

**Telefon**

+47 56 57 00 70

**Fax**

+47 56 57 00 71

**E-postadresse**

post@abo-ark.no

**Webadresse**

www.abo-ark.no

**Postadresse**

Postboks 291, 5203 Os

**Besøksadresse**

Hamnevegen 53, 5200 Os

Masfjorden kommune  
DETALJREGULERING FOR UTVIDING AV  
GILJANE BUSTADFELT GNR. 5 BNR. 3 mfl.  
Plan-id 1266\_20150001



Dato:13.11.2015

Tiltakshavar: Masfjorden kommune

<b>1</b>	<b>BAKGRUNN .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>NØKKELOPPLYSNINGAR.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>MEDVERKNAD OG PROSESS .....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>LOKALISERING OG AVGRENSING .....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>PLANSTATUS OG FØRINGAR .....</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>SKILDRING AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON).....</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>SKILDRING AV PLANFORSLAGET.....</b>	<b>18</b>
<b>8</b>	<b>KONSEKVEN SAR AV PLANFORSLAGET .....</b>	<b>20</b>
<b>9</b>	<b>MERKNADER.....</b>	<b>35</b>
<b>10</b>	<b>VEDLEGG.....</b>	<b>38</b>

## 1 Bakgrunn

Bakgrunn for planarbeidet er at det er etterspurnad etter tomter for oppføring av einebustader i det aktuelle området. Planområdet ligg i tilknytning til to reguleringsplanar for bustader som til saman inneheld 16 tomter. Det er ikkje oppført hus på alle tomtene, men alle er seld. Det er derfor ikkje ledig kapasitet til nye interessentar innafør regulert område. Masfjorden kommune ønskjer ved å utvide eksisterande bustadområde å dekke opp etterspørselen etter tomter i området.

Tiltakshavar for planarbeidet er Masfjorden kommune. ABO Plan & Arkitektur AS er planfaglig konsulent.

## 2 Nøkkelopplysningar

Kommune	Masfjorden
Stad	Giljane
Gnr./bnr.	5/3
Forslagsstillar	Masfjorden kommune
Grunneigar (sentrale)	Erik Andreas Riisnes
Dato plankart	13.11.2015
Dato reguleringsføresegner	13.11.2015
Eksisterande planstatus	LNF-område
Planområdets areal	13,5 daa
Reguleringsformål (hovudformål)	Bustad
Aktuelle problemstillingar	Strandsone og LNF- område
Varslingsdato (brev)	29.06.2015
Konsekvensutredningsplikt (j/n)	Nei
Føreligg det varsel om motsegn (j/n)	Nei

## 3 Medverknad og prosess

Oppstartsmøte vart gjennomført med Masfjorden kommune 29.05.2015

Oppstart av planarbeid vart varsla med brev til grunneigarar og offentlege instansar datert 29.06.2015. Oppstartsvarelet vart også kunngjort med annonse i avisa Strilen 01.07.2015 på [www.abo-ark.no](http://www.abo-ark.no) og på Masfjorden kommune sin nettportal. Frist for merknader var sett til 19.08.2015. Til varsel om oppstart kom det inn 5 merknader frå offentlege instansar.



## MASFJORDEN KOMMUNE

«ein kommune me er stolte av»

### **VARSEL OM OPPSTART AV DETALJREGULERING**

**Utviding av Giljane bustadfelt gnr. 5 bnr. 3 m.fl.**

I medhald av plan- og bygningslova §§ 12-8 blir det varsla oppstart av detaljregulering for utviding av Giljane bustadfelt gnr. 5 bnr. 3 m.fl. i Masfjorden kommune.

Føremålet med planarbeidet er å utvide Giljane bustadfelt med inntil 5 bustadtomter, med tilhøyrande infrastruktur og fellesareal. Planområdet er ca 13,5 daa. Aktuelle reguleringsformål er frittliggjande småhus, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og grøntstruktur.



Arealet er i kommuneplanens arealdel for Masfjorden kommune sett av til LNF- område. Del av planområdet ligg innanfor areal sett av til funksjonell strandsone. Planområdet er mot vest avgrensa av kommunal veg Areklettvegen, mot sør følgjer planområdet gjeldande plan for Giljane. Mot nord og aust følgjer foreslått plangrense i framkant av ein mindre terrengrygg mot Hostelandsosen.

Planarbeidet er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutgreiing 2015. Planarbeidet er av kommunen vurdert til ikkje å utløyse krav om konsekvensutgreiing etter vedlegg III bokstav h.

Masfjorden kommune er tiltakshavar for planarbeidet. ABO Plan & Arkitektur AS er utførande plankonsulent.

For nærare informasjon kan spørsmål rettast til ABO Plan & Arkitektur AS v/ Ola Klyve Dalland. E-post: [ola@abo-ark.no](mailto:ola@abo-ark.no), tlf: 90901198 eller sjå: [www.abo-ark.no](http://www.abo-ark.no) - Sjå under meny: Nabovarsler – Reg.planer/Høringar

Naboar og grunneigarar vert varsla direkte med brev. Uttale til oppstart av planarbeidet kan sendast skriftleg **innan 19.08.2015** til:

ABO Plan & Arkitektur AS, Postboks 291, 5203 Os, Tlf: 56 57 00 70 | E-post: [offentlig.ettersyn@abo-ark.no](mailto:offentlig.ettersyn@abo-ark.no)

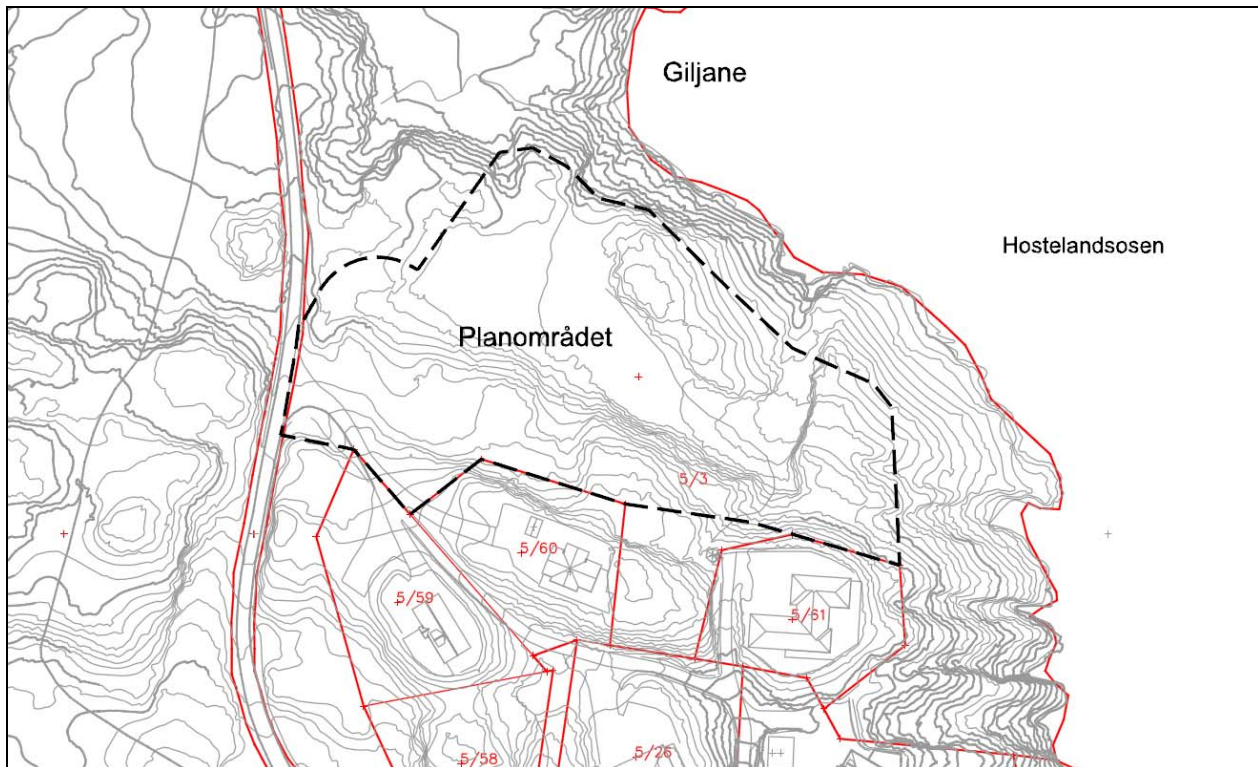
Alle mottatte dokument, uttalar o.l. følgjer planforslaget når det blir oversendt Masfjorden kommune for handsaming. For meir informasjon - [www.abo-ark.no](http://www.abo-ark.no)



Figur 1: Avisannonse i avisa Strilen 01.07.2015

## 4 Lokalisering og avgrensing

Området er lokalisert på Giljane som ligg vest for Hostelandsosen. Planområdet er mot vest avgrensa av kommunal veg Areklettvegen, mot sør følgjer planområdet gjeldande plan for Giljane. Mot nord og aust følgjer foreslått plangrense i framkant av ein mindre terrengrygg mot Hostelandsosen.



Figur 2: Planområdet ved varsel om oppstart

## 5 Planstatus og føringar

### 5.1 Rikspolitiske retningslinjer

#### Statlige planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging

Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnytting, god trafiksikkerheit og effektiv trafikkavvikling. Planlegginga skal bidra til å utvikle bærekraftige byar og tettstader, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremje utvikling av kompakte byar og tettstader, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det eit mål at veksten i persontransporten i storbyområda skal takast med kollektivtransport, sykkel og gange.

Planlegginga skal legge til rette for tilstrekkeleg bustadbygging i områder med press på bustadmarkedet, med vekt på gode regionale løysingar på tvers av kommunegrensene.

#### Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (27.06.2008)

Formålet med retningslinjene er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet langs sjøen. Retningslinjene utdjuar lova og gjev konkrete statlige føringar for kommunanes og fylkeskommunanes planlegging. Kommunane skal legge retningslinjene til grunn i den kommunale planlegginga, planbehandlinga og behandlinga av dispensasjonssøknader. Landet er delt inn i tre hovudområde, kystkommunane i Oslofjordregionen, andre områder der presset på areala er stort og områder med mindre press på areala.

Masfjorden kommune ligg innafor område med mindre press på areala. I områder med mindre press på areala er det gitt større rom for å vurdere utbygging gjennom kommunale planar. Dette gir kommunane utanfor pressområda høve til å inkludera 100-metersbeltet i sine heilskaplege utviklingsstrategiar og vedta planar som inneber utbygging til ulike føremål også i 100-metersbeltet. Under følgjer ei kort oppsummering av relevante retningslinjer som gjeld i område med mindre press:

- utbygging bør så langt som mogleg lokaliserast til område som er utbygd frå før, slik at utbygging skjer mest mogleg konsentrert. Utbygging i urørte område med spesielle friluftsiinteresser, natur- og landskapskvalitetar eller kulturminneinteresser skal unngåast. Til dømes kyst- og fjordlandskap med spesielle kvalitetar.
- Spørsmålet om bygging skal vurderas i forhold til andre allmenne interesser. Det bør ikkje tillatas utbygging i områder som har spesiell verdi i forhold til friluftsliv og allmenn ferdsel, naturkvalitetar, naturmangfald, kulturminner, kulturmiljø og landskap. Forholdet til andre interesser, som for eksempel landbruk, fiske og oppdrett må og vurderast. Der det vert opna for bygging, bør omsynet til andre interesser takast vare på best mogleg.

#### Rikspolitisk retningslinje for å styrke barn og unges interesse i planlegginga

I ny plandel av plan- og bygningslova frå 1. juli 2009 er krav til verkemiddel for å ivareta barn og unges interesser i planlegginga styrka. Formålet med retningslinjene er at alle etter lova skal ta omsyn til barn og unge i si planlegging, og legge til rette for gode bustadmiljø og gode oppvekst og levekår

#### Rikspolitisk retningslinjer for universell utforming

I all planlegging skal følgjande etterstrebast:

- Bygeområde planleggast utforma med tilfredsstillande tilkomst til alle bygningar, og med vegar og gangvegar som gir god tilkomst for personar med nedsett funksjonsevne.
- Uteareal, felles uteareal i tilknytning til bustadbygging, uteareal for skular og barnehagar, fellesområde, offentlige område m.m., vert planlagt utforma med tilfredsstellande tilkomst for alle, slik at områda gir aktivitetsmoglegheiter for alle.
- Arbeidsplassar, omsorgstilbod og bustader for grupper med behov for særlig tilrettelegging vert planlagt lokalisert på bakgrunn av samla vurdering av konsekvensar knytt til nytteleg, sosial inkludering, utbyggingsmønster, transport, lokalklima m.m.

- Transportinfrastruktur vert planlagd utforma og tilrettelagt slik at den kan nyttast av alle, i så stor utstrekning som mulig.

