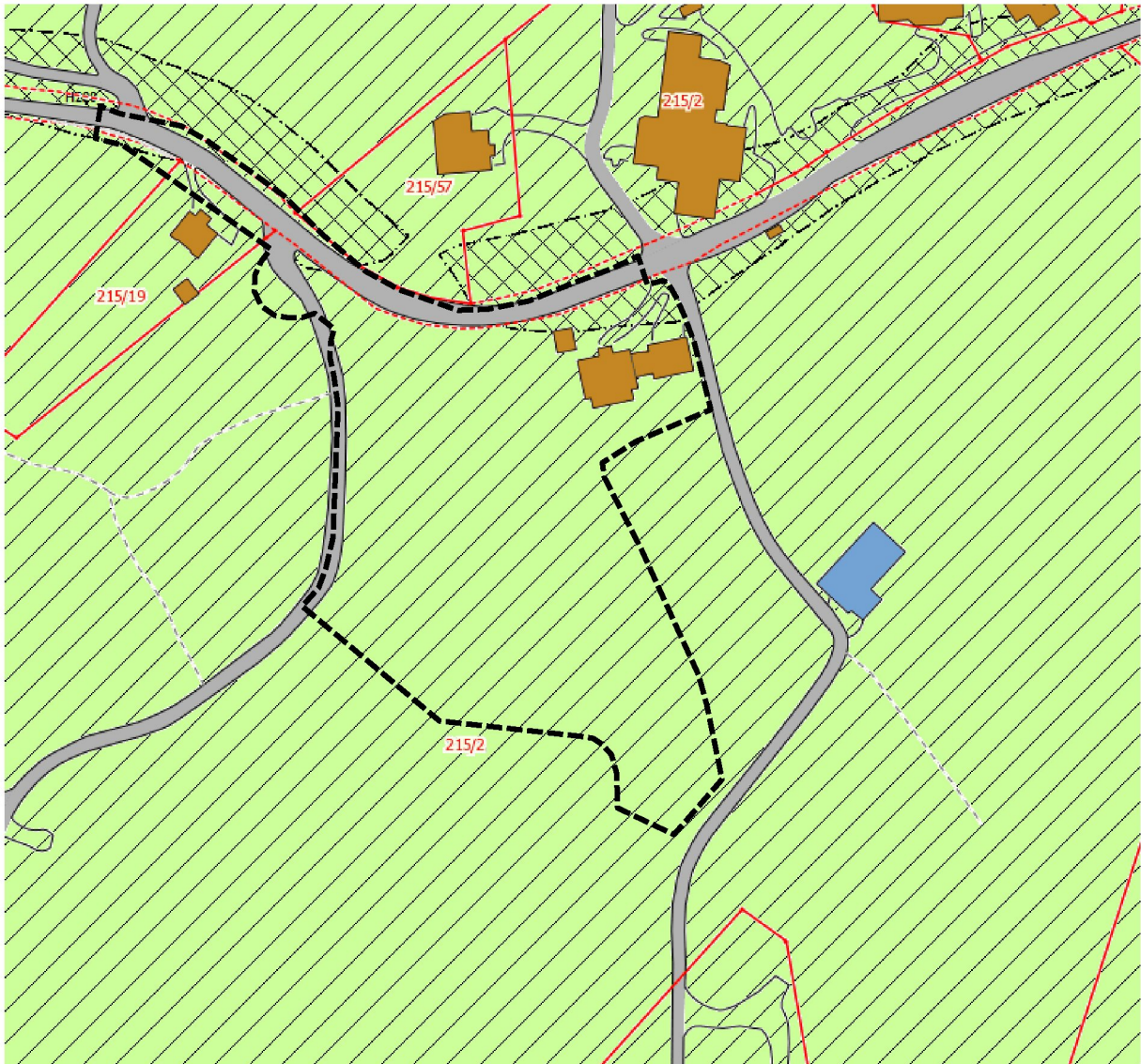
Som ein ser av illustrasjonen under kan bustadene leggjast fint i terrenget utan for mykje terrenginngrep, samstundes som mykje av den eksisterande vegetasjonen også kan bevarast.



Fotomontasje av planlagde bustader.

