

Planomtale

Nilshøyen bustadfelt, gnr. 172, bnr. 10 og 66



Plan id:
Dato: 16.12.2011

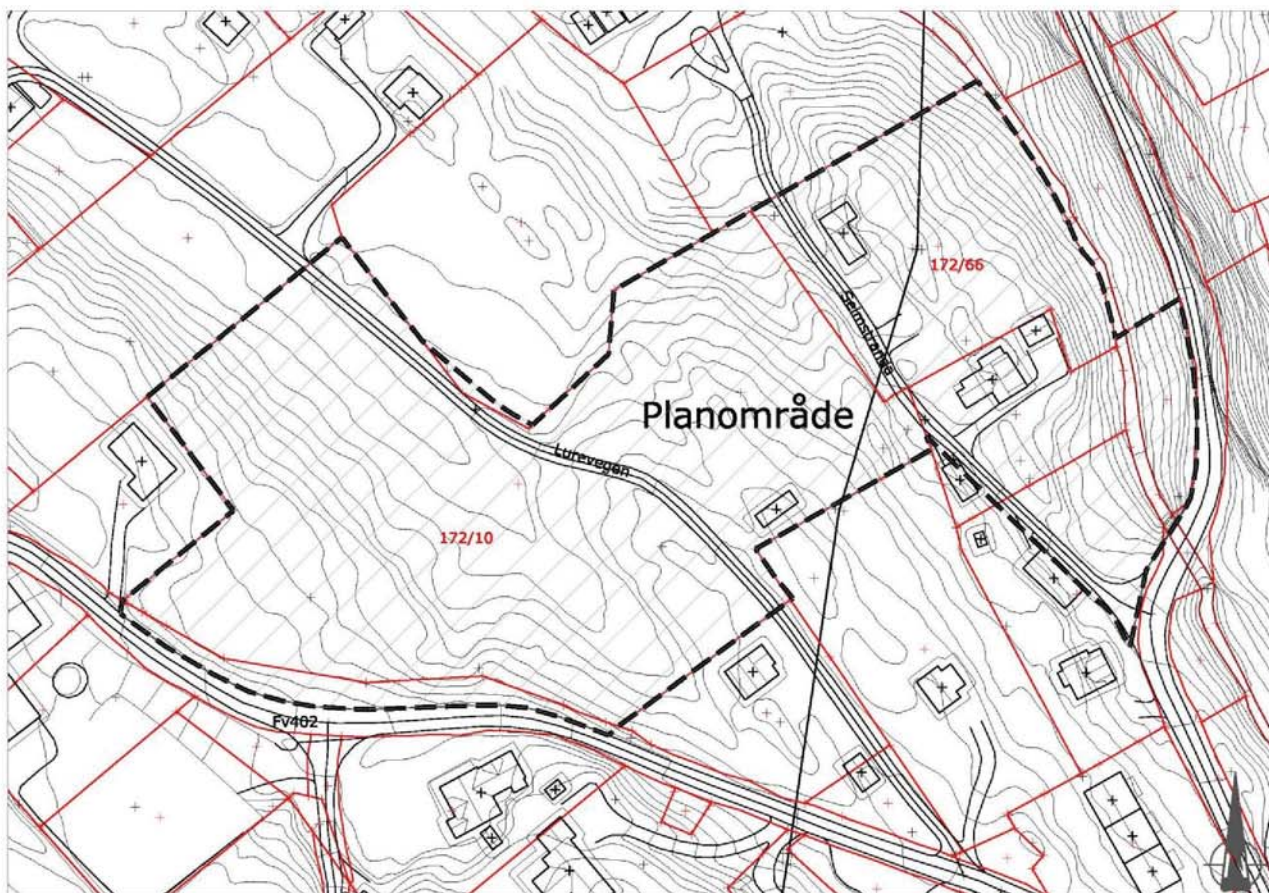
1	BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET	5
2	MEDVERKNAD – PROSESS	6
3	SKILDRING AV OMRÅDET I DAG.....	7
3.1	Planstatus og overordna retningsliner	7
3.2	Planar under arbeid i området.....	8
3.3	Skildring av området	9
3.4	Tilgrensande arealbruk.....	11
3.5	Teknisk infrastruktur.....	11
4	SKILDRING AV PLANFORSLAGET.....	12
4.1	Arealbrukstabell	12
4.2	Byggeføremål (rammer, utnyttingsgrad, byggehøgde, type)	12
4.3	Leike- og uteopphaldsareal	13
4.4	Trafikkareal og parkering.....	13
4.5	Renovasjon	14
4.6	Eigedomar, areal.....	14
5	KONSEKVEN SAR AV PLANFORSLAGET	15
5.1	Overordna planar og vedtak.....	15
5.2	Estetikk.....	15
5.3	Tilhøve til nabo (utsikt, innsyn, soltilhøve, inngrep).....	15
5.4	Kulturminne	16
5.5	Trafikk.....	16
5.6	Miljø, forureining, støy, inngrep.....	16
5.7	Risiko og sårbarheit.....	17
6	MERKNADER OG KOMMENTARAR TIL OPPSTART AV PLANARBEIDET	18

1 Bakgrunn for planarbeidet

Reguleringsplanen omfattar gnr. 172, bnr. 10 og 66 m. fl. på Seim i Lindås kommune. Planområdet er om lag 19,4 daa. Eigedommen ligg i eit område med frittliggjande einebustader.

Planområdet har ingen busetnad, med unntak av to gamle skur som skal rivast. Det er planlagt 15 nye einebustader innafor planområdet. Området er i kommuneplanens arealdel frå 2003 sett av til bustadområde. Det har lenge vore eit kommunalt ynskje frå kommunen at områda rundt Seim skule vert bygd ut med bustader.

Tiltakshavar og grunneigar er Knut Harald Hjelmtveit. ABO Plan og Arkitektur AS er utførande konsulent for utarbeiding av reguleringsplanen.



Varsla planavgrensning, 1.4.2011



Figur 1. Flyfoto over planområdet og omkringliggende areal (kilde Norge i Bilder).

