



Rønhovde Eiendom AS

planskildring- plan 2015005

Utgåve: 01

Dato: 25.05.2017

DOKUMENTINFORMASJON

Oppdragsgjevar:	Rønhovde Eiendom AS
Rapporttittel:	planskildring- plan 2015005
Utgåve/dato:	01/ 16.05.17
Filnavn:	planskildring- plan 2015005.docx
Arkiv ID	
Oppdrag:	602229-01–Plan2015005-Rønhovde Reguleringsendring
Oppdragsleiar:	Linda Telle
Avdeling:	Plan og urbanisme
Fag	Reguleringsplan
Skreve av:	Linda Telle
Kvalitetskontroll:	Kjersti Møllerup Subba
Asplan Viak AS	www.asplanviak.no

FORORD

Asplan Viak har vore engasjert av Rønhovde Eiendom AS for å utføre arbeid med Endring av Reguleringsplan 2008600-Osterøy. Leif Ståle Rønhovde har vore kontaktperson for oppdraget. Katrine Bjørset Falch og Eva Osberg har også deltatt i arbeidet.

Linda Telle har vore oppdragsleiar for Asplan Viak.

Bergen, 25.05.2017

Linda Telle

Oppdragsleiar

Kjersti Møllerup Subba

Kvalitetssikrar

INNHALDSFORTEGNELSE

1	SAMANDRAG	6
2	NØKKELOPPLYSINGAR.....	7
3	Bakgrunn for PLANARBEIDET	8
3.1	Intensjonar og mål med planframlegget	8
3.2	Kvalitetar i planframlegget.....	8
3.3	Tidlegare vedtak i saka	9
4	MEDVERKNAD	9
4.1	Avklaringsmøte og vedtak om oppstart	9
4.2	Oppstartsmøte	9
4.3	Varsel om oppstart av planarbeidet.....	9
4.4	Undervegs møte 21.april 2016.....	10
4.5	Folkemøte.....	10
4.6	Grunneigarmøte.....	11
4.7	Konsekvensutgreiing.....	11
4.8	Konfliktar eller heimlar	11
5	REGULERINGSMESSIGE TILHØVE	12
5.1	Rikspolitiske retningslinjer.....	12
5.2	Regionale planar.....	12
5.3	Kommunale planar.....	13
5.4	Reguleringsplanar.....	14
5.5	Lokale forskrifter og retningslinjer som gjeld for planområdet.....	15
6	FORSKRIFT OM KONSEKVENSGREIING.....	15
7	SKILDRING AV PLANOMRÅDET	16
7.1	Lokalisering	16
7.2	Avgrensing og storleik på planområdet	17
7.3	Topografi og landskap	17
7.4	Klima og soltilhøve.....	18
7.5	Lokalklima.....	18
7.6	Estetisk og kulturell verdi	19
7.7	Stadens karakter.....	19

7.8	Vegetasjon og naturforhold	22
7.9	Friluftsliv - Rekreasjonsverdi, rekreasjonsbruk og uteområde	23
7.10	Born og unges interesser	23
7.11	Veg og trafikktilhøve.....	23
7.12	Privat og offentlig servicetilbod	25
7.13	Teknisk infrastruktur.....	26
7.14	Miljø, klima og grunnforhold	27
7.15	Beredskap og ulukkesrisiko.....	28
7.16	Privatrettslege bindingar	29
8	SKILDRING AV PLANFRAMLEGGET	30
8.1	Innleiing	30
8.2	Endringar frå vedteken plan	30
8.3	Arealbruk	31
8.4	Føremål knytt til bygningar og anlegg	34
8.5	Kommunaltekniske anlegg	46
8.6	Leike- og uteopphaldsareal.....	47
8.7	Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur	50
8.8	Landbruks-, natur- og friluftsføremål	55
8.9	Bustadmiljø og kvalitetar	56
8.10	Folkehelse	56
8.11	Støytiltak	57
8.12	Terreng, landskap og estetikk	57
8.13	Naturmangfald	57
8.14	Krav til utbyggingsrekkjefølgje og føresegner.....	57
8.15	Omsynssoner.....	57
8.16	Vatn og avlaup.....	58
9	KONSEKVENSAR AV PLANFRAMLEGGET	59
9.1	Overordna planar og mål	59
9.2	Eksisterande reguleringsplanar.....	59
9.3	Natur- og ressursgrunnlaget	59
9.4	Landskap, vegetasjon og terreng	59

9.5	Soltilhøve	62
9.6	Verknader for naboar og interessemotsetnader	64
9.7	Friluftsliv, naturområde, born og unges interesser i nærmiljøet	66
9.8	Universell utforming og tilgjenge	66
9.9	Trafikktilhøve og teknisk infrastruktur	67
9.10	Sosial infrastruktur og servicetilbod	68
9.11	Kulturminne og kulturlandskap	68
9.12	Juridiske/økonomiske konsekvensar for kommunen	68
9.13	Energibehov og forbruk	68
9.14	Konsekvensar for næringsinteresser	68
9.15	AVVEGING AV VERKNADANE	68
10	ROS - RISIKO- OG SÅRBARHEITsanalyse	69
10.1	Samandrag	69
10.2	Metode og akseptkriteria	69
10.3	Metode for vurdering av risiko og sårbarheitsbiletet	70
10.4	Risikomatrise	73
10.5	Oppsummering ROS-analyse	84
10.6	Kjelder og sentrale grunnlagsdokument il ROS-analysen	87
11	UTTALER OG MERKNADER	88
11.1	Uttaler og merknader ved oppstart av planarbeidet	88
12	AVSLUTTANDE KOMMENTAR	92

1 SAMANDRAG

Planframlegget regulerer bustadutbygging på Rundhovde, på gnr. 135, bnr. 8, 11, 5, 63, ,62, 64 m. fl. Planområdet ligg sentralt på Osterøy, om lag 1 km nordvest for sentrum i Valestrand. Området har tidlegare vore beitemark knytt til gardsbruket på Rundhovde, men ligg i dag brakk.

Planframlegget opphevar og erstattar reguleringsplanen for Rundhovde boligområde, plannr. 1253 2008 600. Årsaka til at det vert fremma ny plan for Rundhovde er at område B14 i forslag til områderegulering for Valestrand er teken inn i planområdet. For å sikre vegframføring til dette området har det også vore naudsynt med ei omarbeiding av bustadfelt regulert i planen for *Rundhovde boligområde* frå 2012. Føremålet med planframlegget er såleis å leggje til rette for bustadutbygging, i tråd med kommuneplanen sin arealdel.

Planendringa legg til rette for bygging av 86 nye bustadeiningar, fordelt på fleire typar bustader i dei nye eller omorganiserte felta. I tillegg er det allereie bygd lågblokker (BB1) med 14 bustadeiningar langs tilkomstvegen (o_V1) aust i området, og det er regulert for 7 bustader i to felt med konsentrert småhusutbygging (BK1 og BK2), som er uendra i reguleringsendringa (BK1 og BK2). Det ligg dessutan 4 eksisterande einebustader i felt regulerte til frittliggjande småhus. Totalt får planområdet 111 bustader, om man slår saman eksisterande og planlagt bustad. Planområdet legg opp til ei variert utnytting og har felt med einebustader, to- og firemannsbustader og lågblokker. Det er knytt felles leikeplassar til alle felta, og parkering vert anten løyst på eiga tomt eller i felles parkeringskjellar under bygga.

Planområdet legg til rette for større grønne lunger mellom og rundt bustadfelta. Heia, som ligg i utkanten av planområdet i vest, er eit mykje nytta turområde, og det har vore ein viktig føresetnad for planarbeidet å ikkje øydeleggje tilgangen til turområdet eller silhuetten som åsryggen utgjør. Det har også vore lagt vekt på å ta vare på andre viktige stiar innan planområdet. Der det er naudsynt å fjerne eksisterande sti skal denne leggjast om.

2 NØKKELOPPLYSINGAR

Gnr./bnr. (hovudeigedommen)	Gnr. 135, bnr. 8, 11 mfl.
Gjeldande planstatus (regulerings-/kommuneplan)	Kommuneplan for Osterøy 2011-2013 Rundhovde boligområde, planid 12532008600
Forslagstillar	Rønhovde Bygg og Anlegg AS v/Leif Ståle Rønhovde og Ole Jørgen Rønhovde
Plankonsulent	Asplan Viak as
Hovudføre mål	Regulering til bustader
Storleik på planområdet i daa	94,9 dekar.
Tal på <u>nye</u> bustadeiningar i samband med planendringa	86
Er det varsla motsegn? (ja/nei)	Nei
Konsekvensutgreiingsplikt (ja/nei)	Nei
Oppstartsmøte, dato	22.10.2015
Kunngjering oppstart, dato	22.12.2015
Folkemøte, dato	28.06.2016
Vedtak om offentleg ettersyn, dato	
Høyringsperiode, dato frå - til	

3 BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

3.1 Intensjonar og mål med planframlegget

I medhald av plan- og bygningslova §§ 12-3 og 12-8 vart det varsla oppstart av reguleringsarbeid for Rønhovde gnr. 135, bnr. 8, 10 og 11 mfl. 22.12.15. Planen skal erstatte og oppheve eksisterande reguleringsplan for Rundhovde boligområde, planID 12532008600 frå 2012.

Planområdet ligg på Rundhovde, langs fylkesveg 365, nordvest for Valestrand sentrum.



Figur 1 Oversiktskart som viser plasseringa av planområdet med rød markør.

Planområdet omfattar gnr. 135 bnr. 8, 10 og 11 mfl. og er i all hovudsak omfatta av eksisterande reguleringsplan for Rundhovde boligområde (planID 12532008600) som vart vedteke i 2012. I tillegg skal felt B14 i områderegulering for Valestrand og delar av fv.365 inngå i planen.

Føremålet er å regulere til bustader, slik eksisterande plan også gjer. Planen vil ikkje endre vilkår for dei bustadfeltene som er bygd per i dag.

Årsaka til reguleringsendringa er at det har skjedd endringar i føresetnader i og rundt planområdet etter at planen vart vedteke. Blant anna vart det satt i gong arbeid med områderegulering for Valestrand i 2014, som førebels ikkje er vedteken. Denne planen grensar til reguleringsplanen for Rundhovde langs fv. 365 og langs felt B14.

3.2 Kvalitetar i planframlegget

Planframlegget byggjer opp under forslag til områderegulering for Valestrand ved at det vert lagt til rette for etablering av bustader i nærleiken av Valestrand sentrum. Det er også viktig å ha ei relativt høg utnytting i sentrumsnære område. Planframlegget legg til rette for ein variasjon i type og storleik på bustader ved at det er ei blanding av lågblokker,

fleirmannsbustader og einebustader. Det vil vere bustader som møter moderne energikrav og kvalitetar.

Området legg til rette for leikeplassar for born, og det vert regulert inn grønstruktur der eksisterande vegetasjon skal takast vare på, som vil fungere som grønne lunger rundt og mellom byggeområda. Planframlegget viser utbetra vegframføring for fylkesveg frå Vågenessvingen, samt er det regulert inn fortau langs fylkesveg og langs veg heilt frem til siste bustadområde i B14.

3.3 Tidlegare vedtak i saka

Reguleringsplan for Rundhovde boligområde, gnr 135, bnr 8, 10 og 11 m.fl., plan nr 1253 2008 600, blei vedtatt i 2012. Denne planen var utarbeidd av grunneigar Sture Rundhovde og med MULTICONSULT AS som plankonsulent.

Forslagstiller Rønhovde Bygg og Anlegg AS v/Leif Ståle Rønhovde og Ole Jørgen Rønhovde har teke over planen og ynskjer å få til ei utviding og ei endring av planen.

4 MEDVERKNAD

Dette kapittelet inneheld ei kort oppsummering av planprosessen så langt.

4.1 Avklaringsmøte og vedtak om oppstart

Eksisterande *Reguleringsplan for Rundhovde boligområde, plannr 1253 2008 600* vart vedtatt 14.11.2012. Det var arrangert eit avklaringsmøte den 23.06.2015 med Osterøy kommune ved planavdelinga, for å vurdere om forslagsstiller sine idear til endring av gjeldande reguleringsplan kunne la seg gjere. Konklusjonen på møtet var at kommunen bad om at tiltakshavar søkte Osterøy kommune om å kunne gjere ei reguleringsendring i gjeldande plan.

4.2 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte var på rådhuset til Osterøy kommune den 22.10.2015. Referatet frå møtet inneheld offentlege føresetnader for at planforslaget skulle kunne bli realisert og gje grunnlag for ein god planprosess.

4.3 Varsel om oppstart av planarbeidet

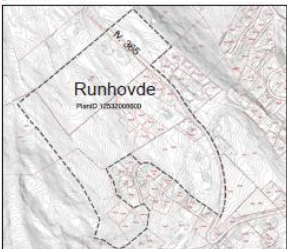
Oppstart av planarbeid blei varsla i Bygdanytt den 22.12.15. Annonsen blei også lagt inn på Osterøy kommune si heimeside.

Naboar, grunneigarar og offentlege instansar blei varsla med brev datert 17.12.15. Frist for å kome med innspel og merknadar var 25.01.2016 Det kom inn til saman 3 private merknadar og 7 uttalar frå høyringsinstansar. Oppsummering av desse med tiltakshavar sine kommentarar i går fram av kapittel 11.

Under viser varslingsannonse i Bygdanytt 22.12.2015:

VARSEL OM OPPSTART AV PRIVAT PLANARBEID

I medhald av plan- og bygningslova §§ 12-1,12-3 og 12-8 vert det varsla igongsetting av privat detaljreguleringsplan for Runhovde i Osterøy kommune. Planen vil heilt erstatte og oppheve planid 12532008600 Runhovde boligområde, iht. pbl §12-14.



Forslagsstillar er Rønhovde Bygg og anlegg AS. Plankonsulent er Asplan Viak AS. Føremålet med planarbeidet er reguleringsendring av eksisterande detaljplan og utviding av planområdet for å ta inn felt B14, som er sett av til bustad i områdeplan for Valestrand.

Planområde er på ca. 95 daa og ligg på Valestrand, nord-vest for sentrum. Planforslaget fører til endring på fleire formål i eksisterande reguleringsplan. Planarbeid vil vurdere behov for endring i bustadfelt, på interne vegar, grøntområde og leggja til rette for fortau langs adkomstveg. Planen vil ikkje endre vilkår for dei bustadfelt som er bygd per i dag. Planen vil leggja til rette for ei anna vegføring til felt B14 enn det områdeplanen for Valestrand legg til rette for. Delar av fv.365 omfattast av plangrensa og tilpassast vegen som allereie er bygd. Planarbeidet er ikkje vurdert å løyse ut krav til konsekvensutgreiing.

Merknader til oppstart av planarbeid kan sendast innan 25.01.2016 til: Asplan Viak AS, Postboks 2304, Solheimsviken, 5824 Bergen eller på e-post til: linda.telle@asplanviak.no. Spørsmål til planarbeidet kan rettast til Asplan Viak AS v/ Linda Telle (pr. e-post). Planarbeidet er også varsla på www.asplanviak.no under kunngjeringsar, og på kommunen sine heimesider.

Naboar, grunneigarar og offentlege høyringspartar vert varsla i brev. Alle mottekne dokument, merknader o.l vert sendt til kommunen saman med planforslaget.

 asplan viak

4.4 Undervegs møte 21.april 2016.

Forslag til plankart og skisser med løysningar, bygningstype og utnytting vart lagt fram for kommunen for å få tilbakemeldingar. Desse var sendt kommunen for gjennomsyn på førehand.

Saker som vart diskutert og som kommunen hadde innspel til var blant anna sikring av tilhøva for mjuke trafikantar, sentral plassering av leikeområde, sikring av at leikeareala har kvalitetar for både små og større born, vurdering av fjernverknad og at den eksponerte åsryggen måtte takast vare på. Kommunen var vidare opptatt av at reguleringsplanen bør sikra ei høg arealutnytting og ein differensiert busetnad.

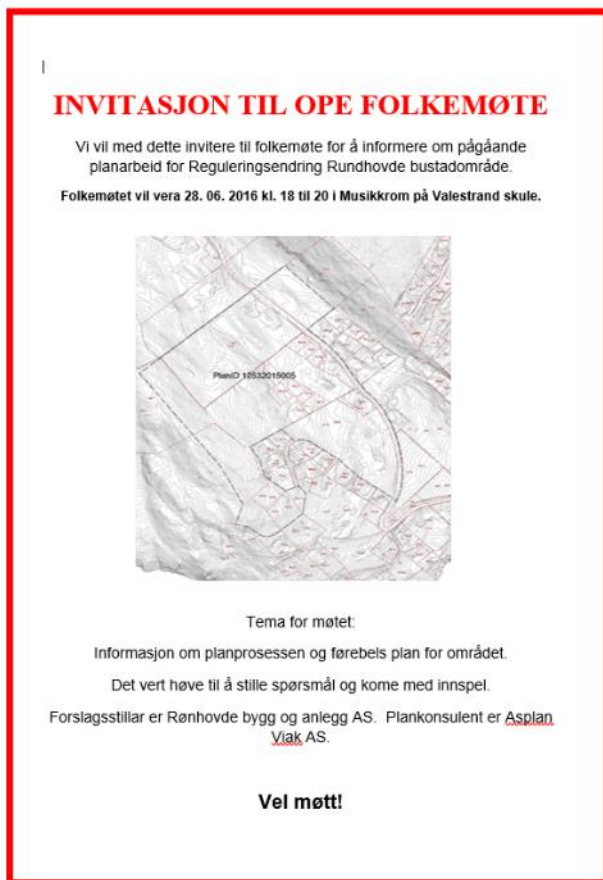
På møtet vart partane einig i at det skulle haldast eit folkemøte.

4.5 Folkemøte

Det vart invitert til ope folkemøte 28.06.2016. Det var om lag 20 personar som møtte fram. Her informerte Vivian Kjøpstad frå Osterøy kommune generelt om planprosess, krav, føresetnader, og kort om eksisterande plan for Rønhovde.

Asplan Viak informerte om status for planen og viste førebelse skisser, enkle 3D illustrasjonar og sol skygge av dei forskjellige bustadområda. Det vart så høve til å stille spørsmål. Det vart oppmoda om å ta kontakt dersom ein hadde innspel eller spørsmål i

etterkant anten til kommunen eller Asplan Viak. Det vart oppmoda om å ta kontakt dersom ein hadde innspel eller spørsmål i etterkant anten til kommunen eller Asplan Viak. Det kom ingen innspel eller merknader.



4.6 Grunneigarmøte

Den 17.6.16 vart det haldt eit eige møte i Asplan Viak sine lokale mellom grunneigar for gnr. 135 bnr. 62, 63 og 64 Harald Reigstad, Lars Fredrik Øsleby som representerte grunneigar av gnr. 135, bnr. 5 og forslagsstillar Rønhovde bygg og anlegg AS. Møtet vart halde for å informere Reigstad (som er busett i Oslo) om prosessen, diskutere løysingar for eigedomane og ta i mot innspel med tanke på utbygging.

4.7 Konsekvensutgreiing

Osterøy kommune har vurdert at planarbeidet ikkje vil løyse ut plikt til konsekvensutgreiing, då føremålet er i samsvar med overordna plan.

4.8 Konflikstar eller heimlar

Ikkje aktuelt

5 REGULERINGSMESSIGE TILHØVE

Punkta nedanfor handlar om gjeldande planstatus i området og overordna planar/retningslinjer som er aktuelle for planframlegget.

5.1 Rikspolitiske retningslinjer

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke born og unges interesser i planlegginga

Føremålet med dei rikspolitiske retningslinjene er mellom anna å synleggjere og styrke born og unge interesser i all planlegging og byggesakshandsaming etter plan- og bygningslova.

Relevant for dette planarbeidet er å vurdere konsekvensane for born og unge opp mot til tiltak i planen, og sikre viktige stiar som nyttas av born- og unge.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Føremålet er at arealbruk og transportsystem skal utviklast slik at dei fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnytting, med miljømessige gode løysningar, trygge lokalsamfunn og bustadmiljø, god trafikktryggleik og effektiv trafikkavvikling. Det skal leggjast til grunn eit langsiktig, berekraftig perspektiv i planlegginga.

Relevant for dette planarbeidet er god ressursutnytting, gode løysningar for transportsystemet med tanke på tryggleik i trafikken og effektiv trafikkavvikling, og omsynet til eksisterande og planlagt bustadmiljø.

Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene

Kommunane, herunder fylkeskommunane, skal stimulere og bidra til reduksjon av klimagassutslepp, samt auka miljøvennleg energiomlegging. Den statlige planretningslina skal leggjast til grunn ved (jf. plan- og bygningsloven § 6-2):

- A. Statleg, regional og kommunal planlegging etter plan- og bygningsloven,
- B. Enkeltvedtak som statlege, regionale og kommunale organ treff etter plan- og bygningslova eller anna lovgjeving.

Relevant for planarbeidet er å legge til rette for bygging av energieffektive bygg.

5.2 Regionale planar

5.2.1 Regional planstrategi for Hordaland 2012-2016

Regional planstrategi skildrar utviklingstrekk, utviklingsmoglegheiter og utfordringar for fylket. Planstrategien er ein strategi for kva planar som skal utarbeidast og eit verktøy for å sikre koordinering og prioritering av den regionale planlegginga.

5.2.2 Klimaplan for Hordaland 2014-2030

Klimaplan er ein regional klimaplan med visjonen Klimafylket Hordaland tar ansvar og skaper bærekraftige løysningar. Hovedtema er energi, forbruk og avfall, bygningar, arealbruk og transport, næringsliv og teknologi samt samarbeid og verkemiddel for å få til naudsynte endringar.

5.2.3 Regional plan for folkehelse- Fleire gode leveår for alle- 2014-2025

Planen skal bidra til eit langsiktig og systematisk folkehelsearbeid i kommunane, fylkeskommunen og statlege organ.

5.2.4 Regional transportplan 2013-2024

Regional transportplan (RTP) skal først og fremst vera eit politisk styringsdokument og planleggingsverktøy for å bidra til ei positiv utvikling i Hordaland gjennom ein aktiv og heilskapleg samferdslepolitikk.

5.2.5 Regional kulturplan for Hordaland 2015-2025

Visjonen er å vidareutvikle Hordaland som ein leiande kulturregion.