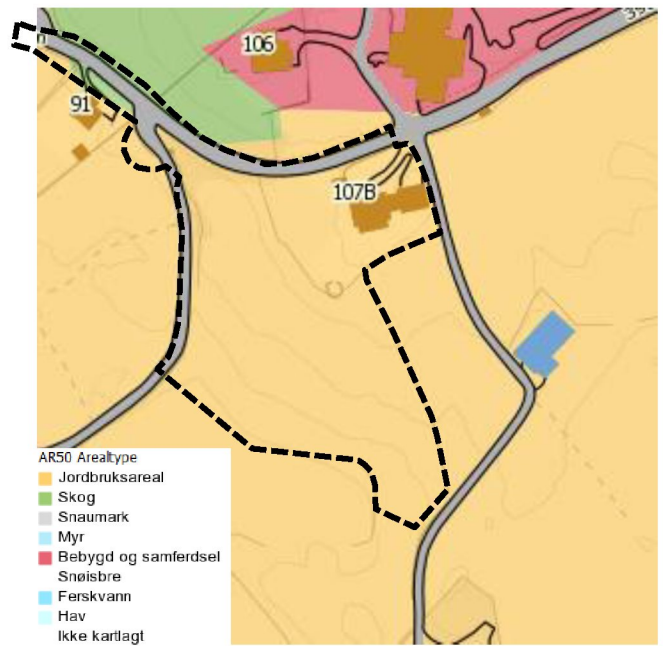
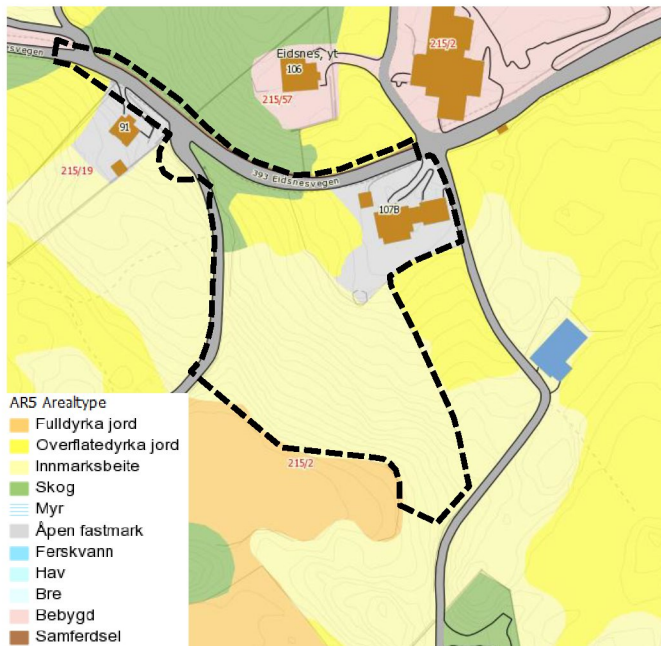
Forholdet til kommuneplanen:

Planområdet er i kommuneplanen avsett til LNFR samt at det vert omfatta av omsynssone for landbruk. Slik området ligg i dag vert det ikkje opna for vidare bustadbygging.



Utsnitt frå KPA 2011-2023

Arealbruken av området i dag:



Kart over arealtype i området (skogoglandskap.no)

Området der planområdet ligg er registrert som jordbruksareal og meir spesifikt som innmarksbeite. Sjølv om dette er den overordna registreringa og området er avsett til LNFR i KPA er ikkje planområdet som jordbruksareal/beiteområde å rekne. Det ligg som restareal i ein kupert skråning og har aldri vore nytta som jordbruksareal. Det er heller ikkje mogleg å nytte arealet som jordbruksareal då det som nemnd ligg i ein skråning, samt har eit tynt jord og vegetasjonsdekke og ein del bart fjell i dagen. Innanfor planområdet er det også ein del lauvtre av eldre dato. I forhold til kulturminner og kulturlandskap er det ikkje gjort nokon registreringa knytt til dette, verken i eller i tilknytning til planområdet.

Som ein kan sjå av flyfotoet under er det ein del bart fjell i dagen og eit tynt jord- og vegetasjonsdekke i skråningen innanfor planområdet. Den faktiske situasjonen og bruken av området samsvarer såleis ikkje med registreringane som er gjort for området i ulike karttenester på nettet. Skråningen innanfor planområdet er ueigna som jordbruksareal og beiteområde.



Flyfoto av planområdet.



Bilete av skråninga innanfor planområdet der ein ynskjer å leggje til rette for bustader.



Bilete av skråninga innanfor planområdet der ein tydeleg kan sjå at det er eit skrint vegetasjonsdekke.

Vurdering av om planarbeidet trengs å konsekvensutgreiast:

I føreskrift om konsekvensutgreiingar § 3 heiter det; «følgjande planar og tiltak skal handsamast etter føreskrifta dersom dei fall inn under eit eller fleire av kriteria i § 4».

§ 3 d) krev ei slik vurdering for detaljreguleringsplanar som fører med seg endringar av kommuneplan eller områderegulering.