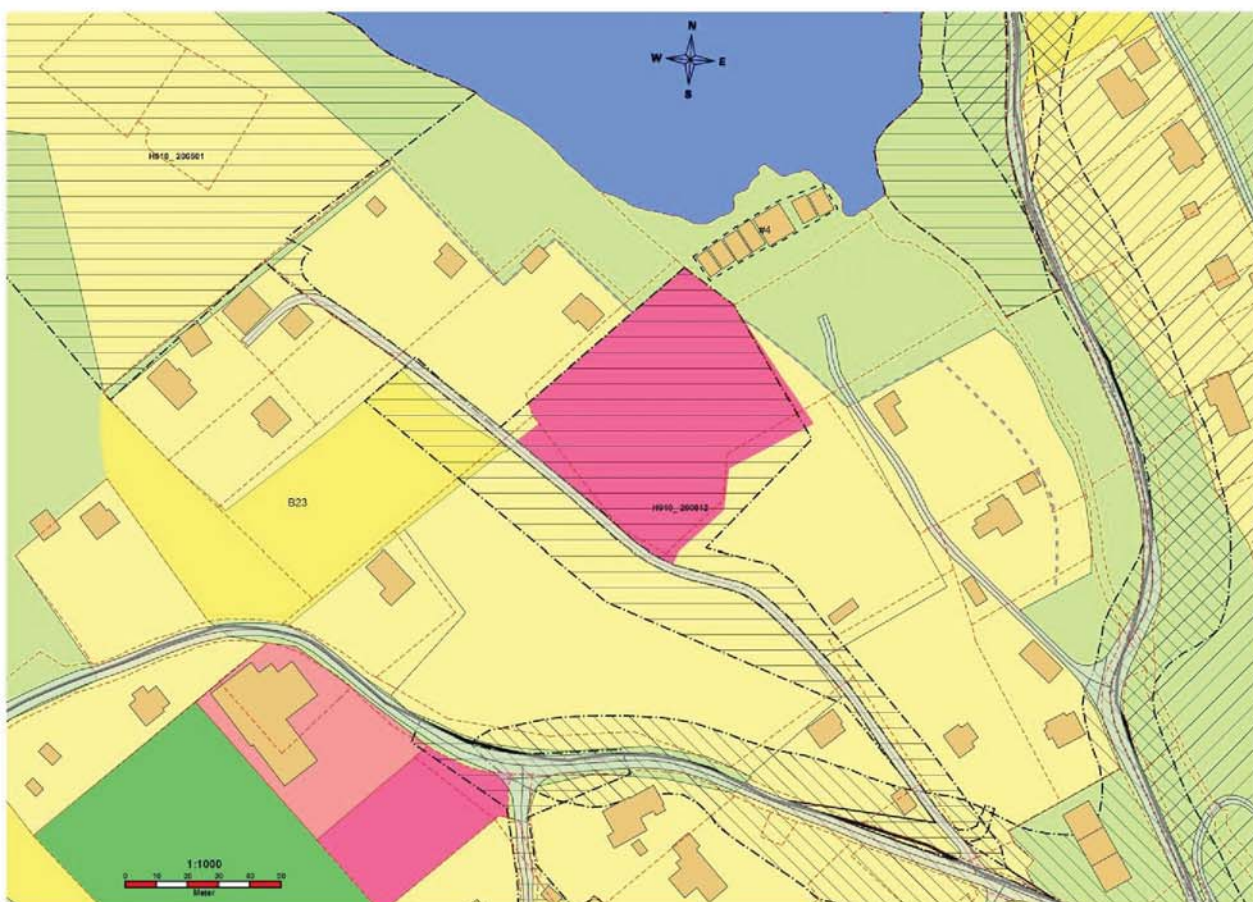
2 Medverknad – Prosess

Det ble sendt ut oppstart av planarbeidet i brev av 01.04.2011 til naboar og offentlege høyringsinstansar og med kunngjering i Nordhordland avis 06.04.2011, med frist for å kome med merknader 18.05.2011. Det kom inn 5 uttaler frå offentlege instansar og 6 private merknader til oppstartsmeldinga.

3 Skildring av området i dag

3.1 Planstatus og overordna retningslinjer

I arealdelen til kommuneplan for Lindås er planområdet avsett til noverande bustadområde. Eit mindre område nordaust i planområdet er sett av til LNF-område. Det er sett av ei byggegrense mot sjø og vassdrag. Ein mindre del av planområdet i sør ligg innanfor omsynssone – gul støysone. Omsynssona som dekker barnehagen (rosa område) og vegen fram til denne er reguleringsplan som framleis skal gjelde.



Utsnitt kommuneplanen Lindås-vedtatt 22.9.2011, (målestokk er ikkje korrekt)

St.meld. nr. 26 (2006-2007) Regjeringas miljøpolitikk og rikets miljøtilstand:

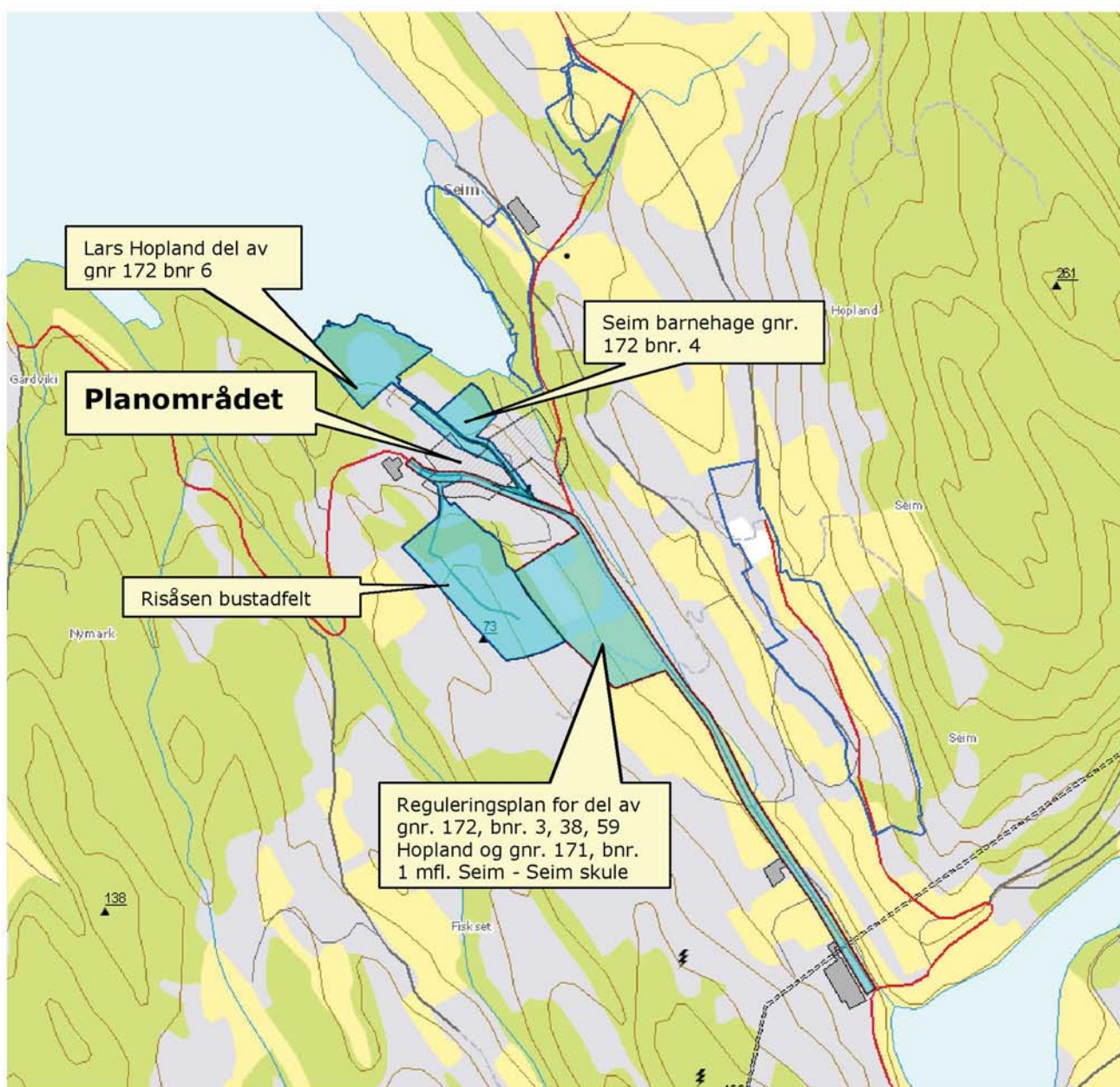
Det er eit nasjonalt mål å styrke universell utforming i all planlegging og utbygging og setje i verk rikspolitiske retningslinjer for universell utforming.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegginga (Rundskriv T2/08) krev at det skal finnast areal der barn kan utfalde seg og skape sitt eige lekemiljø. Arealane må vere store nok og eigna for leik og opphald hele året og kunne brukast av ulike aldersgrupper og sikre samhandling mellom barn, unge og vaksne og vera sikra mot støy, forureining, trafikkfare og annan helsefare.

Rundskriv T-5/99 B Tilgjenge for alle.

Prinsippet om universell utforming inneber at dei fysiske omgjevnadane, dvs bygningar, uteområde og andre anlegg vert utforma slik at dei kan nyttast av alle menneske på ein likestilt måte. I så stor utstrekning som mogleg bør ein søkje å oppnå tilgjenge gjennom hovudløysingane utan trong for tilpassing, særlyøsingar eller tilleggsløysingar.

3.2 Planar under arbeid i området



Figur 2. Planar i nærleiken av planområdet.

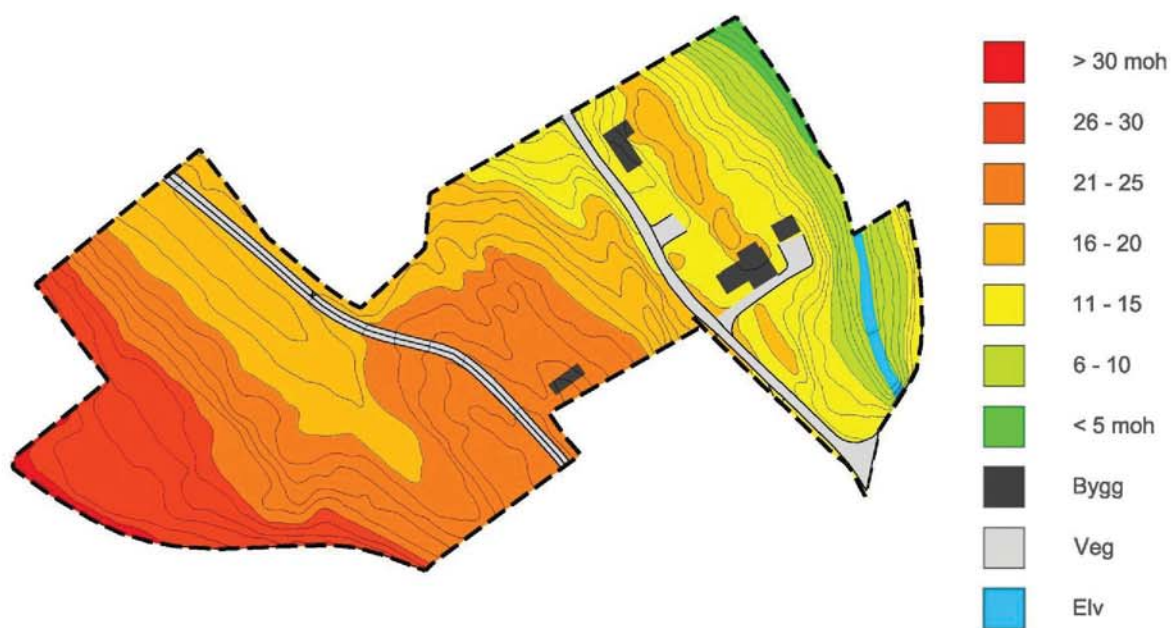
Det er ingen andre planar under arbeid i området (BraPlan).

Reguleringsplan for del av gnr. 172, bnr. 3, 38, 59 Hopland og gnr. 171, bnr. 1 mfl. Seim - Seim skule, reguleringsplan for Hopland bustadfelt (gnr. 172 bnr. 6 mfl.), Risåsen bustadfelt og Reguleringsplan for Seim barnehage (gnr. 172 bnr. 4 mfl. ligg i nærleiken eller grenser til planområdet.

3.3 Skildring av området

Planområdet ligg på Seim om lag 9 km nord for Knarvik og omfattar gnr. 172, bnr. 10, 16, 66 og delar av 20.

Planområdet høyrer til landskapsregion 21 - Ytre fjordbygder på Vestlandet og er del av eit dalføre som går i nord-sør retning. Området ligger i delvis flatt og delvis svakt skrånande terreng frå kote +29 i sørvest mot kote +11 nordaust og har ingen landskapselement av særleg verdi.