Nye og eksisterande friområde og friluftsområde vert planlagd utforma med tilfredsstillende tilkomst for alle, slik at områda er brukbare og gir aktivitetssmoglegheiter for alle.

### Regional plan for folkehelse 2014-2025

Eit sentralt punkt i folkehelsesatsinga og for å sikre god helse for framtidige generasjonar, er førebyggjande og helsefremjande innsats retta mot å sikre barn og unge gode oppvekstilhøve. Helsevenleg samfunnsplanlegging og omsynet til «helse i alt vi gjer» er berande element i planen. Universell utforming er og inkludert i planen, då eit godt universelt utforma samfunn gjev det mogleg at alle kan delta på like vilkår, og jamne ut sosiale helseskilnader.

### 5.2 Trafikksikringsplan for Masfjorden kommune

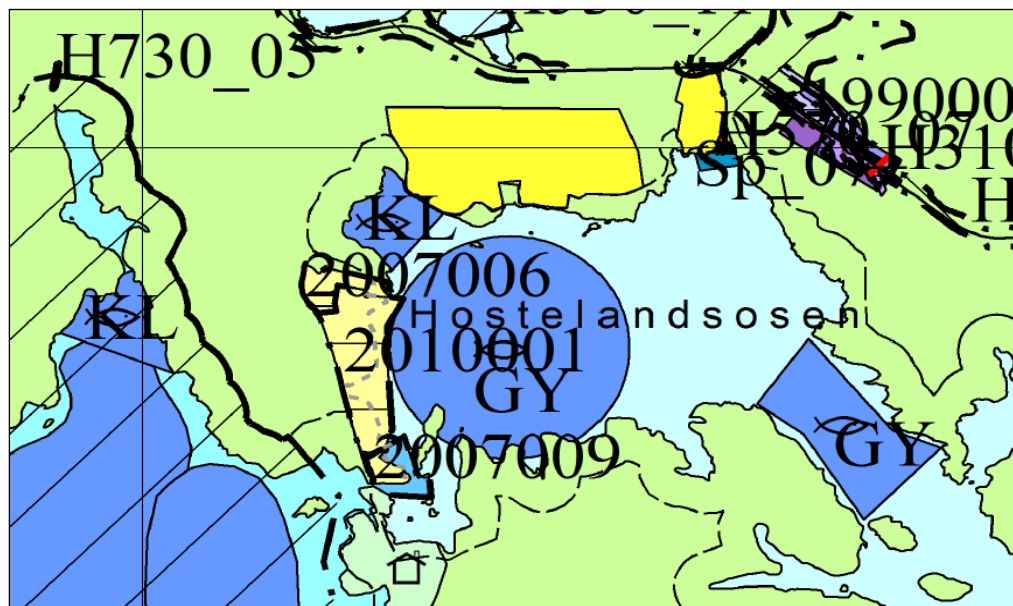
Masfjorden kommunestyre gjorde 12.06.2013 vedtak om oppstart av arbeid med trafikksikringsplan for Masfjorden kommune 2013 – 2025.

Arbeidet med trafikksikringsplanen er starta opp med bakgrunn i trafikksikringstiltak

- Rundt skular og barnehagar
- I forhold til møtestader som institusjonar / næringsområde / aktivitetsområde / badeplassar / tilgang til friområde
- På ulykkespunkt og i tunnelar
- Rundt busstopp

### 5.3 Kommuneplanens arealdel 2012 - 2024

Planområdet er i kommuneplanen 2012-2024 sett av til kommune sett av til LNF- område. Deler av planområdet ligg innanfor areal sett av til funksjonell strandsone. I LNF-områda er funksjonell strandsone retningsgivande og er ikkje juridisk bindande.



Figur 3 Utsnitt kommuneplanens arealdel 2012-2024

Den funksjonelle strandsona er landområde som står i direkte samspel med sjøen økologisk, topografisk og bruksmessig. Denne sona kan vere både smalare og breiare enn 100-meters beltet etter plan- og bygningslova § 1-8. Ved å definere ei funksjonell strandsona får Masfjorden kommune ei lokalt tilpassa strandsona og ikkje ei statisk 100-meters grense.

Den funksjonelle strandsona er definert med grunnlag i biologisk mangfald, friluftsliv, landskap og kulturmiljø, fiske og akvakultur, forureining og bygningar i strandsona.

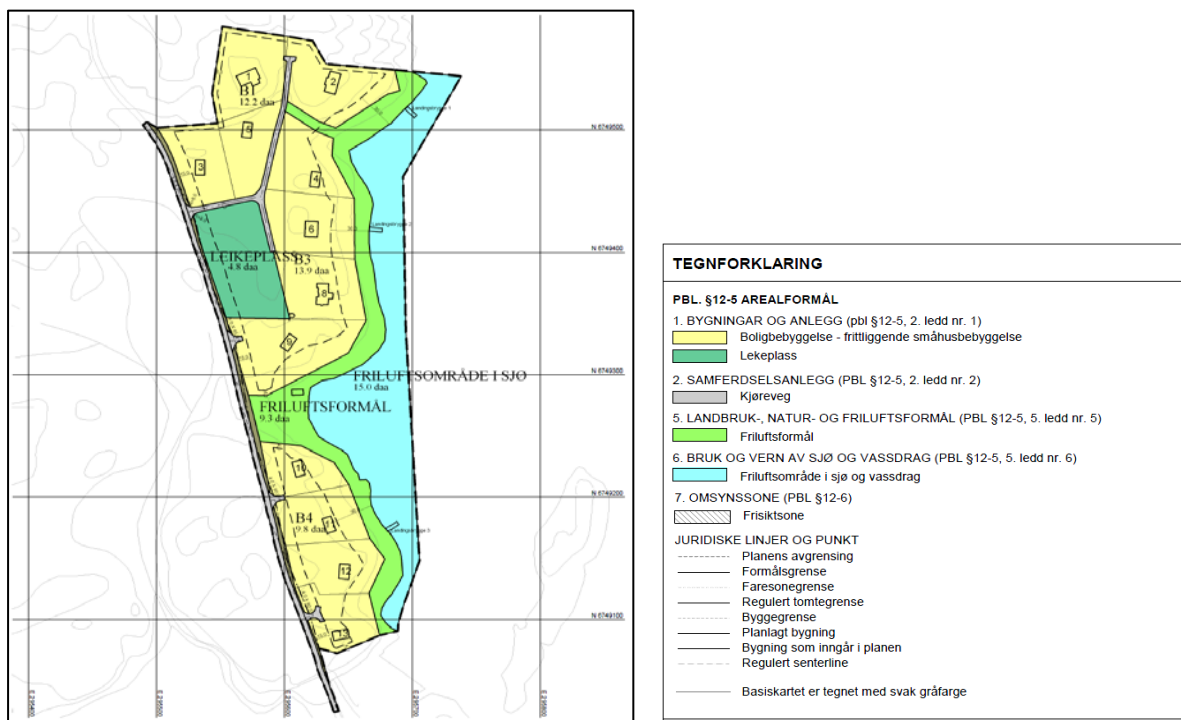
### 5.4 Reguleringsstatus

Området er uregulert, men grensar inntil reguleringsplan for Giljane bustadfelt, vedtatt i 2008. Planen opnar for oppføring av 4 einebustader.



Figur 4 Reguleringsplan for Giljane bustadfelt, 2008.

Reguleringsplan for Giljane bustadfelt frå 2008 grensar mot sør med reguleringsplan for Skjelsundet bustadfelt, vedtatt i 2010. Denne planen opnar for oppføring av 12 einebustader.



Figur 5 Reguleringsplan for Skjelsundet bustadfelt, 2010.



## 5.5 Vurdering av om planarbeidet utløyer krav om konsekvensutgreiing.

Planarbeidet er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutgreiingar 2015 (KU-forskrifta).

Planar som alltid skal handsamast etter forskrifta:

Detaljregulering på meir enn 15 daa som omfattar nye område til utbyggingsføremål jf. §2 d.

Detaljregulering inntil 15 daa som inneber endring av kommuneplanen skal vurderast etter vedlegg III. For at kravet om KU skal bli utløyst må planarbeidet bli vurdert til å få vesentlige verknader for miljø og samfunn innanfor eit eller fleire av kriteria i vedlegg III. Planarbeidet fell inn under punkt h) *«større omdisponering av landbruks-, natur- og friluftslivsområder eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet»*.

Føreslått planområde utgjer ei avgrensa utviding av eksisterande bustadfelt under 15 daa. Området er ikkje registrert med særskilte verdiar, men er omfatta av det regionale friluftsområdet Herøyosen. Delar av området ligg innanfor areal sett av til funksjonell strandsone i kommuneplanens arealdel. Tema friluftsliv og funksjonell strandsone vil bli vurdert i samband med planarbeidet og verknadene vert omtala i planskildringa. Dette vert ikkje vurdert å vere utslagsgivande for utarbeiding av konsekvensutgreiing.

Planarbeidet utløyer etter vår vurdering ikkje kriteria i vedlegg III bokstav h. Planarbeidet vil derfor ikkje utløyse krav om konsekvensutgreiing og såleis heller ikkje krav til planprogram. Dei andre kriteria i Vedlegg III er vurdert til ikkje å vere relevante for planarbeidet.

## 6 Skildring av planområdet (dagens situasjon)

### 6.1 Storleik og bruk

Planområdet er på totalt ca 13,7 daa og er per i dag ikkje utbygd.

### 6.2 Tilgrensande arealbruk

Innanfor regulert område sør for planområdet, er det bygd fleire einebustader. Både i reguleringsplan for Giljane bustadfelt og Skjelsundet bustadfelt er det regulert store tomter, frå i overkant av 2 daa opp til 3,7 daa. I begge felta er busetnadene trekt opp i frå strandsona. Det er etablert to landingsbrygger i strandsona ved desse to felta.

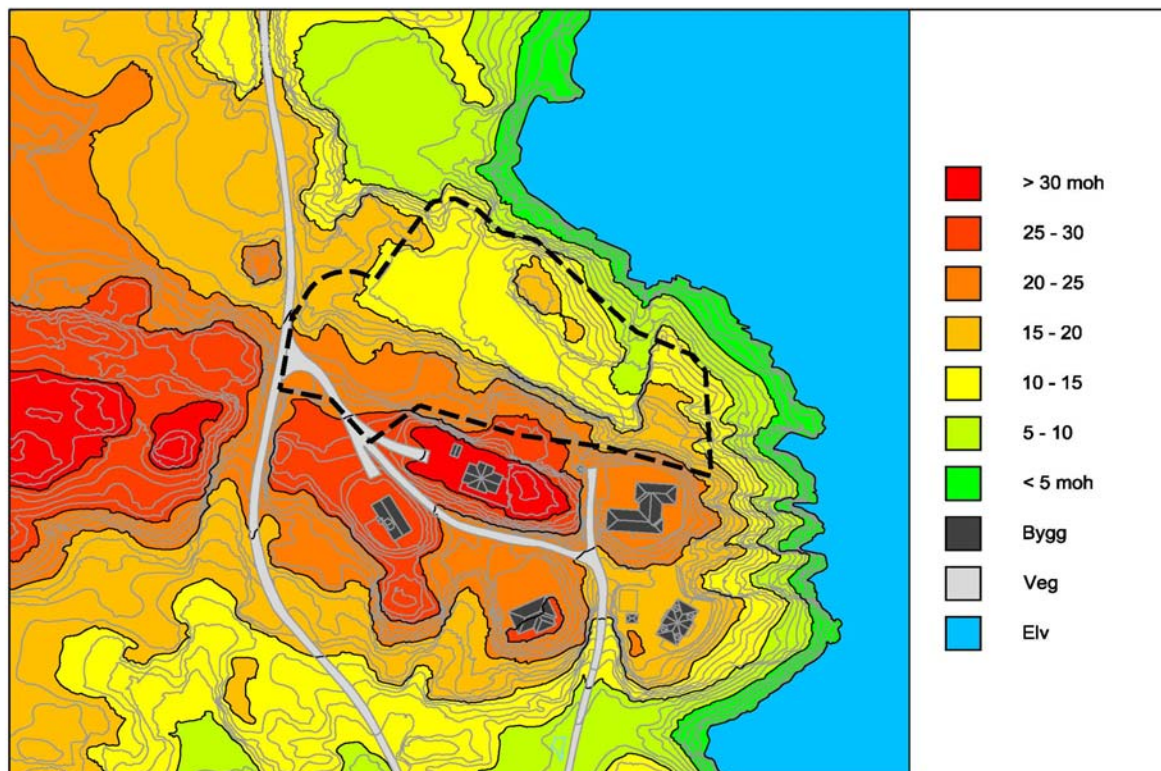
### 6.3 Veg og trafikk

Planområdet har avkjøring frå kommunal veg Areklettvegen. Avkjøringa ligg omlag 0,7 km frå Fv 570 Fensfjordvegen. Fv 570 er registrert med ÅDT på 800 (2014). Frå Areklettvegen er det avkjøring til eksisterande bustader i Giljane bustadfelt.