§ 4 i føreskrift om konsekvensutgreiingar er delt opp i punkta a) til k) og vert gjennomgått under:

KRITERIE	VURDERING
a) Er lokalisert i eller kjem i konflikt med områder med særskild verdifulle landskap, naturmiljø, kulturminner eller kulturmiljø som er verna eller freda, midlertidig verna eller freda eller foreslått verna eller freda, eller kvar det finnast eller er stort sannsyn for å finne automatisk freda kulturminner som inngår i eit kulturmiljø med stor tidsdybde.	Ingen konsekvensutgreiing nødvendig. Det er ikkje registrert område med særskild verdifulle landskap, naturmiljø, kulturminner/kulturmiljø eller kor det er stort sannsyn for å finne automatisk freda kulturminner (miljøstatus). Planområdet kjem ikkje i konflikt med dette kriteriet.
b) Er lokalisert i eller kjem i konflikt med viktige inngrepsfrie naturområder eller utgjer ein trussel mot truga naturtypar, truga artar eller deira leveområder, mot prioriterte artar eller deira funksjonsområder, mot utvalde naturtypar, eller mot andre områder som er særskild viktige for naturens mangfald.	Ingen konsekvensutgreiing nødvendig. Planområdet kjem ikkje i konflikt med inngrepsfrie naturområder, eller utgjer ein trussel mot truga naturtypar, truga artar eller deira leveområder, utvalde naturområde eller særskild viktige område for naturen sitt mangfald (Hordaland fylkeskommune, naturbase, miljødirektoratet, miljøstatus). Planområdet kjem ikkje i konflikt med dette kriteriet.
c) Er lokalisert i større naturområder som er særskilt viktige for utøving av friluftsliv, herunder markaområder, eller i viktige vassdragsnære områder som ikkje er avsett til utbyggingsformål eller i overordna grønstruktur og viktige friområde i byar og tettsted, og kor planen eller tiltaket kjem i konflikt med friluftslivsinteresser.	Ingen konsekvensutgreiing nødvendig. Det er ikkje registrert større naturområder egna for friluftsliv, del av markaområder/grønstruktur, viktige vassdragsnære områder, viktige friområde for tettsted. Planområdet kjem ikkje i konflikt med dette kriteriet.
d) Kjem i konflikt med gjeldande rikspolitiske føresegnar eller rikspolitiske retningsliner gitt i medhald av plan- og bygningslova av 14. juni 1985 nr. 77 eller statlege planretningsliner, statlege planføresegnar eller regionale planføresegnar gitt i medhald av lov 27. juni 2008 nr. 71,	Ingen konsekvensutgreiing nødvendig. Planområdet kjem ikkje i konflikt med rikspolitiske føresegnar eller retningsliner.
e) Kan komme i konflikt med utøvinga av samiske utmarksnæringer, eller er lokalisert i reindriftas særverdiområder eller minimumsbeiter og kan kome i konflikt med reindriftsinteresser, eller på anna måte kan kome i konflikt med reindriftas arealbehov.	Ingen konsekvensutgreiing nødvendig. Ikkje aktuelt.
f) Inneber større omdisponering av landbruks-, natur- og friluftslivsområder eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor viktigeit for landbruksverksemd.	Ingen konsekvensutgreiing nødvendig. Planområdet er på rundt 5 daa og er avsett til LNFR i KPA. Sjølv om arealet er avsett til dette har det aldri vore nytta til eller vore brukanes til jordbruksareal. Det er ikkje snakk om ein større omdisponering av LNF, men derimot ein liten omdisponering av LNF-område til bustad. Det aktuelle arealet ligg som eit

	restareal og vil ikkje vere mogleg å nytte til noko slik det ligg i dag. Grunna at det er ein liten omdisponering og at området ikkje kan nyttast til det føremålet det er avsett til, samt ikkje er av stor viktighet for landbruksverksemd kjem ikkje planområdet i konflikt med dette temaet.
g) Gir vesentleg auke i antal personar som utsetjast for høg belastning av luftforureining, støy eller lukt, eller kan føre til vesentleg forureining til jord, vatn eller sediment, eller kan føre til vesentleg auke av utslipp av klimagassar, eller kan føre til vesentleg stråling,	Ingen konsekvensutgreiing nødvendig. Planområdet ligg langs Fv 393 som ikkje er belasta av luftforureining, vesentleg støy eller lukt. Tiltaka vil heller ikkje føre til vesentleg forureining til jord, vatn eller sedimenter, eller til vesentleg auke av utslepp av klimagassar, eller til vesentleg stråling. Planområdet kjem ikkje i konflikt med dette kriteriet.
h) Medfører risiko for alvorlege ulykker, ras, skred og flom.	Ingen konsekvensutgreiing nødvendig. Planområdet ligg i ei skråning, men det er ikkje registrert nokon risiko knytt til dette i høve til risiko for alvorlege ulykker, ras, skred eller flom. Planområdet kjem ikkje i konflikt med dette kriteriet.
i) Kan få konsekvensar for befolkninga si helse eller helsa si fordeling i befolkninga.	Ingen konsekvensutgreiing nødvendig. Ikkje aktuelt.
j) Kan få vesentlege konsekvensar for befolkninga si tilgjengelegheit til uteområder, bygningar og tenester.	Ingen konsekvensutgreiing nødvendig. Planområdet ligg langs Fv 393 og er ikkje til hinder for allmenta si tilgang til uteområde, bygningar eller tenester. Tilgang til eksisterande bygningar eller tenester vert like bra ved gjennomføring av planen. Planområdet kjem ikkje i konflikt med dette kriteriet.
k) Kan få vesentlege miljøverknadar i ein annen stat.	Ingen konsekvensutgreiing nødvendig. Ikkje aktuelt.