Høgdelagskart over området

Det ligg eit gammalt skur/ garasje og eit nedlagt sagbruk innanfor planområdet. Det ligg og eit bustadhus og garasje på 172/16. Utanfor planområdet er busetnadane i hovudsak einebustader. Seim skule ligg 250-300 m sør for planområdet, og Klubben barnehage grenser til planområdet i nord. Det er ca. 60 m frå planområdet ned til naustområde og sjø, med tilgang gjennom privat veg, Seimstranda.

Det går to vegar gjennom planområdet, Lurevegen og Seimstranda. Fartsgrensa på vegane i planområdet er 30 km/t (Statens vegvesen). Det er ingen registrerte ulykker på strekningane.

Det går ei høgspenlinje i nord-sør retning gjennom planområdet.

Området ligg vendt mot nordaust med svakt skråande dalsider mot aust og vest og har gode solforhold.

Vegetasjonen innanfor planområdet består hovudsakleg av små lauvtre, nokre større gran og furu, mindre buskar og avgrensa område med lågare veksande vegetasjon. Det er ikkje registrert viktige naturtypar i området. Berggrunnen i området er i følgje geologisk kart frå NGU beståande av beståande av diorittisk til granittisk gneis. Lausmassedekket består av forvittringsmateriale.



Foto tatt mot nordaust, bygningen er barnehagen nord for planområdet

Området framstår som gjengrodd og har ikkje synlige tegn på at det vert nytta til leik eller som turområde. Nærmaste idrettsplass/ballplass med kunstgrasbane er Seim skule 250-300 m sør for planområdet.

Det er planlagt å rive eksisterande skur/garasje og sagbruk innanfor planområdet. Det er utarbeidd kulturminnedokumentasjon over området. Analysen konkluderer med at begge bygningane er i dårlig stand og at dei ikkje vert rekna for å ha kulturhistorisk verdi. Det er elles ingen synlige spor av kulturminneverdiar i området.

Tomt 2, 3 og 4 er utsett for vegtrafikkstøy frå Fv 402 og ligg innanfor gul støysone i kommuneplanen.

Det er kort avstand til nærmaste busshaldeplass som ligg i krysset Fv 401 – Fv 402. Kollektivdekninga i området er låg.

Området og omkringliggjande topografi tilseier at området ikkje er særskilt vindutsett. Planområdet ligg i eit nordvestleg daldrag. Den dominerande vindretninga i området er vind frå sør og sørvest. I tillegg har området gode solforhold. Utbygging i området inneber ikkje særlege utfordringar knytt til oppvarming av bustadane.

Det er ikkje tilgjengeleg alternative energikjelde for oppvarming i området. Oppvarming av bustdane vert løyst ved vedfyring og strøm.

Private og offentlige tenestetilbod i området består av barnehagen rett nord for planområdet og Seim barneskule sør for området.

3.4 Tilgrensande arealbruk

Det ligg eksisterande bustadeigedomar i nesten alle retningar rundt planområdet. Eller finst det grøne områder i nærleiken og nord for området ligg eit naustområde.

3.5 Teknisk infrastruktur

Det går offentleg leidning for vatn (110) og spillvatn (160 og 200) innanfor planområdet.

Det går felles avløpsleidning frå BF6 ned til Hoplandsvågen.

Det er god kapasitet på vatn- og avløpsleidningar.

4 Skildring av planforslaget

4.1 Arealbrukstabell

<i>Føremål</i>	<i>Felt</i>	<i>Areal (m²)</i>	<i>Maks prosent bygd areal % BYA</i>
BYGNINGAR OG ANLEGG:			
<i>Bustader – frittliggjande småhus</i>	<i>Tomt 1-13 Tomt 14, 15 og BF6</i>	11873	35 25
<i>Renovasjonsanlegg</i>	<i>f_Ra1 – f_RA2</i>	34	
<i>Leikeplass</i>	<i>f_LEK1– f_LEK2</i>	800	
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR			
<i>Køyreveg</i>	<i>f_KV1 – f_KV4</i>	2307	
<i>Fortau</i>	<i>f_F1-f_F3</i>	362	
<i>Parkering</i>	<i>f_P1</i>	90	
GRØNTSTRUKTUR			
<i>Grøntstruktur</i>	<i>f_G1 – f_G2</i>	2638	
<i>Turdrag</i>	<i>f_TD1</i>	142	
<i>Vegetasjonsskjerm</i>	<i>f_VS1- f_VS2</i>	319	
PLANOMRÅDET		18565	

4.2 Byggeføremål (rammer, utnyttingsgrad, byggehøgde, type)

Byggeføremål er bustadbygging frittliggjande småhus. Det er planlagt 15 nye tomter med leikeområder og infrastruktur som veg og gangareal. I tillegg omfattar planen eit eksisterande bustadhus (BF6).

Reguleringsplanen opnar for maksimal gesimshøgde på 6 meter og maksimalt mønehøgde på 9 meter – begge målt frå planert terreng. For tomt 14 og 14 er maksimal mønehøgde avgrensa til 7 meter. Planeringshøgder framgår av plankartet.

Tillaten prosent bygd areal for frittliggjande småhus er for tomt 1-13 sett til 35 % BYA. For tomt 14 og 15 er utnyttingsgrad sett til 25 % BYA. For BF6, som er utbygd med bustad, er utbyttingsgraden sett til 25 %. Tillaten utnyttingsgrad er teke inn i reguleringsføresegnene.

Prosent bygd areal angir forholdet mellom bygd areal og ubygd del av tomta. Nødvendig parkeringsareal inngår i BYA.

$$\% \text{ BYA} = \frac{\text{Bygd areal for byggeområde}}{\text{Tomtearealet}} \times 100$$

Tomtearealet omfattar arealet for bustadbygging av frittliggjande småhus. Eksisterande skur og sagbruk som ligg innanfor planområdet skal rivast.

4.3 Leike- og uteopphaldsareal

Kommuneplanen stiller krav om minimum 25 m² felles leikeareal per bustadeining ved bygging av fleire enn 4 hovudbueiningar. Dette blir løyst ved to leikeplassar sentralt plassert i forhold til tomtene. Leikeplassane er vurdert til å ha gode kvalitetar og egna for leik og opphald. Begge leikeplassane vil få gode solforhold. Leikeplass 1 ligg i flatt terreng og er på om lag 500 m², leikeplass 2 ligg i lett skrånande terreng og er på om lag 340 m². Leikeplass 1 vil vera egna for etablering av ein ballbane. Det er kort veg til Seim barneskule som har godt opparbeidd grusbane.