### 6.4 Landskap, vegetasjon og naturmangfald

Planområdet er ein del av landskapsområdet rundt Hostelandsosen. Dette landskapsrommet er avgrensa av terregnet som omgir Hostelandsosen. Terregnet består primært av svaberg som stig opp i frå osen og går over i vegetasjon med spreidd furuskog. I Skog og landskap sin rapport "Landskapskartlegging av Hordaland fylke" ligg planområdet i landskapsregion ytre fjordbygder på Vestlandet og er registrert som eit vanleg førekommande småfjord og storsundlandskap.

Terregnet innanfor planområdet skrar frå sør mot nordaust og fordeler seg på eit mindre nivå på 20-25 moh og eit lågare nivå som ligg på mellom 10 – 15 moh. Frå det lågare nivået skrar terrenget vidare ned mot sjøen. Mellom dei to flate partia er det ein bratt bergskrent. Det ligg og ein skrent i nord-sør retning aust i planområdet som går over i et søkk i terrenget som strekkjer seg ned mot sjøen. Området vender seg mot ei mindre vik nord i Hostelandsosen. Denne vika er omgitt av tett vegetasjon.



Figur 6 Høgdelagskart over planområdet og området rundt.



Figur 7: Foto av planområdet sett mot sørvest.

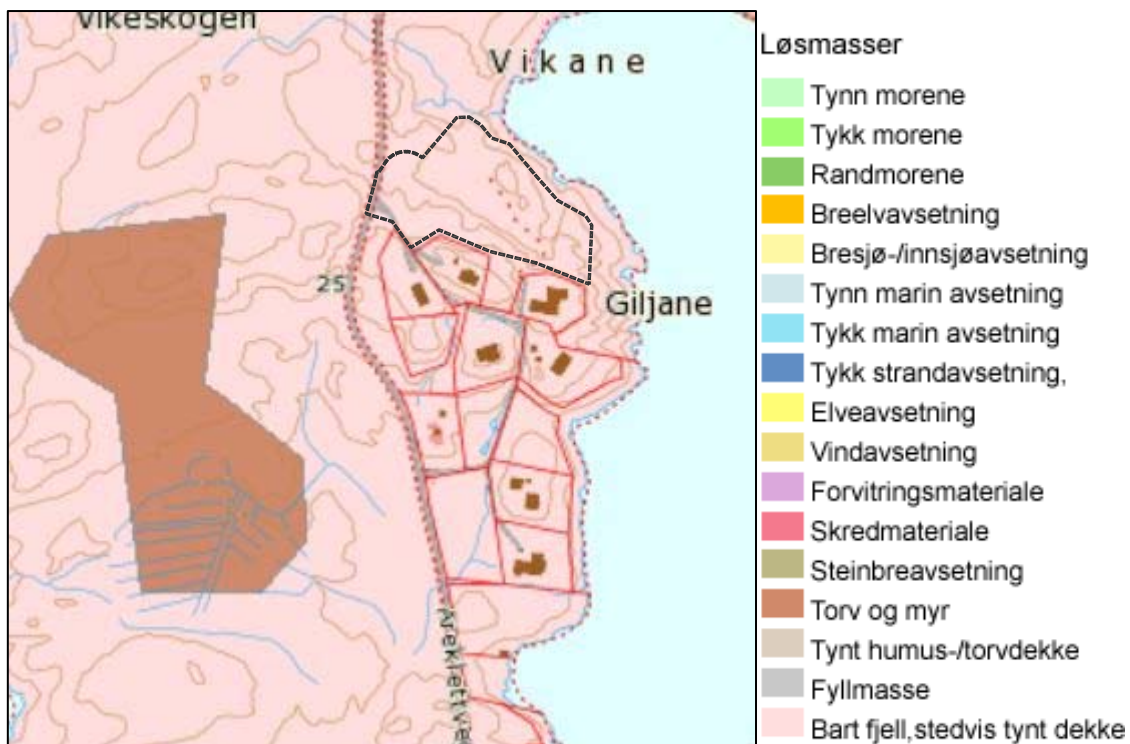


Figur 8 Hostelandsosen sett frå nord, planområde ligg nede til høgre i bilde (Nordhordlandskart).



Figur 9 Giljane bustadfelt og deler av Skjelsundet bustadfelt sett frå søraust (Nordhordlandskart).

Berggrunnen i planområdet er i hovudsak beståande av Diorittisk til granittisk gneis. Lausmasedekket er beståande av bart fjell, med stadvis tynt dekke (kjelde: NGU).



Figur 10 Lausmassekart over planområdet. Planområdet består av bart fjell, stadvis tynt dekke.

Vegetasjonsbilete i planområdet er ein blanding av spreidd furuskog med innslag av eldre einerbuskar og lyng. Det ligg ei mindre myr på eit platå sentralt i planområdet. Her består vegetasjonen primært av lågare voksane grasartar og mose med innslag av små furutre. Skogen har låg bonitet. Det er i databasen Naturbase frå Miljødirektoratet ikkje registrert utvalde naturtypar, prioriterte artar eller artar oppført på Norsk Rødliste 2010.



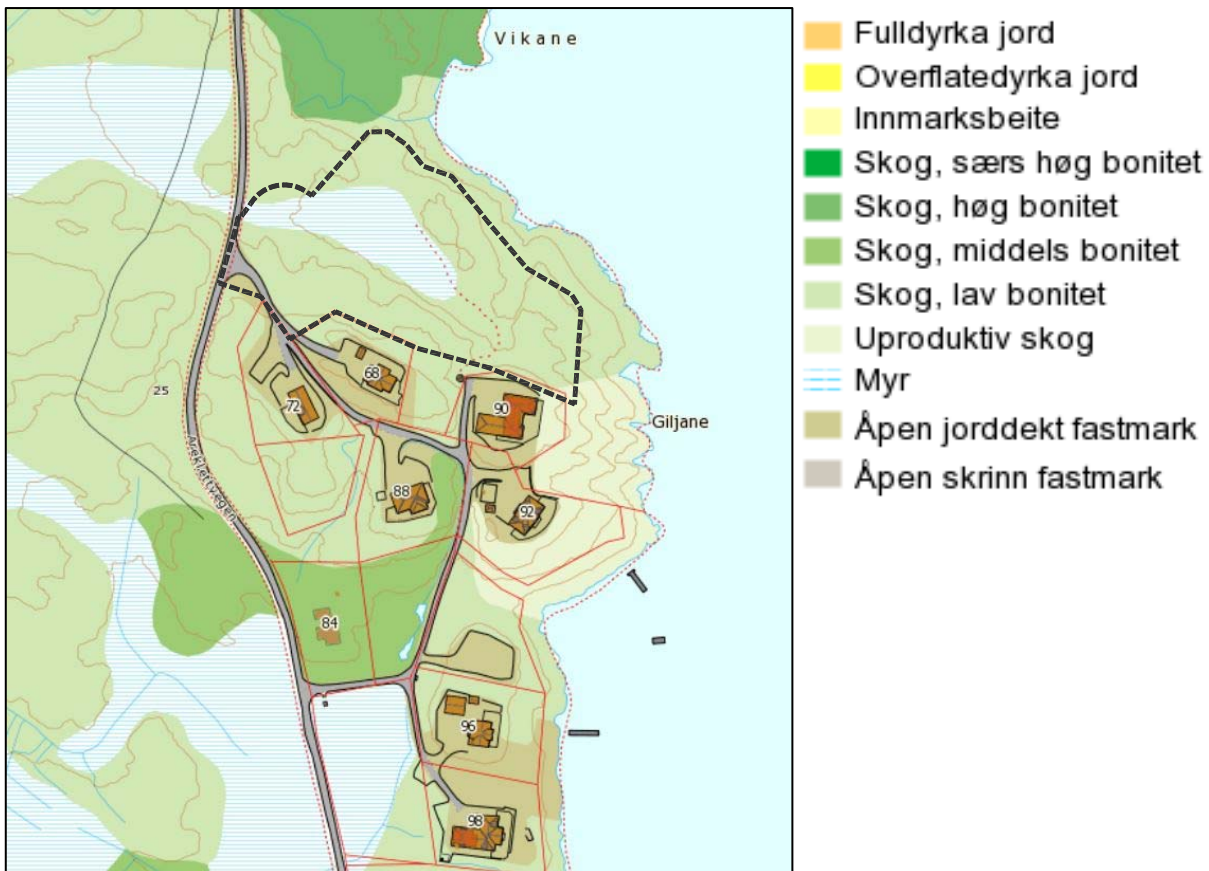
Figur 11 Varierende vegetasjonsdekke med furu, einer og lyng.



Figur 12 Bilete som viser myra og omkring liggande område.



Figur 13 Biletet er tatt frå gnr. 5 bnr. 61 mot nord (tilgrensande eigedom i søraust) og viser vegetasjonsdekke i regulert grøntstruktur (G4).

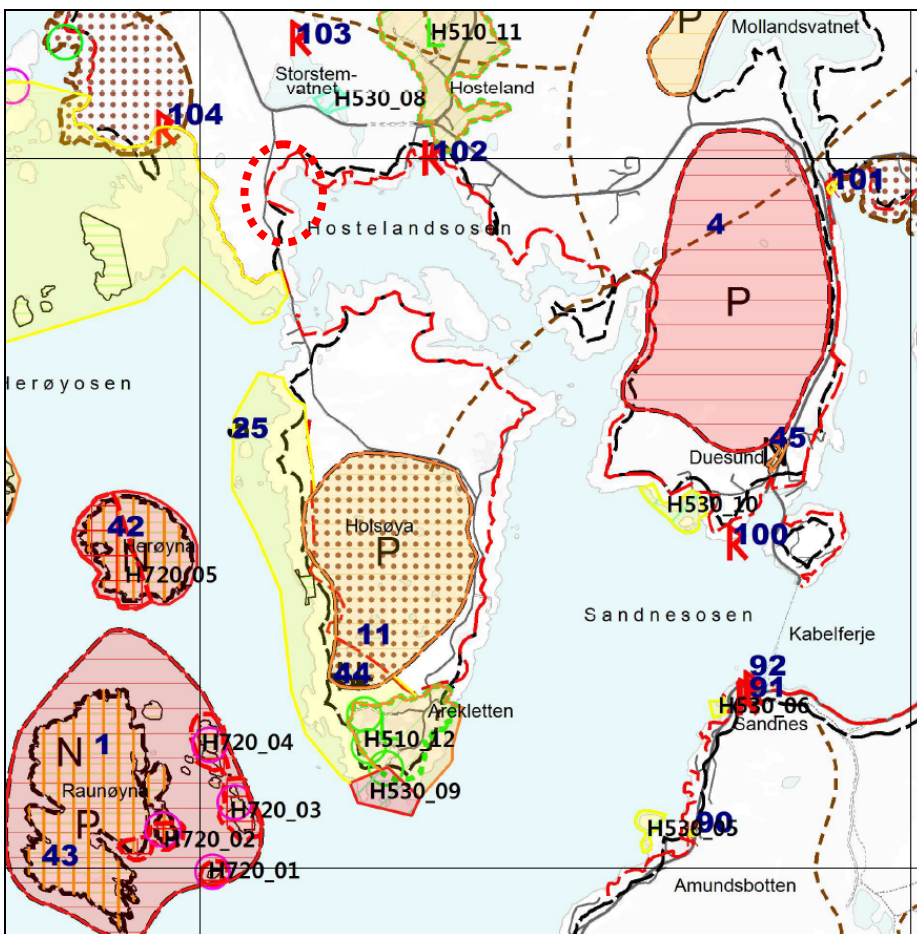


Figur 14 Bonitet i og rundt planområdet.

## 6.5 Avgrensing av funksjonell strandsoner

Avgrensinga av den funksjonell strandsona i kommuneplanen er kartlagd med utgangspunkt i 100-metersbeltet. Ein høgdemodell vart nytta til å sjå på terrenget. I bratte område mot sjø vart funksjonell strandsoner flytta nærare sjøen, i område med slak stigning vart grensa flytta opp i frå sjøen. Der køyrevegane låg innanfor 100-metersbeltet vart grensa trekt nedafor vegen. I utbygde område vart grensa lagt nedanfor bygg. Grensa er vidare justert slik at det vart teken omsyn til kjerneområde for landbruk, dyrka mark og forvaltningsplan for gås.