Konklusjon:

Planområdet vil gje ei lita endring i kommuneplanen då det er snakk om eit areal på rundt 10 daa vil bli omdisponert frå LNFR til bustad. Dette vil likevel ikkje utløyse noko krav om konsekvensutgreiing då det ikkje er snakk om eit større areal men om eit lite. Arealet er heller ikkje av stor viktighet for landbruksverksemd. Vi kan difor ikkje sjå at nokon av kriteria i § 4 i føreskrift om konsekvensutgreiing gjeld for det framlagte planområdet, etter å ha vurdert desse iht. § 3 d) i føreskrifta. Det føreligg difor heller inga krav om utarbeiding av planprogram i samsvar med pbl. § 4-1 og påfølgande konsekvensutgreiing.

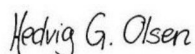
Grunngjeving for at det bør tillatas oppstart av planarbeid:

I området der planområdet ligg er det mykje jordbruksareal. Desse jordbruksareala er attpåtil omfatta av ei omsynssone for landbruk som tilseier at dei er ekstra viktige å take vare på. Planområdet vert også omfatta av denne omsynssona. Planområdet ligg imidlertid i ei bratt og kupert skråning med skrint jorddekke og har såleis aldri vorte nytta til eller er brukanes til jordbruksareal. Planområdet sine grenser følgjer langs veg i nord og vest, langs enden på skråning i sør, langs gjerdet til jordbruksareal i aust og langs gjerde/ytterkant av hage til tilgrensande bustad i nordaust. Grunna denne avgrensinga vil ikkje planområdet ha nokon innverknad på dei tilgrensande jordbruksareala. Ved ei utbygging av skråningen med bustader vil desse bli tilpassa og lagt i terrenget slik at desse skilir inn i landskapet på ein best mogleg måte. Det vil også bli stilt krav til ein heilskapleg utforming av bygga, fargebruk m.m. slik at dei vil bli minst mogleg framtrédande. Med ein slik plassering og tilpassing til landskapet vil ein unngå at bustadene blir til sjenanse for tilgrensande bustader og verte øydeleggjande for landskapsbilete.

I forhold til tidlegare søknader og innspel for området som er vorte avvist har det blitt gjort ein god del justeringar og forbetringar. Størrelsen på arealet som ynskjast forandra er blitt redusert, omsynet til landbruksareal er betre ivareteke ved at det er lagt inn store buffersoner med grøntareal mot tilgrensande jordbruksområder. Val av løysing på tilkomst til området, samt plassering av bustadene er med på å gjere naturinngrepet mindre. Det er vorte stadfesta at det er mykje bart fjell i dagen og skrint vegetasjonsdekke på området som gjer det ubrukeleg som jordbruksareal. For å påverke landbruksarealet i minst mogleg grad har ein også valt å ta deler av eksisterande bustadtomt til dei nye planlagde bustadene istadenfor å ta i bruk meir av dei tilgrensande jordbruksareala.

Folketalsprognosar visar at det er ein forventta befolkningsauke i Lindås kommune og at det trengst meir bustadareal for å imøtekomme denne veksten. Området kring E39 innover Osterfjorden er eit attraktivt bustadområde, og spesielt på Eikanger treng ein nytt bustadareal for å møte denne forventta veksten. Planområdet vil såleis bidra positivt til dette ved å leggje til rette for meir bustadareal, som det trengs samt er stor etterspurnad etter.

Ard arealplan as



Hedvig Godvik Olsen
Landskapsarkitekt/planleggar

Vedlegg:

- Illustrasjonssplan av planlagde tiltak.
- Fotomontasje av planlagde tiltak.