

Nystøltunet

Detaljregulering

Nasjonal id 1263 - 201603

Lindås Kommune

Planbestemmelse 2/3-17, revidert 11/5-18

Sist revidert: 28/5-2018



Forslagstillers planbeskrivelse

Nystøltunet detaljregulering

Nasjonal ID 1263-201603

Sist revidert 28/5-2018

Planfaglig konsulent

Cardo 8614 AS

Postboks 45

Birkebeinersenteret

5831 BERGEN

FORORD

Fyllingsnes og de tilstøtende bygdene har over tid manglet boliger i forhold til etterspørselen. I flere tiår har en ventet på utløsning av store byggefelt. For bygdene har dette betydd en unødvendig fraflytting.

Nystøltunet er et prosjekt for å bringe inn et mindre antall konsentrerte småhus med en leilighetsstørrelse og utforming som også passer fåpersons-husstander. Da håper en både å kunne bidra til etablererboliger og til å frigjøre større familieboliger ved å tilby alternativer til dem som er forbi fasen med hjemmeboende barn.

I tillegg søker en å regulere en del av eksisterende hyttfelt som over tid er blitt transformert delvis til boligbebyggelse gjennom enkeltvedtak om bruksendring og byggetillatelser

INNHold

Nr	Tema	side
1	SAMMENDRAG	4
2	Nøkkelopplysninger	5
3	Bakgrunn for planarbeidet	6
4	Planprosessen	7
5	Planstatus	8
6	Planområdet	11
7	Forskrift om konsekvensutredning	16
8	Beskrivelse av planforslaget	17
9	Konsekvenser av planforslaget	24
10	Merknader	33

1 SAMMENDRAG

Planområdet ligger på Fyllingsnes, ca. 12 km nordøst for Knarvik. Planområdet ligger i et etablert bolig og hytteområde. Det grenser mot landbruk og grøntområder i øst/nordøstlig retning og mot sjø i vestlig retning.

Området er på ca. 27 daa og inneholder i dag ca. 10 boliger/fritidsboliger med tilhørende mindre uthus, garasjer og boder og 3 nøst. Hovedområdet for utbygging er boligeiendommen Nystølen av Fyllingsnes (214/41) som er på 5975,4 m². Denne inneholder et eldre bolighus, en utedass og et uthus, som alle forutsettes revet.

Nærmeste nabo er et næringsbygg/lager/garasje som delvis er bygget inn på Nystølen eiendom. Denne forutsettes også revet og inngå i kjedene med bolighus. Planforslaget legger til rette for 21 boliger fordelt på fire bygg med 1-2 etasjer pluss hems. Videre legger en til rette for parkering på to arealer utenom tunet som dannes av boligbyggene, slik at en kan skape et areal til friområde/tun midt i området. Det blir lagt til rette for 2 lekeplasser, samlingsplass, og felles hageområde. Det bygges fortau mot tilstøtende planlagt boligområde sitt fortau.

2 NØKKELOPPLYSNINGER

Grend	Fyllingsnes
Gard	Nystølen til Fyllingsnes
Gard/bruksnummer	214/41 m/fl Lindås kommune
Planstatus overordnet plan	Bolig for Nystøltunet – hovedtiltaket, LNF forøvrig
Planstatus Reguleringsplan	Delvis overlappende planid 1263-200807 Fyllingsnes gnr 214/4,5,7 mfl og Planid 1263-20101976 Storeneset Strandplan For øvrig uregulert
Forslagstiller	Nystølen Eigedom AS org 915 739 091
Grunneiere sentrale	Nystølen Eigedom AS, samt eiere av hver enkelt eksisterende bolig, fritidsbolig og naust.
Planfaglig konsulent	Cardo 8614 AS
Planens hovedformål	Bolig
Antall nye boliger	21 på Nystøltunet
Varsel om innsigelse	Nei
Anbefalt oppstart	Ja
Utredningsplikt etter KU forskrift	Nei
Oppstartsvarsel dato	9/3-2016
Infomøter avholdt	Ja – 1 mot eiendomsbesittere 1 mot hytteierlaget
Levert/justert komplett planmateriell	28/5-2018

3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

3.1 bakgrunn

Fyllingsnes har over tid hatt en klar underdekning av bygdens behov for boliger. Det har vært press på dispensasjoner, samt at mange unge og eldre med behov for ny bolig/endring av bolig har måttet finne alternativet sitt langt fra bygden. Også for omkringliggende bygder er dette en situasjon. Problemet er «løst» i overordnet plan ved avsetting til boligformål, samt at det er et meget stort regulert boligfelt. Dette har vært en status quo i mange tiår uten at det har medført en planmessig tilførsel av nevnte boliger i bygden.

Nystølen eigedom AS er etablert og har fått tilgang på boligeiendommen Nystølen av Fyllingsnes innenfor området for boliger i KPA, for å kunne regulere et lite og gjennomførbart prosjekt med nye boliger innenfor området avsatt i KPA.

I tillegg har en etter kontakt med omgivelsene tatt på seg som «subsidiær» oppgave å rydde opp i en del av hytteområdet som er delvis transformert til bolig, samt å søke avklart to naustetomter for eventuell utbygging.

3.2 intensjonen bak planarbeidet

Gjennom planen ønsker en å utvikle boligeiendommen Nystølen av Fyllingsnes til et prosjekt med 21 boliger i kjede over 1-2 plan med hems for øverste plan. En ønsker å rive eksisterende næringseiendom og samordne den som en sokkel til en kjede av boliger. I tillegg ønsker en å gi et blandet bolig og hytteområde som har vært under organisk omdanning fra hytter til bolig, reguleringsstatus som bolig. En ønsket å fremme forslag om to naust på utskilte naustetomter, men en fremmer nå bare et erstatningsnaust i en eksisterende naustrekke.

4 PLANPROSESSEN

4.1 varsel om oppstart

Planen ble varslet startet opp ved annonse i avisen Nordhordland 9/3-2016, med tilhørende brev til høringsinstanser og direkte berørte naboer. Merknader til oppstart er oppsummert og kommentert i eget – senere kapittel. De er vedlagt planen i sin helhet.

OPPSTART AV PLANARBEID

I medhold av plan og bygningsloven §12-1,3 og 8 varsles igangsetting av privat detaljregulering av **GBR 214/41 mfl** Fyllingsnes Lindås Kommune, se plangrense under.



Forslagstiller er Nystølen Eigedom AS. Cardo 8614 AS er utførende konsulent, info på www.cardo8614.no Planområdet omfatter Nystølen og tilstøtende eiendom. Formålet er å legge til rette for boliger i tråd med overordnet plan, samt 2 naustetomter (ikke i tråd). Planarbeidet vurderes ikke å utløse konsekvensutredning. Naboer og grunneiere varsles direkte. Merknader sendes til brev.cardo@gmail.com eller til Cardo 8614, Postboks 45 Birkebeinersenteret, 5831 Bergen innen 23. april 2016. En gjør oppmerksom på at det i denne omgang bare er oppstarten av planarbeidet som varsles. Planforslaget vil siden bli lagt ut på egen høring. Merknader videresendes Lindås Kommune sammen med planforslaget. Benytt brev.cardo@gmail.com og 90945028 for ytterlige informasjon.



Figur 1 – kopi av oppstartsannonse avisa Nordhordland

5 PLANSTATUS

5.1 Fylkesplaner (delplaner)

Aktuelle fylkes(del)planar for området:

- Fylkesplan for Hordaland 2005 – 2008
- Fylkesdelplan for energi, 2001-2012
- Fylkesdelplan for kystsona i Hordaland, 2001-2004
- Fylkesdelplan for kulturminne, 1999-2010
- Fylkesdelplan for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv, 2008-2012
- Fylkesdelplan: Deltaking for alle – universell utforming, 2006-2009
- Klimaplan for Hordaland 2010-2020