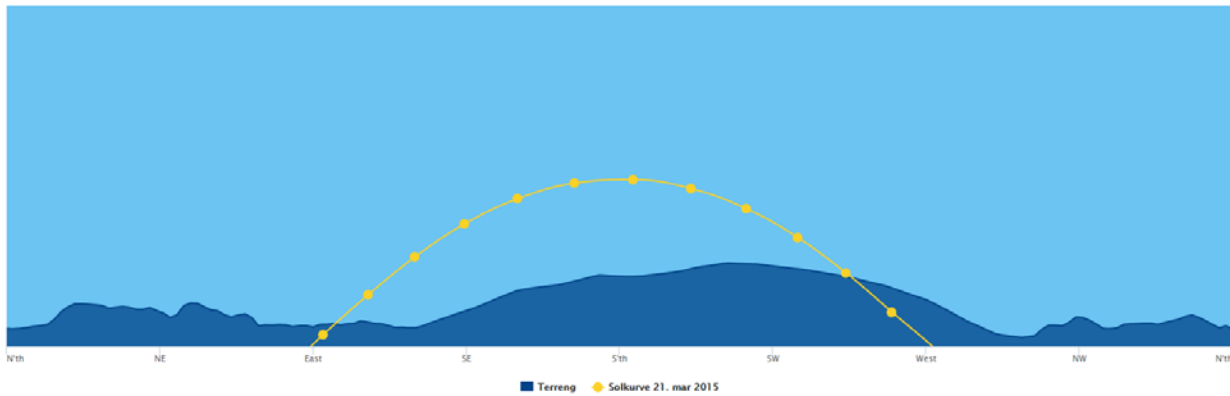
Med utgangspunkt i kartlagt funksjonell strandsoner er det i kommuneplan for Masfjorden utarbeidd eit verdikart over natur og kulturverdiar. Grunnlag for verdikartet er ulike digitale kart frå direktoratet for naturforvaltning og NVE, kjerneareal for landbruk og digitaliserte lokale kulturminne, kulturmiljø og badeplassar. Med alle laga samla i same kartet vart område verdsette etter skalaen – middels verd (gul), høgt verd (oransje) og særskilt høgt verd (raud). Planområdet er ikkje vist med verdisetting.



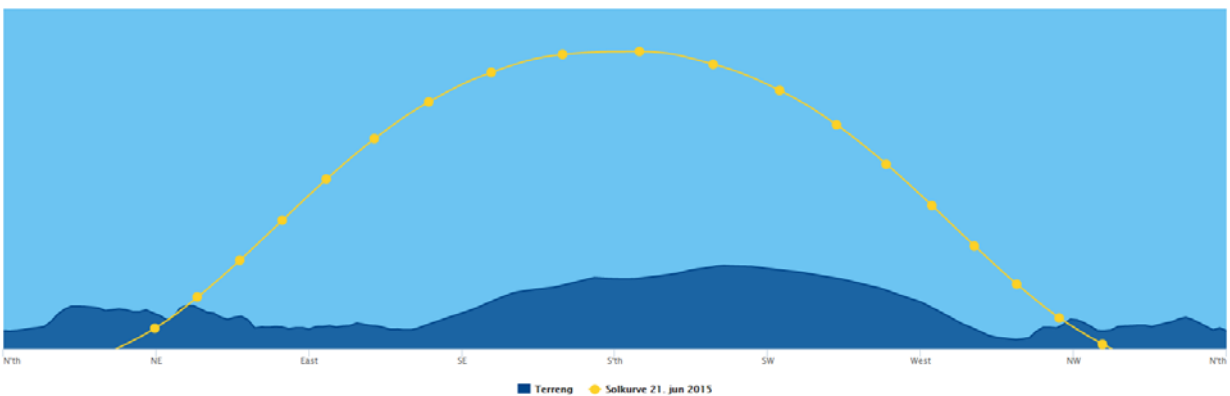
Figur 15: Utsnitt av verdikart, planområde lokalisert med raudt stipla omriss.

## 6.6 Solforhold

Området er vendt mot nordaust. Område er lagt inn i analyseverktøyet suncurces.com. Dette analyseverktøyet tek omsyn til omkringliggende terreng ved utrekning av talet på soltimer. Analysen viser at planområdet har sol om lag frå kl 05.00 til kl 22.00 midtsommar og kl 07.00 til 17.00 ved vårjamdøgn.



Soloppgang	Solnedgang	Faktiske soltimer	Soloppgang uten terreng	Solnedgang uten terreng
07:14	17:10	9:55	06:41	18:56



Soloppgang	Solnedgang	Faktiske soltimer	Soloppgang uten terreng	Solnedgang uten terreng
05:16	22:10	16:45	04:02	23:16

## 6.7 Barn og unges bruk av området

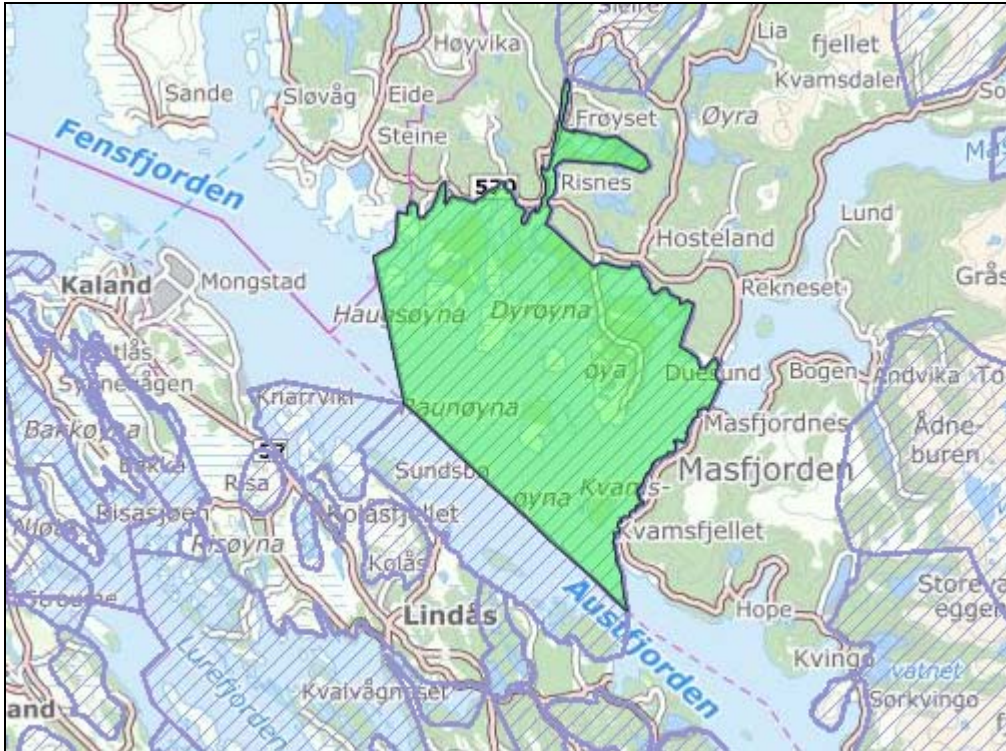
Det er ved synfaring ikkje funne spor av borns leik eller opphald i området.

## 6.8 Friluftsliv

Sjølve planområdet viser ikkje teikn på at det vert nytta til friluftsliv. Det er ikkje stiar eller teikn til opphald innafør området.

Planområde ligg innanfor Herøyosen som er registert som viktig friluftsområde i databasen kart.ivist.no.





Figur 16 Herøyosen – viktig friluftslivsområde (strandsone med tilhørende sjø og vassdrag)

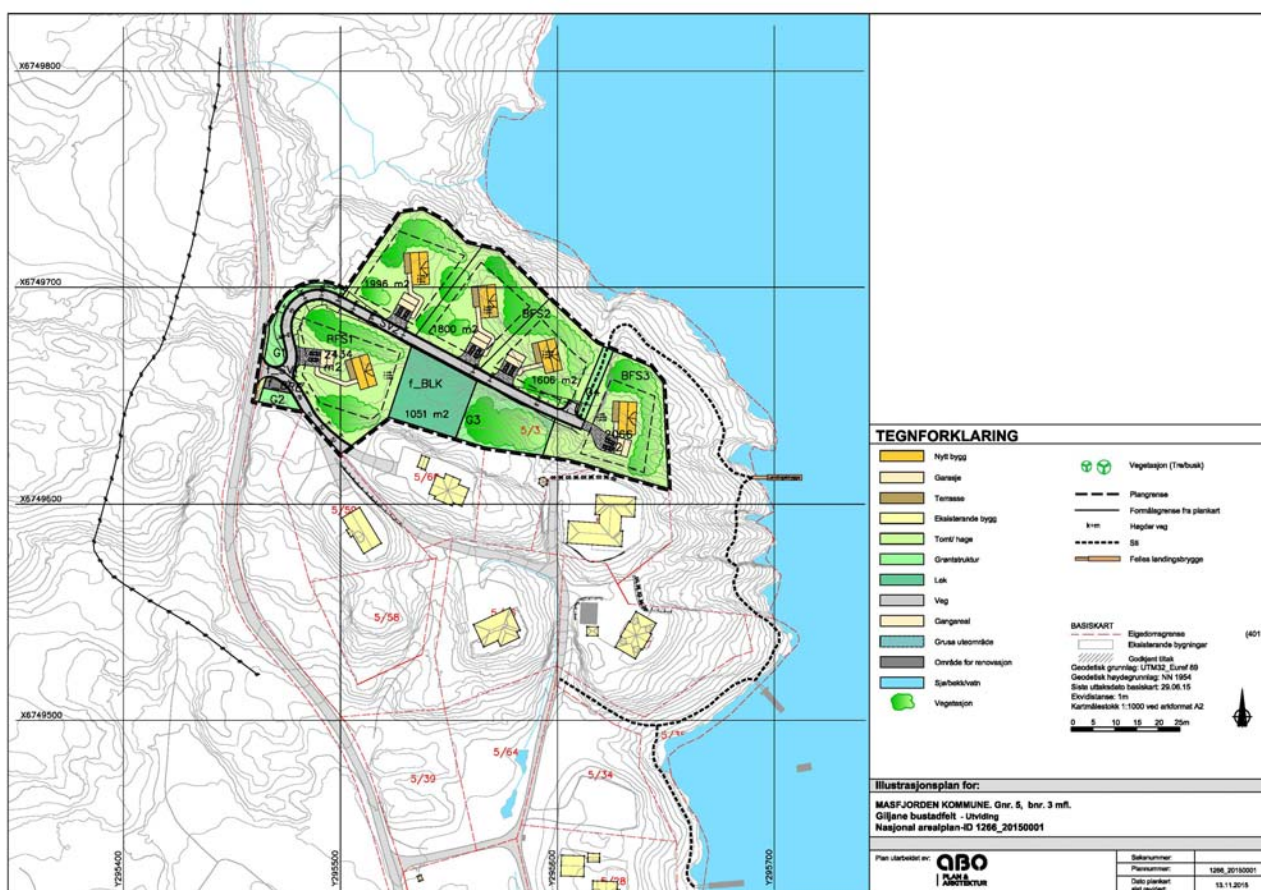
## 6.9 Kulturminne

Det er innanfor planområdet ikkje registrert automatisk freda kulturminn eller SEFRAK- registrerte bygg.

## 7 Skildring av planforslaget

### 7.1 Reguleringsføremål og arealoversikt

Reguleringsføremål	Underføremål	Område	Areal m <sup>2</sup>
Bygninger og anlegg	Bustader - frittliggjande	BFS1	2 434
		BFS2	5 369
		BFS3	2 066
	Renovasjonsanlegg	BRE	51
	Leikeplass	BLK	1 051
Samferdsel og teknisk infrastruktur	Veg	SV	1 002
	Annan veggrunn - grøntareal	SVG	274
Grøntstruktur	Grøntstruktur	G	1 508
<b>SUM</b>			<b>13 755</b>



Figur 17: Illustrasjonsplan

### 7.2 Byggjeføremål (rammer, utnyttingsgrad, byggehøgde)

Planen omfattar byggeområde for frittliggjande småhus og legg til rette for oppføring av 5 einestader.

Utnyttingsgraden er sett til 30 % BYA og maksimal mønehøgde er sett til 7,5 meter frå gjennomsnittleg planert terreng.

Det er i planforslaget regulert område for renovasjonsanlegg. Anlegget er regulert ved avkjøring til kommunal veg Areklettvegen. Arealet skal nyttast til renovasjonsanlegg for planlagde bustader og eksisterande bustader i Giljane bustadfelt.

### 7.3 Veg

Tilkomst til planområdet skjer via eksisterande avkjøring til Giljane bustadfelt frå den kommunale Areklettvegen. Den interne køyrevgen er regulert med tverrprofil på 4 meter. Det er i avkjøring til kommunal veg regulert frisiktsone. Regulerte vegar er felles for bustader i planforslaget og for eksisterande bustader i Giljane bustadfelt. I enden av felles tilkomstveg er det regulert snuhammar.

### 7.4 Parkering

Det er i planforslaget lagt til rette for at all parkering skal skje på eigen tomt. I illustrasjonsplanen er det vist forslag til plassering av 2 parkeringsplassar per bueining – i samsvar med krav i kommuneplanen.