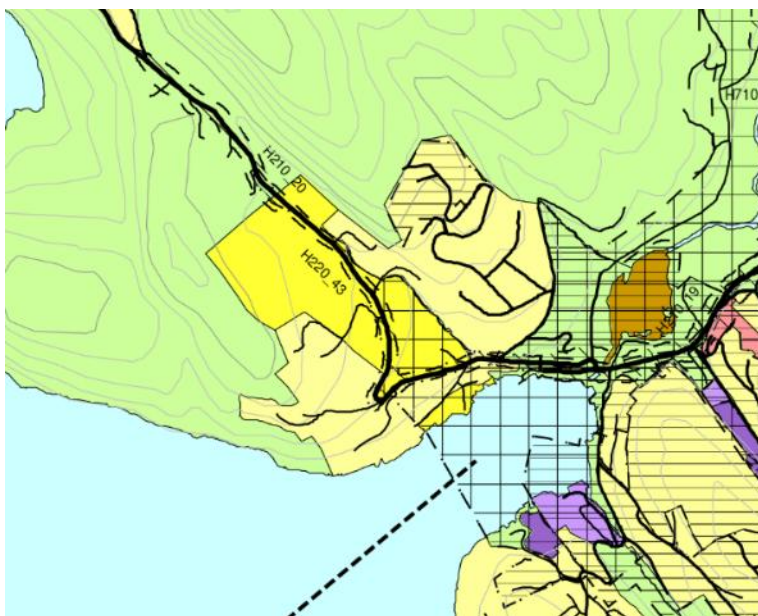
5.2.6 FylkesROS Hordaland 2015

FylkesROS Hordaland 2015 tek føre seg dei fleste risiko-tilfella samfunnet må planlegge for å kunne ta hand om. Risiko- og sårbarheitsanalysa tek mellom anna opp relevante scenario som store ulykker, og hendingar knytt til ekstrem nedbør med flaum og ras, samt verksemdbasert risiko.

5.3 Kommunale planar

5.3.1 Arealdelen til kommuneplanen

Området er i arealdelen til kommuneplanen 2011 - 2023 i all hovudsak disponert til bustadområde. Eit mindre område som er vist som bustadområde B14 i forslag til områderegulering for Valestrand ligg som LNF-område i kommuneplanen.

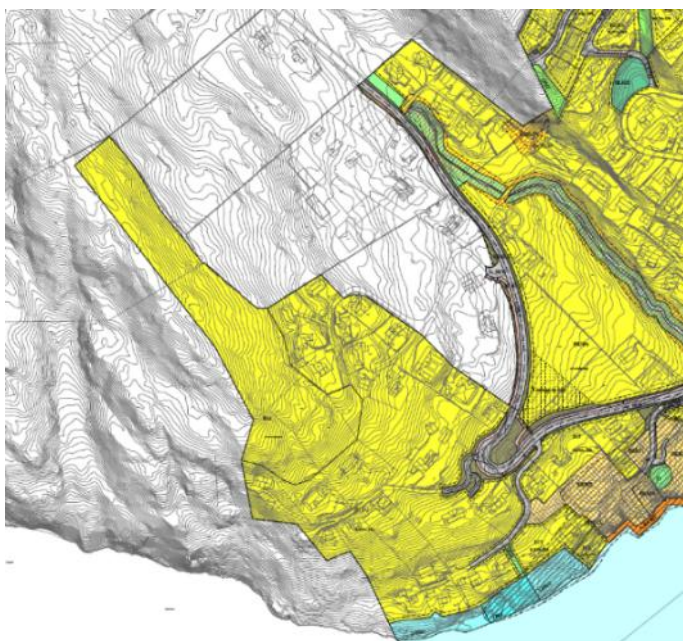


Utsnitt av kommuneplanens arealdel 2011-2023 som syner Valestrand og Rundhovde.

5.3.2 Framlegg til områderegulering for Valestrand – planID 2011003

Denne planen er fortsatt under arbeid, og vart vedtatt lagt ut til høyring og offentlig ettersyn for 2.gong 16.03.2016. Planområdet for Rundhovde boligområde fell delvis saman med pågåande arbeid for områdereguleringa for Valestrand Dette gjeld felt B14 (jf. områderegulering for Valestrand) og den delen av fylkesveg 365 som skal inngå i ny plan.

I pågåande arbeid med områderegulering for Valestrand er det foreslått eit nytt bustadfelt, B14, som grensar til eksisterande plan for Rundhovde. I same plan er det sett krav til detaljregulering for B14 og det blei foreslått ei vegframføring frå Vågenessvingen gjennom felt B13 til B14. Denne vegframføringa ville ha fått ei stigning brattare enn kva handbok N100 tillét. I forslag til ny reguleringsplan for Rundhovde er det utarbeidd nytt forslag til løysing av vegtilkomst til B14, ved å leggje om vegføring for den interne tilkomstvegen i gjeldande plan for Rundhovde. Felt B14 er teken inn i den nye reguleringsplanen, og plangrensa er tilpassa denne. Områdereguleringa for Valestrand er førebels ikkje vedteke. Under er eit utsnitt av planen slik den låg føre til 2. gongs offentlig ettersyn.



Utsnitt av forslag til plankart for Områderegulering Valestrand, datert 28.06.16.

5.4 Reguleringsplanar

Området er i dag regulert gjennom *detaljregulering for Rundhovde boligområde*, planid 12532008600 frå 2012. Denne planen vert oppheva og erstatta med ny reguleringsplan.

Under er utsnitt av denne planen:



Utsnitt av vedteken plan for Rundhovde boligområde frå 2012.

Det finst ingen andre tilgrensande reguleringsplanar.

5.5 Lokale forskrifter og retningslinjer som gjeld for planområdet

- Kommunedelplan for energi og klima 2012 – 2016
- Temaplan for trafikksikring i Osterøy kommune 2016 - 2020
- Overvasshandtering og VA norm for Osterøy
- ROS og akseptkriterier for Osterøy
- BIR sine retningslinjer i vurdering av kommunaltekniske anlegg

6 FORSKRIFT OM KONSEKVENSGREIING

Osterøy kommune har vurdert at det ikkje er krav om konsekvensutgreiing etter § 4 i forskrifta og at planarbeidet ikkje vil løyse ut plikt til konsekvensutgreiing, då føremålet vert vurdert til å vera i samsvar med overordna plan.

7 SKILDRING AV PLANOMRÅDET

Rundhovde har liten visuell kontakt med fjordflata, men planområde er synleg frå delar av Valestrand sentrum og frå områda nord og aust for planområdet. Biletet under syner delar av planområdet med utsikt mot aust og Valestrand.



Biletet er tatt med synsretning mot søraust.

I Valestrand var den fyrste busetnaden knytt til dei tre gardane som omkransar vågen; Reigstad, Valestrand og Rundhovde. Rundhovde er ikkje i aktiv bruk i dag. Planområdet er i hovudsak kulturlandskap/ beitemark. Det har ikkje vore drift her dei siste åra. Innanfor planområdet ligg 3 gardstun og 1 eldre bustad i tillegg til 14 ferdige leilegheiter i nye bustadblokker aust i området. Området er i dag ei ope, graskledd åsside, der bygging i dei første felte frå eksisterande reguleringsplan (langs fylkesvegen) er starta opp. To lågblokker står ferdig bygd i felt BB1. Sør for planområdet er det eit bustadfelt, medan tilgrensande område i vest og nord er skogsområde/ friluftsområde. Langs fylkesvegen ligg det spreidde bustader.

7.1 Lokalisering

Planområdet ligg i Osterøy kommune langs fylkesveg 365 ca. 0,5 – 1,0 km nordvest for Valestrandsvågen. Planområdet ligg sentralt med kort avstand til Valestrand sentrum. Frå Valestrand er det fergjesamband over til Breistein i Bergen kommune. Det er også mogeleg å køyre frå Valestrand via Osterøybrua til Bergen kommune.



Planområdet vist med raud sirkel ligg nordvest for Valestrand.

7.2 Avgrensing og storleik på planområdet

Planområdet er om lag 94,9 dekar. Etter ynskje frå kommunen inngår no den delen av fylkesveg 365 som går forbi området i planframlegget. Det er også teke med eit mindre LNF-areal på austsida av fylkesvegen. I nord er planen avgrensa av nabogrense til gnr.135, bnr. 1. I vest, og delvis i sør, følgjer ein ytre grense for område B14 i forslag til områderegulering for Valestrand. I sør går plangrensa som i gjeldande plan, og grensar mot eksisterande einestadområde sør for planområdet.

7.2.1 Grunngeving av planavgrensinga

Plangrensa er eit resultat av eigedomsgrenser, grense for B14 og føremålsgrenser for vegareal i områderegulering for Valestrand.

7.3 Topografi og landskap

Planområdet ligg i eit dalføre som strekkjer seg frå søraust mot nordvest. Fylkesveg 365 ligg i botn av dalføret. Hovuddelen av planområdet ligg på den vestlege sida av vegen/dalføret. På denne sida ligg landskapet på ulike nivå/ terrassar oppover dalsida. Den nordaustlege delen av planområdet ligg på ei flate mellom fylkesvegen og ei bratt fjellside. Planområdet er småkupert med lengderetning stort sett i retning NV-SA, samanfallande med Bergensbogane. Skråningane på tvers av denne retninga er noko bratt.



Døme på terrasse i planområdet.



Planområde aust for Fv.365.

Området består hovudsakleg av tidlegare jordbruksområde. Fleire samanhengande steingardar i planområdet markerar grensa mellom dei ulike gardsbruka i planområdet. Det finns også nokre oppmura terrassar i nordvestre del av planområdet.

7.4 Klima og soltilhøve

Planområdet ligg i eit dalføre som strekk seg frå søraust til nordvest. Fjellsida i nordaust er bratt, men kjem ikkje i vegen for morgonsola. Mot sørvest ligg ein åsrygg (Heia) som tek noko av ettermiddag- og kveldssola frå store delar av planområdet. Dette gjer seg først og fremst gjeldande i den mørke årstida.

7.5 Lokalklima

Ettersom Valestrand ligg i eit veldig kupert terreng (0-365 moh), som del av eit større landskapssystem, gir dette utslag i særers varierende lokalklimatiske tilhøve. Bergensbogane og den kystnære plasseringa gir utslag i markante vindretningar sommar og vinter, men kryssande dalar og Valestrandsvatnet, samt høge fjell som omkransar situasjonen skaper lokale variasjonar. Osterøy ligg i det ein kallar varmtemperert fuktig klimasone. Det er fuktig heile året med middeltemperatur i varmaste månad under +22°C, men minst fire månader med middeltemperatur på minst +10°C. På Vestlandet er det forventat at det vert våtare i framtida (auka nedbørsmengd). Forskingsmiljø nasjonalt og internasjonalt, NVE og andre statlege institusjonar er samde om dette.¹

Hovudretning for vind i vinterhalvåret er frå søraust, men i følgje ROS- analyse gjort i samband med områderegulering for Valestrand skapar dei tverrgåande dalane avvik frå hovudvindretning. Valestrand ligg i eit dalføre som er vridt i aust-vestleg retning, og hovudvindretninga er påverka av dette. Busette i området opplever hovudvindretning til å kome inn frå fjorden/vågen og stå sterkt innover hovuddalføret. Planområdet på Rundhovde ligg høgare enn Valestrand sentrum, og er meir retta mot aust, og ligg derfor meir skjerma.

¹ Henta frå planskildring til områderegulering for Valestrand

7.6 Estetisk og kulturell verdi

Fleire steingardar utgjer grensa mellom gardane i området. Vest i planområdet ligg det fleire terrengmurar som også har vore nytta som potetkjellar i tidlegare tider.

Gjennom planområdet i nord renn Rundhovdaelva. Elva er bygd opp med stein langs sidene, og fleire stader er det bygd bruer med store steinheller, jf. biletet under.



Steingard langs grense.



Terrengmur utført i stein.



Rundhovdaelva med steinhelle som bru.

7.7 Stadens karakter

7.7.1 Eksisterande bygningar

Området er i dag ei ope åsside. I planområdet ligg 3 gardstun, 1 eldre bustad og to bustadblokker som er ferdig utbygd det siste året. Sør for planområdet er det eit eksisterande bustadfelt, medan tilgrensande område i vest og nord er skogsområder. Langs fylkesvegen ligg det spreidde bustader.

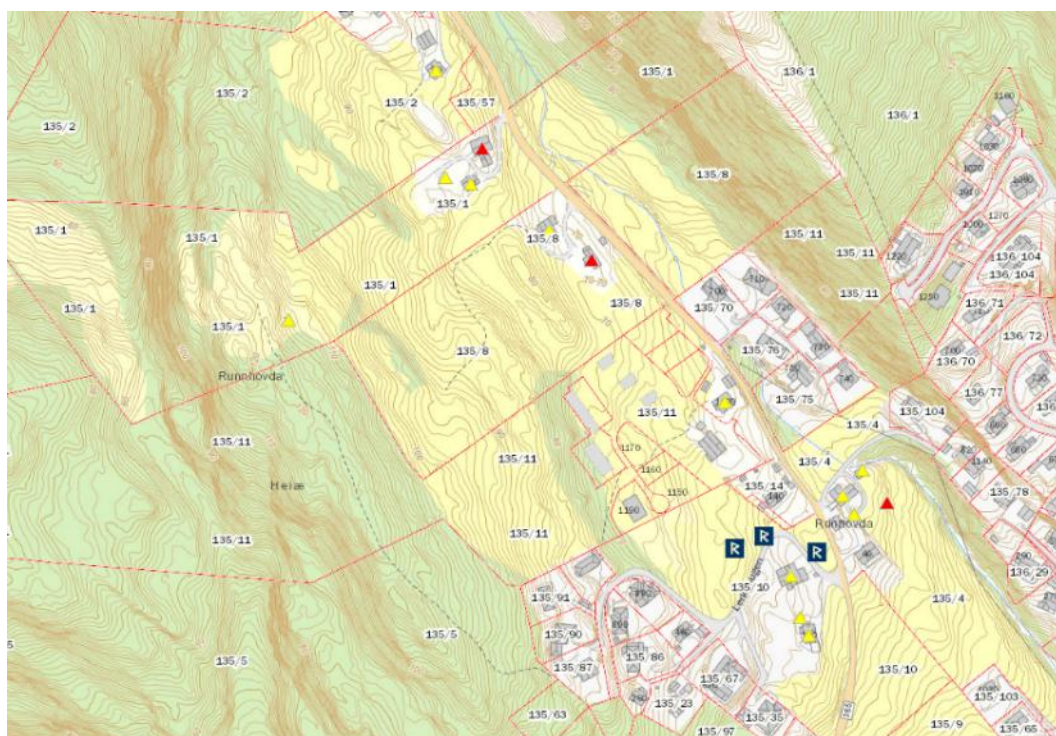
Dei eldste gardshusa er frå 1800-talet, mens det også er einebustader som er av nyare dato. Dei fleste har sadel eller valma tak, mens dei nye bustadblokkene har flate tak.



Biletet syner nye bustadblokker i feltet BB1.

7.7.2 Kulturminne og kulturmiljø

Innanfor planområdet er 5 bygningar registrert i SEFRAK. Desse er kartfesta i figuren nedanfor. Dette gjeld bygningar som ligg på eigedomane med gnr. 135, bnr. 10, 8, 118.

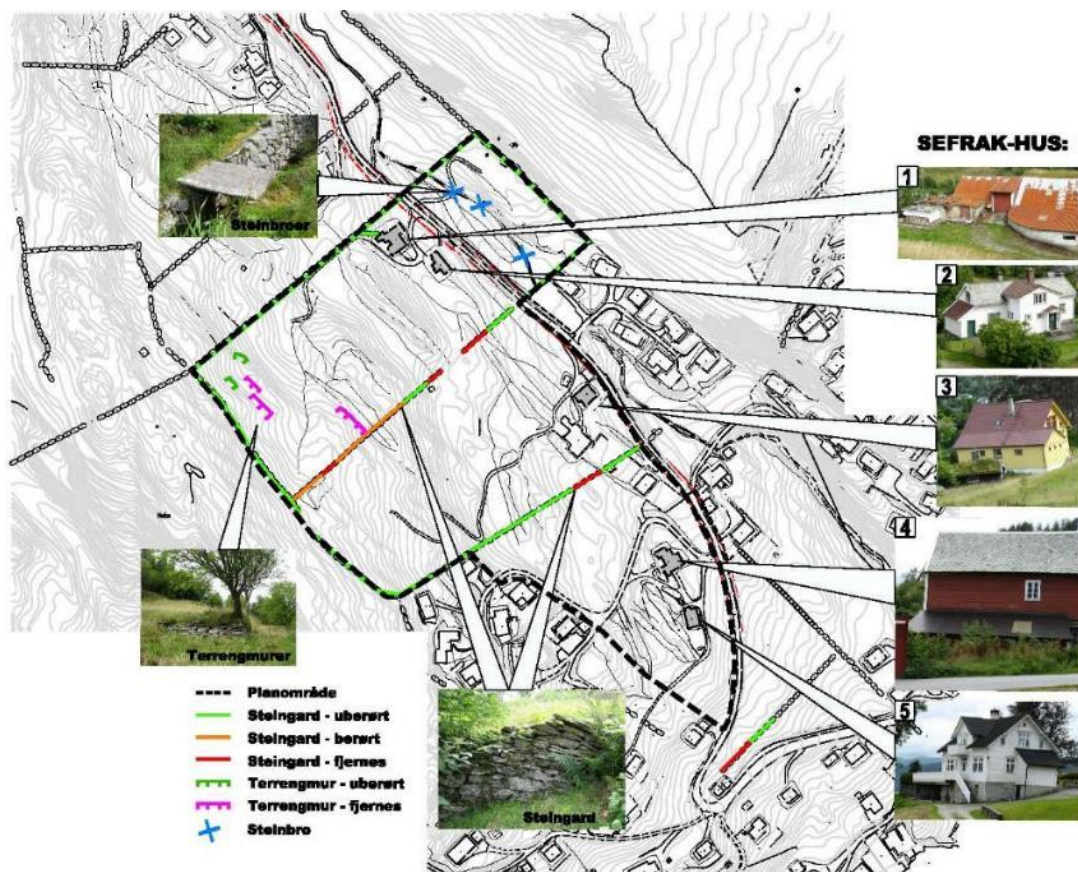


Utsnitt av kart som viser SEFRAK-registrerte bygg i og i nærleiken av planområdet. Kjelde: asplanviakartet.no

R Arkeologisk lokalitet

▲ Meldepliktig i hht Kulturminnelova §25

▲ Annet SEFRAK-bygg



Kulturminne i planområdet. SEFRAK-bygg, steingardar, terrengmurar og steinbruar. Illustrasjonen over er henta frå planskildring til reguleringsplan for Rundhovde boligområde planID12532008600 frå 2012. Den viste plangrensa er ikkje gjeldande for det nye planframlegget.



Våningshus frå 1828, som ligg på gnr. 135, bnr.8.



Våningshus frå 1828, som ligg på gnr.135, bnr. 10.

Den 27.04.16 gjorde fylkeskommunen ei kulturhistorisk synfaring i det utvida planområdet (B14). Det vart ikkje gjort funn av automatisk freda kulturminne, og potensialet for nye funn vart vurdert å vera lågt. Området med dei tre lausfunna (Askeladden id 178458, 178461 og 178469) registrert i planområdet tidlegare vart også synfart. Potensialet for nye funn vart vurdert som lågt. Fylkeskommunen finn det ikkje naudsynt å gjera ytterlegare undersøkingar i området.

7.8 Vegetasjon og naturforhold

Planområdet består hovudsakleg av tidlegare landbruks- og kulturlandskap. Store uslåtte grasmarkar, som breier seg oppover dalsida, vitnar om at marka tidlegare vart nytta til beitemark. Nokre enkelttre eller mindre klyngar veks inne på marka. I felt B14 som ligg sør i planområdet har det vore granskog. Denne er i stor grad hogd ned.



Biletet er tatt mot vest, på veg oppover i planområdet.



Lengst vest i planområdet, frå stien som følger toppen av åsryggen og går vidare nordover.



Frå B14. Biletet er tatt i retning sør.



Biletet frå B14 tatt i juni 2016 syner at mykje av skogen er fjerna.

7.9 Friluftsliv - Rekreasjonsverdi, rekreasjonsbruk og uteområde

Området vert brukt av folk lokalt som innfallsport til turterreng vest og nord for planområdet.

Gjennom planområdet ligg det rester av eksisterande stiar/tråkk som opphaveleg var samanhengande frå gardstunet i nord i felt BF4 og opp til felt BK5. Delar av stiane er steinete medan andre ikkje lengre er synleg grunna tilvekst.

Osterfjord reiselivslag har markert eit turområde rett nord for Rundhovda og eit fiskevatn (Kringastemma) lengre aust for Valestrandsfossen.

Nærmaste idrettsanlegg/bane ligg ved Valestrand skule.

Heile den vestre og nordlege delen av planområdet har kvalitetar som aktivitets- og leikeområde for born og unge. Fastbuande har opplyst at kollen (80 moh) sørvest for busetnaden ved gnr. 135 bnr. 8 har vore mykje brukt til leik og opphald for born.

Ein tilgrensande høgde vest for planområdet (Heia) er mykje brukt, både som leikeområde og til turgåing.

Det er ganske nylig etablert ein nærleikeplass mellom de to nye blokkene.



Biletet syner ny nærleikeplass ved dei to bustadblokkene som nyleg er bygde.

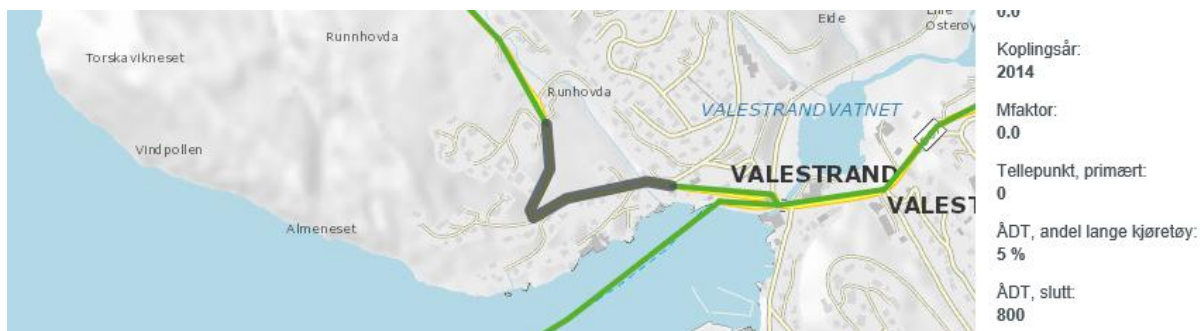
7.10 Born og unges interesser

I følgje områdereguleringsplan for Valestrand vart det i 2011 utført registrering av barnetråkk på Valestrand skule. Generelt så var det ballbingen ved Valestrandsvatnet og fotballbanen ved skulen som vart oftast markert i høve til fritidsaktivitetar. Ferdslårane var i hovudsak knytt til eksisterande vegar og det var lite bruk av snarvegar. I tillegg var det lite registreringar på leikeområde i naturmark.