5.2 Kommuneplan

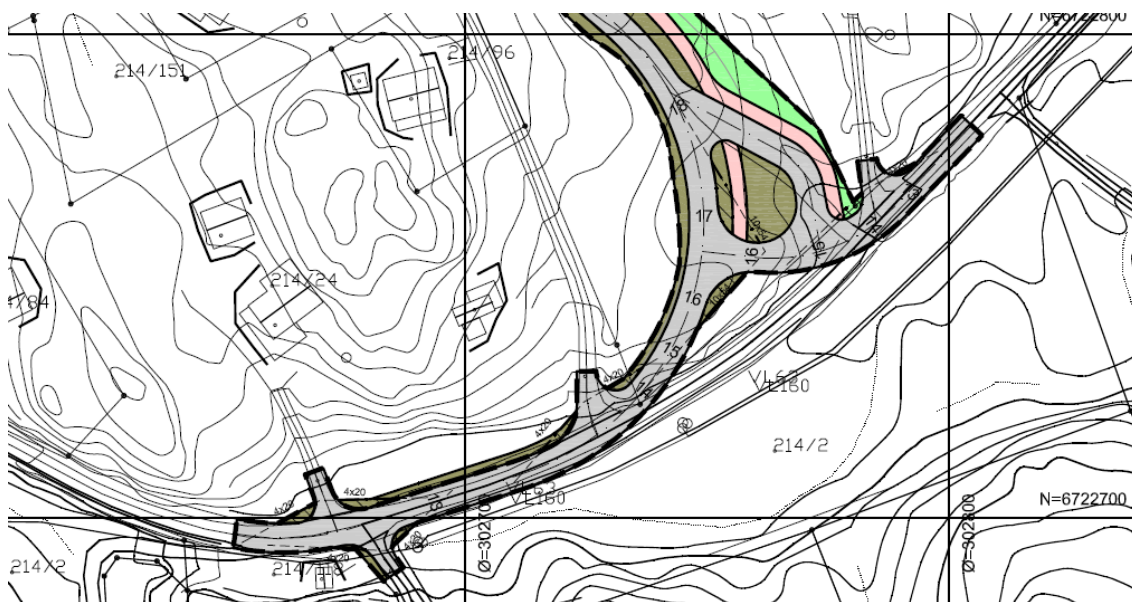


Figur 2 – KPA Lindås

Nystøltunet ligger i gul (boligsone) over, område som får endret status fra Fritidsbolig til bolig er syd av dette (ned) og merket F06 på KPA

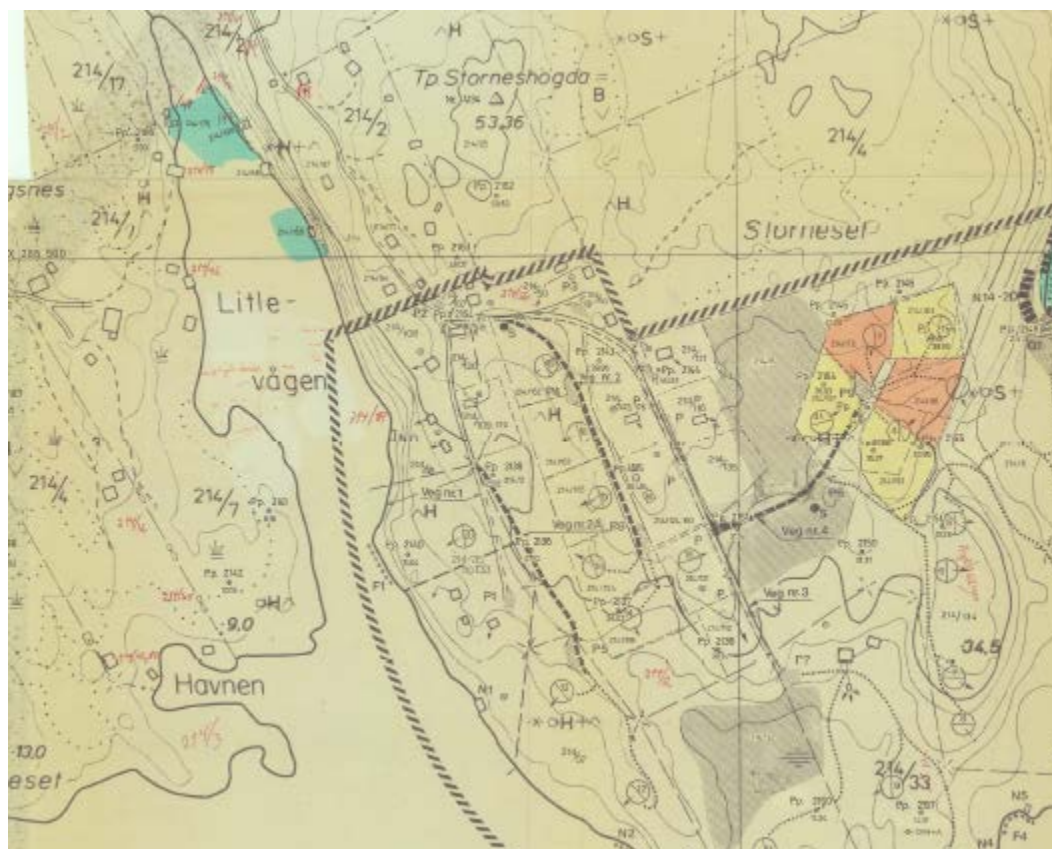
5.3 reguleringsplaner

Området støter mot og er delvis overlappende med to planer:



Figur 3 – detalj fra plan 200807

Planen er en større boligplan. Overlappende er vei vist på detalj over, den nord vestre delen av veien som er vist overlapper og reguleres på nytt med krysset helt vest i planen.



Figur 4 detalj fra Storneset Strandplan

Storneset planen grenser mot denne plan Nordvest i Stornesets plangrense.

5.4 aktuelle temaplaner

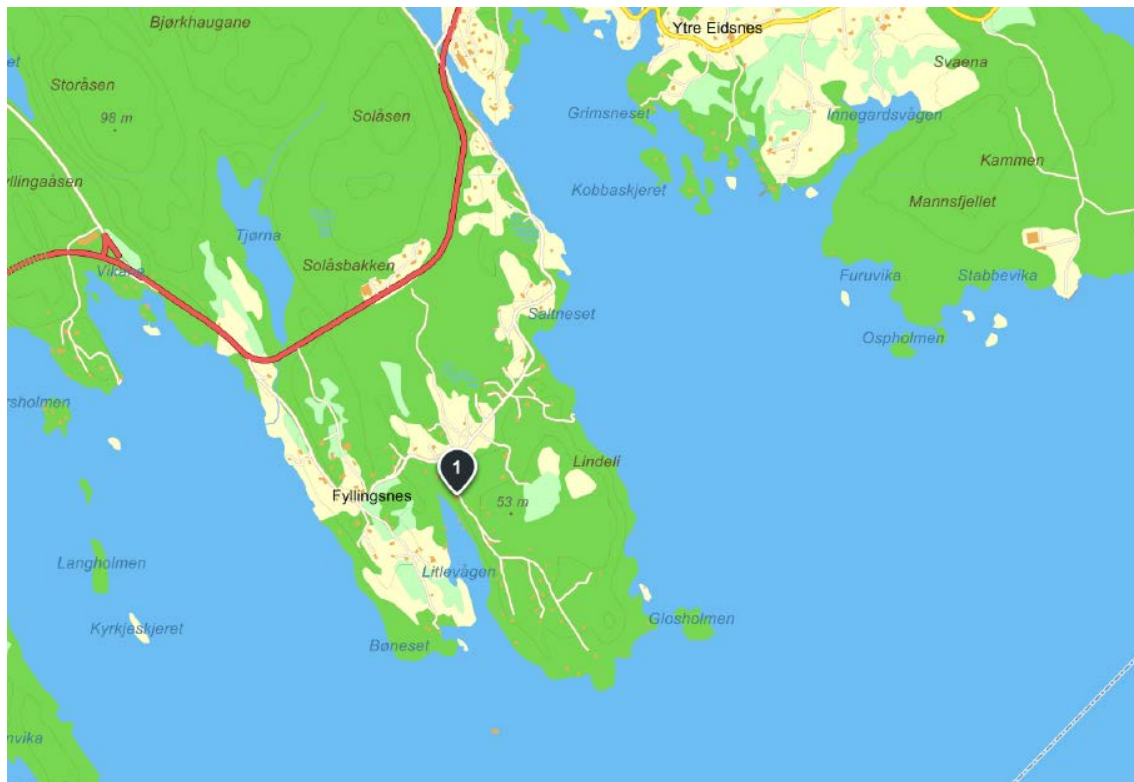
- *Klima- og energiplan 2010 – 2020*
- *Bygnings- og utemiljø i Lindås (rapport) 2010*
- *Kartlegging og verdisetting av naturtypar i Lindås 2004*
- *Bustadpolitisk handlingsplan 2004-2008 (gjeldende)*
- *Trafikksikring Lindås 2010-2020*

5.5 rikspolitiske retningslinjer

- samordna areal og transportplanlegging
- barn og unges oppvekstmiljø
- universell utforming