### 7.5 Frisiktsone

Det er i plankartet regulert frisiktsoner ved avkjøring. I frisiktsona skal det til ei kvar tid vere fri sikt 0,5 m over tilstøytande vegars plan. I frisiktsone er det forbod mot fyllingar, bygningsmessige arbeid og planting o.a. som er til hinder for frisikt i ei høgd av 0,5 m over vegplanet.

### 7.6 Leike og uteopphaldsareal, grøntstruktur

Det er regulert eigen leikeplass i tilknytning til grøntstruktur G3. Kommuneplanen set krav om minste uteopphaldsareal på 200 m<sup>2</sup> per bueining. Dette kravet vert oppfylt innanfor den einskilde tomt og på regulert leikeplass. Det er i reguleringsføresegnene stilt kvalitetskrav til areal som skal nyttast til leike- og uteopphaldsareal.

I planen er det i tillegg sett av eit større område til grøntstruktur som ligg i tilknytning til regulert friluftsområde i tilgrensande reguleringsplan for Giljane bustadfelt. Det er og regulert ein 5 meter brei trase mellom BFS2 og BFS3 (G4) som gjev rom for å sikre gangtilkomst til sjøen. Reguleringsføresegnene opnar opp for at det i grøntstruktur kan etablerast sti og mindre anlegg som benkar og sittegruppe for felles bruk.

## 8 Konsekvensar av planforslaget

### 8.1 Gjeldande planar

Arealbruken er ikkje avklart i overordna plan, der område er sett av til LNF-føremål.

Det er sett av eit anna område til bustader på Hosteland, (del av gnr. 14 bnr. 2) – lokalisert rett nord for Hostelandsosen. Her manglar all infrastrukturen som er naudsynt for å byggja ut eit bustadfelt, veg, vatn, straum og avlaup manglar. Tilkomsstvegen må byggjast via Areklettvegen, og trafikken vil då koma ut på same staden på fylkesvegen som Giljane bustadfelt gjer. I tillegg må det byggjast eige fortau/ gangforbinding mot Hosteland på austsida av feltet. Topografien som vil krevje omfattande utsprenging og vassdraget innafor område gjer det og utfordrande å bygge ut område.

Kostnadane til opparbeiding av tomtene og infrastrukturen i høve til pårekneleg storleik på bustadbygginga i dette området, medfører at det er langt fram til det er realistisk å byggja ut dette området. Kommunen opplyser at dei heller ikkje har planlagd investeringar i dette området. Utan kommunal medverknad er det lite realistisk at private vil gå i gang med området sidan grunnlagsinvesteringane vert så store.

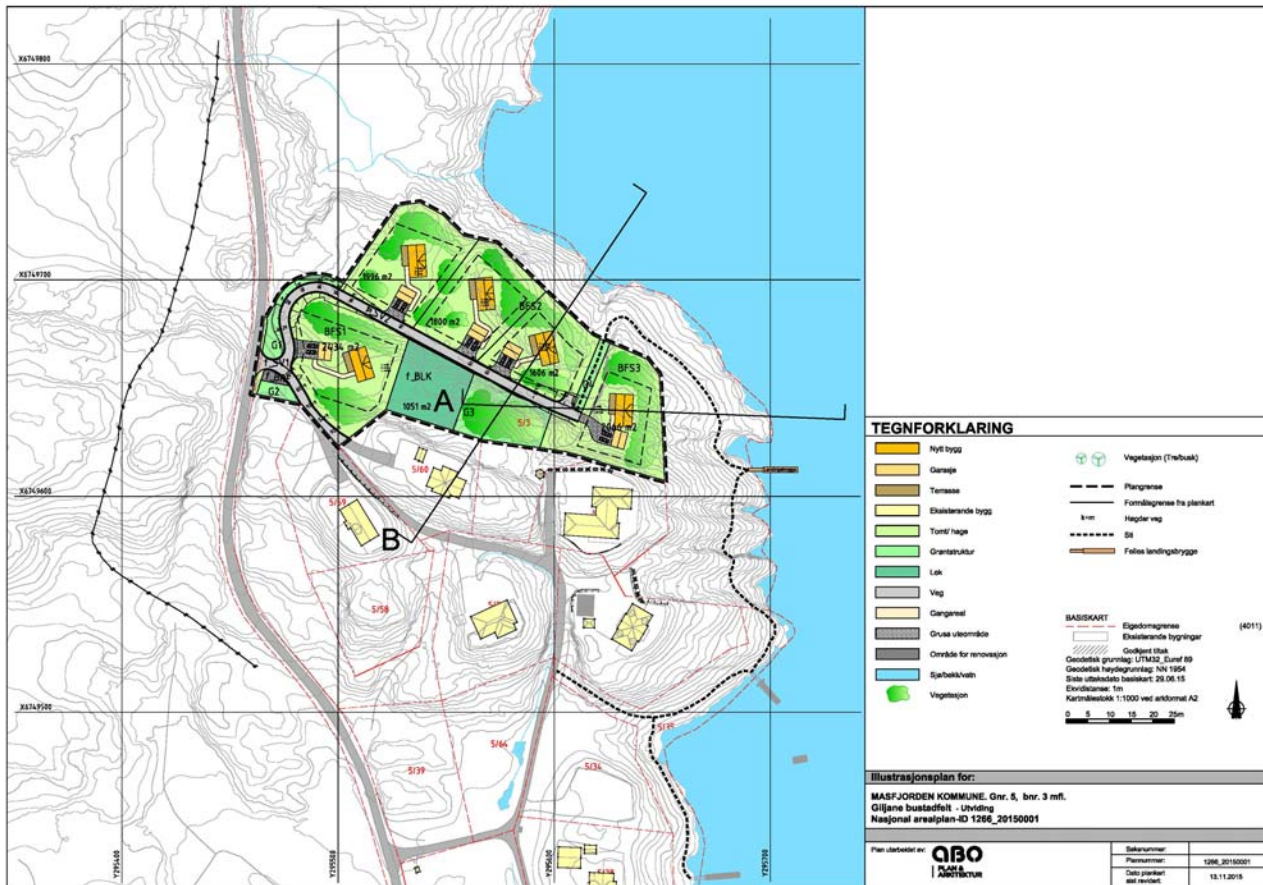
Då utgangspunktet for denne planen er å legge til rette for oppføring av 5 einebustader vil difor ikkje vera eit reelt alternativ å gjerer bruk av arealet sett av til bustader i kommuneplanen. Planområdet grensar til eksisterande bustadfelt på Giljane og er ikkje avhengig av ny infrastruktur.

### 8.2 Tilhøvet til naboar, landskap og fjernverknad

Planlagde bustader er lagt på eit avflata parti mot Hostelandsosen. Terrenget medfører at nye bustader vil ligge lågare i terrenget enn eksisterande bustader. Planlagde bygg vil ikkje medføre endringar i soltilhøve og i svært liten grad medføre endring i utsikt for eksisterande bustader. Bakanforliggende terreng medfører at planlagde bustader ikkje vil medføre silhuettverknad . Byggegrensene er trekt tilbake frå ryggen der terrenget fell brattare mot sjø. Dette medfører at fjernverknaden av planlagde bustader sett frå sjø vil bli svært avgrensa. Mellom planlagd bustadområde og sjø ligg det vegetasjonsdekka areal som vil medverke til at området vert meir skjerma.

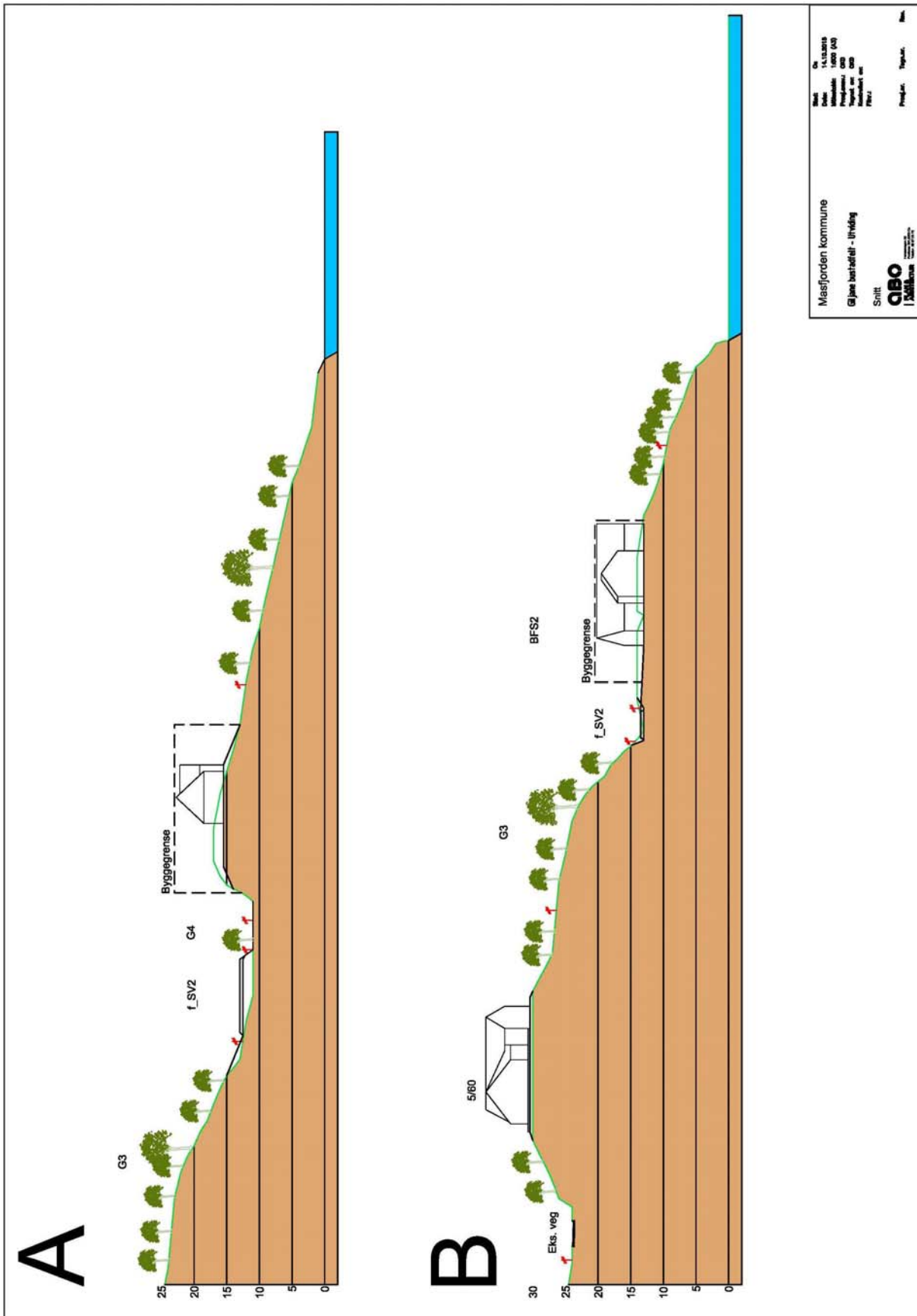


Figur 18: Illustrasjon som viser at planlagd utbygging vert liggjande lågare i terrenget enn eksisterande utbygging.



Figur 19: Snittplan

Opparbeiding av tomtene krev ikkje store terrenginngrep, og vegen er plassert bak husa langs den naturlege skrenten. Dette gjer at vegen får ei skånsam og lite synleg plassering.



Figur 20: Snitt gjennom planlagt utbyggingsområde.