7.11 Veg og trafikktilhøve

7.11.1 Vegtilkomst og vegsystem

Området har i dag tilkomst frå Fylkesveg 365. Fylkesvegen er nylig utvida og bygd med fortau langs eigedom gnr. 135, bnr. 10 og fram til nytt kryss inn til planområdet. Fylkesvegen har ifølgje trafikk tall frå Statens vegvesen ei trafikkmengde i 2014 på 800ÅDT forbi Vågenessvingen til Rundhovde (sjå figur under).



Vidare forbi kryss og nordover Fv 365 er trafikkmengda lik 500ÅDT (jf. figur under).



Vegen frå Valestrand sentrum fram til der vegen er utvida går via Vågenessvingen. Den er bratt, smal og utan fortau. Fv 365 vidare nordover har varierende bredder frå 3.5m til 5.5m (inkl. skulder).

Det er i løpet av det siste året bygd veg fram til avkjørsle til område BB1 og parkering f_P1. Vegen er bygd med vegklasse Sa1, dvs. 6m breidde + fortau som er 2.5m bredt (inkludert skulder). Biletet under viser denne vegen.



Biletet er tatt mot sør og syner den nye vegen som er bygd fram til område BB1.

7.11.2 Kollektivtilbod

Næraste knutepunkt for kollektivtrafikk er busstopp ved fylkesveg 365, samt ved riksveg 567 i Valestrand sentrum. Herifrå går det rutebuss til områda innover på Osterøy og til Bergen med buss/ferje. Bilferja knyt Valestrand sentrum til Breistein, og derfrå vidare til Bergen. Frå Breistein er reisetida inn til Bergen sentrum ca. 20 minutt.

7.12 Privat og offentlig servicetilbod

7.12.1 Skule og barnehage

Valestrand skule er ein barneskule (1.-7. klasse) med omkring 130 elevar. Skulen ligg på Valestrandsfossen/Furubakken om lag 1,0 – 1,5 km frå Rundhovde. Ved skulen ligg også ei idrettsbane med kunstgras.

Osterøy ungdomsskule (8.-10. kl.) og vidaregåande skule ligg i Lonevåg sentrum, omkring 9.5 km frå Valestrand sentrum. Hausten 2008 var det 342 elevar ved ungdomsskulen. Elevar frå Valestrand må nytte skulebuss til ungdomsskulen.

Dei næraste barnehagane er Valestrand barnehage og Reppen barnehage. Førstnemnde ligg like ved ferjekaien. Barnehagen ligg i gangavstand frå bustadområdet på Rundhovde. Reppen barnehage er ein barnehage i Valestrandsfossen. Andre barnehagar i området er Osterøy gards- og friluftsbarnhage og Hauge barnehage, lokalisert mellom Valestrand og Lonevåg sentrum.

7.12.2 Idretts- og Kulturtilbod

Ved Valestrand skule ligg ei idrettsbane med kunstgras.

Ved Valestrand sentrum ligg Bullahuset. Det er frå 1860-åra og er oppført av fiolinisten Ole Bull. Eigedomen er ein viktig del av Valestrand sin identitet. Her vert viktige arrangement som 17.mai og juletretenning feira. Konsertsalen i huset er nesten identisk med salen i Det Norske Teater, som Bull også stifta i Bergen, og blei forløparen til Den Nasjonale Scene. Under er bilete av Bullahuset.



7.12.3 Helsetilbod

Lonevåg legesenter ligger 10 minutt unna og Valestrand legekantor er like ved ferjekaien.

7.12.4 Nærleik til arbeidsplassar

Det er kort veg til arbeidsplassar i Valestrand og Lonevåg. Valestrand skule og fleire barnehagar er også arbeidsplassar som ligg også i nærleiken av planområdet.

7.12.5 Daglegvarehandel og andre servicetilbod

I Valestrand sentrum finn ein i dag daglegvarebutikk, kafé, pub osv. I Lonevåg ligg kommunesenteret og fleire servicetilbod. I næringsområda på Hauge ligg det også fleire servicebedrifter.

7.12.6 Universell tilgjenge

Planområdet har svært bratt terreng, og mesteparten har ikkje universell tilgjenge. Nedre delar av planområdet (lengst aust) er slakare slik at her vil universell tilgjenge vere mogleg. Innanfor etablert bustadfelt (BK1 og BK2) er det universell tilgjenge utomhus. Sjølv bygga følgjer gjeldande teknisk forskrift sine krav.

7.13 Teknisk infrastruktur

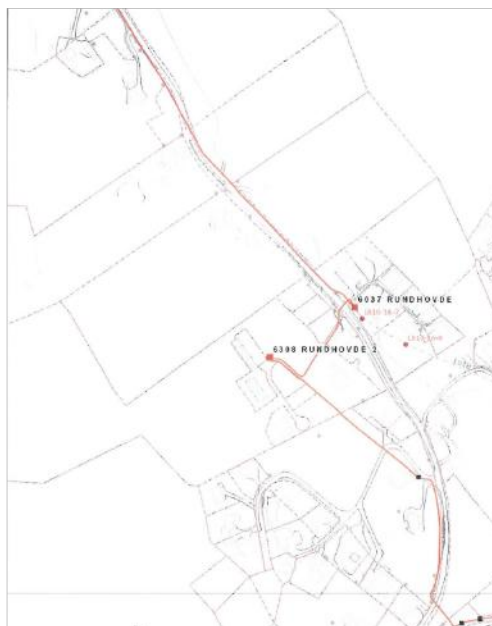
7.13.1 Vatn og avlaup

Det er vass- og avlaupsnettet innanfor planområdet. Det er undersøkt at det har kapasitet og at det er mogleg med tilknytning på eksisterande leidningsnett.

VA-rammeplan er utarbeidd og følgjer framlegget til reguleringsplan.

7.13.2 Trafo og kraftlinjer

Innanfor regulert område har BKK Nett AS 22kV høgspenningsanlegg, høgspenningskablar og nettstasjonar. Desse inngår i distribusjonsnett for elektrisk energi.



Kartutsnittet syner BKK sitt høgspente distribusjonsnett, nettstasjonar og kablar innanfor planområdet.

7.13.3 Energiforsyning og alternativ energi

Ikkje aktuelt i dagens situasjon.

7.14 Miljø, klima og grunnforhold

7.14.1 Stabilitetsforhold i grunn

I november 2008 vart det utført ei geologisk undersøking i planområdet. Rapporten frå arbeidet konkluderer med at fjellområdet nordaust for planområdet har eit par små område der enkle tiltak er nok for å sikre området nedanfor. Ut over dette var heile planområdet fritt for faremoment.

Etter førstegongs handsaming av eksisterande reguleringsplan fremja NVE motsegn til denne. Årsaka var at LNFR (den gong B1) ikkje hadde dokumentert tilstrekkeleg tryggleik mot skred. Dette området er difor tatt ut av planen og regulert til dagens bruk, som er LNFR. Dette vil også gjelde for denne planen.

For nærmare informasjon vert det vist til rapport for geologisk undersøking i planområdet gjort i samband med reguleringsplan frå 2012.

7.14.2 Mikroklimatiske tilhøve

På grunn av topografien i området med høge fjellsider og dalføre kan områda variere med omsyn til mikroklimatiske tilhøve. Dette gjeld vindtilhøve og ulikskapar når det gjeld skuggeperiodar, og gir variasjonar i mikroskala.

7.14.3 Støyforhold

Trafikkstøy frå fylkesveg 365 er vist i Statens vegvesen sine støyvarselkart for Osterøy og rekna ut frå trafikktalet frå Statens vegvesen (SVV). I desse karta er det lagt inn at Fv365 får ein årleg trafikkvekst fram mot prognoseåret 2030. Kartet syner at alle dei planlagde bustadene ligg i "grøn sone", som betyr Lden på mindre enn 55dBA. Under er støykart og parameterane lagt inn i støykart beskriven.

STØYVARSELKART

Støyvarselkartene er utarbeidet etter Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Støyvarselkartene viser beregnet rød (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysoner langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at årssdøgntrafikk, som er en av de viktigste parameteren i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår.



Det er ingen andre kjende støykjelder som vil verke inn på bustadområdet.

7.15 Beredskap og ulukkesrisiko

Det gjort ei ROS-analyse for planområdet i samsvar med PBL 4-3. ROS-analysen følgjer som vedlegg til reguleringsplanen, (jf. kapittel 10 i planskildringa). Det er ikkje avdekket risiko- og sårbarheitstilhøve som er uakseptable.

7.15.1 Beredskap

Brannvesenet har sine utrykkingskøretøy stasjonert på Hauge og det vil ta ca. 5 min i køyretid å nå planområdet.

Ambulanse og politi har avdeling i Lonevåg som er ca. 10 minuttss køyretid unna Valestrand.

7.15.2 Rasfare

I merknad frå NVE syner dei til at det i deira NVE-Atlas er eit aktemdsområde for steinsprang og snøskred nordaust for fylkesveg 365. Området er i planforslaget regulert til LNFR og markert med Anna sikringssone-aktsemd H190.

I geologisk rapport til Rundhovde boligprosjekt datert 14.11.2008 er det gjort ei vurdering av skredfare, der konklusjonen er at det ikkje er skredfare innanfor område B og C (sjå illustrasjon). Fjellsida nord for område A har nokre små område der enkle tiltak er nok til å sikre området. Område A er landbruksområde og vert regulert til dette (jf. Avsnitt over).



Illustrasjon henta frå geologisk rapport. Områda vest for fylkesvegen er vurdert som trygge med tanke på utbygging.

7.15.3 Flaumfare

Viser til vurdering gjort i ROS (jf. Kap.10).

7.15.4 Overvatn

Avlaupsvatnet i området vert i dag ført til kommunalt avlaupsreinseanlegg.

Kommunalt avlaupsnett i området omfattar:

- Ø160 mm PVC spillvassleidning i Hamrenesvegen aust for planområdet.
- Ø160 mm PVC spillvassleidning i Hamrenesvegen fram til avkøyrsla til Lerkhaugen.
- Ø160 mm PVC spillvassleidning frå U-sving i Hamrenesvegen opp til dei øvste bustadane i Lerkhaugen.
- Ny Ø400 mm overvassleidning i betong frå avkøyrsla mot Hamrenesvegen og langs Hamrenesvegen nedover.

I tillegg finst det nokre private leidningar i området. Desse er ikkje vist på kart, og har difor usikre trasear.

Det er bygd eit fordrøyningsmagasin i nedre del av feltet. Dette har eit totalt volum på 1200 m³. Magasinet er kulta med storstein i botn, deretter er finare massar lagt lagvis oppå. Det vert antatt at magasinet har eit porevolum på ca. 30 %, og dette gjer eit effektivt fordrøyningsvolum på ca. 360 m³. Utløpsleidningen har ein dimensjon Ø150 mm, dette gjer ein utløpsvassføring på ca. 39 l/s etter manning's formel.

Eksisterande offentlege leidningar med dimensjonar er vist på leidningskart vedlagt VA-rammeplanen.

7.15.5 Vind

Viser til vurdering gjort i ROS-analysen (jf. Kap.10).

7.15.6 Potensielle forureiningskjelder

Ikkje aktuelt

7.15.7 Ulukkesrisiko

ROS-analysen vil avdekka risiko/sårbarheit i området som skal vidareførast.

7.16Privatrettslege bindingar

Slike er ikkje kjende.

8 SKILDRING AV PLANFRAMLEGGET

8.1 Innleiing

Planen regulerer eit bustadområde på Rundhovde, ca. 1 km nordvest for Valestrand sentrum. Planframlegget legg til rette for eit variert bustadtilbod tilpassa ulike kjøparar/grupper. Bustadområda vil få gode kvalitetar og leikeplassar for born knytt til kvart delfelt, som er i tråd med krav gitt i kommuneplanen sin arealdel. Det vil vere nærleik til tur- og friluftsområde, gode tilhøve for mjuke trafikantar med fortau langs heile køyrevegen, og turstiar/ snarvegar på tvers av bustadfelta. Planområdet er omgitt av grønstruktur, og denne er også trekt inn i planområdet og vil utgjere grønne buffersoner mellom bustadfelta. Den heng også i stor grad saman med regulerte leikeplassar, og vil såleis gi rom for fleire typar leik.

Det er lagt vekt på å ta vare på viktige eksisterande kvalitetar i planområdet. Silhuetten til åsen skal ikkje øydeleggjast. Dette er gjort ved at det er plassert småhus øvst i planområdet (felt BF8), og byggegrensene er haldt restriktive for at ikkje husa skal plasserast for nære åsryggen. Langs åsryggen går det ein viktig tursti som skal takast vare på. Denne må leggjast litt om nokre stader. Dette er vist med føresegningsområde #6 i plankartet. Andre viktige stiar i planområdet er også sikra med føresegningsområde. Der det er mogleg tek ein vare på dei karakteristiske steingardane i området (jf. Vegetasjonsplan).

8.2 Endringar frå vedteken plan

Planframlegget tek i stor grad utgangspunkt i vedteken plan for Rundhovde boligområde frå 2012, men det er gjort nokre endringar med tanke på vegføring, enkelte bustadfelt har fått endra utnytingsgrad og plangrensa er utvida til å omfatte det som er omtalt som felt B14 i Områdeplan for Valestrand.



Illustrasjonen viser reguleringsplanen som vart vedteken i 2012.

I høve til gjeldande reguleringsplan er vegen endra i sørvest for å sikre framføring til felt B14 og feltet er tatt inn i detaljreguleringa. Dette har gitt rom for tre nye felt med frittliggjande småhusutbygging (BF8, BF9 og BF10), samt eit felt med konsentrert småhusutbygging (BK7). Det er også regulert inn fortau langs heile tilkomstvegen i det nye planframlegget.

Som følgje av vegendringa er det gjort endringar på felt BF7, BK3 og BK4 i den gamle planen, då det var naudsynt å organisere noko om på felta etter ny vegtrasé.

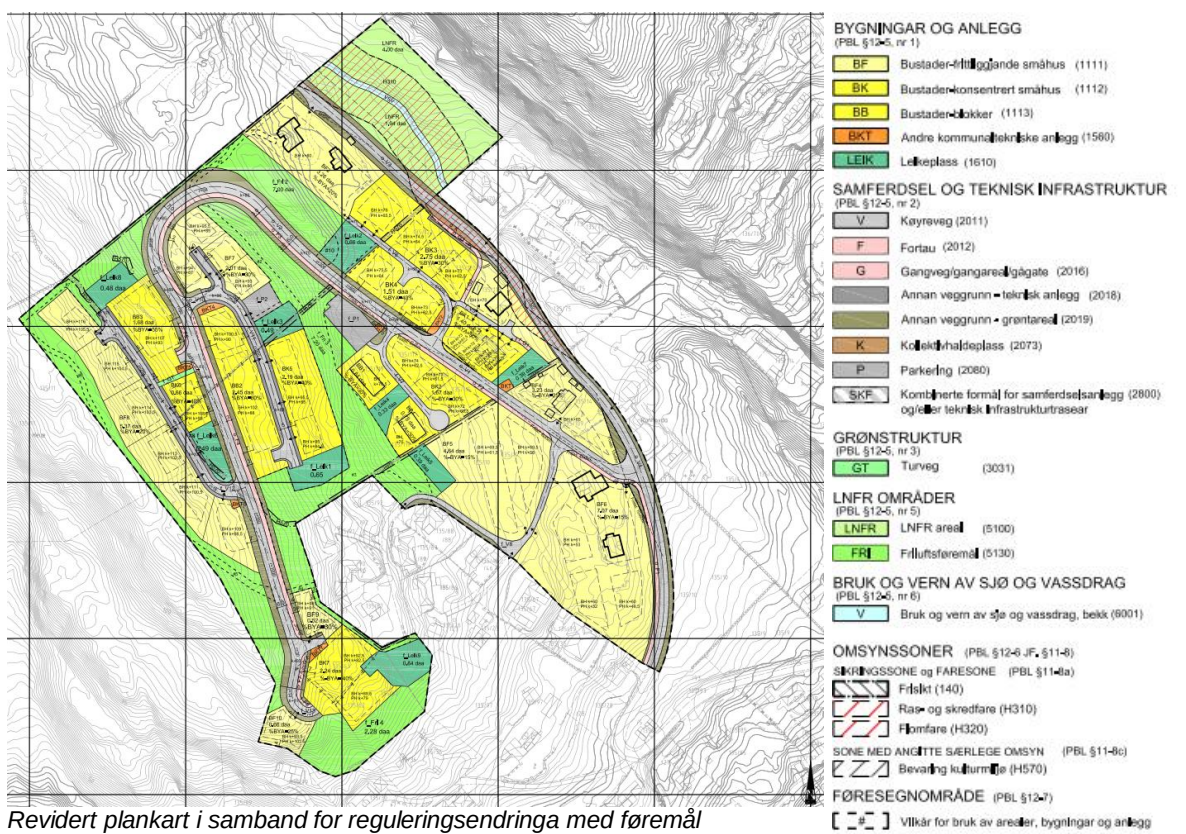
Planen frå 2012 la også opp til ei trappa utbygging i felta med konsentrert småhusutbygging, der kvart hus låg på ulik kotehøgde og byggegrenser var lagt rundt kvart bygg. I det nye planarbeidet var dette ein ting utbyggar ynskje å gjere om på, då dette er ein svært kostbar måte å bygge ut på. Samstundes var det ynskjeleg med ein meir fleksibel reguleringsplan. Omorganiseringa i denne delen av planen gjer at delfeltneininga BF7 fortsatt finns, medan BK3 og BK4 i eksisterande plan har skifta til nemninga BK5, BK6, BB2 og BB3 i nytt planforslag.

Som følgje av marknadssituasjonen på Osterøy er det ynskjeleg å endre felt BF3 i den gamle planen frå frittliggande til konsentrert småhusutbygging. Feltet har difor fått nytt namn som BK3 og BK4. Vegane i feltet er uendra når det gjeld trasé, men vendehammaren er flytta og avkøyring har vorte utvida etter sporingskurve for lastebil. På venstre side av avkøyringa er det sett av plass til felles renovasjon for busette i byggefeltet.

Felta BF2, BF4, BF5, BF6, BK1, BK2 og BB1 med tilhøyrande leikeplassar, vegsystem og parkering er i hovudsak uendra.

Utnyttingsgraden er vist på plankartet som % BYA (% bebygd areal) etter ynskje frå kommunen.

8.3 Arealbruk



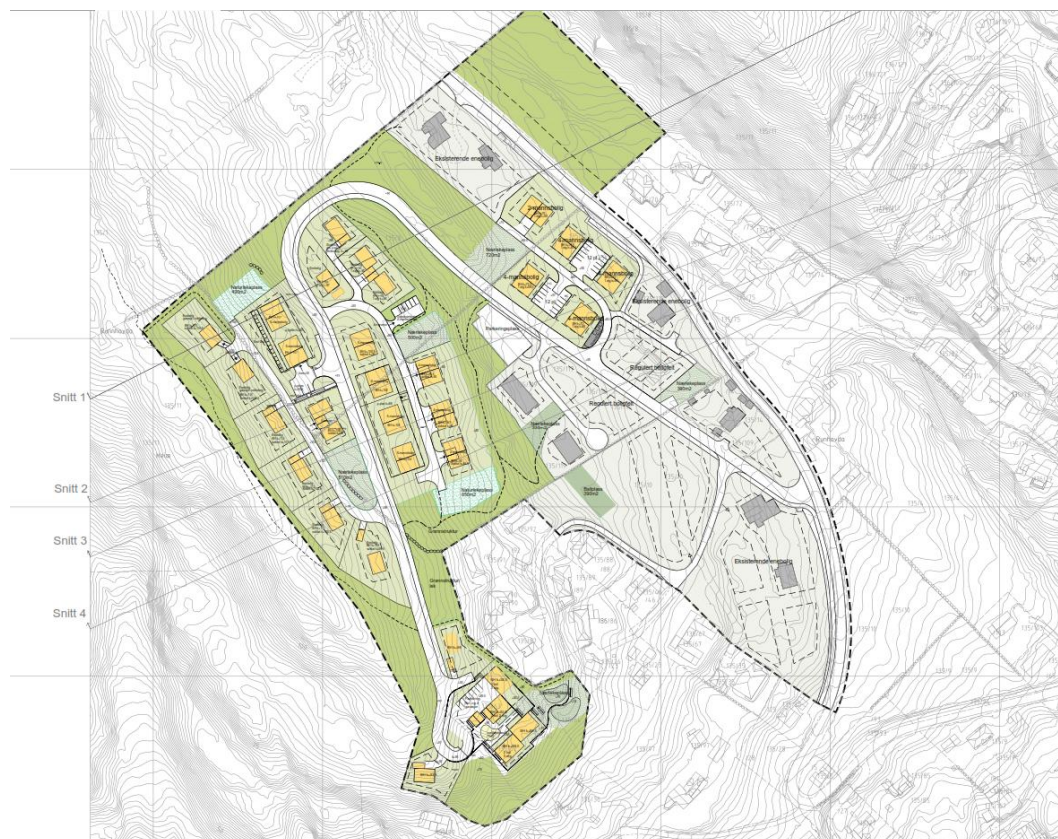
Under er ei arealoppgåve som viser storleiken (daa) på dei ulike reguleringsføremåla og underliggende felt. Tabellen viser også maksimalt tillate bygd areal som %BYA for kvart byggefelt.