Tomt 1 – 5 krev kryssing av tilkomstveg for å kome til leikeplass. Trafikken avgrensar seg til tilkomst for 9 bustader. Tilkomst til leikeplass frå tomt 10 og 13 krev kryssing av Lurevegen. Denne vegen har låg fartsgrense (30 km/t) er lite trafikkert og det er gode sikttilhøve på staden.

Leikeplass 1 ligg inntil vegen og vil bli gjerda inn for å sikre mot trafikkfare. Det er og sett krav til opparbeiding og ferdigstilling samt inngjerding av leikeareal 1 i føresegnene før bustader på tomt 1-10 og 13 vert teken i bruk. I tillegg ligg leikeplass 2 eksisterande høgspenning. Denne må fjernast før leikearealet kan takast i bruk. Leikeareal 2 må vera ferdig før tomt 11, 12, 14 og 15 vert teken i bruk. Dette er eit krav i føresegnene.

4.4 Trafikkareal og parkering

Største delen av bustadfeltet får tilkomst via eksisterande privat veg (Lurevegen) som går fram til Fv 402. Denne vegen er i dag tilkomstveg for nokre eksisterande bustader i tillegg til barnehagen. Tomtene 12-15 i aust får tilkomst via eksisterande privat veg (Seimstranda) som går fram til Fv 401. Denne vegen er tilkomstveg for eksisterande bustad (BF6) og fører fram til naustområdet ved sjøen nord for planområdet.

I samband med bygging av barnehagen nord for planområdet blei vegen gjennom planområdet til Nilshøyen utbetra og det vart etablert fortau på austsida. Planframlegget er utforma i samsvar med dette. Det er regulert 4 nye avkøyringar frå denne vegen.

Det er ikkje lagt opp til endringar eller oppgraderingar av vegen Seimstranda ut over at det er regulert 3 nye avkøyringar frå vegen.

Det er lagt opp til tre parkeringsplasser per bustad for bustader med utleigeleilegheit og to parkeringsplassar for bustader utan utleigeleilegheit. All parkering skal skje på eigen tomt. Det er tillegg sett av ein felles parkeringsplass sentralt i feltet med 5 gjesteparkeringsplassar.

4.5 Renovasjon

Det er sett av to felles renovasjonspunkt. Søppeldunker skal fraktes her for tømning.

4.6 Eigedomar, areal

Eigedomar som inngår i reguleringsplanen er gnr. 172, bnr. 10, 16 og 66, i tillegg til delar av bnr. 20.

5 Konsekvensar av planforslaget

5.1 Overordna planar og vedtak

Planforslaget er i samsvar med overordna plan. Heile planområdet er sett av til noverande byggeområde for bustader i arealdelen av kommuneplanen til Lindås kommune.

Rikspolitiske retningsliner for å styrke barn og unges interesser i planlegginga (Rundskriv T2/08) er lagt til grunn for vurderinga av kvaliteten på leikeareala og er lagt til grunn for dei krav som er stilt til kvalitet og utforming av leikeplassane.

5.2 Estetikk

Dei fleste tomtene ligg i flatt eller svakt skråande terreng og vil ikkje krevje større terrenngrep i samband med opparbeiding av tomtene. Tomt 6, 7 og 8 ligg i noko brattare terreng og medføre noko større terrenngrep enn dei andre tomtane. Snitt gjennom desse tomtene viser at det med den føreslåtte plasseringa i snittet vil bli trong for å etablere ei om lag to meter høg skjering i bakkant på tomt 7 dersom tomta vert bygd ut i eit plan. Tomt 6 må fyllast opp om lag 2 meter i framkant. Tomt 8 vil krevje ei mindre fylling i framkant. Snitt som viser tomt 6, 7 og 8 ligg som vedlegg til planen. Deler av vegframføringa til bustadane vest i feltet må etablerast med fylling.

Terregnet fortsett å stige i bakkant av planområdet. Utbygging vil difor ikkje føre til silhuettverknader sett i frå nordaust.

Området rundt er bygd ut med einebustader på til dels store tomter. Planområdet vil bli bygd ut med einebustader som i storleik og byggehøgder ikkje skil seg i særleg grad frå eksisterande utbygging. Tomtene vil vera mindre enn omkringliggende tomter, i tråd med dagens arealpolitikk som legg opp til meir effektiv utnytting av byggeområde.

5.3 Tilhøve til nabo (utsikt, innsyn, soltilhøve, inngrep)

Sjølv planområdet er, forutan vegane som går igjennom området og ein eksisterande bustad, ikkje bygd ut i dag. Planframlegget medfører ei omfattande endring av landskapet i planområdet med oppføring av 15 bustader med tilhøyrande infrastruktur. Arealet rundt planområdet er bygd ut med bustader. Planframlegget utgjer såleis ei naturleg fortetting i eit allereie utbygd område. Internt i feltet er byggehøgder bestemt ut frå ei målsetting om å sikre alle tomtene best mogleg utsikt. Byggegrensene på tomt 14 og 15 er plassert slik at tomt 14 er sikra utsikt mot sjø.

Planframlegget vil medføre endra utsikts- og innsyntilhøve for dei bustadane som ligg nærast planområdet mot sør og vest. Det er søkt å redusere dei negative verknadane for naboane ved å tilpasse plassering av tomter og tillat byggehøgde i forhold til korleis eksisterande bustader ligg i terrenget og bygghøgden på desse.

Eksisterande bustadhus (BF6) og tomt 14 og 15 ligg på om lag same terrengnivå. Her er det lagt opp til lågare byggehøgder for tomt 14 og 15 enn i resten av feltet for å reduserer dei negative verkandane for nabo. Mellom gnr. 172 bnr. 16 og tomt 15 er det sett av ein 5 meter brei

vegetasjonsskjerm mot eksisterande bustadhus for å skjerme mot innsyn. Mellom tomt 5 og gnr. 172 bnr. 23 er der satt av ein skjerm på 7,5 meter. I tillegg er byggegrensa for tomt 5 trekt mot nordvest for å sikre god avstand mellom uteplassen til gnr. 172 bnr. 23 og den nye bustaden. Eigedomen nordvest for planområdet, gnr. 172 bnr. 83 vil kunne tape noko utsikt og kunne få noko innsyn frå tomt 1.

Naboar på sørsida av Fv 402 ligg høgare i terrenget enn planområdet og vil i liten grad tape utsikt som følgje av planframlegget og vil heller ikkje få auka innsyn eller endra soltilhøve. Det er utarbeidd snitt som viser konsekvensar for gnr. 172 bnr. 18 og gnr. 172 bnr. 83. Sjå eige vedlegg.