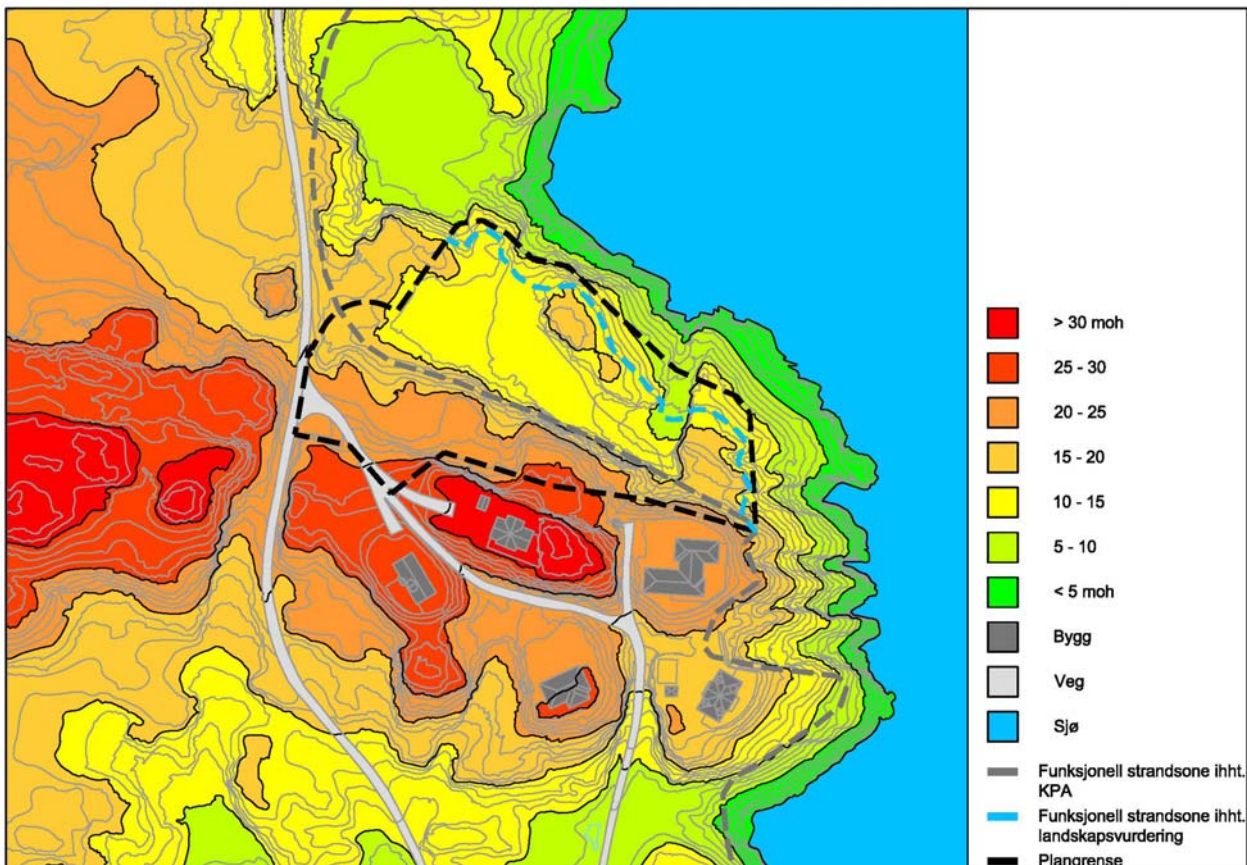
### 8.3 Tilhøvet til funksjonell strandsone

Føremålet med den funksjonelle strandsona er å ivareta strandsoneverdiar knytt til landskap, naturmangfald, landbruk, friluftsliv og kulturminne.

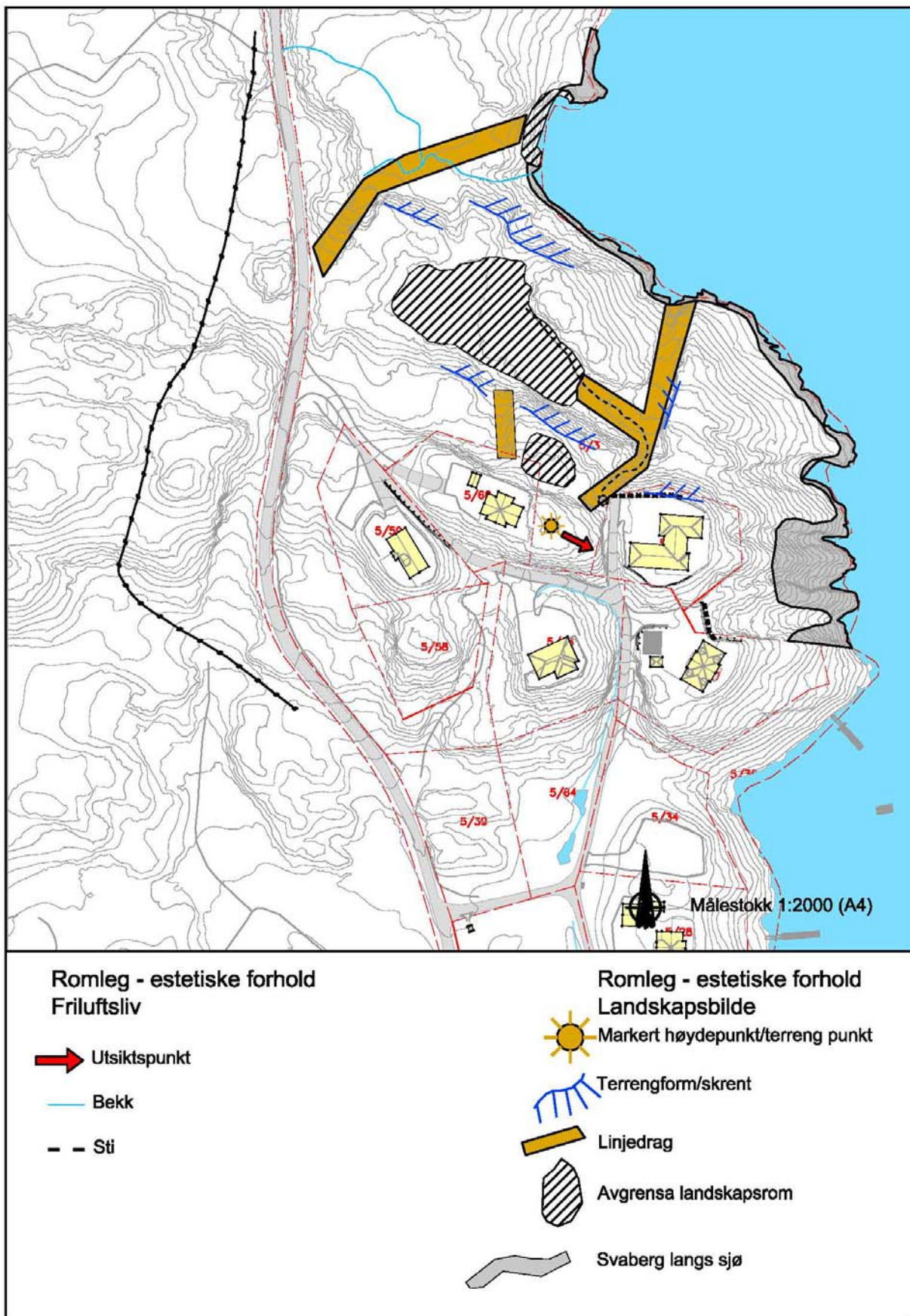
Planområdet er ikkje verdisett i kartleggingsarbeidet som er gjort i samband med fastsetting av funksjonell strandsone i Masfjorden kommune. Det er ikkje landbruks- eller kulturminneinteresser i området. Synfaring av området har ikkje avdekkja teikn til at område vert nytta til utøving av friluftsliv og det er ikkje gjort registreringar av viktige artar eller naturtypar i området. Då ingen av desse interessene gjer seg gjeldande i området er det dei terrengmessige tilhøva på staden og eksisterande bustader som har vore førande for korleis den funksjonelle strandsona vart trekt i samband med kommuneplanarbeidet jf metoden som vart nytta, sjå pkt 6.5. Den funksjonelle strandsona er i kommuneplanens arealdel trekt like i nedkant av eksisterande bustader.

I samband med planarbeidet er det gjort ei enkel landskapsvurdering der markerte høgdepunkt, tydelege terrengformer, avgrensa landskapsrom og linjedrag i landskapet er kartlagt – sjå neste side. Dette saman med ei vurdering av i kva grad området eksponerer seg mot sjøen har danna grunnlaget for trekke ei ny funksjonell strandsona. Hovudfokus har vore å ivareta viktige terrengformer, unngå store terrenginngrep og stor grad av eksponering mot sjø.

Eksisterande bustader på Giljane ligg på eit høgdedrag om lag 50 meter frå strandsona. Planforslaget medfører at den funksjonelle strandsona på eit mindre strekk vert flytta til framkant av det avgrensa landskapsrommet som vert danna av myra sentralt i planområdet.



Figur 21: Illustrasjon som viser høgdelagskart, funksjonell strandsone ihht. kommuneplanens arealdel og ny funksjonell strandsone avgrensa av byggegrensar.



Figur 22: Illustrasjon som viser landskapsforhold i planområdet og tilgrensande område.





Figur 23: Illustrasjon som viser eksisterende og planlagde regulerte grøntstrukturar.

Justeringa av funksjonell strandsone vil ikkje medføre redusert tilgjenge til eller langs sjø. Grøntstruktur G3 er lagt som utviding av eksisterande grøntstruktur i vedtatt plan for Giljane bustadområde. Grøntstruktur G4 sikrar vidare tilgang til sjø gjennom eit naturleg avgrensa daldrag som går ned mot sjø.

Endringa vil heller ikkje føre til store terrenginngrep i form av skjeringar og fyllingar og området sjølve utbygginga vil ikkje eksponere seg mot store område mot sjø. Som det er gjort greie for tildegare inneheld ikkje området i seg sjølv spesielle friluftsiinteresser, natur- og landskapskvalitetar eller kulturminneinteresse. Fotomontasjen under viser at bustadane vert liggande tilbaketrekt frå sjøen utan silhuettverkand.

Desse vurderingane er samanhalde med dei føringane som ligg i i *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen* der Masfjorden er plassert i område med mindre press på areala. Her heiter det at utbygging bør så langt som mogleg lokaliserast til område som er utbygd frå før, slik at utbygging skjer mest mogleg konsentrert.

Ei flytting av den funksjonelle strandsona vert vurdert til å ikkje føra til at intensjonen bak strandsonevernet vert svekka samstundes som byggeområdet si plassering er i tråd med Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.



Figur 24: Fotomontasje som viser planlagde bustader sett mot sørvest.

#### **8.4 Trafikk og teknisk infrastruktur**

Planområdet får tilkomst frå kommunal veg Areklettvegen, og eksisterande avkøyring frå Giljane bustadfelt. Planlagd ny veg er felles for planlagde bustader og vil ikkje medføre auka trafikk forbi eksisterande bustader.

#### **8.5 Kulturminne**

Det er ikkje registrert automatisk freda kulturminne eller SEFRAK registrerte bygg innanfor planområdet. Planframlegget får ingen konsekvensar for kulturminneinteresser.

#### **8.6 Barn og unge**

Planframlegget råkar ikkje område nytta av barn og unge til lek og opphald.

Planområdet ligg med god tilgang til sjø og omkringliggende grøntområde og gjev grunnlag for gode oppvekstvilkår for barn.

Borna må fraktast med buss til skulen. Det er etablert skulskyssordning som går heilt ut til Arekletten på Holsøya og forbi Giljane til fylkesvegen og vidare til Hosteland. Denne ordningar vil sikr trygg tilkomst til skulen for borna i området.

## 8.7 Vurdering i forhold til naturmangfaldslova

### § 8. (Kunnskapsgrunnlaget)

*Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.*

*Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.*

#### Vurdering

Det er i Miljødirektoratet sin database Miljøstatus ikkje registrert viktig områder for biologisk mangfald, utvalde naturtypar eller andre viktige artsforekomstar i planområdet. Det er i artsdatabanken ikkje registret artar oppført i Norsk Rødliste 2010.

### § 9. (Føre-var-prinsippet)

*Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.*

#### Vurdering

Tiltaket er vurdert å ikkje komme i konflikt med viktige områder for biologisk mangfald, utvalde naturtypar eller andre viktige artsforekomstar i planområdet. Det vert vurdert at det ikkje er mangel på kunnskap som tilseier at føre-var-prinsippet skal nyttast.

### § 10. (Økosystemtilnærming og samlet belastning)

*En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.*

#### Vurdering

Planforslaget medfører utbygging i eit område som delvis er opparbeida og påverka av menneskelege inngrep i form av infrastruktur og byggeområde. Plankart og reguleringsføresegner stiller krav og avgrensar arealbruken innanfor rammene i planforslaget. Planforslaget er vurdert til å ikkje medfører negativ påverknad for områder utanfor planen.

### § 11.(kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

*Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.*

#### Vurdering

Planforslaget vil ikkje føra til skader på naturmangfaldet som krev avbøtande tiltak eller kostnader for å avgrense skade på naturmangfaldet.

### **§ 12.(miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)**

*For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.*

#### **Vurdering**

Planforslaget medfører endring av arealbruken innanfor delar av planområdet. Det vert vurdert at gjeldande lovverk, kommunal kontroll og tiltakshavars interne kvalitetssystem skal sikre ei forsvarleg gjennomføring av tiltaket i forhold til miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetode.

#### **8.8 Eksisterande bygningar**

Det er ingen bygg i planområdet, men det grensar til eksisterande bustadfelt på Giljane. Planlagde bygg vil ikkje medføre endringar i soltilhøve og i svært liten grad medføre endring i utsikt for eksisterande bustader.

#### **8.9 Støy**

Planområdet er ikkje støyutsett og vil ikkje føra til auka støy i området.