	Føremål	Feltnamn	Tal på bustader	Storleik tomt (daa)	% BYA
1. Bygningar og anlegg	Bustader-frittliggande småhus (1111)	BF2	1	3,26	BYA 20%
		BF4	2	3,23	BYA 25%
		BF5	3	4,64	BYA 15%
		BF6	4	7,07	BYA 15%
		BF7	4	2,01	BYA 30%
		BF8	6	5,37	BYA 20%
		BF9	1	0,52	BYA 30%
		BF10	1	0,66	BYA 25%
	Sum BF		16	26,76	
	Bustader –konsentrert småhus (1112)	BK1	4	1,4	BYA 50%
		BK2	3	1,67	BYA 30%
		BK3	10	2,75	BYA 30%
		BK4	8	1,51	BYA 40%
		BK5	10	2,19	BYA 40%
		BK6	2	0,66	BYA 40%
		BK7	8	2,24	BYA 40%
	Sum BK		45	12,42	
	Bustader –blokker (1113)	BB1	14	1,59	BYA 30%
		BB2	24	2,45	BYA 60%
		BB3	12	1,68	BYA 55%
	Sum BB		50	5,72	
	Totalt tal på bustader i planområdet		111		
	Andre kommunaltekniske anlegg (1560)	BKT1		0,05	
		BKT2		0,08	
		BKT3		0,02	
		BKT4		0,07	
		BKT5		0,04	
		BKT6		0,03	
		BKT7		0,06	
	Sum BKT			0,35	
	Leikeplass (1610)	Leik1		0,65	
		Leik2		0,66	
		Leik3		0,49	
		Leik4		0,33	
		Leik5		0,39	
		Leik6		0,49	
		Leik7		0,39	
		Leik8		0,48	
		Leik9		0,84	
	Sum Leik			4,72	

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Køyreveg (2011)	V		11,35	
	Fortau	F		2,19	
	Gangveg/gangareal (2016)	G		0,21	
	Annen veigrunn- tekniske anlegg (2018)	SVT		1,23	
	Annen veigrunn- grøntareal (2019)	SVG		5,81	
	Kollektivhaldeplass (2073)	K		0,13	
	Parkering (2080)	P		0,97	
	Kombinert føremål samferdsel (2800)	SKF		0,04	
	Sum samferdsel			28,01	
4. Grønnstruktur	Turveg (3031)	GT		0,07	
5. LNFR-områder	LNFR areal (5100)	LNFR		5,94	
	Friluftsføremål (5130)	FRI		16,48	
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	Bruk og vern av sjø og vassdrag (6001)	V		0,46	
Sum føremål i plan				94,85	

8.4 Føremål knytt til bygningar og anlegg

8.4.1 Type bygningar og anlegg

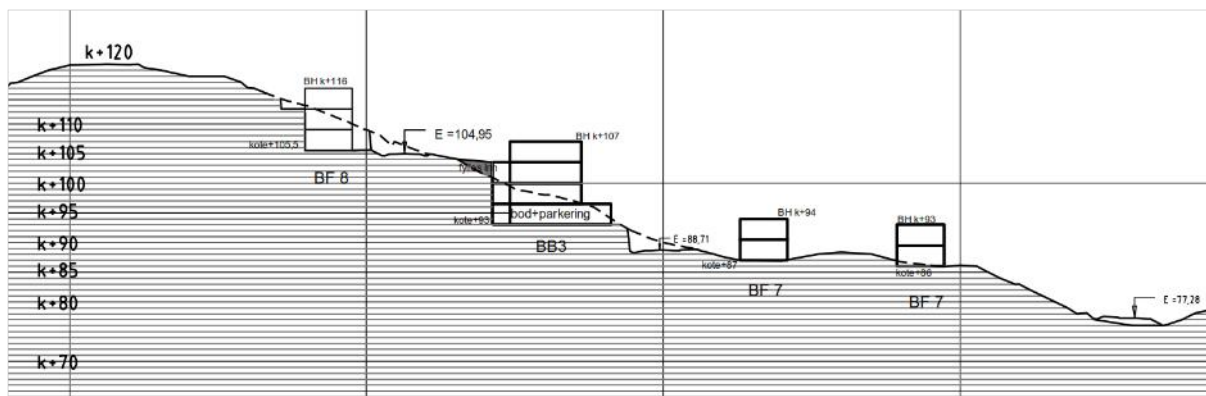


Illustrasjonsplanen viser tenkt utbygging i dei felta som er nye eller endra frå planens vedteke 2012. Nye bygg er vist med oransje. Eksisterande bygg innanfor planområdet er vist med grått. Illustrasjonsplanen viser også grøne områder og planlagde stiar og gangssamband gjennom planområdet.

Illustrasjonsplanen viser ei planlagt utnytting av dei nye og omorganiserte felta i planområdet og viser ei total utbygging på 86 nye bustadeiningar, fordelt på ulike typar bustader. Bustadene i BB1, BK1, BK2, BF2, BF4, BF5 og BF6 er ikkje rekna med i dette talet.

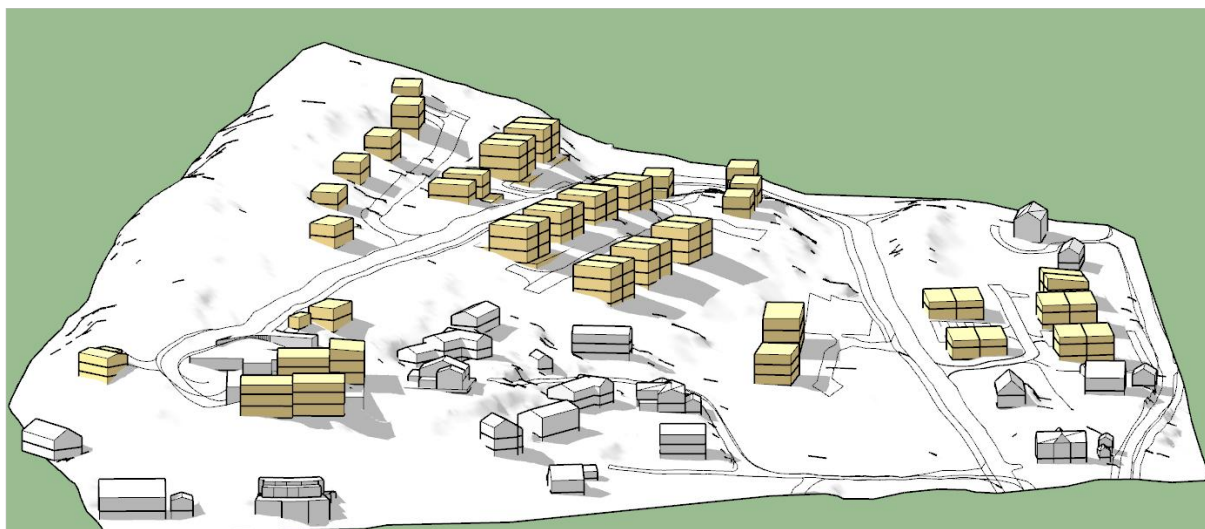
Illustrasjonsplanen er skjematisk framstilt, og viser ei grov fordeling av einebustader, fleirmannsbustader, bustadblokker, leikeareal, parkering, vegareal og grønstruktur. Det er gjort ei vurdering av kva type bygg som eignar seg i dei ulike byggeområda i planområdet, ut frå mellom anna terrenghøgder og landskapsprofil. Den tyngste utbygginga er plassert der den er vurdert å vere minst eksponert, medan det er plassert lettare bygg i form av einebustader mot toppen av åsen.

Det er nytta ein standard storleik for grunnflata for bygga i illustrasjonsplanen, på 96m² (8x12m). Dette kan differensierast ved utbygginga av dei ulike tomtene innanfor dei rammene reguleringsplanen sett for utnyttingsgrad for kvart felt. På plankartet er det sett ein maksimalt tillate utnyttingsgrad i %BYA for kvart felt, samt ei maks byggehøgde og planeringshøgde. I felta med eksisterande einebustad er det tatt utgangspunkt i bygd areal på tomten og lagt inn rom for ei viss auke. Det er også nytta ei generell etasjehøgde på 3.5m, som er romsleg nok til å ha fleksibilitet i byggefasen, t.d. med tanke på val av takform. Bygga er plassert i terrenget ut frå høgder satt på tilkomstvegar i planområdet, og med tanke på framtidig terrengprofil.



Utsnitt frå snitt 1 viser korleis bygga er tenkt plasserte i terrenget. Det syner også at ein ikkje bryt silhuetten til åsen ved at ein held seg under k+120.

Det er også utarbeida ein enkel 3d modell for området, som er nytta for å kunne vurdere plassering, høgder og sol- skygge tilhøve. I modellen er bygga framstilt som enkle volum med flatt tak, men planen opnar også for bruk av saltak og pulttak. Tilgrensande einebustader er i hovudsak enkle saltakshus, medan dei nyleg oppførte bustadblokkene i BB1 har flate tak. I tillegg er det opna for pulttak, som er vist på nokre av voluma i 3D modellen. Dette er nytt i høve til førre plan, og er grunna i at det kan gi noko mindre skygge i felt som er tett utnytta. Takform er fastsett for dei ulike felta gjennom føresegnene. Dei felta som er vurdert å vere mest sårbare/ eksponerte har føresegner som krev saltak eller saltak/ pulttak.



Oversiktsbilete frå 3D modell som syner utbygging av heile planområdet. Nye bygg er vist med gult medan eksisterande bygg er grå. Vegar er kun drapert på terrenget som liner.

8.4.2 Frittliggjande småhusutbygging

Det er regulert 8 felt med frittliggjande småhusutbygging i planforslaget. Fire av dei er om lag lik som i førre planen frå 2012, men utnytting er endra til %BYA og det er lagt inn byggegrensar, byggehøgder og planeringshøgder. BF7 har same namn, men har endra utnytting og utstrekning. BF8, BF9 og BF10 er nye felt som har kome som følgje av utvida plangrense.

Felt BF2

Felt BF2 ligg nord i planområdet, sørvest for Fylkesveg 365 (o_V3). Her ligg eit av dei to opphavlege gardstuna med to eksisterande hus, ein einbustad og ei løe (sjå hus 1 og 2, i kap. 7.7.2, jf. figuren som viser kulturminner i planområdet). Husa skal bruke eksisterande tilkomst frå fylkesveg 365 (o_V3), men det er opna for ny tilkomst via fellesveg f_V6.

Busetnad i feltet har utsikt mot ny og eksisterande busetnad i søraust på begge sider av Fylkesveg 365. Ein vil kunne sjå delar av busetnaden i Valestrand, men ikkje sjølve sentrum. Parkering og privat opphaldsplass vert løyst på eige tomt.

Ved framtidig utbygging av feltet er det sett krav i føresegnene til mellom anna utomhusplan, byggehøgder og etasjetal. Det er også sett rekkefølgekrav til at avkøyring frå f_V6 skal vere etablert før bruksløyve for nye bustader i feltet.

Felt BF4

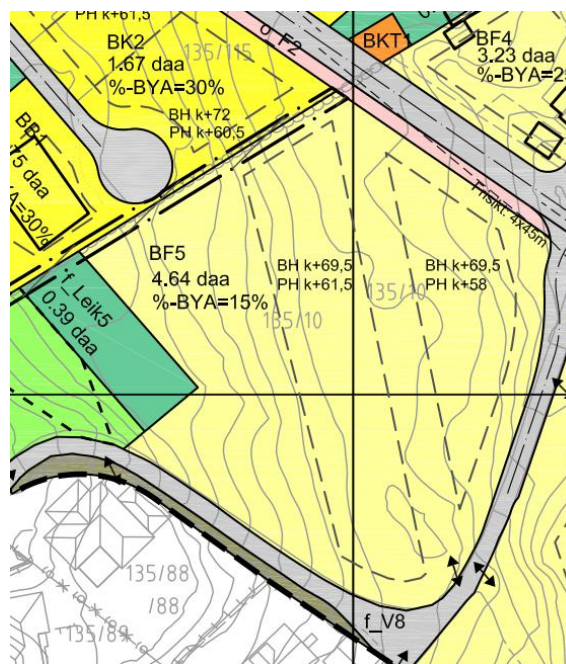
Felt BF4 ligg i austre del av planområdet, sørvest for fylkesveg 365. Det ligg to eksisterande bustadhus nord og sør i planområdet. Her er det ikkje regulert for fleire bustader. Det er lagt inn byggegrenser 15 frå fylkesveg og elles 4 m frå eigedomsgrense.

Tilkomst for dei eksisterande bustadene vert endra med planforslaget. Huset i nord får tilkomst via f_V5, delar av f_V6 og o_V1. Bustaden i sør får utbetra eksisterande tilkomst med etablering av o_V1. Vegane ligg langs terrenget og bustaden i nord får direkte inngang frå vegen f_V5, medan bustaden i sør får inngang frå utbetra eksisterande avkøyrsløp.

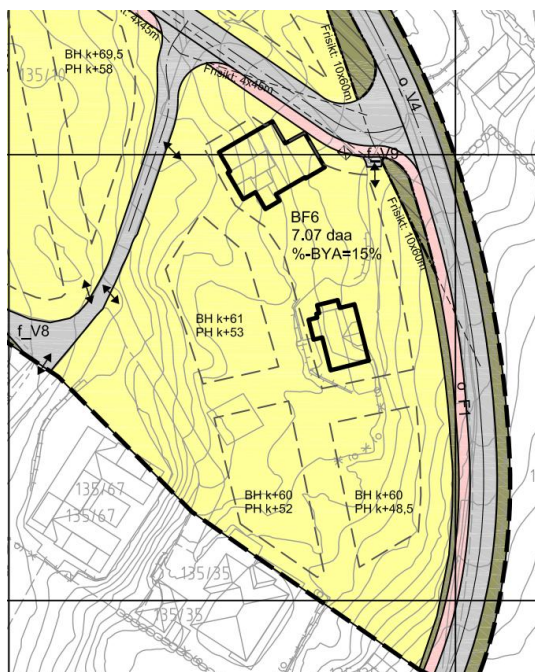
Eksisterande busetnad vil ha den same utsikta mot Valestrand som før utbygging. Parkering og privat opphaldsplass er løyst på eigen tomt.

Felt BF5

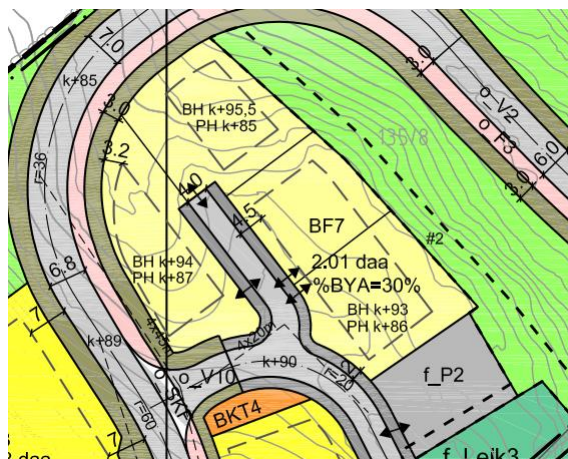
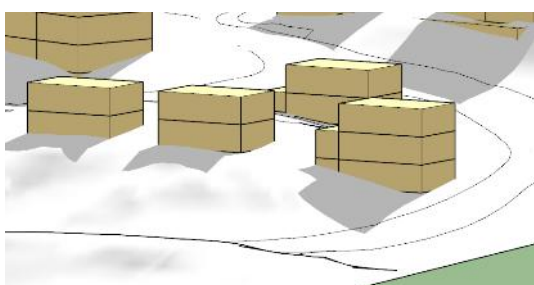
Felt BF5 ligg i den sørlege delen av planområdet og er per i dag ikkje utbygd. Området er regulert til føremål frittliggande småhusutbygging, og det er i plankartet lagt inn rom for plassering av tre einebustader. Det er lagt inn byggegrenser med maksimal byggehøgde og planeringshøgde, samt utnytingsgrad i %BYA. Terrenget er skrått slik at høgdene varierer innanfor dei to byggegrensene som er satt. Det er også sett krav til saltak der møneretning følger terrenget. Ved ei framtidig utbygging skal det synast korleis leikeareal for born, parkering og privat opphaldsplass vert løyst på eigen tomt, og det skal utarbeidast ein tomtedelingsplan. Det er sett krav i føresegnene til mellom anna utomhusplan, byggehøgder og etasjetal.



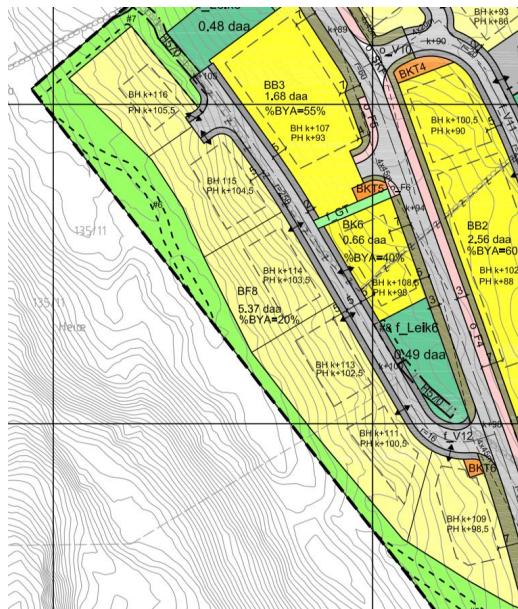
Felt BF6



Felt BF6 ligg heilt sør i planområdet og inneheld ein eksisterande bustad og ei løe (SEFRAK-registrerte). Området er regulert med føremål frittliggande småhusutbygging, byggegrenser og maks utnytting i %BYA. Det er lagt inn byggegrenser som gir rom for tre nye einebustader i feltet, med maksimalt tillate byggehøgde og planeringshøgde. Høgdene er tilpassa etter kvar i feltet byggegrensa ligg. Illustrasjonsplan viser ikkje korleis området kan byggjast ut. Ved framtidig utbygging av feltet er det sett krav i føresegnene til mellom anna utomhusplan, byggehøgder og etasjetal. Ved ei eventuell utbygging av fleire bustader skal det synast korleis leikeareal for born, parkering og privat opphaldsplass vert løyst på eige tomt, og det skal utarbeidast ein tomtedelingsplan.

Felt BF7

Felt BF7 ligg nordvest i planområdet, sør for o_V2. Her skal det byggjast frittliggjande småhus med maks to etasjar og underetasje/ sokkeletasje der terrenget ligg til rette for det. Illustrasjonsplanen viser ei utbygging med 4 einebustader med garasjar. Gjesteparkering skjer på eigen tomt. Bustadane har tilkomst frå f_V11. Bygga er plassert slik på tomten at ein skal få eit størst mogleg solrikt uteareal, og hovudutsikt vert mot nordaust.

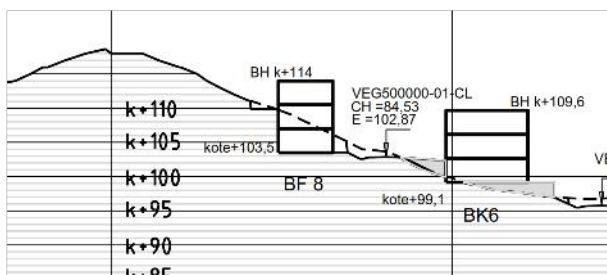
Felt BF8

BF8 er eit nytt felt med frittliggjande småhusutbygging som ligg innanfor område vist som B14 i områdereguleringa for Valestrand. Plankart og illustrasjonsplan viser 6 einebustadtomter på om lag 1 mål, med tilhøyrande garasje og parkering på eigen tomt. Leikeplass tilknytta feltet er f_Leik 8, på ca.410m², som er planlagt som ein naturleikeplass, og f_Leik 6, på ca. 510m², som skal vere ein nærleikeplass for bustadfelta. Dette er vurdert som eit sårbart område på grunn av plasseringa mot åstoppen, som gjer området eksponert frå omgjevnadene. Byggegrensene er difor sett eit stykke frå

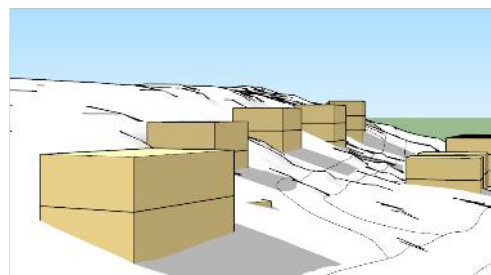
tomtegrensa i vest, for å halde bygga unna åstoppen. Det er også vald einebustader som er ein lettare type utbygging enn bustadblokker/ fleimannsbustader, og det ser sett krav til takform, møneretning og til dels utforming i føresegnene.

Det er lagt inn ein grøn buffer på toppen, for å sikre at turstien som følgjer åsryggen vert ført vidare. I enden av fellesveg f_V12 er siste bustadtomt mot nord trukken tilbake slik at ein kan ivareta eksisterande steingard frå vendehammaren og vidare mot nord. I samband med steingarden vil det vere ein tursti/ snarveg som går vidare til Heia, og bind saman bustadfelta med turområdet.

Terrenget er også svært bratt i dette området, og snitt (jf. Snitt 1-4) viser at dei nedste etasjane vil ligge inn imot terrenget, jf. illustrasjon under. Føresegnene seier at terrenget skal tilbakefyllast slik at ein unngår sjaktar i bakkant av bygga (jf. §6.5).