5.4 Kulturminne

Det er ingen automatisk freda kulturminne eller SEFRAK-registerte bygningar innafor planområdet. Hordaland fylkeskommune har gjennomført synfaring i området. Det vart ikkje påvist automatisk freda kulturminne og potensialet for funn av nye vart vurdert som lågt. Den planlagde utbygginga vil difor ikkje kome i konflikt med kulturminneinteresser.

5.5 Trafikk

Planarbeidet fører til noko auka trafikk på begge vegane i planområdet. Største auken kjem på Lurevegen som og er tilkomstveg til barnehagen. Denne vegen har etablert fortau og fartsgrensa på vegen er 30 km/t. Denne vegen får fire nye avkøyringar.

Den austlege vegen, Seimstranda, har ikkje fortau, men vert betydeleg mindre trafikkert. Vegen vert tilkomstveg for 5 einebustader i tillegg til eventuell køyring til naustområdet. Vegen får tre nye avkøyringar.

Planområdet grensar til barnehage og har kort avstand til barneskulen. For største delen av planområdet vil det vera naturleg å gå til barneskulen ved å krysse Fv 402 og gå inn avkøyringa til gnr. 172 bnr. 147 og vidare bort til skulen.

Næraste busstopp ligg i krysset ved Fv 401 og Fv 402.

5.6 Miljø, forureining, støy, inngrep

Det er ikkje registert viktige naturtypar eller artar i området. Området skal nyttast til bustader som vert kopla til offentleg vatn og kloakk og vert vurdert til å ikkje medføra fare for auka forureining i området.

Planframlegget vil føra til auka biltrafikk og med det noko auka vegtrafikkstøy.

Fv 402 er vist med gul støysoner langs planområdet. Tomt 2, 3 og 4 ligg delvis innanfor støysona. Det må gjennomførast ei støyfagleg utgreiing før det kan gjevast byggeløyve på desse tomtene og eventuelle avbøtande støytiltak må setjast i verk.

5.7 Risiko og sårbarheit

Det er utarbeidd risiko- og sårbarheitsanalyse for planområdet. Analysen ligg vedlagt. Metode for analysen framgår av dette dokumentet.

ROS-analysen har avdekka at det er potensiell risiko for at avrenning til Seimsbekken i anleggsperioden kan få negative konsekvensar for aurebestanden. Avrenning av partiklar til bekken kan føra til at gytegroper blir øydelagt og bekken vil ikkje lenger vera egna som gytebekk. Det er difor viktig at det vert sett i verk effektive tiltak i anleggsperioden som hindrar avrenning av jord og andre lausmassar til vassdraget.

Aust i planområdet går det ei 22 kV høgspenlinje. Statens strålevern har utarbeidd ein rettleiar om bebyggelse nær høgspenlinje. Her vert det vist til at det i forskingsrapportar er vist ein auka samanheng mellom leukemi blant barn ved langtidseksposering av elektriske og magnetiske felt på over 0,4 mikrottesla. For å kome under denne grensa må avstanden frå ei høgspenlinje på 22 kV med ein strømstyrke på 150 Ampere vera 15 meter.

Nokre av dei planlagde bustadane og leikeplass 2 vert liggande nær dagens høgspenlinje. Det vil derfor vere risiko for at bygningane og leikeplassen vil bli eksponert for elektriske og magnetiske felt. Magnetfelt går gjennom vanlege veggjar og gjennom dei fleste material. Skjerming er mulig, men kostnadskrevjande. Skjerming av heile bygningar mot felt frå høgspenlinjer er i praksis ikkje aktuelt. Ved gjennomføring av planforslaget bør høgspenlina difor leggjast i kabel eller leggjast om slik at ein unngår langtidseksposering over anbefalt utredningsnivå på 0,4 mikrottesla. Dette er sett som eit rekkjefølgjekrav i føresegnene.

Fv 402 er vurdert som potensielt utsett for trafikkulykker slik den ligg i dag, men vil med utbetring med to køyrefelt og fortau i samsvar med vedtatt reguleringsplan bli betre.

6 Merknader og kommentarar til oppstart av planarbeidet

NGIR, datert 01.04.2011

Det bør settas av samlingsplass som er stor nok til å kunne ta i mot to dunkar pr. hushald. Tilkomstvegen til samlingsplassen må ha tilstrekkeleg breidde, tåler tilstrekkeleg akseltrykk og moglegheit for å snu, slik at renovasjonsbilen kan nytte den. Tilkomstveg og snuplass må ha fast toppdekke og verte brøyta når det er snø og is.

Kommentar:

Det er satt av område for felles samlingsplass langs begge tilkomstvegane. Det er sett av tilstrekkeleg areal for å kunne snu med renovasjonsbil i innkøyringa til tomt 14 og 15 og i innkøyringa til tomt 1-7.

Hordaland fylkeskommune, Kultur- og idrettsavdelinga, datert 11.05.2011

Det er ingen kjende automatisk freda kulturminne eller SEFRAK-registrerte bygningar innanfor planområdet, men dei finn det likevel nødvendig å gjennomføre ei synfaring før dei kan gje fråsegn til planen. Synfaring vert gjort så raskt som råd er. Det er ein fordel for tiltakshavar å klarleggja spørsmål omkring kulturminneverdiar i området på eit tidleg tidspunkt i planprosessen.

Hordaland fylkeskommune, Kultur- og idrettsavdelinga, datert 16.09.2011

Hordaland fylkeskommune har vore på synfaring i området. Det vart ikkje påvist automatisk freda kulturminne og potensiale for funn av nye vert vurdert som lågt.

Kommentar:

Ingen kommentar

NVE, datert 19.05.2011

Deler av planområdet i aust er i NGUs aktsemdskart skredutsett. Det bør gjerast ei skredvurdering av området av nokon med fagleg kompetanse i samband med planarbeidet. Faresonar må definerast og leggst inn i plankart og føresegner. Det renn ei mindre elv gjennom planområdet som må takast omsyn til når bustadtomtene blir laga, slik at elva får renne naturleg og ha kantvegetasjon intakt. Elva sitt skadepotensiale må også vurderast. Viser til retningslinene til NVE 2/2011, Flaum- og skredfare i arealplanar. Område i og langs vassdrag er verdifulle for miljø og friluftsliv. For å gi ei god oversikt og sikre god styring med vassdrag bør tiltakshavar nytta arealbrukskategorien "Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone jf. Pbl § 12-5 nr. 6, til å merke elvar og bekkar inkludert kantsonar.