6 PLANOMRÅDET

6.1 Lokalisering

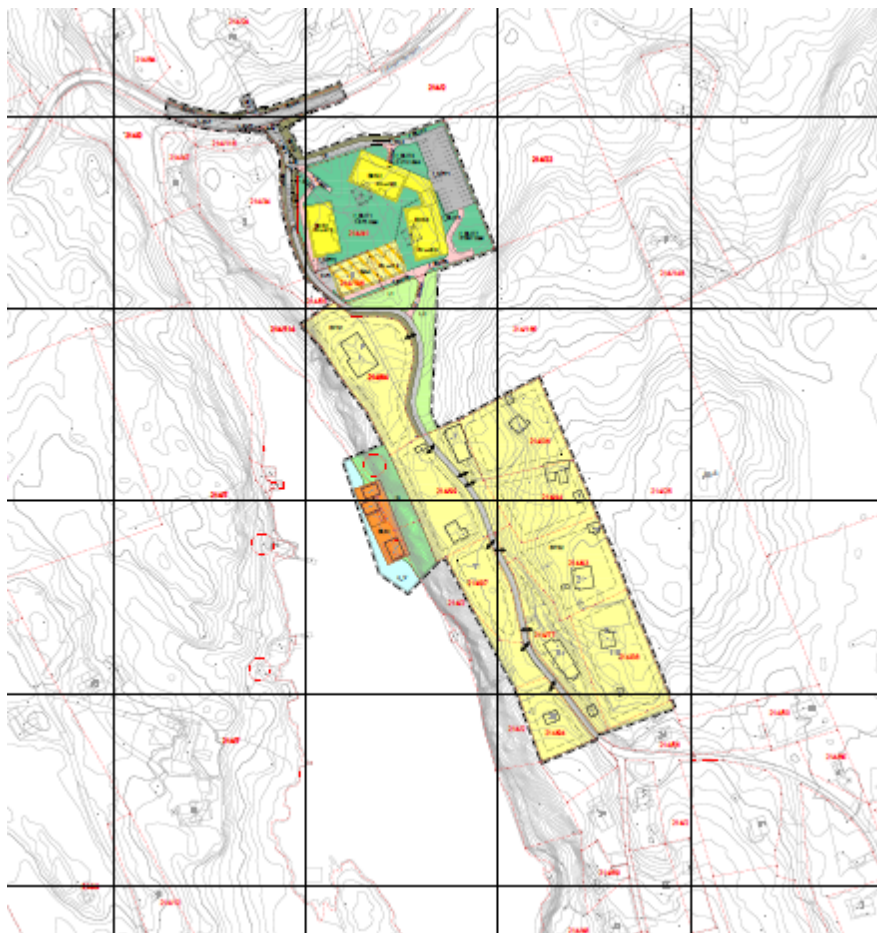


Figur 5 – planområdets beliggenhet merket med 1

Planområdet er ved Litlevågbrotet på Litlevågens østbredd i den indre tredelen av Viken. Det tilhører storområdet Fyllingsnes, med Eidsnes og Eikangervågen øst for seg langs fjorden (også nord pga. fjordens form) og Hjelmås vest for seg.

Kommunesenteret er Knarvik og planområdet ligger 11,6 km i nord-østlig retning fra dette langs E39 – Osterfjordvegen og det siste stykket langs Fyllingsnesvegen.

6.2 avgrensing



Figur 6 – plankartet

Plangrensen går frem av plankartet. Den starter i nord-nordvest med krysset mellom Fyllingsnesvegen og Litlevågsbrotet. Langs Nystølen er den vest av Litlevågsbrotet, etter Nystølen på begge sider av veien til den treffer Syorneset planen. I et lite avsnitt midt i planen sett nor-sør er den med et naustmiljø i vest mot sjøen, for øvrig er den ikke i strandsonen.

6.3 tilstøtende areal

Planen grenser mot uberørt areal/landbruk, mot boligbebyggelse, mot strandsonen, mot fritidsboliger og mot sjø.

6.4 Eksisterende bygg i planområdet

Planområdet inneholder 11 hus og hytter med tilhørende uthus. I tillegg er det tre naust og et næringsbygg. Veien i Litlevågsbrotet og stikkveier til eiendommene er bygget.

6.5 topografi og landskap

Fra planområdet faller det bratt mot Litlevågen i Vest. Denne stigningen fortsetter øst av planområdet, samt at det i tillegg er en stigning fra starten ved avkjøring fra Fyllingsnesvegen i nord og sørover langs veien Litlevågsbrotet, før denne igjen flater ut og faller utover Storneset. Landskapets storform er således preget av at dette er den indre delen av et større nes, med stigning både opp fra Litlevågen og utover Vågen. Se

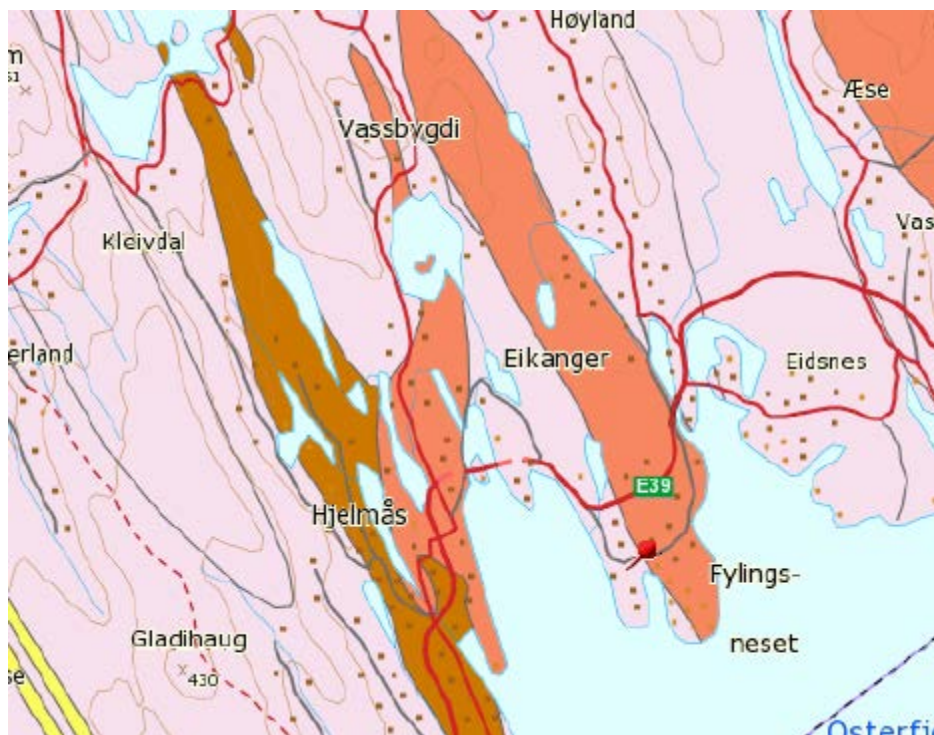
koter på fig 6 over.

Ny bebyggelse bryter ikke storformen og endrer ikke silhuetter. Den er synlig i en flate og svak stigning fra Fyllingsnesvegen, men lite eksponert fra Litlevågen og ikke fra Storneset. Småformene er relativt preget av flatere partier som inngår i nevnte stigning i begge retninger.

6.6 Solforhold

Jamfør 6.5 som viser at hele planområdet ligger i en vestvendt skråning mot litlevågen. Dette gir gode solforhold for ny og gammel bebyggelse, som i all hovedsak har en vestvendt hovedfasade for utsikt, stuer og balkonger/uteområder.

6.7 Grunnforhold



Figur 7 NGUs berggrunnsdatabase

Området er på en rygg av anortositt omgitt av charnockitt til anortositt (delvis omdannet). Det er ikke kjente forekomster av radonkonsentrasjoner i området, eller generelt i Lindås kommune i henhold til år 2001 undersøkningen.

6.8 Naturforhold



Figur 8 NIBIOS gårdskart for Nystølen av Fyllingsnes

Nystølen er klassifisert med 2,5 daa jorddekt fastmark og 3,3 daa skogsmark høg bonitet. Området er ikke oppdatert i databasen, i den forstand at bebyggelsen på Nystølen og nærmeste område ikke er markert som bebygget område (bebygget/vann/bre)

De 2,5 daa ved bebyggelsen er og har over mange år vært typisk hage for bolighus. Skogsområdet har bare skog i ytterkant mot tilstøtende skog.