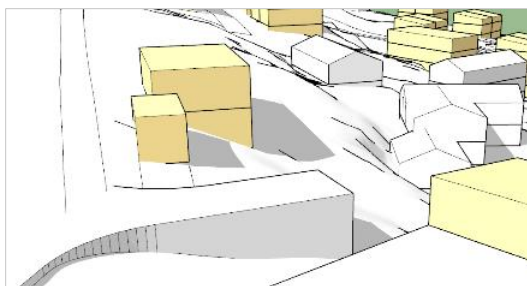
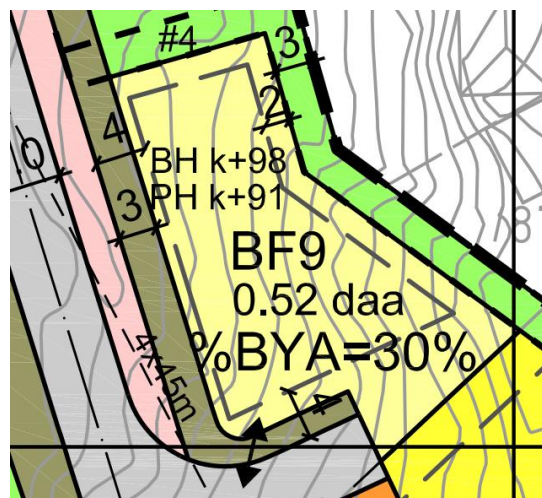
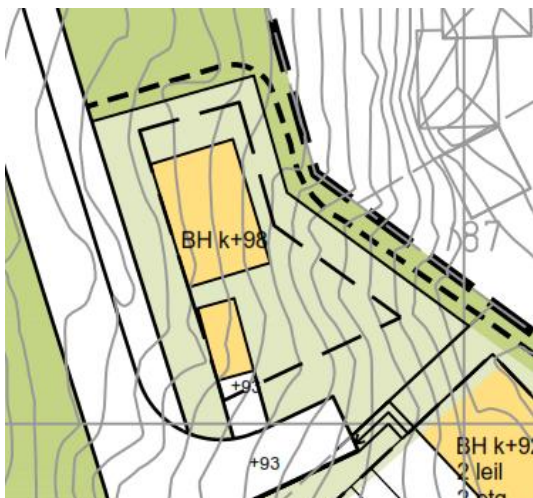


Utsnitt frå snitt 2.

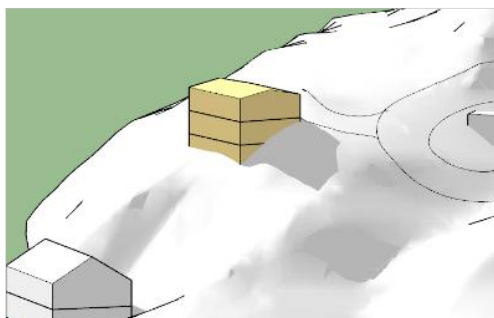
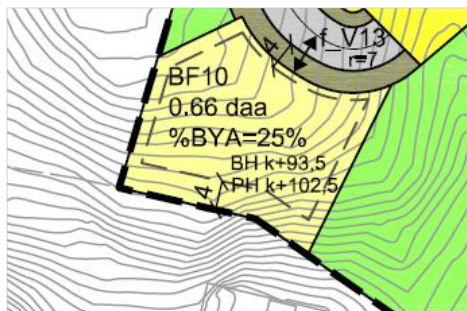


Utsnitt frå arbeidsmodell-felt BF8.

Felt BF9



Felt BF9 viser ein einebustad sør i planområdet. Tomta ligg langs tilkomstvegen, med grønstruktur på nordsida (gangsti) og leikeplass på sørsida. Det er lagt opp til tilkomst via vendehammar knytt til vegen. Bygget har ein etasje + sokkeletasje, der inngangen er lagt til øvste plan på k+94. Maksimal byggehøgde er satt til k+97,5.

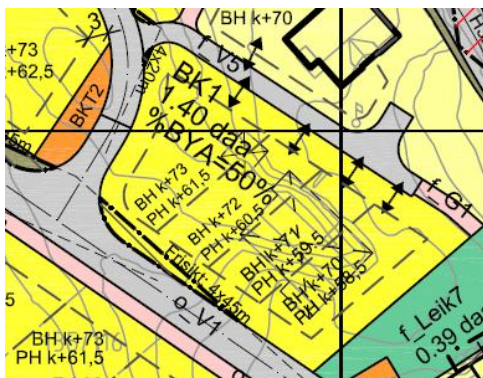
Felt BF10

Utsnitt 3Dmodell viser korleis huset nyttar etasjar for å ta opp terrengskilnader.

Felt BF10 ligg sørvest i planområdet, i enden av tilkomstvegen. På denne tomten er det også svært bratt terreng, og det er arbeida med å legge bygget slik i terrenget at det ikkje vil stå fram som ruvande. Avkøyringa og inngang ligg på ca. k+90. Inngangsplan ligg i øvste etasje, og bustaden trappast nedover i terrenget med to sokkel-etasje for å ta opp terrengskilnaden. Maksimal byggehøgde er sett til k+93,5. f_V13 skal fungere som felles veg for BF10 og BK7.

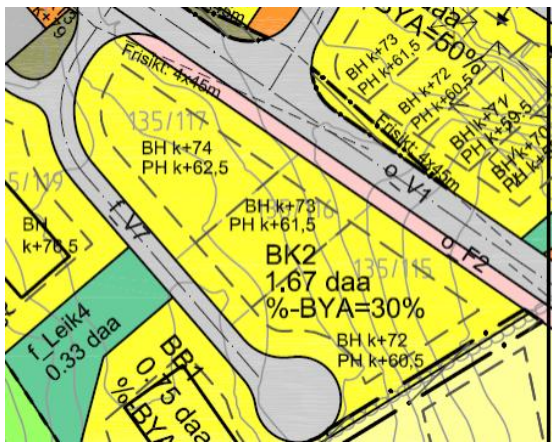
8.4.3 Konsentrert småhusutbygging og blokkutbygging

Det er regulert 10 felt med konsentrert småhusutbygging/ blokk. BK1, BK2 og BB1 er uendra i planframlegget i høve til gjeldande reguleringsplan, med unntak av at utnyttingsgraden er sett til %BYA. Felt BK3, BK4, BK5, BK6, BK7, BB2 og BB3 er anten nye eller omarbeida i høve til planen frå 2012.

Felt BK1

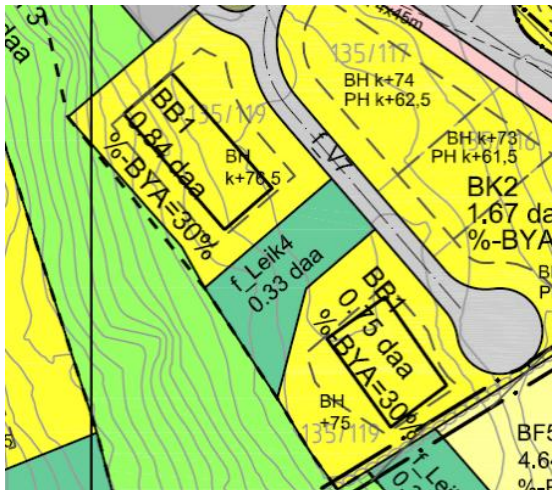
Felt BK1 ligg midt i planområdet mellom o_V1 og f_V5. I feltet ligg ei løe som er skal fjernast. Her skal det byggjast konsentrerte småhus med to etasjar. Illustrasjonsplanen til gjeldande plan viste rekkjehus som er saks for beste utsikts- og soltilhøve. Det er ikkje sett på andre løysingar til dette feltet i dette planforslaget. Veg f_V5 ligg langs terrenget og bustadane får tilkomst frå denne.

Bustadene får utsikt mot Valestrand sentrum og busetnad i nord og nordaust. Parkering og privat opphaldsareal vert løyst på eige tomt. Det kan oppførast inntil fire bustader i feltet.

Felt BK2

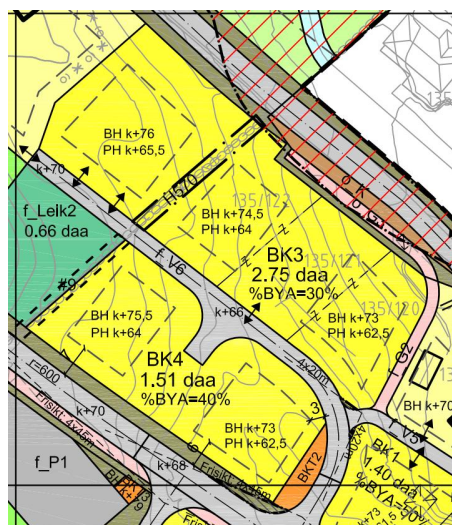
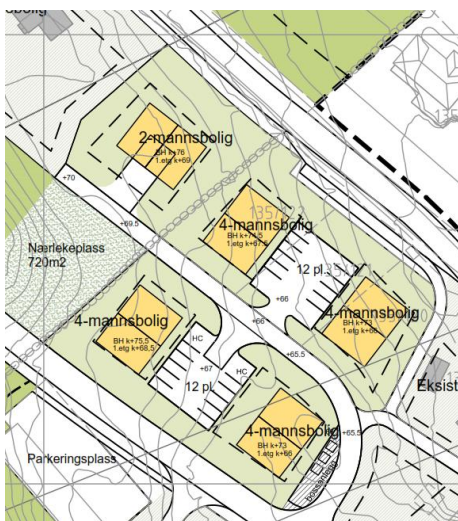
Felt BK2 ligg midt i planområdet, sørvest for vegen o_V1. Her skal det byggjast konsentrerte småhus med ein etasje + underetasje. Illustrasjonsplanen til gjeldande plan viser einebustader og garasjar som er kjeda saman. Tilkomstvegen f_V7 ligg langs terrenget og bustadane får direkte tilkomst frå denne.

Bustadane vil få utsikt mot eksisterande gardstun, Valestrand sentrum og busetnad mot nord og i nordaust. Parkering og privat opphaldsareal vert løyst på eigen tomt. Det kan oppførast inntil tre bustader i feltet.

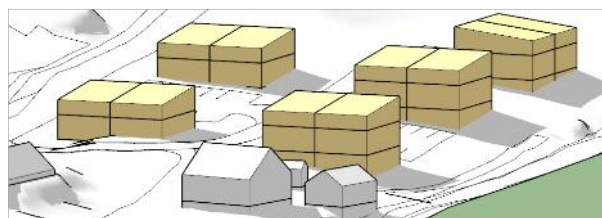
Felt BB1

Felt BB1 ligg midt i planområdet, sørvest for vegen f_V7, og er allereie bygd ut i tråd med planen frå 2012. Her er det ført opp to bustadblokker med til saman 14 bustadeiningar. Parkering er løyst med felles carportløyning, og leikeplass for feltet er opparbeidd og ferdigstilt.

Felt BK3 og BK4



Felt BF3 i planen frå 2012 er gjort om til konsentrert småhusutbygging, felt BK3 og BK4. Illustrasjonsplanen syner ei utbygging med 18 bustadeiningar fordelt på 4 firemannsbustader og ein tomannsbustad. Firemannssbustadene er samla rundt to parkeringsplassar sentralt i feltet, medan tomannsbustaden er plassert nærast BF2. Det er planlagt for bygg i to etasjar, med sokkel der terrenget gjer dette mogleg. Byggehøgden vil variere ut frå høgder på veg og terreng. Maksimalt tillate byggehøgder er vist i plankartet.



Utsnitt av 3D modell som syner BK3 og BK4 frå søraust. Voluma har pulttak i modellen, der fallretninga følgjer terrengfallet. I forkant av feltet ser ein eksisterande SEFRAK hus innanfor BF4.

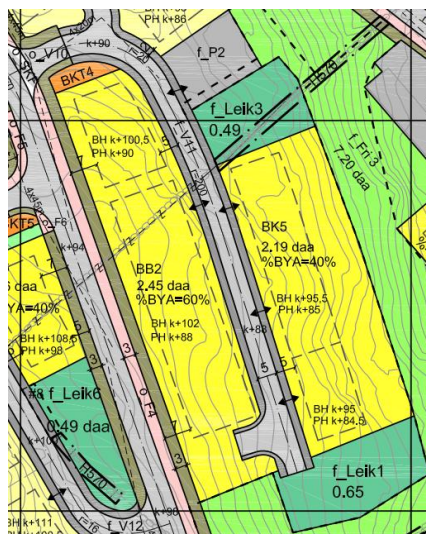
Byggegrense mot fylkesvegen o_V3 er 15 meter frå senterlinje veg, og mot internveg f_V6 er det 5 meter. Elles er byggegrensene sett med moglegheit for noko justering i byggefasen, men også med tanke på å ta vare på eksisterande steingard i BK3. Steingard mellom BK4 og f_Leik 2 skal reetablerast (jf. Føresegningsområde #9 i plankart).

Firemannsbustadene er orientert nordvest/søraust og vil få formiddagssol på søraustsida, og ettermiddagssol på nordvestsida. Tomannsbustaden vil kaste noko skugge på den nedste leiligheita i bygget som ligg nærast frå klokka 18. Elles kastar ikkje bygga skugge på kvarande før i 19-20-tida på kvelden.

Det er rekna 1,5 parkeringsplass per bustadeining, som vil seie 27 plassar ved 18 bustader. Det er 12 plassar på kvar parkeringsplass, medan tomannsbustaden har parkering på eiga tomt. Vendehammar for liten lastebil er plassert i samband med parkeringsplassen i BK4. Frå bustadområdet går det gangveg til fylkesveg med busshaldeplass.

Leikeplassen f_Leik2 er felles for BF2, BK3 og BK4. For feltet med konsentrert utbygging er det krav til 25m² felles uteopphaldsareal per bustadeining, medan det er krav til 50m² for einebustaden. Til saman vert det krav til 500m². Leikeplassen avsett i planen frå 2012 er på 478m. Difor er leikeplassen utvida med eit tilleggsareal (vist på illustrasjonsplanen) slik at leikeplassen tilsaman er på om lag 7,2 daa. Dette tilleggsarealet er ein skråning som kan nyttas til t.d. til akebakke slik at ein legg til rette for variert leik i bustadområdet.

Felt BK5 og BB2

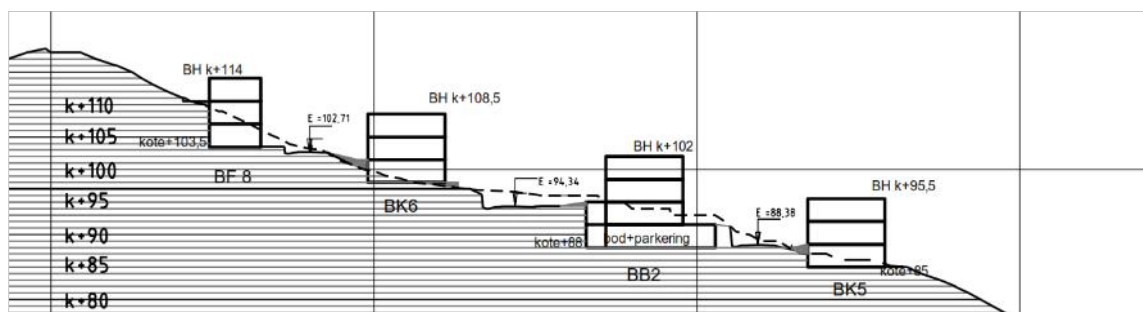


Felt BK5 ligg på austsida av f_V11 i terreng som skrånar nedover mot aust. Illustrasjonsplanen syner ei utbygging med 10 bustadeiningar i feltet, fordelt på to firemannsbustader og ein tomannsbustad. Bygga har to etasjar i tillegg til sokkeletasje. Det er garasjar knytt til bustadene og gjesteparkering vert løyst på eigen tomt og på parkeringsplass nord i feltet. Denne har 6 p-plassar.

Byggegrenser er sett 5 meter frå felles veg f_V11. Det er vert tilrådd at bygga ikkje kjem for langt aust i feltet ettersom terrenget er svært bratt, og dette gir større behov for oppfylling og murar. Det må likevel vere rom for noko fleksibilitet i byggefasen.

I felt BB2 er det planlagt 24 bustadeiningar fordelt på fire leilegheitsbygg. Det er lagt opp til felles parkeringsetasje i feltet, som ligg under dei tre bygga lengst sør. Løysinga som er planlagt er tosidig parkering med plass til bodar i bakkant. Innkøyring frå f_V11 er vist med pil i plankartet. Over parkeringsetasjen er det tre etasjar med leilegheiter. Byggegrenser i BB2 tek høgde for avstand til offentleg køyreveg, o_V2, og internveg i feltet f_V11. Det er om lag 4,5 meter mellom byggegrense i vest og fortauskant o_F4, og 5 meter frå byggegrense i aust til vegkant f_V11.

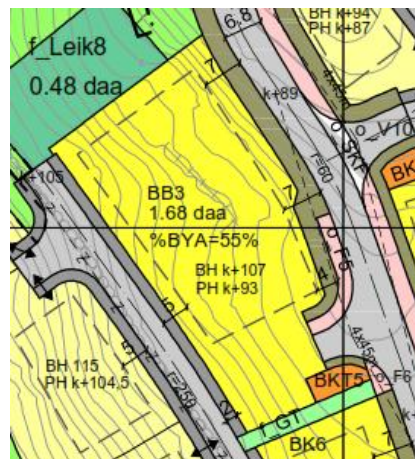
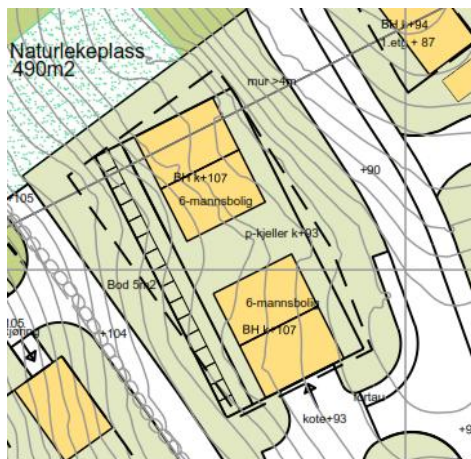
Maksimale byggehøgder for felt BK5 er delt i to ut frå plassering i terreng, og er på k+95 lengst sør og k+96 lengst nord. For BB2 er kotehøgda k+ 101,5 lengst nord, der det ikkje er parkering i underetasjen. Lengst sør er kotehøgda k+102. Terrenget fell med 3 meter frå innkøyring av o_V2 i nord til enden av feltet i sør. Det er lagt vekt på at bygga ikkje skal få ein ruvende fjernverknad trass i høg utnytting. Denne delen av planområdet er vurdert å tåle ei slik utnytting best. I bakkant av BB2 skal terreng fyllast inntil mellom offentleg veg/ fortau og bustader.



Snitt 2 viser korleis blokk i BB2 og BK5 er planlagt løyst.

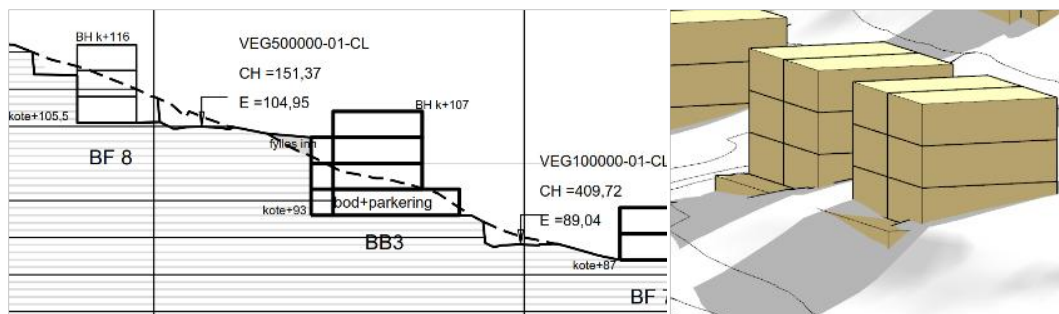
Private uteplassar er i hovudsak tenkt mot vest der det er mest sol for begge felt. Bygga i BB2 ligg høgare enn bygga i BK5, og det er forsøkt å plassere bygga overfor kvarandre slik at dei kastar minst mogleg skugge på feltet nedanfor. Dei nederste leilegheitene i BK5 vil likevel miste sol på vestsida ca. frå kl.16. Felles uteareal er vist som f_Leik 1 og f_Leik3. Leikeplassane vil ha gode soltilhøve.

Felt BB3



Felt BB3 ligg nordvest i planområdet, med tilkomst frå o_V2. Det er vist ei utbygging på 2 leilegheitsbygg med 6 bustadeiningar, til saman 12 bustadeiningar. Ved tilkomst frå o_V2 køyrer ein inn ein felles parkeringskjellar. Parkeringdekket er lagt på k+93, medan maks tillate byggehøgde er sett til +107.

Over parkeringsdekket er det tre etasjer med bustader. Bustadene i 1.etasje har open fasade mot aust og på ei langside. 2. og 3.etasje kan få gjennomlyste leiligheiter. Private uteareal må løysast med balkongar. Ut mot den offentlege vegen o_V2 må det etablerast mur for å ta opp terrengforskjell. Snitt under illustrerar dette.

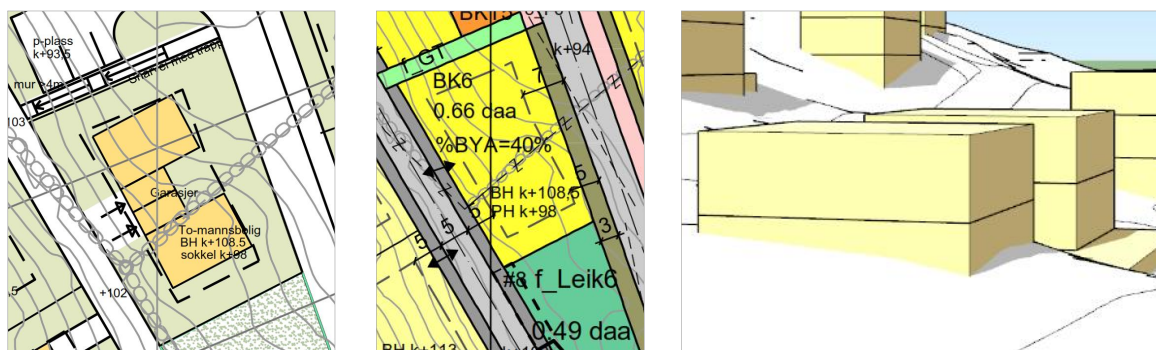


Utsnitt snitt 1.

Utsnitt frå 3D modell.

Parkeringskjellaren har tosidig parkering som dekker behovet i feltet og har boder inn under terrenget i bakkant. I tillegg er det ein liten p-plass knytt til innkøyringa sør for bygga, der det er vist tre p-plassar (to HC-plassar).

Mellom BB3 og BK6 er det planlagt ein snarveg, regulert som felle turveg f_GT i plankart. Høgdeskilnaden er stor mellom f_V12 og o_V2 og snarvegen må løysast med trapp. Grunna den store nivåskilnaden kan murar verte høgare enn 4 meter langs f_GT.

Felt BK6

Felt BK6 ligg i forlengelse av BB2 på sørsida, men har tilkomst frå vegen på oversida, f_V12. Feltet har to bustader kjeda saman av garasjane. Inngang er frå vest, på k+102,6, sokkel ligg på k+99,1 og maks byggehøgde er k+109,6.