Kommentar:

Det er gjort ei skrevvurdering av området i ROS-analysen. På bakgrunn av topografiske forhold og området lokalisering i forhold til framherskande vindretning i området konkluderer denne med at snøskred ikkje er ein potensiell fare for planområdet. Sjå ROS-analysen for nærare detaljar.

Fylkesmannen i Hordaland, Kommunal- og samfunnsplanavdelinga, datert 13.05.2011

Fylkesmannen har ingen særlege merknader til planarbeidet no, men viser til informasjon om statlege mål og retningsliner for reguleringsplanar på Fylkesmannen sine nettsider.

Kommentar:

Ingen kommentar

Statens vegvesen, datert 11.04.2011

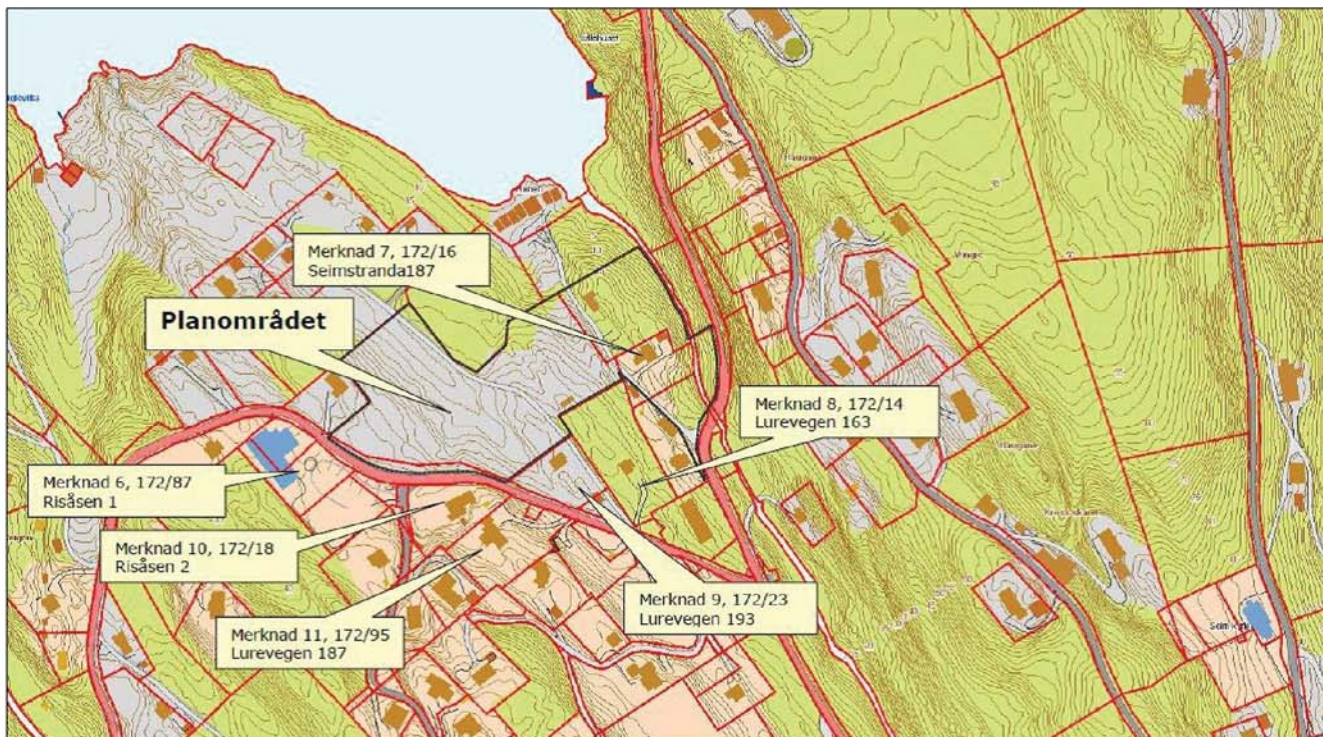
Viser til uttale i samband med utbygging av fylkesveg og skule på Seim, der det vert stilt krav om trafikkisikring av vegen måtte gjennomførast som ein del av skuleutbygginga. Vegvesenet sett krav om at planområdet vert utvida slik at det omfattar fylkesveg 402 frå krysset med fylkesveg 401 og så langt planområdet går mot nordvest. Planområdet må også omfatte fylkesveg 401 på den strekninga som grensar til fv 401. Det kan påreknast krav om at langs desse strekningane må det regulereast utbetring av fylkesvegane med to køyrebaner og eit tilbod til mjuke trafikantar (fortau).

Talet på avkøyringar må ikkje aukast. Ved planlegging og dimensjonering av vegstandard og utforming av fortau og avkøyringar/kryss skal handbok 017 leggast til grunn.

Kommentar:

Det arealet av Fv 402 og Fv 401 som Statens vegvesenet krev at planområdet vert utvida med er allereie regulert i nyleg vedtatt reguleringsplan for Hopland og Seim skule (Plan id: 1263-201007 og er difor ikkje innlemma i planen.

Handbok 017 er lagt til grunn for planarbeidet.



Oversikt over innkomne private merknader

Grendehuset Strilatun, v/ Ivar Hopland, Risåsen - datert 02.05.2011

Gjer merksam på at avløpsleidingen frå grendehuset ligg i øvre del av planområdet, delvis langs Fv 402 og må ivaretakast, evt. leggst om ved utbygging av bustadfelt. Ved behov kan representant frå grendehuset ta del i synfaring.

Kommentar:

Merknaden vert teken til orientering.

Tanja Kolaas, Seimstranda 20, gnr./bnr. 172/16 – datert 28.04.2011

Har ingen ønske eller behov for å bli innlemma i planområdet, slik vist pr. 23.3.11. Vegen som er teikna inn i planområdet er privat og går gjennom deira tun (gnr.172, bnr. 66 og 10 har ikkje vegrett over deira eigedom). Bustader vist i illustrasjonsplan vil ta all utsikt, sol og lys frå Kolaas. Bustader på kant på 172/66 og 10 vil komme i himmelsynet i tillegg. Eigedom til Kolaas vil forringes i verdi av planane. Bustader i dette området kommer i strandsona. Luktproblem frå reinseanlegget kan bli verre med økt belastning. Deler av planområdet er LNF-område og ikkje regulert til bustadformål.