## 8.10 Risiko- og sårbarheit

### 8.10.1 Metode og definisjonar

Risiko kan definerast som: **Risiko = Frekvens x Konsekvens**

Risiko vert knytt til uønska hendingar. Der det vert vurdert at det føreligg ein viss risiko er det ikkje alltid mulig å fastslå verken konsekvens eller sannsynet for at ei hending opptrer. Det blir derfor gjort ei vurdering av forholda i planområdet der ein nyttar tidlegare registreringar og synfaring i planområdet. Analysen vert først gjennomført som ei grovanalyse, der ein vurderer potensiell overordna risiko i planområdet. Ved funn i registreringa som tilseier at ei risiko- og sårbarheitsanalyse bør gjennomførast, vert temaer markert med x. Dersom det er tema som peikar seg ut (t.d. skredfare, grunnforhold og støy), vert det vurdert om det er behov for meir spesialisert fagkunnskap. Ved bestilling av tekniske rapportar vert desse nytta som underlagsmateriale til gjennomføring av ros- analysen.

Vurdert konsekvens og sannsyn av ei hending vert plassert inn i ei matrise, der vektning av dei tre kartleggingsområda, menneskes liv og helse, ytre miljø og materielle verdiar/økonomi er gitt. Vektninga vert gitt ved vurdering av dei ulike kartleggingsområda. Dersom registreringa viser at det er nødvendig med avbøtande tiltak, vert det foreslått risikoreduserande og/eller skadeavgrensande element som kan redusere risikoen slik at denne ligg innanfor eit akseptabelt nivå.

Det er ikkje for alle område som vert vurdert i ros- analysen, mogleg å fastslå verken konsekvens eller sannsyn for at hendinga inntreffer. Det kan likevel for desse områda verta påpeikt risiko for å synleggjere at kartleggingsområdet skal visast merksemd i vidare planlegging og utbygging av området. Det vert for dei aller fleste tema som vert vurdert i ros- analysen gitt ein kort kommentar og/eller ei kort beskriving av risikoen. For tema som er mindre aktuelle vert det gitt ein kort kommentar om kvifor temaet ikkje er aktuelt for området. Det vert først gjennomført ei registrering av forholda i planområdet. Dersom det er tema i kartleggingsområdet som utpeikar seg vert desse vidareført til kapittelet om "Aktuell risiko" og hendinga vert ført inn i risikomatrissa med antatt sannsyn og konsekvens.

Konsekvensinndelinga er utleia av "Veiledning om tekniske krav til byggverk". Frekvensinndelinga er utleia av føresegnene i byggtknisk forskrift og vedtatt av kommunestyret i Masfjorden kommune 09.12.2010. Tabell 1 og 2 viser definisjonar nytta om konsekvens og sannsyn.

SANNSYNN	VEKT	DEFINISJON
Særs sannsynleg	5	Ei hending pr. år eller oftare
Mykje sannsynleg	4	Ei hending pr 1 – 10 år
Sannsynleg	3	Ei hending pr 10 – 100 år
Mindre sannsynleg	2	Ei hending pr 100 – 1000 år
Lite sannsynleg	1	Mindre enn ei hending pr 1000 år


Tabell 1: Klassifisering av sannsyn


KONSEKVENNS	VEKT	LIV OG HELSE	YTRE MILJØ	MATERIELLE VERDIAR
Katastrofalt	5	Meir enn 3 døde, eller 10 alvorleg skadde	Varig større skade på ytre miljø.	Skader for meir enn 60 mill.
Kritisk	4	Inntil 3 døde. Eller fare for inntil 10 alvorleg skadde.	Alvorleg skade av mindre omfang på ytre miljø, eller mindre alvorleg skade av stort omfang på ytre miljø	Skader mellom 5 mill – 60 mill
Alvorleg	3	Inntil 4 alvorleg personskader, eller mange mindre personskade, men med sjukefråvær. Vesentlege helseplager og ubehag	Store skader på ytre miljø, men som vil utbetrast på sikt.	Skader mellom 500 000 – 5 mill
Ein viss fare	2	Mindre skader som treng medisinsk handsaming ev. kortare sjukefråvær.	Mindre skader på ytre miljø, men som naturen sjølv utbetrar på kort sikt	Skader mellom 50 000 – 500 000
Ufarleg	1	Ingen eller små personskader.	Ingen eller ubetydeleg skade på ytre miljø	Skader for inntil 50 000


Tabell 2: Klassifisering av konsekvens

RISIKOMATRISJE						
SANNSYNNLEG	S5					
	S4					
	S3					
	S2					
	S1					
		K1	K2	K3	K4	K5
KONSEKVENNS						

Tabell 3: Risikomatrix for liv og helse

- 

Medfører uakseptabel risiko. Det skal utførast meir detaljert ROS-analyser for å eventuelt avkrefte risiko eller avklare om risikoreduserande tiltak kan gjennomførast
- 

ALARP-sone, dvs tiltak kan gjennomførast for å redusere risikoen. Detaljert ROS-analyse. Det vil vere naturleg å legge ein kost / nytte analyse til grunn for vurdering av fleire risikoreduserande tiltak.
- 

I utgangspunktet akseptabel risiko, men fleire risikoreduserande tiltak av vesentleg karakter skal gjennomførast når det er mogleg ut frå økonomiske og praktiske vurderingar

Tabell 4: Akseptkriteria nytta i risiko- og sårbarheitsanalysen.

## 8.10.2 Registrering

<b>Naturbasert risiko og sårbarheit</b>				
Uønska hending/ forhold	Potensiell risiko for:			Merknad
	Menneske	Miljø	Økonomi	
<b>Ekstremvær</b> <a href="http://www.met.no">www.met.no</a> / <a href="http://www.nve.no">www.nve.no</a>				
Sterk vind				I "appendiks til rapport nummer KVT/ØB/2009/038" (Kjeller Vindteknikk, NVE)- vindkart for Norge, er planområdet vist med årsmiddelvind i 50 meters høgde på 5,5-6,0 m/s.  Sterk vind fører sjeldan til skade på menneske, men kan medføre skog og bygningsskadar. Skadar som oppstår er gjerne som fylgje av lausrivne bygningselement og rotvelt av skog.
Store nedbørsmengder				I rapporten "Hydrological projections for floods in Norway under a future climate" (Lawrence og Hisdal 2011, NVE rapport 5-2011) går det fram at på Vestlandet vil vassføringa i ein 200 års flom sannsynleg auke med meir enn 20% dei neste 100 åra. Store nedbørsmengder kan medføre flaum og utløyasing av skred.  Del av planområdet er beståande av myr med avrenning til sjø. Ved utbygging av planområdet vil det bli etablert drenering frå planlagde tomter og myrmassar i utbyggingsområde bil bli masseutskifta. Det er ikkje skråningar eller vassdrag som vil medføre skred eller flaum i planområdet ved store nedbørsmengder.
Store snømengder				Området ligg i ein oseanisk sone med milde vintrar. Store snømengder er ikkje vurdert å medføre risiko for planforslaget.
<b>Flaumfare</b> <a href="http://www.nve.no">www.nve.no</a>				
Flaum i elvar / bekkar				Det er ikkje bekkar eller elver innanfor planområdet som vil medføre risiko for flaum i planområdet.
Flaum i vassdrag/ innsjøar				Det er ikkje vassdrag eller innsjøar i eller rundt planområdet som vil medføre risiko for flaum i planområdet.
Overvasshandtering				Overvasshandtering vil vere del av detaljprosjektering.
Springflo / stormflo				Planområdet grensar ikkje til sjø og vil ikkje vere utsett for risiko ved springflo/stormflo.
Historisk flomnivå				Ikkje registrert
<b>Skredfare</b> <a href="http://www.skrednett.no">www.skrednett.no</a> / <a href="http://www.nve.no">www.nve.no</a>				
Kvikkleireskred				Det er i databasen skrednett ikkje registrert aktsemdsområde for kvikkleire innanfor planområdet.
Lausmasseskred				Det er ikkje skråningar som er vurdert som utløyingsområde eller utlaupsområde for lausmasseskred i eller rundt planområdet.
Is – og snøskred				Det er ikkje skråningar i eller rundt planområdet som er vurdert som utløyingsområde eller utlaupsområde for snøskred.
Fjellskred, steinsprang				Det er ikkje skråningar som er vurdert som utløyingsområde eller utlaupsområde for steinsprang i eller rundt planområdet.
Historiske hendingar				Det er ikkje registrert historiske skredhendingar i planområdet.
<b>Andre uønska hendingar</b> <a href="http://www.dsb.no">www.dsb.no</a> / <a href="http://www.ngu.no">www.ngu.no</a>				
Skog- og vegetasjonsbrann			<b>X</b>	Det er ikkje registrert skogbrannar i Masfjorden kommune i perioden 2003-2012. Planområdet grensar til større skogsområde.
Jordskjelv				Jordskjelvfaren i Noreg er moderat. Det er berre registrert nokre få historiske jordskjelv som har gitt skadeverknader på bygningar og infrastruktur.

<b>Verksemndsbasert risiko og sårbarheit</b>				
Uønska hending/ forhold	Potensiell risiko for:			Merknad
	Menneske	Miljø	Økonomi	
<b>Brann/eksplosjon</b> <a href="http://www.dsb.no">www.dsb.no</a>				
Brannfare				Det er ikkje planlagt særskilte brannobjekt i planområdet. Planområdet grensar ikkje til sårbare bygg.
Eksplsjonsfare				Det er ikkje planlagt tiltak som medfører eksplosjonsfare i planområdet.
<b>Energitransport</b>				
Høgspent				Det er ikkje høgspentliner i planområdet.
Gass				Det er ikkje infrastruktur for gass i planområdet.
<b>Forureina vatn</b> <a href="http://www.klif.no">www.klif.no</a>				
Drikkevasskjelde				Planområdet har ikkje avrenning mot klausulerte drikkevasskjelder
Nedbørsfelt				Nedslagsfeltet går til sjø. Overvatn frå planområde vert vurdert som reint.
<b>Forureining – grunn</b> <a href="http://www.sft.no">www.sft.no</a>				
Kjemikalieutslepp				Det er ikkje registrert grunnforureining i planområdet.
<b>Forureining - luft</b>				
Støv/partiklar/røyk				Det er ikkje registrert utslepp av støv, partiklar og røyk frå verksemder i eller rundt planområdet.
Støy				Det er ikkje planlagt nye verksemder som medfører auka støy i planområdet.



<b>Risiko og sårbarheit knytt til infrastruktur</b>				
Uønska hending/ forhold	Potensiell risiko for:			Merknad
	Menneske	Miljø	Økonomi	
<b>Trafikkfare</b> <a href="http://www.vegvesen.no">www.vegvesen.no</a>				
Trafikkulykker på veg				Planområdet har avkjøring frå kommunal veg Areklettvegen. Avkjøringa ligg omlag 0,7 km frå Fv 570 Fensfjordvegen. Fv 570 er registrert med ÅDT på 800 (2014). Fartsgrensa er 80 km/t. Det er mellom Hosteland sentrum og Skogedalen registrert 4 trafikkulykker. Dette er to ulykker med lettare skadd person, ei ulykke med alvorleg skadd person og ei dødsulykke. Ulykkene er registrert mellom 1984 og 2005. Av registrerte ulykker er det ei møteulykke. Resten av ulykkene er utforkjøring av einsleg kjøretøy. Krysset mellom Areklettvegen og Fv 570 er utforma som T-kryss. Planforslaget er ikkje vurdert å medføre auka risiko for trafikkulykker.
<b>Forureining</b>				
Støv/partiklar				Lokalisering og avstand til overordna vegnett tilseier at planområdet ikkje er utsett for luftforureining frå trafikk.
Støy				Lokalisering og avstand til overordna vegnett tilseier at planområdet ikkje er utsett for støy frå vegtrafikk.
Utslepp/ kjemikaliar				Planområdet er ikkje vurdert som utsett for ulykker med farlig gods.
<b>Ulukker på andre transportårer</b> <a href="http://www.kystverket.no">www.kystverket.no</a> /				
Sjø				Planområdet grensar ikkje til sjø.
Luft				Næraste hovudflyplass er Flesland Flyplass. Det er ikkje planlagt tiltak som vil kome i konflikt med flytrafikk, og området er ikkje vurdert som utsett for luftfartsulukker.
Bane				Det er ikkje trafikk på bane i planområdet.
<b>Beredskap</b> <a href="http://www.dsb.no">www.dsb.no</a>				
Brann				Næraste lokale brannstasjon ligg på Duesund Området er vurdert som godt dekkja av brannvernstenesta.
Ambulanse				Ambulanse er lokalisert i Knarvik og Gulen. Området er vurdert som godt dekkja av ambulansetenesta.