Planområdet generelt er i all hovedsak i kategori bebygget.

6.9 klima

Området har et relativt varmt klima i forhold til breddegrad, men med et nedbørsvolum som er relativt høyt.

6.10 Grønne interesser

Jmf. fig 6 og 8 så har området (Nystølen) i nord, øst og sør relativt sett bebyggelse på alle kanter, selv om det er små natur/landbruksteiger mellom området og bebyggelsen i noen retninger.

Nystølen grenser mot veg og fritidsbebyggelse i vest. Planområdet litt lengre nord enn hovedtiltaket grenser mot grøntområder mot sjø.

Den klart viktigste grønne interessen en finner er strandsonen i friluftsområdet i bukten i Litlevågen.

6.11 Kulturminner

Planlegger har ikke funnet registrerte kulturminner i planområdet.

6.12 Veg og trafikkforhold

Planområdet starter med krysset der Litlevågsbrotet tar av fra kommunal veg Fyllingsnesvegen. Denne er i området av enkel standard, som er videreført i stadfestet nabo reguleringsplan.

Litlevågsbrotet er en privat veg av enkel standard.

6.13 Vann, avløp og overvann

Det er sandfiltergrøft til rennende elv for Nystøltunet, hvilket er avløpsløsning for de fleste i planområdet. Nystøltunet har privat borehull og brønn til vann. Dette er det samme i store deler av planområdet, men kommunalt vann var lagt opp i 2004/05 og noen er knyttet til.

Det er utarbeidet egen VA rammeplan av Haugen VVA som vedlegges.

Overvann går til lokal fordrøyning.,

6.14 Støy

Det er ikke kjente støykilder i området på nivå som fordrer videre utgreiing og tiltak.

6.15 Offentlig kommunikasjon

Det er skolebussrute til Ostereidet og bussrute til Knarvik, korresponderende med buss til Bergen. Stoppet er i planområdet, ca. 20 meter fra inngang til hovedprosjektet Nystøltunet.

6.16 Energi

Området har tilstrekkelig kapasitet i elforsyning til eksisterende og ny bebyggelse.

6.17 Offentlige tjenester

Barnehage på Ostereidet 9,5 km borte, tidligere var det også på Eikangervåg. Kan bli aktuelt igjen med ny bebyggelse.

Barneskole på Eikanger 3,2 km borte, skal etter vedtak i Lindås Kommunestyre april 2018 erstattes av barneskole på Fyllingsnes noen hundre meter borte.

Ungdomsskole Ostereidet 9,5 km borte.

Videregående skole Knarvik 12 km borte.

Lege Ostereidet 9,5 km borte.

Kommunesenter Knarvik 12 km borte.

6.18 Risiki

Ikke kjent Radon, jmf 2001 målingen som satte hele Lindås kommune i lav sone.

Høyspentlinje utenfor Nystølen.

,

7 FORSKRIFT OM KONSEKVENsutREDNING

Planarbeidet er i all hovedsak (unntatt naust) i tråd med overordnet plan og utløser ikke utredninger etter forskrift a\om konsekvensutredning av denne årsak.

Det er et boligprosjekt som ikke utløser slikt krav.

Det inneholder ikke reguleringsformål som er listet utløsende for utredninger om konsekvensutredning eller drøfting av slik.

8 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

8.1 innledning

Planområdet er i dag et blandet bolig og hytteområde, med i tillegg et mindre næringsbygg og tre naust. Hytteområdet reguleres til bolig slik at allerede omsøkte bruksendringer og eventuelt kommende til bolig blir i tråd med planstatus. Næringsområdet blir relativt sett uendret, men lagt til sokkel av nye boliger. Naustområdet får et nytt naust mellom eksisterende. En boligeiendom med et våningshus, et uthus hønsehus og et redskapsskur/utedass blir til 19 nye boliger, kjedet og i en til to etasjer med hems.

8.2 Reguleringsformål

Under gjengis alle formål med forbrukt areal i hovedtall. Detaljert arealtabell på enkeltområder er vedlagt.

Arealtabell	
§12-5. Nr. 1 - Bygningar og anlegg	Areal (daa)
Andre kommunaltekniske anlegg	0,066
Bustader-frittliggjande-småhus (2)	16,116
Bustader-konsentrert-småhus (4)	2,221
Leikeplass (2)	0,667
Uteoppfallsareal (6)	2,202
Uthus/naust/badehus	0,574
Sum areal denne kategori:	21,845
§12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
Annan veggrunn - grøntareal (4)	0,615
Annan veggrunn – teknisk anlegg	0,022
Fortau (3)	0,432
Gangveg/gangareal (3)	0,353
Parkeringsplassar (2)	0,733
Veg (6)	2,311
Sum areal denne kategori:	4,466
§12-5. Nr. 3 – Grøntstruktur	Areal (daa)
Grøntstruktur	0,894
Sum areal denne kategori:	0,894
§12-5. Nr. 5 – Landbruks-, natur- og friluftsmål og reindrift	Areal (daa)
LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden (3)	2,557
Sum areal denne kategori:	2,556
§12-5. Nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone	Areal (daa)
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone	0,386
Sum areal denne kategori:	0,386
Totalt alle kategorier:	30,147

Figur 9 – formålstabell

8.3 Bolig og anlegg



Figur 10 illustrasjonsplan

Alle fritidseiendommer og boligeiendommer blir foreslått regulert som enebolig, tomannsbolig eller enebolig med utleiedel med utnyttelse 40 % BRA og maksimal gesims og mønehøyde henholdsvis 6 og 10 meter. Disse er i feltene BFS1 og BFS2 (Boliger frittliggende småhus).

Naustklyngen med tre naust får et fjerde naust mellom eksisterende naust. Dette følger KPA Lindås sine normer for naust hva angår maks størrelse, maks vindusflate, etasjer og mønehøgde. Veilederens krav er nedfelt i bestemmelsene. Nevnte naust er et erstatnings-naustetomt som ble gitt ved fravikelse av naust da friluftsområdet fikk tidligere område. Friluftsrådet har gitt positiv uttalelse til at naustet kan etableres.

Naust som var tiltenkt foreslått på punktfeste nærmere friluftsområdet er etter tilbakemeldinger på oppstart tatt ut av planen.

På Nystølen av Fyllingsnes og tilstøtende (fradelt) næringstomt erstattes nåværende næringsbygg, våningshus og to uthus med 21 boliger kjedet og i 1-2 etasjer med hems.

I dette området er høyder regulert med maksimale kotehøyder satt i bestemmelsene.

Maksimal BRA der parkeringsarealet er prorata fordelt på boligens BRA er gjengitt i tabell under, herunder på boligene i det kombinerte bolig og næringsområdet. Næringsetasjen er en garasje og har sin parkering inne i garasjen og således ikke et parkeringstillegg ved beregning av BRA.

Felt	BRA m2	Maks mønehøyde kote moh	Merknad	Antall leiligheter
BKS4	1649	+29	Lager garasje i sokkel Bolig på tak av denne 4x39,1 m2 parkering og målbar hems med i BRA – lager har ikke tillegg for parkering da det er garasje	6
BKS1	723	+25	Bolig konsentrert småhusbebyggelse 3x39,1 m2 parkering og målbar hems med i BRA	3
BKS2	1422	+30	Bolig konsentrert småhus 6x39,1 m2 parkering og målbar hems med i BRA Evt beregningspliktig svalganger med i BRA	6
BKS3	1568	+33	Bolig konsentrert småhus 6x39,1 m2 parkering, målbar hems og Evt beregningspliktig Virkning svalgang/gangbro med i BRA	6
SUM	5362	+33		21

8.4 Grad av utnytting

For eksisterende hytter og boliger i feltene BFS1 og BFS2 er utnyttelsen satt til BRA 40 %.

Nystøltunet sin tomt er 5795,4 m2 + 545,7 m2 fra næringstomten, sum 6341,1 m2.

Tomteutnyttelsen for denne i % BRA for hele tomten er 84,6 %.