Kommentar:

Gnr. 172 bnr. 16 er innlemma i planområdet etter ønske frå kommunen.

Området er sett av til byggeområde for bustader i kommuneplanen. Ei utbygging av området er difor noko nabo må rekne med.

For å gjere ulempene for eigedommen minst mogleg er det satt av vegetasjonsskjerm og byggehøgden for tomt 14 og 15 er lågare en feltet elles.

Planframlegget opnar ikkje for bygging i LNF-område nordaust i planen. Byggegrensene i planframlegget fell saman med byggegrensa i kommuneplanen.

Det er inngått tinglyst avtale mellom utbygger og eigar av gnr. 172 bnr. 20 om vegrett.

Roy Cato Solheim, Lurevegen 163, gnr./bnr. 172/14 – datert 12.05.2011

Eit bustadfelt i storleik som blei vist på møtet 7.4.2011 vil vere til vesentleg ulempe for eigedom 172/14, da det vil føre til ei sterk auke i trafikk på veg langs eigedom. Det finst uklarleik i vegrett til delar av det planlagde bustadfeltet. På møtet 7.4.2011 kom det fram at det ikkje føreligg vegrett forbi gnr. 172, 16, men at denne frå gamalt av var mellom 172/14 og 20 og tvers gjennom der 172/60 er oppført i dag. Det er ikkje aktuelt for eigar av 172/14 å gje frå seg noko areal til utviding eller etablering av veg for å sikre tilgangsvveg til 172/66. Han har allereie gitt frå seg nok av tomt på vestsida for at den nye barnehagen skulle få godkjend tilkomstveg. Det er eit uforholdsmessig stort antall bustader som blei presentert på foreløpig skisse 7.4.2011. Meiner det er ei for stor fortetting i eit forholdsvis lite område. Stiller seg undrande til om Lindås kommune vil godta eit bustadfelt på den størrelsen når det i dag er avgrensingar i tilgjengelige barnehageplassar i den nyoppførte barnehagen.

Kommentar:

Talet på einingar er redusert frå 26 til 15 noko som medfører betydeleg reduksjon av ulempene i form av trafikk og støy og trongen for barnehageplassar og skulekapasitet.

Planframlegget fører ikkje til direkte inngrep gnr. 172 bnr. 14.

Bernt Ole Fiskeseth, Lurevegen 193, gnr./bnr. 172/23 - datert 12.05.2011

Gnr. 172, bnr. 10 og 66 har vegrett i den private vegen mot barnehagen. Denne vegretten er for LNF og ikkje for 26 einebustader. En vil få ei stor auke i trafikk ca 3 m frå trappa til huset til 172/23. Stiller spørsmål til avstandar frå fv 402 til tenkte bustader plassert vest på bnr. 10. Må tas omsyn til utviding av veg som kjem på fv 402. Tenkte bustader vist på møte 4.7.2011 vil ta all utsikt mot sjøen frå 172/23, noko som vil forringe verdien på eigedomen. Ber om at utsikt blir tatt omsyn til i planlegginga. Gjer oppmerksom på at vann og kloakk som ligg på 172/10 ned frå Risåsen og privat og offentleg kloakk som går gjennom bnr. 23 og vidare inn på bnr. 10 for tilknytning. Reinseanlegget som ligg i Vågen på Seim vil få auka belastning, noko det er sagt det er dimensjonert for. Men det er allereie problem med kloakkluft på dagar med fint vær med riktig vindretning/trekk. Meiner 26 einebustader med tilhøyrande garasjeanlegg er i meste laget. Ber om at talet blir redusert, og heller lager større tomter pr. bustad.

Kommentar:

Talet på einingar er redusert frå 26 til 15. Med unntak av ei tomt har alle tomtene no storleik i tråd med krav i kommuneplanen. – minimum 650 m².

Tomt 5 er trekt lenger vekk i frå eigedomen. Byggegrensa for tomta er i tillegg trekt vekk i frå tomta og det er sett av eit vegetasjonsbelte mellom tomt 5 og bnr. 23 for å redusere ulempene for grunneigar.

Tomt 1, 2, 3 og 4 ligg nært Fv 402, men dette er ikkje uvanleg i slike område. Reguleringsplanen overlappar ikkje reguleringsplanen som omfattar utbetring av Fv 402 og vil ikkje vera til hinder for planlagt utbetring av Fv 402. Rekkehuset på gnr. 172 bnr. 160 er bygd nært både Fv 401 og Fv 402 og dette bygget er oppført i nyare tid.

Terje Nesse, Risåsen 2, gnr./bnr. 172/18 – datert 18.05.2011

Vist illustrasjonsplan bryter med alle tradisjonar for bustadfelt i Seim. Fins mest bare små felt frå før av og Seim er ei jordbruksbygd, og vist illustrasjonsplan vil være eit stort inngrep for ei bygd som Seim. Det ser ut som at tenkte bustader vil føre til redusert utsyn for etablerte bustader. Den nyleg oppførte barnehagen er allereie for liten, så med mange nye bustader vil problemet ekspandere. Det er planlagt og bestemt at det skal byggast ny barneskule, noko som vil få dei same problema som med barnehagen.

Kommentar:

Planframlegget er redusert frå 26 til 15 einingar. Tomtestorleik og føringar for byggehøgder er samsvar med føringar i kommuneplanen. Område vil med dette framstå som eit meir tradisjonelt bustadfelt enn vist i illustrasjonsplan.

Nokre av bustadane vil få redusert utsikt, dette gjeld i svært liten grad gnr. 172 bnr. 18 som ligg høgare i terrenget enn planområdet. Det er utarbeidd snitt som viser planlagd utbygging på tomt 3 sine moglege konsekvensar for gnr. 172 bnr. 18.

Planframlegget er redusert frå 26 til 15 einingar noko som vil redusere trongen for plassar ved skulen og barnehagen.

Vegard Furnes, Lurevegen 187, gnr./bnr. 172/95 – datert 18.05.2011

Meiner at det i forhold til planlagt utbygging av ny skule på Seim, ikkje kan gjennomførast ei så stor utbygging av bustader som tenkt på Nilshøyen. Ny skule vil ikkje ha kapasitet til å ta i mot det auka talet på elvear som utbygging vil medføra. Dette vil føre til dårlege skuleløysningar for born i området. Viser til tall for utbygging av skule.

Kommentar:

Planframlegget er redusert frå 26 til 15 einingar noko som vil redusere trongen for plassar ved skulen.