### 8.10.3 Risiko- og sårbarheits analyse

1. Skildring av analyseobjekt			
<b>Skogbrann</b>			
2. Kartlegging av moglege hendingar/potensiell fare			
<p>Det er til dels tett samanhengande skog nord og vest for planområdet. Skog i og rundt planområdet er hovudsakleg eldre skog 41-80 år og gammal skog &gt;81 år. Skogen er hovudsakeleg furudominert. Lausmassane i planområdet er beståande av bart fjell med stadvis tynt lausmassedekke.</p> <p>Årsaka til skogbrannar er hovudsakeleg menneskeleg aktivitet. Skader ved skogbrann vil kunne vere skogskade, miljøskade og skadar på bygningar og anlegg. Den mest utsette vegetasjonstypen er barskog, og då spesielt ung furu i skrånande terreng på skrint jordsmonn. Lauvskog har liten risiko for skogbrann.</p> <p>Det er ikkje planlagt brannfølsame tiltak i planområdet. Det er venta at ein ved utbygging av området vil fjerne og tynne ut skog i byggjeområda. Skogbrann vil kunne medføre risiko for ytre miljø og risiko for tap av materielle verdiar.</p>			
3. Vurdering av sannsyn		4. Vurdering av konsekvens	
Sannsynet for skogbrann med risiko for ytre miljø og materielle verdiar vert vurdert til mindre sannsynleg - Ei hending pr 100 – 1000 år		Konsekvensen av for skogbrann med risiko for ytre miljø og materielle verdiar vert vurdert til ein viss fare- Mindre skader på ytre miljø, men som naturen sjølv utbetrar på kort sikt og Skader mellom kr 50 000 – 500 000,-	
5. Berekne risiko			
	Liv og helse	Ytre miljø	Materielle verdiar
Sannsyn	S2	S2	S2
Konsekvens	K1	K2	K2
Forhold til akseptkriteria			
6. Vurdere risikoreduserande tiltak			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fjerning av vegetasjon tett inntil planlagde bygg.</li> <li>- Opplysning om det generelle forbodet om bruk av open eld i tidsrommet 15.04 – 15.09.</li> </ul>			

## 9 Merknader

### 9.1 Varsel om oppstart av planarbeid

Det har til varsel om oppstart av detaljregulering blitt mottatt 4 offentlege merknader. Ingen private har kome med merknad.

#### Offentlige merknader:

Nr.	Avsendar	Dato
1.	Hordaland fylkeskommune	13.08.2015
2.	Fylkesmannen i Hordaland	17.08.2015
3.	Statens vegvesen	06.08.2015
4.	NGIR	07.07.2015
5.	NVE	13.08.2015

#### 9.1.1 Samandrag av offentlege merknader

Nr.	Etat /avsendar	Hordaland fylkeskommune
1.	Adresse/postnr. stad	Postboks 7900/5020 Bergen
	Datert	13.08.2015
	Samandrag av merknad	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Det er uheldig å utarbeida detaljreguleringsplan som er i strid med overordna plan. Vil forbruka areal definert som LNF, samstundes som det alt ligg ubrukte regulerte tomter i området.</li> <li>2. Areal- og transport - fører til transportutfordringar ved at tilkomst til Hosteland senter, og til skule og idrettsanlegg ligg omlag 2 og 3 km frå bustadområdet.</li> <li>3. Arkitektur, estetikk og landskap - Må setjast krav og rammer som sikrar god landskapstilpassing og estetisk og arkitektonisk god kvalitet.</li> <li>4. Barn og unge - sikre gode aktivitetsområde og trafikksikre løysingar og sikker tilkomst til kollektivtransport.</li> <li>5. Folkehelse - gjev god tilgang til naturområde på land og i sjø.</li> <li>6. Kulturminne - ingen kjende automatisk freda kulturminne, ikkje særleg potensiale for funn.</li> <li>7. Samferdsel - Det må sikrast trygg og eigna tilkomst til kollektivtransport for heile bustadområdet.</li> <li>8. Senterutvikling - kommunen har nyleg gjennomført regulering av Hosteland senter. Rår til å prioritera vekst knytt til dette senteret, heller enn å leggja til rette for meir spreidd busetnad.</li> </ol>
Kommentar til merknad	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Det er ikkje att ledige tomter i bustadfeltet. Alle tomtene er selt og det er etterspørsel etter nye tomter i området. Det er sett av eit anna område til bustader på Hosteland, (del av gnr. 14 bnr. 2) – lokalisert rett nord for Hostelandsosen. Her manglar all infrastrukturen som er naudsynt for å byggja ut eit bustadfelt, veg, vatn, straum og avlaup manglar. Tilkomstvegen må byggjast via Areklettvegen, og trafikken vil då koma ut på same staden på fylkesvegen som Giljane bustadfelt gjer. I tillegg må det byggjast eige fortau/gangforbinding mot Hosteland på austsida av feltet. Topografien som vil krevje omfattande utsprenging og vassdraget innafør område gjer det og utfordrande å bygge ut område.</li> </ol> <p>Kostnadane til opparbeiding av tomtene og infrastrukturen i høve til pårekneleg storleik på bustadbygginga i dette området, medfører at det er langt fram til det er realistisk å byggja ut dette området. Kommunen opplyser at dei heller ikkje har planlagd investeringar i dette området. Utan kommunal medverknad er det lite realistisk at private vil gå i gang med området sidan grunnlagninvesteringane vert så store.</p>	

		<p>Då utgangspunktet for denne planen er å legge til rette for oppføring av 5 einestader vil difor ikkje vera eit reelt alternativ å gjerer bruk av arealet sett av til bustader i kommuneplanen. Planområdet grensar til eksisterande bustadfelt på Giljane og er ikkje avhengig av ny infrastruktur.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Born i område vert fraktast med buss til skulen. Det er etablert skulskyssordning som går heilt ut til Arekletten på Holsøya og forbi Giljane til fylkesvegen og vidare til Hosteland. Denne ordningar vil sikre trygg tilkomst til skulen for borna i området.</li> <li>Det er i reguleringsføresegnene stilt krav til arkitektur og landskapstilpassing. Dette gjeld murar, høgder på bygg, krav til synleg grunnmur og tilpassing til eksisterande utbygging m.m. Høgder på nye bygg er sett til 7,5 meter for å unngå silhuettverknad sett frå sjø. Byggegrenser er også trekt inn frå eigedomsgrænse mot sjø for redusere synlegheita frå sjø og omkringliggjande område.</li> <li>Planområdet ligg med kort avstand til kommunal veg Areklettvegen der skuleskyss er sikra. Frå planområdet er det ca 0,7 km til kryss ved Fv 570 og gjennomgåande kollektivtransport.</li> <li>Planområdet ligg med god tilgang til sjø og omkringliggjande grøntområde og gjev grunnlag for gode oppvekstvilkår for barn og tilgang til omkringliggjande grøntområde.</li> <li>Teken til orientering.</li> <li>Sjå kommentar til pkt. 4.</li> <li>Teken til orientering.</li> </ol>
<b>Nr.</b>	<b>Etat /avsendar</b>	Fylkesmannen i Hordaland
<b>2.</b>	<b>Adresse/postnr. stad</b>	Postboks 7310 / 5020 Bergen
	<b>Datert</b>	17.08.2015
	<b>Samandrag av merknad</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Viser til Statlig planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsone langs sjøen der Masfjorden ligg i område med mindre press på areala.</li> <li>Stiller spørsmål ved at det blir planlagt bustadfelt i LNF-område og innanfor funksjonell strandsone når det i arealdelen av kommuneplanen er lagt ut eit stort område for bustader rett over vågen. Er det trong for fleire bustadområde her?</li> <li>Planar etter plan- og bygningslova skal inkludere vurdering av folkehelseperspektivet. Viktig å sikre barn- og unge gode oppveksttilhøve.</li> <li>Konsekvensane reguleringsplanen har for endra arealbruk skal vurderast i høve til naturmangfaldet.</li> <li>Krav om utarbeiding av ROS-analyse, samt krav til handtering av risiko i plan.</li> </ol>
	<b>Kommentar til merknad</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Teken til orientering</li> <li>Bustadområde som det vert vist til har utfordringar med realisering. Det er sett av eit anna område til bustader på Hosteland, (del av gnr. 14 bnr. 2) – lokalisert rett nord for Hostelandsosen. Her manglar all infrastrukturen som er naudsynt for å byggja ut eit bustadfelt, veg, vatn, straum og avlaup manglar. Tilkomstvegen må byggjast via Areklettvegen, og trafikken vil då koma ut på same staden på fylkesvegen som Giljane bustadfelt gjer. I tillegg må det byggjast eige fortau/ gangforbinding mot Hosteland på austsida av feltet. Topografien som vil krevje omfattande utsprenning og vassdraget innafor område gjer det og utfordrande å bygge ut område.</li> </ol> <p>Kostnadane til opparbeiding av tomtene og infrastrukturen i høve til pårekeleg storleik på bustadbygginga i dette området, medfører at det er langt fram til det er realistisk å byggja ut dette området. Kommunen opplyser at dei heller ikkje har planlagt investeringar i dette området. Utan kommunal medverknad er det lite realistisk at private vil gå i gang med området sidan grunnlagsinvesteringane vert så store.</p> <p>Då utgangspunktet for denne planen er å legge til rette for oppføring av 5</p>

		<p>einebustader vil difor ikkje vera eit reelt alternativ å gjerer bruk av arealet sett av til bustader i kommuneplanen. Planområdet grensar til eksisterande bustadfelt på Giljane og er ikkje avhengig av ny infrastruktur.</p> <p>Bakgrunnen for at planarbeidet er starta opp er at det er konkret etterspurnad etter tomter i tilknytning til eksisterande felt.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Planområdet ligg med god tilgang til sjø og omkringliggjande grøntområde og gjev grunnlag for gode oppvekstvilkår for barn og tilgang til omkringliggjande grøntområde. Born i område vert fraktast med buss til skulen. Det er etablert skulskysordning som går heilt ut til Arekletten på Holsøya og forbi Giljane til fylkesvegen og vidare til Hosteland. Denne ordningar vil sikre trygg tilkomst til skulen for borna i området.</li> <li>Det vert vist til kap. 8.6 for vurdering av planforslaget sine konsekvensar for naturmangfaldet.</li> <li>Det vert vist til kap. 8.19 for gjennomført ros- analyse.</li> </ol>
<b>Nr.</b>	<b>Etat /avsender</b>	Statens vegvesen
<b>3.</b>	<b>Adresse/postnr. stad</b>	Askedalen 4, 6863 Leikanger
	<b>Datert</b>	06.08.2015
	<b>Samandrag av merknad</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Bustadområde er lokalisert mot kommunalt vegnett, Masfjorden kommune sitt ansvar å sjå til at vegen fungerer på ein trygg og effektiv måte.</li> <li>Planen vil medføra auka trafikk på krysset mellom den kommunale vegen og Fv 570. Rår til at tiltakshavar ser til at krav til siktsoner og svingradius i krysset er i samsvar med vegnormal.</li> </ol>
	<b>Kommentar til merknad</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Teken til orientering</li> <li>Teken til orientering</li> </ol>
<b>Nr.</b>	<b>Etat /avsender</b>	NGIR
<b>4.</b>	<b>Adresse/postnr. stad</b>	Lindåsvegen 1260, 5956 Hundvin
	<b>Datert</b>	07.07.2015
	<b>Samandrag av merknad</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Viktig at det vert sett av tilstrekkeleg areal for hentestad til bossdunkar (to dunkar per husstand kvar veke).</li> <li>Ved fellesløyising må behaldar som gjev same volum per husstand veljast.</li> <li>Tilkomstveg til hentestaden må ha tilstrekkeleg breidde og akseltrykk.</li> <li>Hentestaden bør ligge plant og renovasjonsbilden må kunne manøvrere og snu utan å vera til hinder for annan ferdsel. Manglande snumoglegheit kan erstattast av gjennomkøyringsveg.</li> <li>Leikeplassar bør ikkje ligge nær hentestaden.</li> <li>Hentestad og tilkomstveg bør ha fast dekke og må brøytast.</li> </ol>
	<b>Kommentar til merknad</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Det er i planforslaget sett av areal for renovasjon ved kryss til kommunal veg Areklettvegen. Det er i reguleringsføresegnene sikra rekkefølgekrav og kvalitetskrav til opparbeiding av arealet.</li> <li>Teken til orientering.</li> <li>Sjå kommentar til pkt. 1.</li> <li>Sjå kommentar til pkt. 1.</li> <li>Planforslaget opnar ikkje opp for leikeplass i nærleiken av område for renovasjon.</li> <li>Det er i reguleringsføresegnene sikra at arealet vert opparbeida med fast dekke. Arealet er regulert som fellesområde for bustader i planforslaget og eksisterande bustader i Giljane bustadfelt. Brøyting av arealet vil vere ei fellesoppåve for bebuarar som nyttar område for renovasjon.</li> </ol>
<b>Nr.</b>	<b>Etat /avsender</b>	NVE
<b>5.</b>	<b>Adresse/postnr. stad</b>	Postboks 53, 5801 Førde
	<b>Datert</b>	13.08.2015
	<b>Samandrag av merknad</b>	NVE har ingen merknader til planarbeidet
	<b>Kommentar til merknad</b>	Teken til orientering.

## **10 Vedlegg**

**10.1 Plankart datert 13.11.2015**

**10.2 Reguleringsføresegner datert 13.11.2015**

**10.3 Illustrasjonsplan datert 13.11.2015**