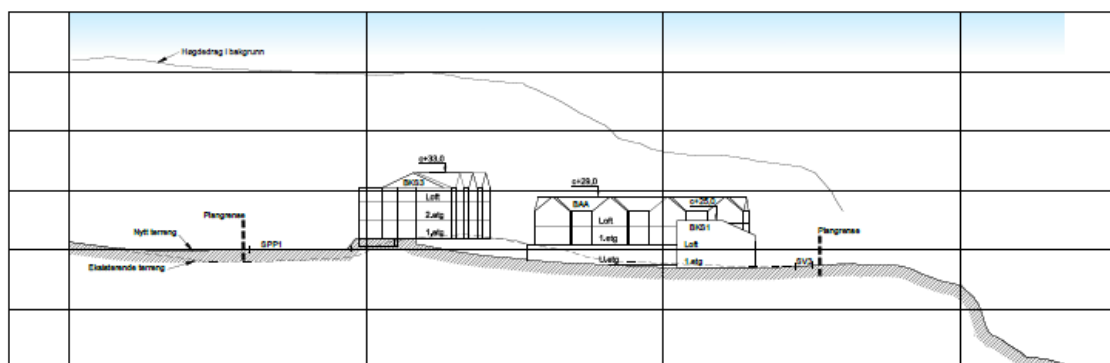
Områdene for bebyggelsen og parkering på Nystølen dekker henholdsvis 2,15 daa for feltene regulert til bolig og 0,794 daa til parkering, sum 2,944 daa. Dette gir en utnyttelse i % BYA for hele tomten på 46,4 %.

8.5 Universell utforming



Figur 11 illustrasjonsplan detalj Nystøltunet

Alle veier fra parkeringsplassene til aktuell bebyggelse er utformet i henhold til forskriften om universell utforming. Alle leilighetene har alle hovedfunksjoner (kun hems som ikke har det) på et plan. Alle leiligheter har inngang på plan fra disse veinivåene bortsett fra de tre i andre etasje i BKS3. De i andre etasje i BKS2 nås ved at det bygges bro i plan fra vegen ved BKS 3 til andre etasje i BKS2. Samlet er altså 16 av 19 leiligheter fullt tilgjengelig i henhold til kravene om universell tilkomst, og de tre siste er universelt formet fra en har ankommet svalgang.



Figur12 terrengprofil Nystøltunet A-A

8.6 Lek og uteopphold

Generelt har området gode natur og uteoppholdskvaliteter som både grønn og blå uberørt natur. Sentral er skogene i høydedragene øst av planområdet og friluftsområdet til sjø nordvest av planområdet.

Eksisterende bolig/fritidsboligområder anses å ha tilstrekkelig uteoppholdsareal på egen tomt med utnyttelse %BRA 40.

Nystøltunet får 15 enheter. Det er privat uteareal på balkonger og direkte tilstøtende sokkelleilighetene, herunder på lokket av næringsetasjen. Dette private arealet inngår i reguleringsformålene for henholdsvis BAA og BKS1 til 3.

Det er 7 felles uteoppholdsarealer for boligene i BAA og BKS1,2 og 3.

f_BUT1	1,875
f_BUT2	0,107
f_BUT3	0,212
f_BUT4	0,111
f_BUT5	0,059
f_BUT6	0,080
f_BUT7	0,397

Disse utgjør samlet 2841 m² eller 149,53 m² pr bolig. Dette er over Lindås kommune sitt krav på 50 m² pr bolig med god margin.

Det store tunet f_BUT1 vil være flatt/tilnærmet flatt på 70 % av arealet. Dette tunet utgjør nesten 100 m² pr bolig.



21/3 KL 15:00

Figur12 solforhold klokken 15 på vårjevndøgn.

Tunet er som det fremgår over 70-80 % badet i sol ved opplett klokken 15.00 på vårjevndøgn og har gode solforhold på alle relevante tidspunkt for lek og opphold gjennom året. En anser det derfor slik at Tunet f_BUT1 alene dekker minstekravet til uteopphold i Lindås kommune med god margin.

Områdene f_BUT3 og særlig f_BUT7 har meget gode kvaliteter for opparbeiding av en litt mer krevende naturleikeplass. Overgangen til omkringliggende LNF og størrelsen på f_BUT7 sammen med de gode solforholdene gjør denne til en tilnærmet perfekt slik naturbasert lekeområde, den typiske bearbeidede delen av 100 meters skogen.

8.7 Parkering

Eksisterende bebyggelse dekker egen parkering på og ved egen tomt som i dag.

For Nystøltunet er det lagt opp til minimum 1,5 parkeringsplass pr bolig, jmf Lindås kommunes krav ved dette antall boliger, samt 2 plasser for forflytningshemmede i tillegg. Sum minimum 29 plasser pluss to plasser for forflytningshemmede.

Parkeringsarealet er proratarisk fordelt på boligenes BRA m² med 39,1 m² pr bolig.

8.8 Trafikkareal mm

Nystøltunet benytter eksisterende avkjørsel like etter krysset fra Fyllingsnesvegen. Littlevågsbrotet er således ikke belastet og foreslås ikke opprustet som følge av utbyggingen. Den sikres dog med vegbredde og veggrunn gjennom denne regulering.

Krysset er gjennomgått og regulert med hensyn til siktlinjer med mer.

Den indre trafikkløsningen i Nystøltunet er løst ved at all trafikk føres i ytterkant av området i nord til parkeringsplassen, og at en derfra fører gående på et sammenhengende gangveisystem, som binder hus, tun og andre uteoppholdsområder sammen.

Alle gangveger er kjørbare for å fange opp nyttetransport/utrykningstrafikk.

Næringsdelen beholder sin eksisterende avkjørsel uendret.

Eksisterende bolig og fritidsboliger får uendret atkomst og parkering.

Det er etter innspillet fra Statens vegvesen vurdert fortau langs Fyllingsnesvegen. Den ikke svært gamle naboplanen har regulert Fyllingsnesvegen over samme område og lengre, inneholder mange ganger så mange boliger og har ikke regulert fortau her i stadfestet plan. En har således trukket den konklusjon at planmyndigheten ikke har sett for seg et system av fortau i Fyllingsnesvegen. Denne er kanskje en typisk lav farts bygdevei, som muligens bør skiltes sammenhengende med 30 eller 40 km/t. Dersom en er kommet til en annen konklusjon er planleggers innspill at denne planen kan planlegge fortau på søndre side av Fyllingsnesvegen, med tilhørende eventuell overgang mot den store reguleringen nord av Fyllingsnesvegen.

8.9 Støytiltak

Ingen slike foreslås da det ikke er støykilder som utløser dette.

8.10 Boss løsning

Det er tilrettelagt for boss håndtering ved stasjon plassert ved inngangen til Nystøltunet, plassert med henblikk på maksimal trygghet og funksjonalitet ved henting. Denne er dimensjonert i henhold til NGIR sin foreløpige mal for nedgravd anlegg.

8.11 Vann og avløp

Nystøltunet vil tilknyttes lokalt vann. Overvann har tilstrekkelig lokal fordrøyning slik grøntareal planlegges.

Avløp vil bli løst i godkjent løsning for utslipp. Den mest sannsynlige løsningen pt. er at man legger ny avløpsledning og slamutskiller for området av kommunal standard, og at en overlater den til kommunen for drift og påkobling av andre enheter. Det lages egen VA rammeplan fra Haugen VVA.

8.12 Risiki

Området har en markering for snøras i norsk skrednett, omtalt under ROS. Området har ellers ingen kjente særskilte risiki, for omtale av alle potensielle risiki vises til ROS analyse.

8.13 jordressurs

Ved byggestart skal det være laget en plan for jordressurs i Nystøltunet som eventuelt blir overflødig. Prioritet nummer 1 er flytting til grøntarealer i tunet, prioritet nummer 2 er tilleggsjord til direkte tilstøtende landbruksland og øvrig skal tilbringes grøntområder andre steder som behøver jordressursen.

8.14 Endring av eiendomsgrenser

Næringsområdets eiendom 214/96 slås sammen med Nystølen av Fyllingsnes 214/41 til Nystøltunet, der hovedeiendommens bruksnummer 214/41 er nytt bruksnummer.

9 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

9.1 overordnede planer

Tiltaket er i sin helhet i tråd med overordnet plan og endrer ikke forhold i denne med følgende unntak:

- Kommuneplanens område F06 endrer seg fra fritidsboliger til boliger, en transformasjon som allerede i praksis ved dispensasjoner etc allerede er delvis utløst.
- Et naust inne i en tett samling av tre eksisterende naust tillates.

Hovedtiltaket Nystøltunet er helt i tråd med overordnet plan.

Naust som ikke lå i det etablerte tette naustmiljøet og nærmere friluftsområdet er tatt ut etter merknader ved oppstart.

En oppfatter at opprydningen til boligstatus i tråd med delvis oppstått transformasjon i den delen av Storneset hyttefelt som er nærmest avkjørsel fra kommunal veg skjer etter kommunalt ønske og forståelse.