Felt BK7

Felt BK7 ligg lengst sør, innanfor område B14 i områdereguleringa for Valestrand. Terrenget her er bratt, noko som gjer utbygging av området utfordrande med tanke på vegføring, terrenghandsaming, murar m.m. Illustrasjonsplanen viser ei utbygging med 4 bygningsvolum fordelt på eigedommane med gnr. 135 bnr. 62, 63 og 64. Bygga samlar seg kring eit felles tun som ligg på dekke mellom husa. Voluma ligg forskyvne i høve til kvarandre slik at dei ikkje skal stå fram som massive i terrenget. Framlegget syner totalt 8 bustadeiningar med ei grunnflate på 150m², der det er planlagt to leilegheiter i kvart bygg. Det er teke utgangspunkt i ein vanleg storleik på bygg elles i området, og det er lagt vekt på å ha moglegheit til fleksible romløyningar, få lysinnslepp frå fleire fasadar og å kunne ha uteplassar på fleire ulike nivå.

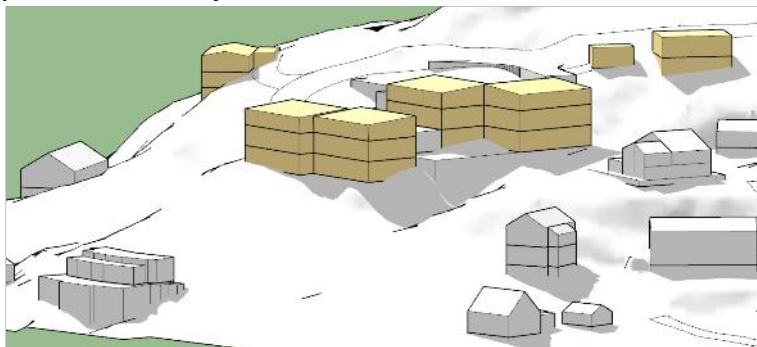
Terrenget i området er bratt med om lag 25 meter høgdeskilnad innafør feltet. Difor er det arbeida med å plassere bygga i terrenget på ein slik måte at dei ikkje verkar ruvande, får store fjernverknader eller får store konsekvensar for nabobygga sine soltilhøve. Ein har også forsøkt å unngå høge støttemurar, og murar som er høgare enn 2 meter skal terrasserast. Maksimal total høgde på terrassert mur er sett til 4 meter, med nokre få unntak (jf. føresegnene). Mur langs felles veg inn i BK7, ut mot friområdet, er eit slikt område der terrenget er så bratt at muren kan verte høgare enn 4 meter.

Løysinga i illustrasjonsplanen syner to og to bygg som er trappa nedover etter plassering i terrenget. Heilt nord i byggeområdet er parkering samla på ein felles parkeringsplass som ligg på k+89,5. Felles tilkomstveg f_V13 slyngar seg ned til parkeringsplassen og gir i

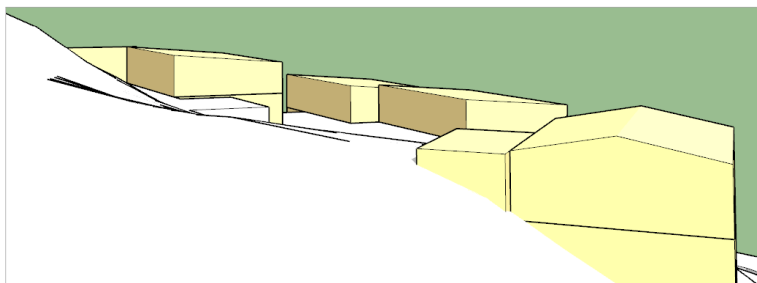
tillegg til BK7 tilkomst til BF10. Dei to bygga som ligg inntil parkeringsplanet får sin tilkomst frå øvste plan, medan leilegheitene på planet under får inngang frå fellesdekket på k+86 (via innvendig/utvendig trapp). Dei to bygga lengst sør får tilkomst frå dekket på k+86 i øvste plan, med leilegheitene under må få tilgang via innvendige eller utvendige trappar. Ein kan sjå føre seg leilegheiter som går over to plan for å løyse dette og samstundes ta opp høgdeskilnadene i terrenget.

Dekket mellom bygga er tenkt som eit felles tun/ felles uteareal for bebuarane i BK7, medan private uteplassar vert løyst med balkongar eller private uteareal på dekke der dette er mogleg. På dekket skal det avsetjast plass til ein liten sandleikeplass for dei minste borna. Feltet er knytt til felles leikeplass f_Leik9 ved hjelp av trappar.

Parkeringsplassen nord i feltet har til saman 12 parkeringsplassar, der 4 er vist som garasjar. Det er rekna 1,5 p-plass for kvar bustadeining. Parkering for sykkel kan løysast i private bodar knytt til bustadarealet.



Perspektivet frå søraust syner fire volum med pulttak som trappast nedover i terrenget. Det er gitt føresegner til takform saltak/ pulttak som følgjer retning/hellinga på terrenget. Dette for å gi betre soltilhøve i feltet og for å redusere verknaden av voluma.



BK 7 og BF10, sett frå vest mot aust.

8.5 Kommunaltekniske anlegg

BKT1

BKT1 er areal sett av for pumpestasjon.

BKT2

BKT2 er sett av som fellesareal for bosshenting i BKT2 ved felt BK3, BK4 og BK1. Arealet skal vere tilrettelagt med ei løysing med nedgravd container. Avkøyrsløse i veg f_V6 er dimensjonert for lastebil med kran og skal kunne stå i denne ved utskifting av containrarar.

BKT3

BKT3 er areal sett av til trafo.

BKT4 BKT5, BKT6 og BKT7

Dette er areal sett av til postlevering, bosshenting og andre kommunaltekniske anlegg. Plassering ved ei avkøyring gjer at det er lett å kome til området. Lastebil kan snu i alle avkøyringane som er ved sida av desse areala.

8.6 Leike- og uteopphaldsareal

Leikeområda for born er plassert slik at alle bustadfeltet skal ha kort veg til ein eller fleire leikeplassar. Planområdet har til saman 9 leikeområder. Kvar leikeplass er plassert i terrenget med tanke på gode soltilhøve og slakast mogleg terreng. Alle leikeplassar skal vere tilgjengelege for folk busett i området, og dei skal leggst til rette slik at dei vert naturlege møteplassar for bebuarar i bustadfeltet.

Det er planlagt ulike typer leikeplassar i området. Kva som er lagt i dei ulike begrepa følgjer av tabell under:

Nærleikeplass	Dette er leikeplassar knytt til dei enkelte feltet. Dei skal som minimum vere opparbeida med godkjent dekke, leikeapparat som dissesativ og sandkasse m.m., benkar og inngjerding. Desse er tenkt som sosiale møtepunkt for busette i feltet, og skal gje eit leiketilbod til fleire aldersgrupper.
Sandleikeplass	Liten leikeplass for dei minste borna, med minimum ei sandkasse, og benkar.
Naturleikeplass	Dette er leikeplassar som naturleg inngår som ein del av grønstrukturen, som skal ha ei anna og meir naturleg tilrettelegging for leik enn nærleikeplassane. Utstyr for leik skal vere tilpassa naturleg terreng på staden. Naturleikeplass skal leggst til rette slik at dei er attraktive for mellomstore og eldre born.
Ballplass	Flat plass med gras eller godkjent dekke. Må vere inngjerda.

Kor planområdet dei ulike leikeplassane er planlagt går fram av illustrasjonsplan, plankart, føresegnar og planskildring.

Leikeplassane f_Leik 1 og f_Leik 8 ligg i samanheng med grønstrukturen som går gjennom området, og er planlagt opparbeida som naturleikeplass for å tilpasse seg samanhengen dei ligg i. Desse kan t.d. ha dømes ha klatre og rutsjemoglegheiter, som kan vere attraktive for dei mellomstore og eldre borna. Innanfor leikeplassane f_Leik 3 og f_Leik 6 skal eksisterande steingardar takast vare på eller byggjast opp att, og utforminga må tilpassast dette. Leikeplassen f_Leik 5 skal utformast som ballplass, som vil gje eit tilbod til dei større ungane. Utover dette er leikeplassane planlagt som nærleikeplassar som skal tilretteleggast slik at dei er attraktive for fleire aldersgrupper og vert møteplassar for bebuarar i feltet. Storleiken på leikeareala og terrenget i planområdet gjev avgrensingar i korleis areala kan takast i bruk.

Under er nokre inspirasjonsbilete henta frå andre prosjekt, som viser korleis leikeareal kan løysast i bustadfelte, med t.d sosiale møteplassar, leikeareal løyst i fleire nivå, små opphaldsplassar med tak, bruk av naturlege element (som steinar), sandleikeplass for dei yngste borna m.m.



Leikeplass i fleire nivå. Dette er ei aktuell løysing t.d for f_Leik 9.



Biletet syner møblering med benkar i samband med leikeareala, som skaper møteplassar for dei vaksne.



Felt f_Leik2

Leikeplassen er på 720m² og felles for busetnaden i felt BF2, BK3 og BK4. Den vesle haugen som ligg delvis i f_Leik2 og delvis i Fri2 skal behalde opphavelg terreng. Denne vil om vinteren kunne fungere som ein liten akebakke. Dette vert sikra i føresegnar og plankart ved hjelp av føresegnområde, jf. #7. Opphavelg steingard mellom leikeplassen og BK4 er

fjerna, men det vil bli bygd opp att ein steingard/ natursteinsmur mellom leikeplassen og bustadfeltet (sikra med føresegningsområde #9 i plankart og føresegner)

Felt f_Leik4

Leikeplassen er felles for busetnaden i felt BF5, BK2 og BB1. Leikeplassen er allereie etablert som følgje av utbygginga av BB1. Det er sikra gangsti gjennom f_Leik4 frå f_V7 til Fri3. Dermed oppretthaldast gangsambandet til turområdet Heia som ligg vest for planområdet.

Felt f_Leik7

Leikeplassen er felles for felt BK1 og BF4 og er på 390m². Arealet her er slakt samanlikna med andre leikeareal i området. Opphavelag steingard mellom f_Leik 7 og BF4 skal takast vare på (jf. omsynssone H570).

Felt f_Leik1 og f_Leik 3

Leikeplass f_Leik1 er på 650m² og f_Leik 3 er på 500m². Begge leikeplassane ligg inntil område regulert til friluftsføremål Fri3.

f_Leik 3 ligg sentralt plassert i bustadområdet, og terrenget her er ganske slakt. Steingarden som kryssar leikeplassen skal takast vare på (jf. #8 i plankart og føresegner), og utforming av leikearealet må tilpassast denne. Steingarden vert eit kulturberande og identitetsskapande element i bustadfeltet, og kan også nyttast i samband med t.d klatreleik. Lengst aust er terrenget på leikeplassen brattare, som ligg til rette for etablering av rutsjebane.

f_Leik 1 ligg i enden av vegen f_V11, i samband med grønstrukturen og sti frå f_V7 til o_V2. Arealet her er brattare enn på f_Leik 1, og legg difor til rette for ein anna type leik. Denne leikeplassen kan få utforming meir som naturleikeplass som inngår i grønstrukturen. Møblering med leikeapparat tilpassa terrenget er lov. Begge leikeplassane er felles for BF7, BK5 og BB2.

Felt f_Leik 5

Leikeplassen er på 390m² og er nesten uendra frå reguleringsplanen frå 2012, men bredda er auka med ein meter. Terrenget er ganske flatt og ligg godt til rette for balleik. Felt f_Leik5 er felles for BB1, BF5 og BF6. Leikeplassen ligg i samband med stiar innanfor grønstrukturen, og det kan etablerast ei enkel tretrapp over steingarden.

Felt f_Leik6

Leikeplassen ligg sør for BK6 og er på 510m². innanfor leikearealet ligg det ein steingard som skal takast vare på, medan steingarden som ligg langs vegen f_V12 skal byggast opp att. Leikeplassen skal vere felles for busetnaden i felt BF8, BB3 og BK6.

Felt f_Leik8

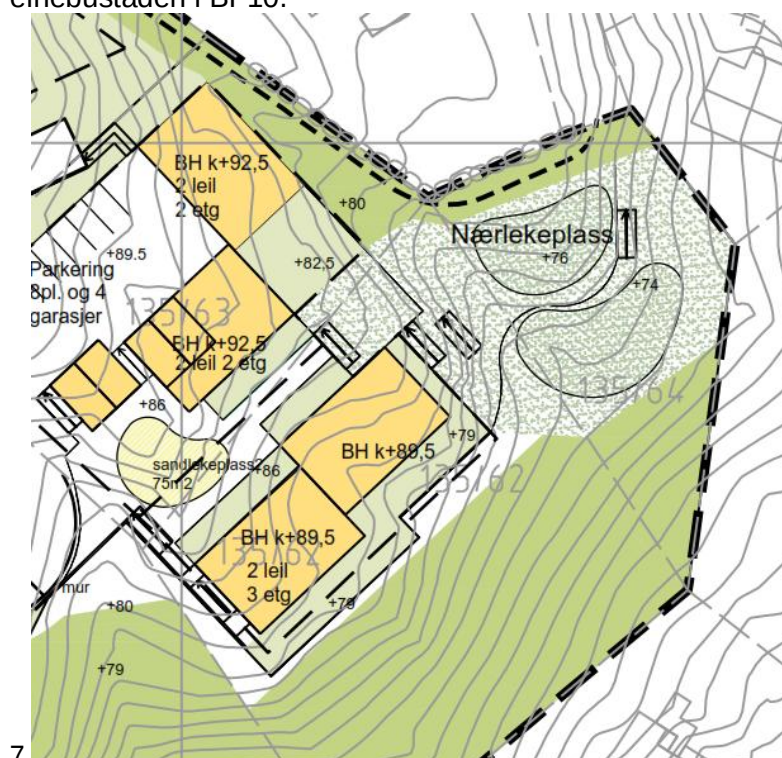
Leikeplassen ligg i enden av f_V12, i inntil friluftsområdet nord i planområdet. Terrenget er ganske bratt, stadvis brattare enn 1:3 slik at ikkje heile arealet kan reknast med når det gjeld omsyn til krav i kommuneplanen. Leikearealet er felles for felta BF8, BB3 og BK6, som også har tilgang til leikeplassen f_Leik 6. Samla krav til felles uteopphaldsareal for dei tre felta er på 650m². Ettersom 160m² av f_Leik 8 er slakare enn 1:3 og ein har 510m² leikeareal på f_Leik 6, er kravet til felles uteopphaldsareal for felta dekket.

Felt f_Leik9

Felles leikeareal, f_Leik 9 høyrer til felta BK7, BF9, BF10 og eksisterande einebustader i nærleiken. Den ligg på eigedomane med gnr/ bnr 135/ 62 og 135/64. Utfordringa i dette området er det bratte terrenget (stadvis brattare enn 1:3), og gjere leikeplassen tilgjengeleg for fleire bustader som ligg på ulike høgder i terrenget. For å oppnå dette er tanken at terrenget kan bearbeidast slik at det leikeplassen ligg fordelt over fleire plan med slakare terreng, som er kopla saman med trappar/ rampar.

Lengst sør ligg leikeplassen på delar av opparbeida dekke aust for bygga i BK7, på k+82,5. Dette arealet er flatt og på om lag 70m². Her i frå går det trappar vidare til dei to andre nivåa som ligg på om lag k+76 og k+74. Terrenget vert opparbeida i slakare platå, men som også skal møte opphavelig terreng i grønstrukturen på ei god måte.

På tunet (på dekke) i BK7 sikrar føresegnane at det skal setjast av ein liten sandleikeplass for dei minste borna. Denne ligg i samband med f_Leik 9, men er ikkje regulert inn med eige arealføremål i plankartet fordi ein ønskjer fleksibilitet med tanke på plassering i framtidig detaljprosjektering. Her er det enklare for foreldra å sleppe mindre ungar ut for å leike medan dei kan halde oppsyn med dei frå vindaugnet. Den er også enklare tilgjengeleg frå einebustaden i BF10.



7 Utsnitt illustrasjonsplan f_Leik 9 som syner korleis leikeplassen kan organiserast i fleire nivå og verte tilgjengeleg for både ny og eksisterande busetnad.

8.7 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur

8.7.1 Køyreveggar

O_V4 og o_V3

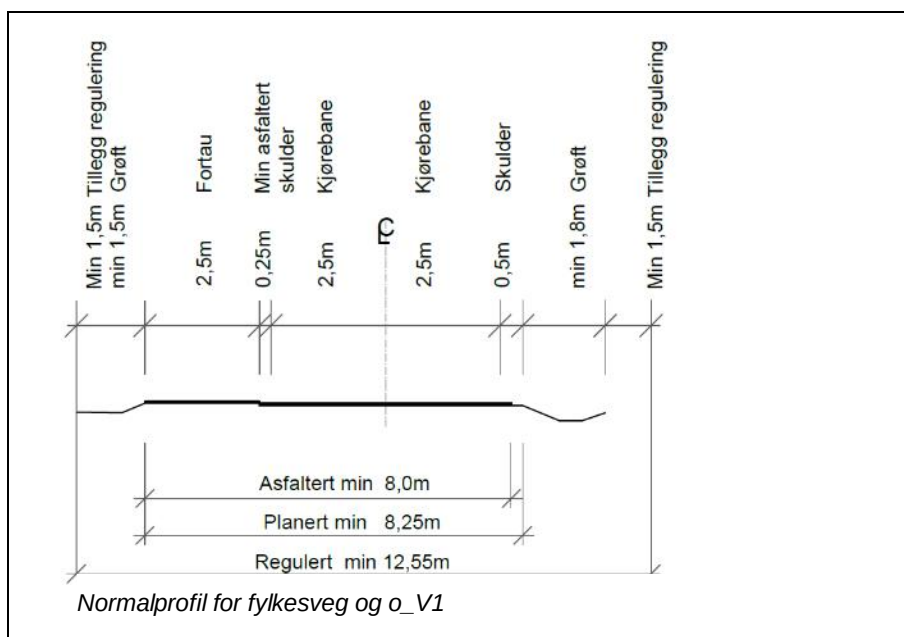
For Fylkesveg 365 er det lagt inn same føremålsgrenser for veg som i forslag til områderegulering for Valestrand. ÅDT forbi planområdet er henta frå Statens vegvesen sin database og viser ein ÅDT på 800 i 2014.

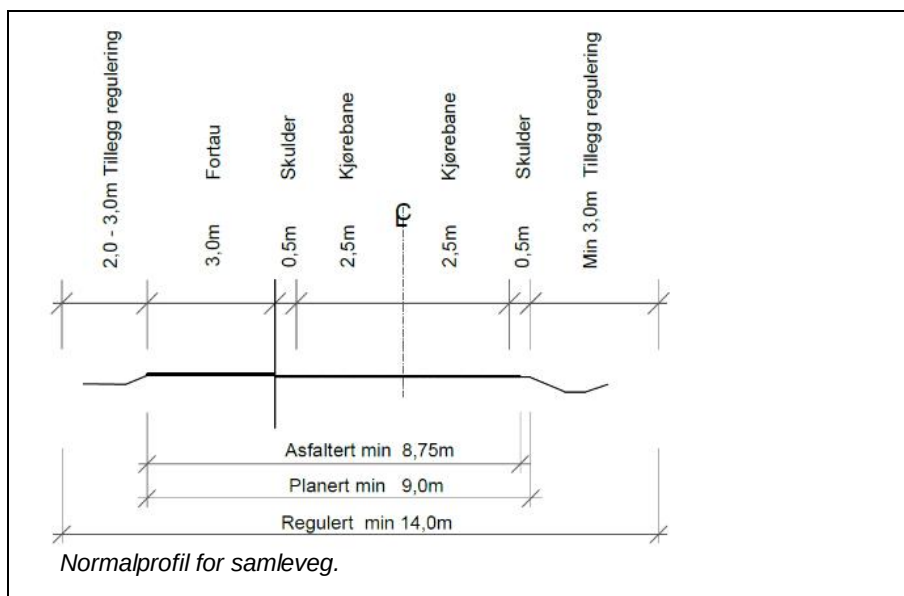
Vi reknar at Fv365 får ein årleg trafikkvekst fram mot prognoseåret 2030. I NTP er det laga prognosar for Hordaland. Der føreset ein at den årlege veksten vil avta frå dagens 2,15% til 1,46% i 2028. Vi forenkla og sett 2% årleg vekst i heile perioden fram til 2030. Dette gir ein vekst på 32 % i 2030 og ÅDT på fylkesveg blir da berekna til 1056. I bustadområde ligg det 86 nye bustader til grunn. I tillegg er det lagt inn 14 einingar frå BB1, 7 einingar i BK2 og BK1. Vi reknar ei trafikkauke frå alle desse bustadene på 3,5 per bustad, som gjer ei auke i ÅDT på ca 375. Trafikkmengde i Fv365 (langs o_V4 fram til planområde) i 2030 kan då bli 1431 ÅDT. Trafikk nedst i hovudveg i planområde o_V1, er berekna til ÅDT lik 375.

Normalprofilen som er bygd / lagt inn for veg o_V1 i reguleringsplanen er 6m breidde på vegen, inkludert skulder. Fortau i den nedste delen av området, som allereie er bygd, er på 2,5m. Vidare er nyleg vedteken kommunal vegnorm for Osterøy tatt til følge, og det er regulert inn fortau med 3m breidde. Dette tilsvarar vegklasse Sa1 i handbok N100 (og i Osterøy sin kommunale vegnorm). Vegklassen er ein samleveg med fart 50km/t og trafikk opp til 1500 ÅDT. Det er sett av areal til fortau frå start veg like etter Vågenessvingen og heilt opp og inn i planområdet. Det er ikkje sett av areal til fortau vidare langs Fv365, men ved busshaldeplass ved o_K er det sett av fortau/avstigingsareal. Eksisterande avkøyrslar er regulert inn og vist med avkøyrslapiler. Delar av Fv365, samt kryss inn i planområdet, har i det siste året blitt bygd slik som vist i gjeldande reguleringsplan og forslag til områderegulering.