9.2 Reguleringsplaner

planid 1263-200807 Fyllingsnes gnr 214/4,5,7 mfl erstattes for en mindre del av denne plan i Fyllingsnesvegen og avkjøring til Nystølplanen.

Planid 1263-20101976 Storeneset..... endres ikke ved at en har justert sin grense mot denne.

9.3 Estetikk, landskapsform og byggeskikk

Tiltaket fjerner det lite tiltalende næringsbygget som fremstår som et fremmedelement i bolig og fritidboligmiljøet i området. Erstatnings garasje/lager etableres som sokkel i boligprosjekt.

Nystøltunets nye bebyggelse er maksimalt tilpasset tradisjonell bebyggelse ut fra rammen av at det er kjedete boliger, hva angår høyder, takformer etc.

Nystølens boliger jobber med terrenget og fremhever det naturlige tun som finnes på det eksisterende Nystølen av Fyllingsnes.

Bilparkering «skjules» i østre del av eiendommen som er et lite søkk skjult av den lille ryggen som de to seksmannsboligene settes på, og hvor dagens våningshus og uthus står.



Figur 13 Fotomontasje Nystøltunet

9.4 Universell utforming

Alle veier fra parkeringsplassene til aktuell bebyggelse er utformet i henhold til forskriften om universell utforming. Alle leilighetene har alle hovedfunksjoner (kun hems som ikke har det) på et plan. Alle leiligheter har inngang på plan fra disse veinivåene bortsett fra de tre i andre etasje i BKS3. De i andre etasje i BKS2 nås ved at det bygges bro i plan fra vegen ved BKS 3 til andre etasje i BKS2. Samlet er altså 16 av 19 leiligheter fullt tilgjengelig i henhold til kravene om universell tilkomst, og de tre siste er universelt formet fra en har ankommet svalgang.

Tunet og gangveger er utarbeidet med tanke på maksimal bruk for forflytningshemmede og små barns lekemulighet.

Fyllingsnes og tilstøtende bygder har svært få til ingen boliger som støtter kravene til funksjonell bruk for forflytningshemmede og de representerer etter planleggers skjønn et helt nødvendig supplement til boligbebyggelsen i bygden/bygdene for å kunne gi et fullverdig boligtilbud til alle grupper.

9.5 konsekvenser for naboer

Tiltaket har avkjørsel like ved kommunal veg og medfører ikke økt trafikk i for bolig og hyttenaboer på den private vegen mot Storneset.

Forslaget er avdempet i forhold til tomtens størrelse og avstand til naboer, og medfører bare vesentlig visuell endring for nærmeste nabo, som er identisk med 50 % eier av forslagstiller til denne plan.

Fastboende naboer får etableringsboliger til yngre generasjoner som vil ut av foreldrehuset og bolig for eldre som ønsker å fristille store familiehus for kommende generasjoner. Begge deler

har vært et ekstremt presset marked over lang tid, og hindret bygdens naturlige videreføring og utvikling fra generasjon til generasjon.

9.6 Trafikk og parkering

21 nye boliger gir en turproduksjon på 3,5x21 pr døgn eller 73,5 kjøretøybevegelser, eller største time 0,6x21 er lik 12,6 kjøretøybevegelser med referanse til håndbok V713 – statens vegvesen.

For boligprosjektet her er dimensjonerende og største time i morgen og ettermiddagsrushet, forskjøvet med avstand til dominerende skole og arbeidsområder.

Eksisterende boliger og fritidsboliger ved Fyllingsnesvegen er ca 125 stk, samt at det er noe næringstrafikk.

Eksisterende boligtrafikk ådt	Eksisterende største time	Ny ådt etter Nystøltunet	Ny største time	vekst
125 x 3,5 + 100 næring =538	125x0,6 +25 (?) =100	551	88,1	Ådt 12,1 % Største time 11 %

Som en ser går den teoretiske turproduksjonen som følge av tiltaket ned, da næringsområdet opphører og betyr mer enn nye boliger.

9.7 kulturminner

Ikke registrert – ikke aktuelt

9.8 Barn og unge – friluft – natur

Planforslaget bebygger ikke uberørt natur utover at et naust etableres mellom eksisterende naust. Nystøltunet vil med sine tilrettelagte uteområder representere en styrking av barn og unges interesse i området. Et boligområde med 21 boliger i tun har en mindre «privatiserende» effekt enn dagens situasjon med inngjerdet enebolig både på Nystølen og i området for øvrig.

Friluftsimteresser berøres ikke, utover at det blir en positiv opprydding av kloakk med mer i friluftsområdet (delvis utført av forslagstiller frivillig allerede). Av hensyn til friluftsområdet ble også nytt naust nærmere dette tatt ut av planområdet. Ny lokalbebyggelse kan styrke medvirkning til at det blir opparbeidet, og ryddet. Forslagstiller har et sterkt ønske om å bidra i slik opprusting.



Figur 14 Litlevågen Friluftsområde

9.9 Naturmangfold

Nystøltunet bygges på tuftene til eksisterende bebyggelse som fjernes. Biomangfold regnes ikke å bli berørt av nevnte utbygging.

Fyllingsnes generelt har i henhold til rapporter fra NNI en del verdifull edelløvskog og spesielle biotoper, men disse er ikke i planområdet, og i utbyggingen.

9.10 Servicetilbud

Tiltaket vil styrke opprettholdelse av og eventuell reetablering av privat og offentlig servicetilbud i bygdeområdene Eknes, Eikangervåg og Ostereidet.

9.11 Næringsinteresser

Ingen kjente negative konsekvenser for næringsinteresser. Positiv virkning for opprettholdelse og eventuell gjenetablering av service og handel i bygdene langs Osterfjorden. Marginal styrking av næring i kommunesenteret Knarvik.

9.12 Kommunens interesser juridisk og økonomisk

Mulighet for kommunen til å overta og drifte nytt avløpssystem og brannhydrant om ønsket.

Tilknyttingsavgifter til bygget vannforsyning i Nystølens grense.

Marginal stansing av utflytting fra kommunen, skatteinntekter.

9.13 infrastruktur og kommunalteknikk

Utnyttelse av fremlagt kommunalt vann, forbedret avløp med mulighet for overtakelse, styrket brannberedskap med hydrant og

Oppgradering av kryss i kommunal veg Fyllingsnesvegen mot Storneset.

9.14 Grendeutvikling og boligsosiale forhold

Fyllingsnesgrenden og tilstøtende grender får et sterkt behøvd boligtilbud for førstegangsetablerende og fåpersons-husstander, og med tilrettelagte boliger for personer med forflytningshemninger.

En antar at dette vil medføre at bygden(es) levekraft styrkes vesentlig ved å tillate nevnte naturlige utvikling i bygden utenom de få og vilkårlige godkjenninger av kårboliger og omdanninger på dispensasjon av hytter som har funnet sted.

De boligsosiale utfordringene med boliger for eldre som vil fraflytte større eiendom og yngre som vil etablere seg, samt boligbehov ved skilsmisser etc kan løses i bygdemiljøene, fremfor ved flytting til Bergen eller Knarvik.

Samtidig vil en få en frigjøring av store familieboliger som i dag blokkeres av eldre som ikke har relevant tilbud i bygden(e). Ensiddighet i demografi er som kjent den største trusselen mot bygder i Norge, med en medfølgende negativ spiral for offentlig og privat tjenesteyting og handel.

9.15 ROS analyse

Under gjennomføres denne i henhold til Lindås Kommunes metodebeskrivelse og akseptkriterier av 2011.

Risikomatriser og akseptkriterier for ROS-analyser som gjeld arealbruk

Vedteke av kommunestyret 14.4.2011

RISIKOMATRISER – arealbruk (LIV OG HELSE)						
S	N	S5				
	Y	S4				
	S	S3				
	N	S2				
	N	S1				
A						
	S					
			K1	K2	K3	K4
		KONSEKVENSS				

RISIKOMATRISER – arealbruk (MILJØ)						
S	N	S5				
	Y	S4				
	S	S3				
	N	S2				
	N	S1				
A						
	S					
			K1	K2	K3	K4
		KONSEKVENSS				

RISIKOMATRISER – arealbruk (ØKONOMI)						
S	N	S5				
	Y	S4				
	S	S3				
	N	S2				
	N	S1				
A						
	S					
			K1	K2	K3	K4
		KONSEKVENSS				

S1 – lite sannsynleg	Mindre enn ei hending per 1000 år
S2 – mindre sannsynleg	Ei hending per 200 – 1000 år
S3 – sannsynleg	Ei hending per 20 – 200 år
S4 – mykje sannsynleg	Ei hending per 2 – 20 år
S5 – svært sannsynleg	Ei hending per 2 år eller oftare
K1 – ubetydeleg	Ingen personskadar
K2 – mindre alvorleg	Få og små personskadar
K3 – betydeleg	Få, men alvorlege personskadar
K4 – svært betydeleg	Mange personskadar
K5 – ekstremt betydeleg	Uten grense for personskadar

S1 – lite sannsynleg	Mindre enn ei hending per 1000 år
S2 – mindre sannsynleg	Ei hending per 200 – 1000 år
S3 – sannsynleg	Ei hending per 20 – 200 år
S4 – mykje sannsynleg	Ei hending per 2 – 20 år
S5 – svært sannsynleg	Ei hending per 2 år eller oftare
K1 – ubetydeleg	Ingen miljøskadar eller ureining av omgjevnadene
K2 – mindre alvorleg	Mindre skadar på miljøet som vert utbetra etter kort tid
K3 – betydeleg	Middelskadar på miljøet som vert utbetra etter mellomlang tid
K4 – svært betydeleg	Mange skadar på miljøet som vert utbetra etter lang tid
K5 – ekstremt betydeleg	Uten grense for miljøskadar

S1 – lite sannsynleg	Mindre enn ei hending per 1000 år
S2 – mindre sannsynleg	Ei hending per 200 – 1000 år
S3 – sannsynleg	Ei hending per 20 – 200 år
S4 – mykje sannsynleg	Ei hending per 2 – 20 år
S5 – svært sannsynleg	Ei hending per 2 år eller oftare
K1 – ubetydeleg	Skadar for inntil kr 30 000
K2 – mindre alvorleg	Skadar mellom kr 30 000 – 300 000
K3 – betydeleg	Skadar mellom kr 300 000 – 3 000 000
K4 – svært betydeleg	Skadar mellom kr 3 000 000 – 30 000 000
K5 – ekstremt betydeleg	Uten grense for skadar

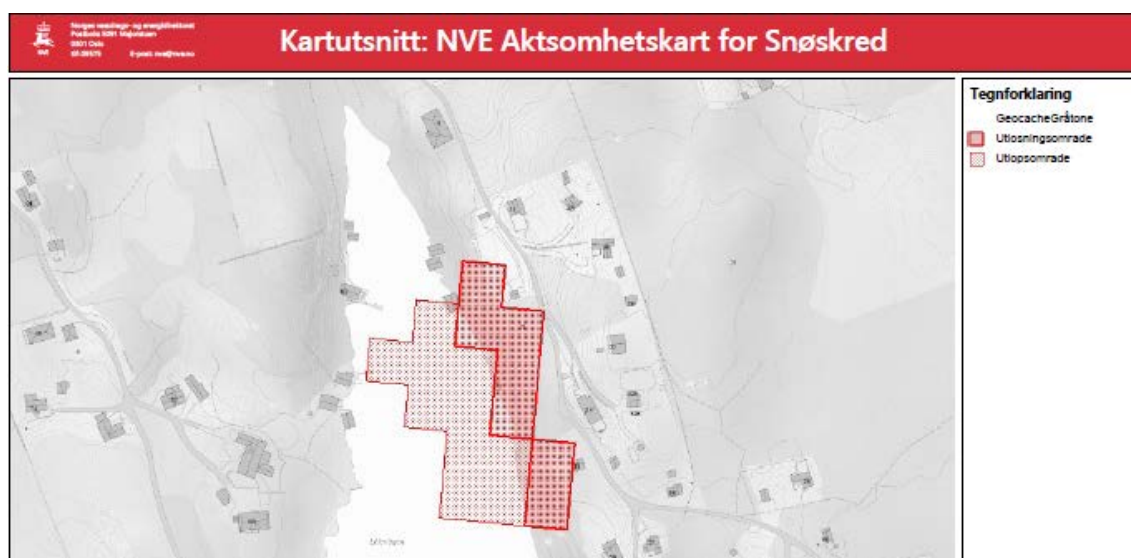
Figur 15 ROS Lindås Kommune (2011)

Naturbasert sårbarheit					
Nr	Uønskt hending/forhold	Potensiell risiko for:			Merknad
		Liv og helse	Ytre miljø	Materielle verdier	
Ekstremvær www.met.no					
1	Sterk vind				Vind blir ikkje sett på som en risiko for området. Mindre eksponert for ekstremvind enn tilstøtende områder (gjelder Nystølen)
2	Store nedbørmengder				Store nedbørmengder kan førekomme, men danner ikke kjente problem på Nystølen..
3	Store snømengder				Store snømengder sjelden et problem i området.
4	Anna				
Flaumfare www.nve.no					
5	Flom i elver / bekker				Ikkje aktuelt.
6	Flom i vassdrag/ innsjøer				Ikkje aktuelt.
7	Overvasshandtering				Overvann skal håndteres lokalt ved hjelp av infiltrasjon og fordrøining.
8	Springflod / stormflod				Ikkje aktuelt.
9	Historisk flomnivå				Ikkje aktuelt.
10	Anna				
Skredfare www.skrednett.no					
11	Kvikkleireskred				Det er ikkje påvist kvikkleire i planområdet.
12	Lausmasseskred				Ikkje aktuelt.
13	Is - og snøskred				Aktuelt i del av einbustadområdet
14	Steinras, steinsprang				Ikkje aktuelt.
15	Historiske hendingar				Ikkje aktuelt.
16	Anna				
Byggegrunn www.ngu.no					
17	Setningar				Ikkje aktuelt.
18	Utgilidningar				Ikkje aktuelt.
19	Radon				Ikkje kjente konsentrasjoner, antas å ikke forefinnes i problemnivå jmf Lindås Kommunes status i måling 2001.
20	Anna				
Plante og dyreliv www.dirnat.no					
21	Planter				Ingen sårbare arter registrert i naturbase.
22	Dyr				Ingen sårbare arter registrert i naturbase.
23	Fugler				Ingen sårbare arter registrert i naturbase.
24	Anna				Ingen sårbare arter registrert i naturbase.
Verksemdsbasert sårbarheit					
Brann/eksplosjon					
25	Brannfare				Ingen kjend risiko, men økt konsekvens ved tett bebyggelse
26	Ekspløsjonsfare				Ingen kjent risiko.
27	Anna				
Energitransport					
28	Høgspent				I naboområdet men ikke influens.
29	Lågspent				Ikkje aktuelt.
30	Gass				Ikkje aktuelt.
31	Anna				
Forureina vatn					
32	Drikkevasskjelde				Ikkje aktuelt.
33	Sjø, badevatn, fiskevatn, vassdrag og liknande.				Badevik/friluftsområde i influens sonen.
34	Nedbørsfelt				Ikkje aktuelt.
35	Grunnvassnivå				Ikkje aktuelt.
36	Anna				
Forureina - grunn http://www.sft.no					
37	Kjemikalieutslepp				Ingen kjent risiko.
38	Anna				
Forureina - luft					
39	Støv/partikler/røyk				Ingen kjent risiko.
40	Støy				Ingen kjent risiko.
41	Lukt				Ingen kjent risiko.
42	Anna				
Friluftsliv og tilgjengelegheit til sjø http://www.hordaland.no					
43	Fri ferdsel langs sjø				Ikkje aktuelt.
44	Friluftsliv				Ingen kjent risiko.
45	Anna				
Sårbarheit knytt til infrastruktur					
Trafikkfare http://www.vegvesen.no					
46	Trafikkulykker på Veg	S2 x K2		S2 x K2	Planforslaget innebærer litt økt trafikk i Fyllingsnesvegen, i krysset mellom denne og Storneset og de to kryssene for denne mot Europaveien. Anses ikke å ha særskilt virkning på trafikktryggleiken.
47	Anna				
Forureining					
48	Støv/partiklar				Ingen kjent risiko.
49	Støy				Ingen kjent risiko.
50	Lukt				Ingen kjent risiko.
51	Utslepp/kjemikalier				Ingen kjent risiko.
52	Anna				
Ulykker på nærliggande veger/transportåre http://www.vegvesen.no					
53	Veg	S2 x K2		S2 x K2	Se under punkt 46.
54	Sjø				Ingen kjent risiko.
55	Luft				Ingen kjent risiko.
56	Anna				

Utfyllende kommentarer til funn i ROS analysen/vurderinger.