Veg o_V1, o_V2 og o_V10

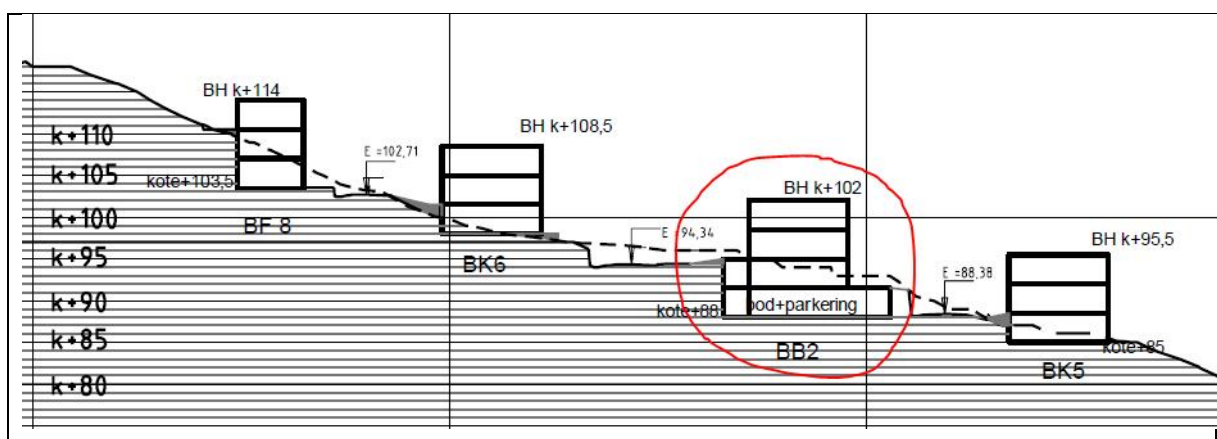
Hovudvegen inn i bustadområdet har tatt utgangspunkt i vegen slik den er regulert i gjeldande reguleringsplan. Den er regulert som offentlig veg. Vegen har same normalprofil som Fv365, dvs. vegklasse Sa1 frå handbok N100. Fartsgrense for vegklassen er 50km/t. Trafikk i hovudvegen o_V1, nedst i planområdet, er rekna ut til å ha ÅDT lik 375. Denne vil gradvis reduserast oppover i planområdet ettersom det er færre bustader jo lengre opp i planområdet ein kjem. Vegen blir hovudtilkomst direkte til felt nokre felt og via avkøyrslar til andre felt. Stigning i prosjekterings tabell for N100 og gjeldande vegnorm for Osterøy anbefalar maks stigning 8% for vegklassen, men tillèt at delstrekningar med lengde under 100m kan aukast til 10%. Planområdet er svært bratt og derfor har det ikkje vore mogeleg å tilfredstille krava langs heile strekninga. Vegen ligg med 10% stigning opp til krapp kurve startar, vidare ligg vegen med stigning 8%. Fartsgrensa bør vurderast sett til 30km/t då dette er eit område med mange bustader, samt at vegen er bratt. Øvste normalprofil viser Fylkesvegen og det som er ferdig bygd, nedste normalprofil viser hovudvegen inn i planområdet der vegen ikkje er ferdig bygd.





Vegen er allerede framført med fortau frem til avkøyrsløse til område BB1. Maks stigning på vegen er 10% og siktlinjer som er lagt inn i avkøyrsløse er 4mx45m. For hovudvegen er det regulert inn minimum 3m anna veggrunn frå skulder for den delen av vegen som ikkje er bygd. Langs fortau er det regulert inn 2,0m anna veggrunn. Reguleringsplanen har sett av areal for 3m fortau langs heile den offentlege vegen o_V2. Langs fellesvegen til BK7 er det ikkje krav til fortau, men det er i reguleringsplanen likevel lagt på et areal for eit redusert fortau. Vendeammaren er dimensjonert for lastebil. O_V1 er dratt inn i avkøyrsløse mot f_Veg 6 for å sikre vendeammare for lastebil. Det er også mogeleg for lastebil å snu i avkøyrsløse inn mot f_V11 og f_V12. Det er utarbeidd plan- og profildeikningar for desse vegane, som ligg som vedlegg til planframlegget.

Området er sidebratt og vegen ligg delvis på fylling og delvis i skjering. Det er lagt inn 1m ekstra breidde til anna veggrunn frå topp skjering. Langs BB2 kan det vere behov for mur og rekkverk på utsida av fortau, men det er lagt til grunn at det vert fylt opp mellom BB2 og veg. Sjå utklipp av snitt under.

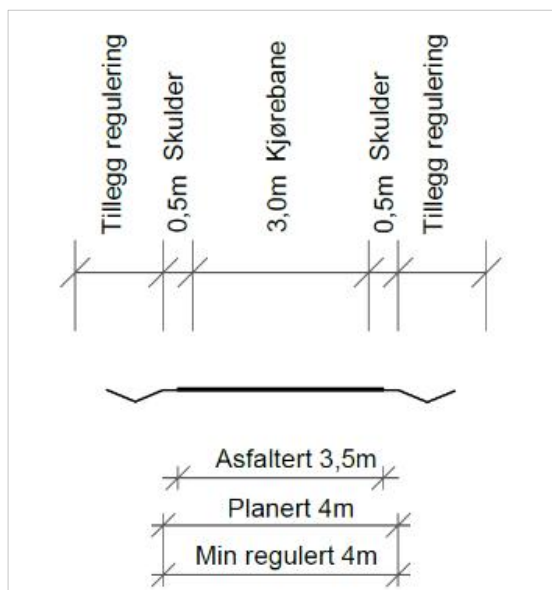


Utsnitt frå snitt 2

Veg f_V6 og f_V7

Vegen er regulert som ein A1 veg i vegnorm for Osterøy, med 4m breidde, inkludert skulder. Denne vegen er regulert til felles veg. Det er sett av vegareal for ein vendeammare for liten lastebil midt på denne vegen og i starten er det mogleg å snu for ein lastebil. Det ikkje lagt inn anna veggrunn for dei felles vegane som det ikkje er gjort endringar på i forhold til tidligare plan. For desse vegane vil grøfteareal verte løyst som ein del av bustadområde. Det

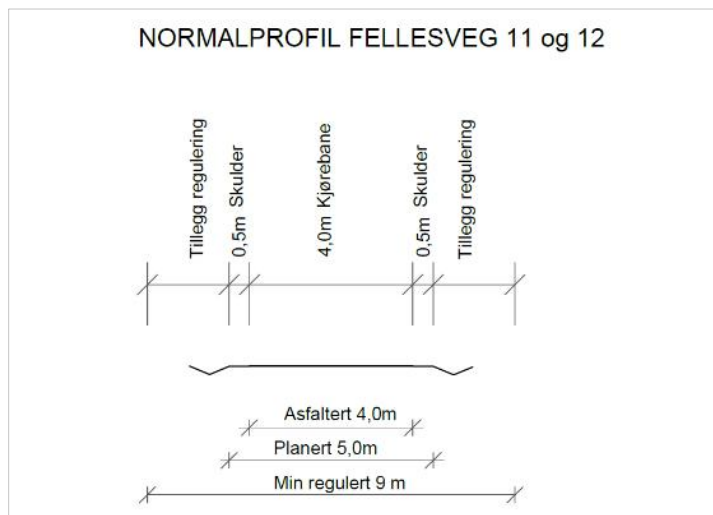
er utarbeidd plan- og profildeikningar for f_V6. Desse ligg som vedlegg til planframlegget. Under viser normalprofil for vegen.



Normalprofil for tilkomstveg f_V6 og f_V7.

Veg f_V11 og f_V12

Desse vegane er regulert som ein A1veg, men med 5m breidde, inkludert skulder som vist i N100. Dei er regulert som fellesveg. Vegane er dimensjonert slik at ein lastebil skal kunne snu i starten av begge vegane. For fellesveg f_v11 og f_veg12 er det lagt til 2m anna vegrunn. Det er utarbeidd plan og profildeikningar for desse vegane, og desse ligg som vedlegg til planframlegget. Under viser normalprofil for desse to vegane .



Normalprofil for tilkomstveg f_V11 og f_V12.

8.7.2 Gangareal (gangveg og fortau)

o_F1

Gangvegen/fortau er offentlig og ligg langs o_V4 og o_V1. Gangvegen sikrar fotgjengarar trygg ferdsle til og frå Valestrand.

o_F2, o_F3, o_F4, o_F5, o_F6 og o_F7

Gangvegen/fortau er regulert som offentlig og ligg langs o_V1 og o_V2

f_F8

Felles fortau langs f_V13

f_G1

Gangvegen er felles for busetnaden i felt BK1 og sikrar tilgang til leikearealet f_Leik7.

f_G2 og o_G3

Dette er ein samanhengande gangveg som knyt bustadfelt til det offentlege kollektivtilbodet langs fylkesveg 365. Gangvegen er delt i to delar, ein offentleg og ein felles del. Den offentlege delen av gangvegen, o_G3, ligg langs offentleg kollektivhaldeplass o_K og offentleg veg o_V3, medan felles delen, f_G2, bind saman felles veg f_V5 til offentleg gangveg o_G3.

8.7.3 Parkering

I følgje Kommuneplan for Osterøy skal bustader ha 2 parkeringsplassar for kvar bustadeining.

Føresegnene sett krav til at det for einebustader skal setjast av minst 2 parkeringsplassar pr. bustad. For konsentrert småhus og blokker skal det settast av minimum 1,5 parkeringsplassar for bil pr. bustadeining.

I illustrasjonane til planforslaget er det vist at einebustadane skal ha to parkeringsplassar til kvar eining plassert på eiga grunn. Den eine parkeringsplassen kan vere i garasje, medan den andre kan vere ein oppstillingsplass.

Felta BK5, BB2 og BB3 viser to parkeringsplassar til kvar eining plassert i garasje eller utandørs.

Felt BB1 er oppført og har 1,5 parkeringsplass pr bustadeining. Alle desse plassane skal opprettast i felt f_P1. Totalt skal det opprettast 23 parkeringsplassar i felt f_P1.

For BK3, BK4 og BK7 er det vist 1,5 parkeringsplass pr. bustadeining.

8.7.4 Kollektivhaldeplass

Kollektivhaldeplassen (felt o_K) ved riksveg 365 sikrar bebruarane trygg tilgang til ein busshaldeplass. Haldeplassen erstattar ein tidlegare utrygg haldeplass ved utkøyring frå gardstunet i felt BF4.

8.7.5 Annan veggrunn – teknisk anlegg eller grøntareal

Langs veg er det i varierende grad naudsynt med vegfylling for at vegen skal oppnå riktig høgde i terrenget. Med unntak der fyllingane som når inn i bustadområde, er vegfyllinga regulert til føremålet *annan veggrunn – teknisk anlegg eller grøntareal*. Vegfyllinga skal såast til og utformast slik at ein oppnår best mogleg tilpassing til eksisterande terreng.

8.8 Landbruks-, natur- og friluftsføremål



Vegetasjonsplan for planområdet.

Det er laga ein vegetasjonsplan for området. Planen viser areal der eksisterande vegetasjon skal førast vidare eller etablerast naturleg, område for leik, fortau, gangveg, stiar, samt steingarder i og langs området som skal bevarast, byggast opp att eller som er naudsynt å fjerne. Denne vert lagt ved som vedlegg til plandokumenta og er gjort retningsgjevande gjennom føresegnene.

Felt Fri2

Område for friluftsføremål 2 er del av det store grøntområdet vest for fylkesveg 365 og ligg på nord- og vestsida i planområdet. Det er sett av areal i føresegnsområde #1 som skal sikre gangsamband frå BF2 gjennom Fri2 og vidare til Fri3. Føresegnsområda #5 og #6 skal sikre at eksisterande sti på Heia vert teken vare på og får ei ny kopling til o_V2. Landskapstrekk som pregar dette området er mellom anna ein åsrygg som ligg midt i området. Delar av åsryggen ligg i f_Leik2 og skal beholdast som den er. Denne vil med anna kunne fungere som ein akebakke for dei minste om vinteren.



Åsrygg i friluftsføremål 2, der delar inngår i f_Leik 2.

Åsryggen har tidlegare vore i bruk som leik- og opphaldsareal for oppveksande born ved eksisterande gardstun. Fri2 sikrar åsryggen som leik- og opphaldsareal for framtidige born, både frå eksisterande og ny busetnad. Føresegnsområde #7 skal sikre kopling mellom felt f_V12 vidare inn i friområde og opp til Heia. For steingjerder i friområda som skal bevarast er det lagt på ei sone med bevaring av kulturmiljø og det er sett krav til at desse skal oppretthaldast i føresegnene.

Felt Fri3

Område for friluftsføremål Fri3 utgjer midtre del av det store grøntområdet vest for fylkesveg 365. Gjennom planområdet ligg delar av ein eksisterande gangforbindelse som tidlegare strakk seg frå gardstunet nord i felt BF4 og opp til felt BK5. Delar av gangsambandet er steinete, medan andre delar ikkje lengre er synleg grunna tilvekst.

Den delen av gangforbindelsen som ligg att innanfor område for friluftsføremål skal opparbeidast og fungere som bindeledd mellom tilgrensande bustadfelt, samt leia vidare opp til turområdet Heia og Fri2 (sjå bilde under). I Fri3 er det sett av eit føresegnsområde #2 og #3 som skal sikre at turvegane/ stiane i Fri3 skal ha ei kopling mellom f_Leik5, f_Leik1, f_Leik3, f_Leik4, f_Leik 9, til Fri2 og via veg o_V2 gi ei kopling til tursti i Fri2 på Heia.



Heia i friluftsføremål 2

LNFR-areal

Område for LNFR på austsida av fylkesvegen inkluderer Rundhovdaelva. Området er angitt som utsatt for steinsprang/ras i aktsomhetskartet på www.skrednett.no. Området er derfor lagt inn med omsynssone «ras og skredfare». Det vil ikkje bli gjort endringar i dette området.

8.9 Bustadmiljø og kvalitetar

Planframlegget legg til rette for eit variert bustadmiljø, der både unge og eldre kan etablere seg, ved at det er planlagt fleire typar bustader. Bustadområda er godt tilrettelagt for born med god tilgang på leikeplassar og friluftsområde. Området ligg i sterkt skrånande terreng, og vil få god utsikt mot aust, og delar av felta mot sør og Valestrand sentrum. Soltilhøva er ganske gode med tanke på at området er austvendt.

8.10 Folkehelse

Det er god tilgang på tur- og friluftsområde, både rett utanfor stovedøra, og i nærområdet generelt. Godt gangsamband med fortau og stiar på tvers av planområdet gir god samanheng med friluftsområda som ligg kring planområdet. Fortauet legg også til rette for

mjuke trafikantar og rørsle for dei som ikkje kan fote seg i terrenget. Leikeplassar tilknytt bustadområda legg til rette for sosiale møteplassar både for born som leikar og foreldra som følgjer dei. Det er også nærleik til skule og barnehagar.

8.11 Støytiltak

Statens vegvesen sine støyvarselkart for Osterøy syner at alle dei planlagde bustadene ligg i "grøn sone", som betyr Lden på mindre enn 55dBA. Det er difor ikkje behov for støyskjermingstiltak innanfor planområdet.

8.12 Terreng, landskap og estetikk

I vegetasjonsplanen er det gjort ei vurdering og registrering av kva steingarder det er mogleg å ta vare på. Innanfor området er større areal regulert til grønstruktur der intensjonane er å ta vare på mest mogeleg av eksisterande terreng.

8.13 Naturmangfald

Det er ikkje funne registreringar av raudlista artar, viktige naturtypar, friluftsområde eller verneområde innanfor området i tilgjengelege kartdatabaser. Området er ei blanding av kultur- og naturmark, og det er antatt at naturmangfaldet er vanleg for området.

8.14 Krav til utbyggingsrekkefølge og føresegner

8.14.1 Rekkefølgekrav

Det er i §4 i reguleringsføresegnene stilt fleire krav om rekkefølge, blant anna til kva felt og kor mange bustadeiningar innanfor desse felta som kan byggast før krav om utbetring av Vågenessvingen trer i kraft. Dette kravet er også stilt i gjeldande reguleringsplan for området, og gjeld inntil 19 bustadeiningar i felt BB1, BK2, BK3 og BK4. Det er bygd 14 einingar i BB1 og det er 3 nye bustadeiningar under oppføring i BK2. Då kan ein i tillegg bygge to bustadeiningar i felt BK3.

8.14.2 Universell utforming

Føresegner stiller krav til at utomhusplanen skal vise korleis uteopphaldsareala følgjer krav til storleik, kvalitet og prinsippa for universell tilgjenge.

8.15 Omsynssoner

8.15.1 Sikringssone

Frisikt

I plankartet er det i vegkryssa oppretta sonar der det skal være fri sikt i ei høgde på 0,5m over vegplanet på tilstøytande vegar.

Anna sikringssone-aktsemd

Innanfor sikringssone for aktsemd kan det ikkje gjerast tiltak før reell fare i samband med ras og skred er undersøkt og vurdert av geolog/ geoteknikar.

Flaumfare

Sone for flaumfare er vist på plankartet. Omsynssona er henta frå forslag til plankart for områderegulering for Valestrand.

8.16 Vatn og avlaup

8.16.1 VA- rammeplan

Det er utarbeida VA-rammeplan for planforslaget. Planen har som funksjon å sikre ei heilskapleg løysing for vassforsyning, spillvatn- og overvasshandtering, samt sikre tilstrekkeleg brannvassuttak.

VA-rammeplanen legg til grunn «overvassnorma» for Osterøy kommune, «retningslinjer for overvasshandtering» for Bergen kommune, samt VA-norma til Osterøy kommune.

Utarbeidd VA rammeplan skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering.

Planforslaget legg til grunn at vassleidningar fram til fordelingskummar og brannvassuttak takast over for kommunal drift og vedlikehald. Det same gjeld for spillvassleidningar fram til fordelingskummar.

VA-rammeplanen er juridisk bindande og tatt med som vedlegg til plandokumenta.

9 KONSEKVEN SAR AV PLANFRAMLEGGET

9.1 Overordna planar og mål

Planen er ikkje i strid med overordna planar.

9.2 Eksisterande reguleringsplanar

Planframlegget vil oppheva og erstatte detaljregulering for Rundhovde boligområde, planid 12532008600 frå 2012. Utover dette vil ikkje planforslaget få konsekvensar for andre reguleringsplanar.

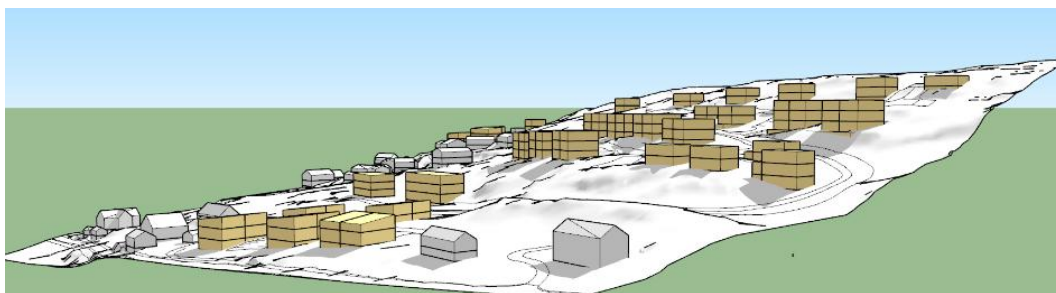
9.3 Natur- og ressursgrunnlaget

Tiltaket vil føre til utbygging av eit område som i dag er ei open åsside, men det er ikkje vurdert å kome i konflikt med natur- eller ressursgrunnlag.

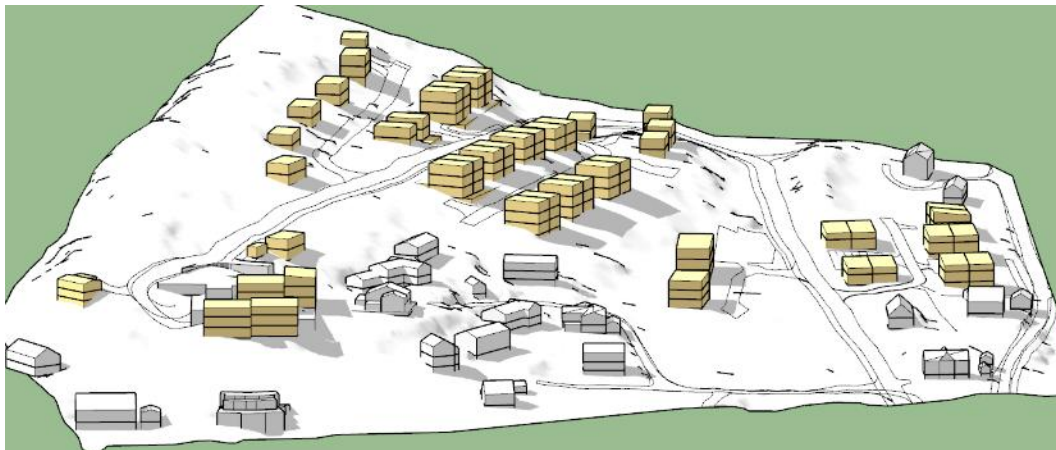
9.4 Landskap, vegetasjon og terreng

Området vil gå frå å vere ei ubygd åsside til eit ganske tett utbygd bustadområde. Der det er mogleg tek ein vare på eksisterande vegetasjon, terreng og steingardar. Det bratte terrenget vil føre til at ein del tilpassing/ terrenghandsaming er naudsynt, både når det gjeld utbygging av bustader og veg. Silhuetten til åsen er bevart, men området vil skifte karakter og bustadene vil vere synlege for omgjevnadene.

Dei planlagde bygga er forsøkt plassert optimalt i terrenget, både med tanke på tilkomst frå veg, å minimere terrenginngrep/ terrengtilpassing og at bustadene får gode nok dagslyskvalitetar, samt at dei ikkje vert for ruvande i terrenget. Dei er også forsøkt plassert slik at dei skal kaste minst mogleg skugge på kvarande og eksisterande bustader i nærleiken. Det er nytta ein arbeidsmodell i 3D for å vurdere verknadene av utbygginga. Nokre bilete frå 3D modellen er vist under. Gule bygg er nye bygg i området. Modellen viser berre opphaveleg terreng, og ikkje terrenghandsaming som følgje av utbygginga. Vegene er drapert som line på terrenget, men bygga er plasserte på den kotehøgda dei er planlagt med slik at høgder på framtidige bygg og terrengprofil skal vere riktige. Bygga er illustrert med maksimalt tillate byggehøgde og ca. planeringshøgde.