Blålystjenester: Fyllingsnes er relativt nær kommunesenteret i Lindås Kommune og kommende Alver Kommune og anses å ha tilfredsstillende dekning av utrykningsetatene. Sett i sammenheng med de omkringliggende bygdene er det innenfor det som samfunnet allerede takler. For slukkeberedskap er det satt krav om slukkevanns-uttak som avbøtende tiltak, da det blir 21 enheter i et boligområde og da det blir sammensatte bygningskropper med opp til 6 enheter. Brann kommer i gul sone pga mulig omfang av skade, men med lav grad av sannsynlighet for hending.

Skred og ras: Det er påvist en fare på nasjonalt skrednett, mulighet for snøskred fra en nedre del av enebolig områdene og ned i sjøen. På nasjonalt skredkart er det et relativt stort uttaksområde på flaten for skredet. En antar at denne kan begrenses ved detaljundersøkelse eller ved tilpassing av bebyggelse, men det er satt krav om undersøkelse/utredning av kompetent tiltak før det eventuelt bygges i aktsomhetssonen.



Fyllingsnes har ingen kjente terrormål, og bebyggelsen i området er ikke så tett at en anser det som et spesielt truet område for pandemier etc.

Bortfall av elektrisitet er av relativt høy sannsynlighet i Nordhordland (minsker ved sanering av mastetrafoer etc., men har vært sårbart for lynnedslag), men en er i et samfunn med etablert bebyggelse fra eldre tider, og med mulighet for at naboer har opplegg ved-oppvarmete hus, etc. og kapasitet, slik at en anser at muligheten for alvorlige utfall er minimal. Sone grønn.

Radon er som tidligere omtalt lite sannsynlig i Lindås og derved er skade av dette lite sannsynlig, men med alvorsgrad sykehusinnleggelse alvorlig. Kommer i grønn sone

9.16 Privatrettslige forhold

Tiltak som medfører noe bruk av nabotomtene til fylling og veggrunn/fortau er løst ved at det er inngått kjøpsavtale for 214/22 (4/5 av eiendommen) og avtale med grunneier for 214/2 om nødvendig areal til bruk (vedlagt).

En har benyttet eksisterende avkjørsler fra den private veien og benytter således i minst mulig grad den private vegen mot Storneset. En har i innspill fra hyttelaget fått merknad atty det

vesentlige er å forholde seg til de prinsipp som Nordhordland Skjønnssrett har satt opp for vegen ved sin dom av 10. oktober 1979. En legger til grunn at denne dommen sammen med rekkefølgekravene for Nystøltunet løser spørsmål vedrørende vegen. Dommen er vedlagt.

10 MERKNADER

Merknad	Oppsummering	Planleggers kommentar
Hordaland Fylkeskommune	Kritisk til endring i strid med overordnet plan, Peker på etablering skal skje nær sentre Peker på landskapsområde Osterfjorden med spesifiserte landskap Strengt krav til strandsonen Ikke kjennskap til men krav til eventuelle kulturminner Ber om særlig vekt på areal og transport, barn og unge, friluftsliv, folkehelse, landskap, kulturminne/kulturmiljø, strandsonen og universell utforming	Hovedtiltak Nystøltunet 19 boliger er helt i tråd med overordnet plan. KPA Endring av hytter til bolig i to øvrige felt er delvis allerede skjedd på dispensasjon, og oppfattes også som ønsket opprydning fra kommunen. Ikke prioritert fra forslagsstiller. Følger tradisjonelle plasseringer av bygg i Nystølen og holder tradisjonelle byggehøyder. Ingen blokker, kun kjedete hus i en-to etg med hems. Låser høyder i kotemeter Et naust foreslås inneklemmt i etablert område, for øvrig er strandsonen tatt ut av planen. Det nye naustet er gitt positiv omtale av friluftsrådet. Etableres ikke i senter, men er naturlig behov for denne type boliger om bygden/grenden Fyllingsnes skal opprettholdes med blandet demografi, og ikke ha press på tilfeldig utbygging. Valg av Fyllingsnes som nytt sted for barneskule, samt det øvrige byggefeltet på Fyllingsnes, gjør at Fyllingsnes vil bli en konsentrasjon med god dekning av kollektivtransport med mer. Utredningstema for øvrig imøtekommet qua behandling.
Fylkesmannen i Hordaland	Advarer om strandsonen, skeptisk til naust, særlig det som ligger nær friluftsområdet, opptatt av at	Strandsone og friluftsområde tatt til følge i stor grad ved

	friluftsområdet ikke berøres, vil ha ROS analyse, peker på samordnet bolig, areal og transportplanlegging, kan planlegges for mer differensiert bosettingsmønster i områder uten press, peker på barn og unge, folkehelse, bosetning av flyktninger, støy, luft naturmangfold og medvirkning	innskrenking av planområdet og kun etablering av et naust i etablert naustmiljø, ROS analyse utført, Er ikke en senterutbygging, men følger opp stadfestet kommuneplan sitt boligområde på Fyllingsnes, Ny skule og det øvrige boligfeltet viser at Fyllingsnes vil bli en konsentrasjon med en fornuftig lokalisering, som tar over presset fra uønsket spredt fortetting. arealøkonomiserer ved at en får 21 nye boliger uten å ta i bruk ubenyttete tomter og areal. Gir Bygdene og Fyllingsnes et folkehelse og universelt utformet botilbud som totalt mmangler i nærområdet, sikrer variert bosetning i bygden med normal demografi, og er bedre tilpasset flyktninger enn eksisterende bebyggelse om slik bosetning er aktuell på Fyllingsnes. Ønskete tema er utredet.
Statens Vegvesen	Peker på den kommunale vegens lave standard og mener at den bør forbedres for myke trafikanter, også gjennom en eventuell utviding av planområdet	Planlegger vil peke på at i den gyldige planen for det store byggefeltet på Fyllingsnes er det ikke tatt inn tiltak for Fyllingsnesvegen i dette området. Planlegger har fulgt opp standard fra denne planen, men ser at en vurdering av et bedre system for Fyllingsnesvegen mot det andre feltet bør vurderes. En har derfor valgt å bygge fortau fra Nystølen og langs Fyllingsnesvegen frem til

		avkjørsel/møtepunkt til det neste store reguleringsfeltet sin gangveg. Innad er Nystølen velorganisert for myke bevegelser. En er således ikke uenig i Vegvesenets intensjon om den gis mening og følges opp av kommunen med ansvar for påfølgende felt/reguleringer
Storneset Hyttelag	Påpeker at de burde vært varslet som organisasjon med skriv og krevde utsatt høringsfrist Stiller krav om avtale om veg eller at atkomst skjer nær kommunal veg, stiller rekkefølgekrav til eventuelle nybygg og bruksendringer på eksisterende eiendommer om veg utover Nystøltunet som er i punktene over. Ber om vern av friluftsområde og forbud mot båthavn	Har fått innvilget utsatt frist og er bistått med eget infomøte. Punkt en og to er ivaretatt ved at en bruker eksisterende avkjørsel ved Nystøltunet. Punkt tre er ivaretatt ved at en legger skjønnsrettsdom av 1979 til grunn i tråd med hyttelagets ønsker, med hyttelaget som veieier i førersetet, sammen med at en har rekkefølgekrav knyttet til øvrig sikring av fortau og utbedring av kryss/siktlinje. Planens område mot sjø er nå begrenset og fanger kun opp et erstatningsnaust som kom for å gi friluftsområdet bedre forhold. Båthavn er ikke aktuelt, kan ikke slik vi ser det etableres i planområdet, er ikke regulert og er da i praksis «forbudt»

Planfaglig konsulent:	Cardo 8614 AS, postboks 45 Birkebeinersenteret 5831 BERGEN Brev.cardo@gmail.com +47 909 45 028 Ansvar daglig leder Trond Tystad
DAK/Kart:	CAD Service Vest Medarbeider Rune Sætre
Design/landskap	Feleti Ita Group AS Medarbeider Freddy Håkon Iversen
Arkitektur/ Fotomontasje	s.c Alice Florian architecture S.R.L Medarbeider Alice Florian.

Etruskerne lagde byene som romerne kopierte med port i hver ende og en hovedakse Cardo maximus fra nordporten til sydporten. Fritjof Nansen revolusjonerte ekspedisjoner i kalde strøk ved å bevege seg hurtig med små organisasjoner og lite men tilstrekkelig og moderne utstyr mot målet. Han nådde i følge egen måling 86 grader og 14 minutter nord på sin rekordferd mot Nordpolen.