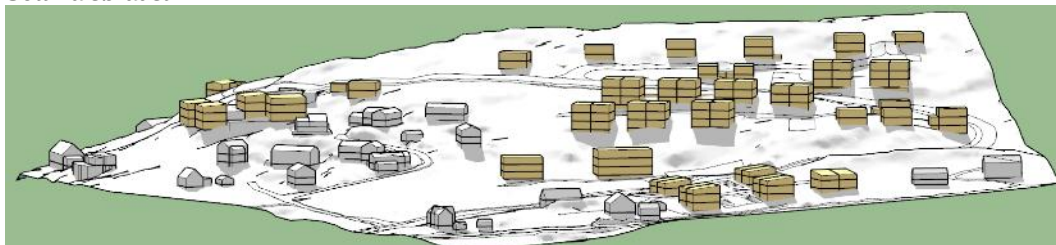
Oversiktsbilde fra nord.



Oversiktsbilde fra sør.



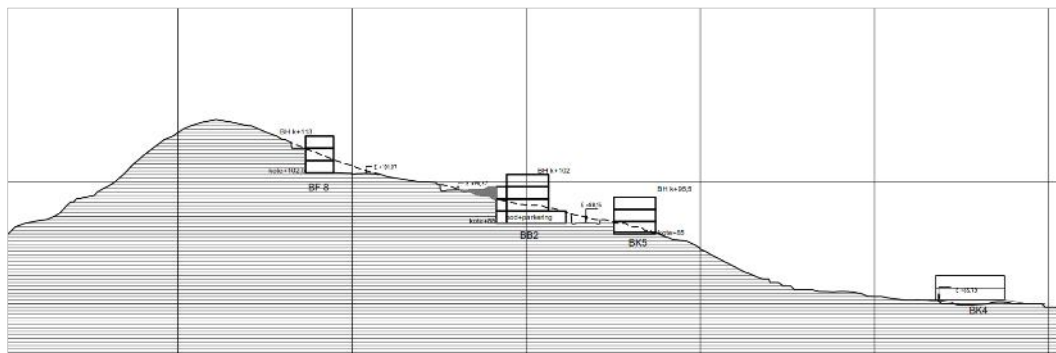
Sett fra søraust.



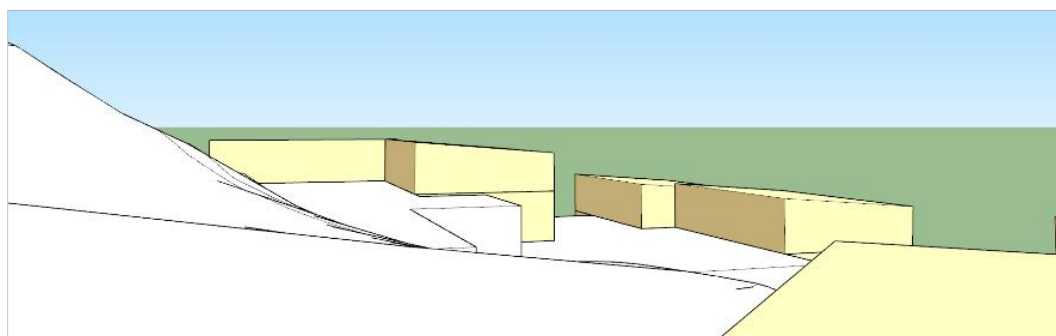
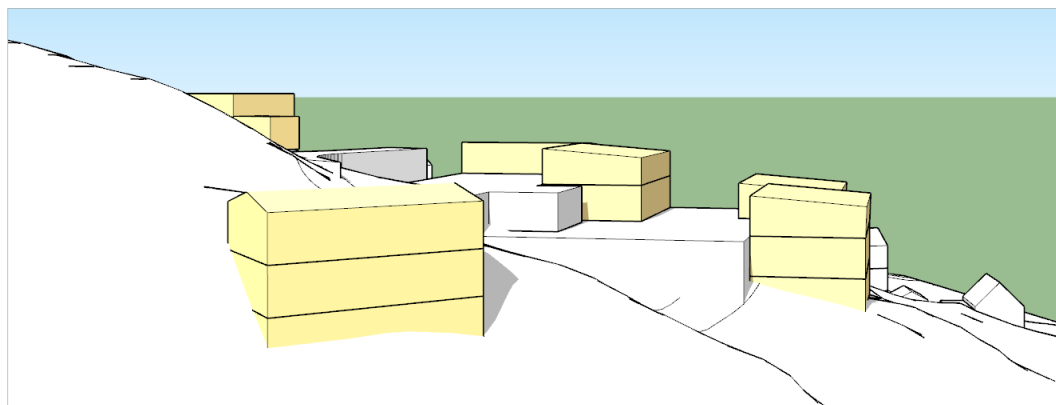
Sett fra aust.



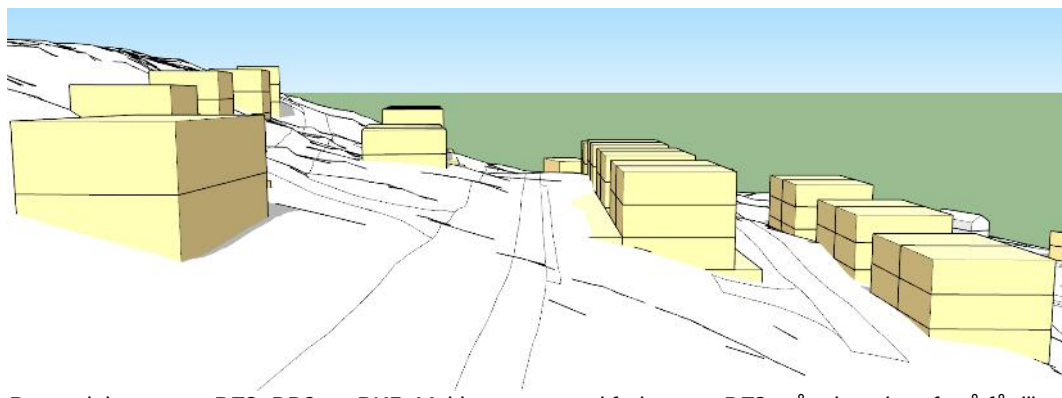
Perspektivet viser BK5 og BB2, sett fra bakkeplan og i retning sør. I bakkant av BK5 må terrenget stadvis fyllast inntil inngangsplanet, medan terrenget må gravast ut framfor BB2 slik at ein kjem til p-kjellar i nedste plan.



Snitt som viser korleis bygga inngår i terrengprofilen, med høgder, plassering og tal på etasjar. Bygga er skjematisk framstilt i snitt og modell. Vidare detaljering og nyansering vil kome i detaljprosjekteringa. Opphavelag terreng er vist med stipla linje



Dei to perspektiva over viser BF10 og BK7. Perspektiva syner korleis busetnaden i BK7 kan trappast i terrenget, og det er lagt inn sokkeletasje som tar opp høgdeforskjellen.



Perspektivet syner BF8, BB2 og BK5. Mykje av terreng i forkant av BF8 må takast bort for å få tilkomst frå fellesveg f_V12.

9.5 Soltilhøve

Illustrasjonar nedanfor syner sol-skuggeanalyse gjort for planområdet ved hjelp av 3D modell. Det er laga illustrasjonar for sommarsolkverv 21. juni, vår/ haustjamdøger og vintersolkverv 21. desember.

Sommarsolkverv- 21.juni



21. juni kl.12.00.



21. juni kl.15.00.

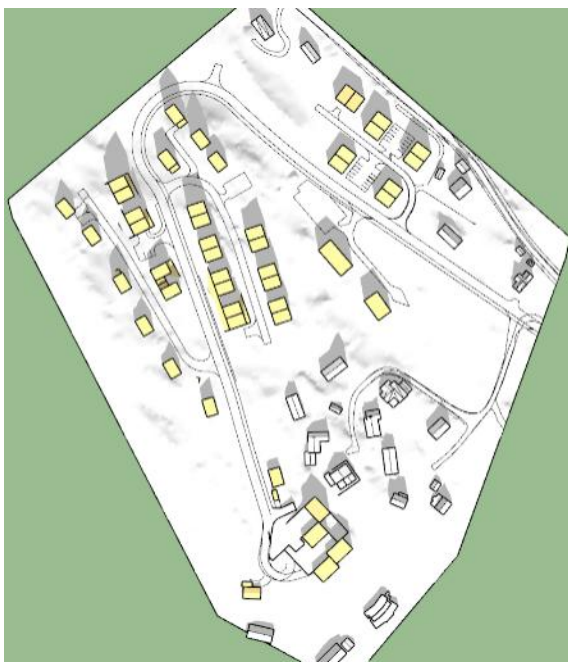


21. juni kl.18.00.



21. juni kl.20.00.

Om sommaren er det gode soltilhøve ved Rundhovde. Sommarsolkverv er den tida på året med dei beste soltilhøva. Figurane over syner at det er mykje formiddagssol i alle felta. Utover ettermiddagen vil det vere ein del skugge i dei tettast utbygde felta, medan det kl.20 ikkje er sol i området, noko som skyldast at området ligg i ei austvendt åsside.

Vårjamdøger- 21.mars

21.mars kl.12.00



21.mars kl.15.00.



21.mars kl.18.00

Ved vår- og haustjamdøger er soltilhøva, som elles i landet, dårlegare. Sola står lågare på himmelen og går tidlegare ned. Åsryggen vest for planområdet gjer at sola forsvinn tidleg i området på denne tida av året.

Vinter- 21.desember

21. desember kl.12.00.

Om vinteren er soltilhøva ved Rundhovde dårlege. Frå ca. klokka 12 vil åsryggen (Heia) kaste skugge over store delar av planområdet.

9.6 Verknader for naboar og interesse motsetnader

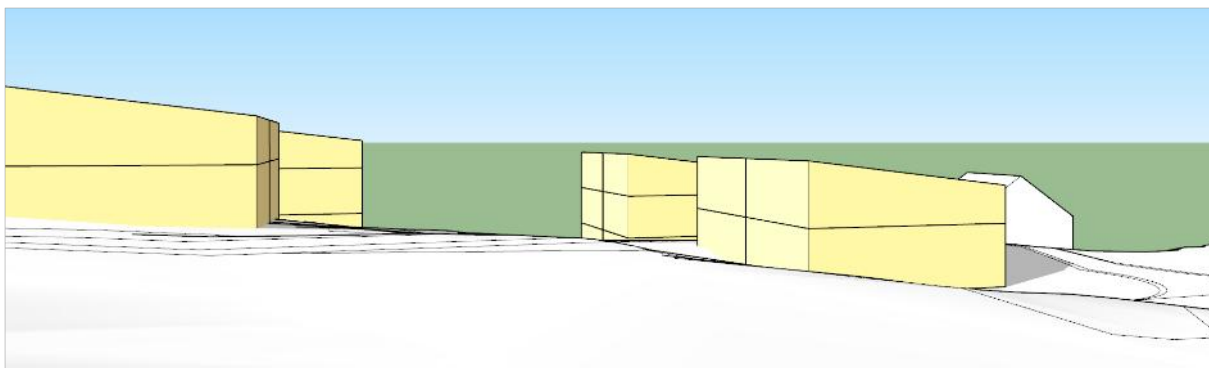
Dei nye bustadfelt vil verte synleg for ein del naboar. Dette gjeld til dømes for eksisterande busetnad i og aust for planområdet. Innsyn frå dei nye bustadene er ikkje vurdert å verte eit stort problem, men eksisterande einestader som grensar til BF9 og BK7 vil få noko innsyn på uteplassar mot vest. Dei nye bustadane er plassert i terrenget slik at dei ikkje bryt for mykje med landskapsformene i området. Noko innverknad vil den nye utbygginga få med tanke på soltilhøva for eksisterande bustader, men det er lagt vekt på å plassere dei nye bygga slik at dei gir minst mogleg uheldige konsekvensar. Det er sett krav til takform saltak/pulttak i føresegnene grunna den eksponerte plasseringa bygga vil få. Takform kan vere med å dempe verknaden av bygga. I felt BF2, BF4, BF5 og BF6 er det sett krav til at nye bygg skal ha saltak. Dette for å tilpasse seg dei eksisterande bygga i felt, der fleire er SEFRAK-hus. Føresegnene sikrar at fall på pulttak er med fallretninga på terrenget og møneretning for eventuelle saltak følgjer terrenget. Det er også sett krav i dei mest eksponerte og sårbare felt til utforming med tanke på material og fargeval, jf. føresegner.

Når det gjeld utsikt vil ikkje det nye bustadfeltet ha særlege konsekvensar for eksisterande bustader.

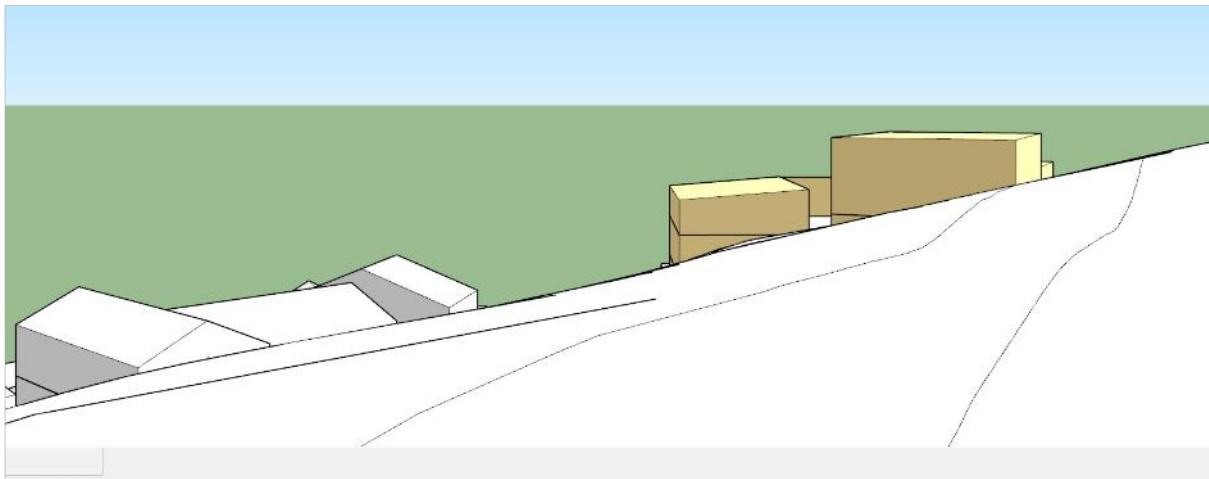
Trafikken til og frå området vil auke noko. Auken er merkbar for naboane langs fylkesvegen, men vegstandarden vil bli utbedra. Nokre tiltak er allereie gjennomført. Det er regulert fortau langs tilkomstvegen gjennom heile planområdet.

Stiar og snarvegar som gir samband til turområdet på Heia vert tekne vare på eller lagt om slik at samanhengen til friluftsområdet ikkje vert forverra.

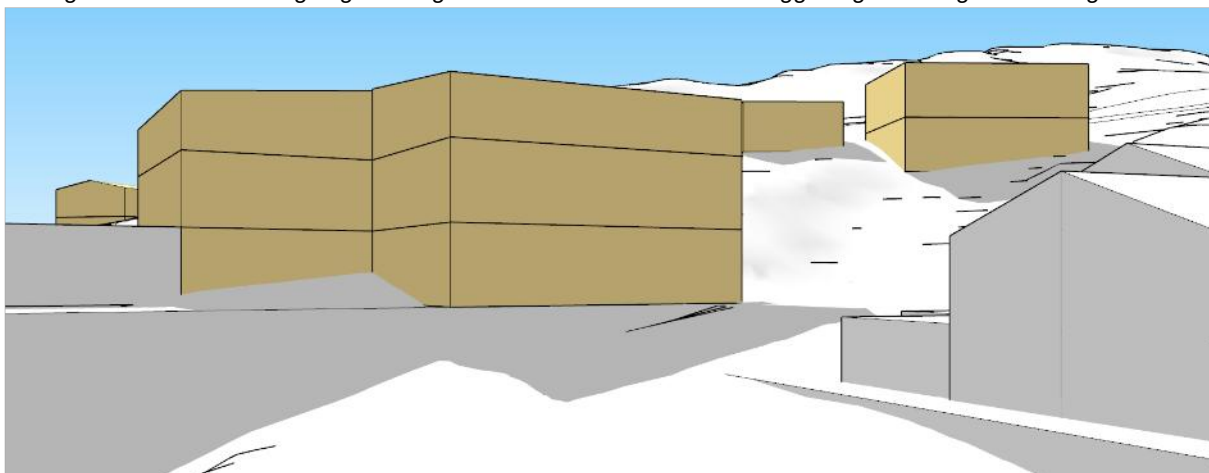
VA-nettet vert utbetra.



BK3 og BK4 sett frå parkeringsplass for BB1. Eksisterande einebustad i BF4 er synleg til høgre i biletet.



BF9 og BK7 sett frå offentleg veg i retning sør. Eksisterande einebustad ligg ein god del lågare i terrenget.



BK7 og BF 9 sett frå bakkeplan ved nabohus nordaust/ aust for felta.

9.7 Friluftsliv, naturområde, born og unges interesser i nærmiljøet

Ved Rundhovde er det rikeleg med grøne områder som barn og unge kan nytte. Planforslaget tek vare på store grøne belte med tilhøyrande stiar. Åsryggen vest for planområdet (Heia) har vore eit mykje nytta areal for born og unge. Åsryggen er også inngangsparti for turområde vidare nordover.

Stiar i planområdet vert bevart eller lagt om slik at samanheng til friluftsområde Heia vert oppretthaldt. Stiar i grønstrukturen er sikra med føresegningsområde og tek vare på sambandet mellom leikeplassar. Utbygginga vil gjere Heia lettare tilgjengeleg når vegar og stiar er etablerte. Moglegheiter for aking ned til eksisterande gardstun vert naturlegvis noko redusert grunna utbygginga. Samstundes vil opprettinga av friluftsføremåla sikre at høvelege delar vert ståande attende.

9.7.1 Vurdering etter naturmangfoldsloven

Dei miljømessige prinsippa i naturmangfoldloven §§ 8 – 12 skal leggjast til grunn ved utøving av offentlig myndigheit. Det er gjort følgjande vurderingar:

Til § 8 om kunnskapsgrunnlaget: Det ligg føre god og oppdatert dokumentasjon av naturtypelokalitetar og arter og naturtypar i planområdet som gjev eit godt grunnlag for vidare planlegging

Til § 9 om føre-var-prinsippet: Ettersom kunnskapsgrunnlaget er godt, er konsekvensane av tiltaket i forhold til naturmangfaldet godt kjent. Kunnskapsgrunnlaget er vurdert som tilstrekkeleg, slik at det er liten fare for at tiltaket vil ha store og ukjente negative konsekvensar for naturmangfaldet.

Til § 10 om økosystemtilnærming og samla belastning: Noko av dagens grøne områder/ kulturlandskap vil verte bygd ut, men planframlegget legg til rette for å sikre grøne interesser i planområdet, jf. vegetasjonsplan. Den samla belastninga er vurdert som akseptabel.

Til § 11 om at kostnadene ved miljøforringelse skal berast av tiltakshavar: Vurdert som ikkje aktuelt i denne plansaken.

Til § 12 om miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar: Det leggjast til grunn at dei mest miljøforsvarlege teknikkar leggjast til grunn.

9.8 Universell utforming og tilgjenge

Det universelle tilgjenge i området vil verte betre som følgje av utbygginga, men store delar av planområdet vil uansett vere bratt til å tilfredsstille krava til universell tilgjenge. I austre del av planområdet er terrenget slakare, og i dette området vil det vere enklast å oppfylle prinsippa om universelt tilgjenge utomhus.

I delar av felles uteareal som leikeplassar, kollektivhaldeplass og tilkomst til p-plassar skal det vere universell tilgjenge. Krava til universell utforming i bustadene og prinsippa om universelt tilgjenge er stetta gjennom krava i gjeldande TEK. Det er i TEK10 krav om universell tilgjenge til leikeareal i bygg med krav til heis. Det vil antakelig være krav om heis i felte BB2 og BB3, og universell tilgjengelige til leikeareal frå desse bygga må løysast i detaljprosjekteringa.

9.9 Trafikktilhøve og teknisk infrastruktur

Planprosessen i gjeldande plan avdekka behov for utbetring av Vågenessvingen, særleg i høve til fotgjengarar. Svingen, som ligg mellom planområdet og Valestrandsfossen er bratt, smal og krapp. Plassering av Vågenessvingen er vist under.



Krysset mellom eksisterande fylkesveg og vegen o_V1 er allereie rusta opp. Delar av fylkesvegen ned mot Vågenessvingen er utvida og det er bygd fortau. Dette medfører at gåande og køyrande i både eksisterande og nye bustader vil få betra trafikktilhøve.

Veg inn i området er planlagt med fortau og med normalprofil tilpassa ei trafikkmengde i tilhøve til mengde køyrande som skal bruke vegen.

Der denne planen endar vil plan for områderegulering for Valestrand innehalde ei utbetra trafikkløysing for Vågenessvingen og sikre vegløysingar ned mot Valestrand.



Vågenessvingen.

På grunn av dagens utforming av Vågenessvingen har Osterøy kommune i gjeldande plan vedteke at det må vere rekkeføljekrav til utbetring av svingen. I føresegnene er det derfor knytt nytt rekkeføljekrav om utbetring av Vågenessvingen for eit avgrensa tal til nye bustader/felt.

9.10 Sosial infrastruktur og servicetilbod

Planen legg til rette for trafiksikker skuleveg ved at det er fortau langs heile tilkomstvegen og fylkesvegen. Utbygginga fører til fleire busette, deriblant fleire barn i området, og det er undersøkt at det er kapasitet på nærliggande skule og barnehagar. Elles vil fleire folk busett i eit sentrumsnært område byggje oppunder servicegrunnlaget.

9.11 Kulturminne og kulturlandskap

Planen vil ikkje få store konsekvensar for registrerte SEFRAK-hus innan planområdet. Det er ikkje planar om nye bygg innanfor felt med SEFRAK-bygg, BF2, 4, 5 og 6, men planen opnar for nokre fleire einbustader i felta. I desse felta er det sett særskilde krav i føresegnene om saltak og tilpassing til eksisterande bygg i felta.

Kulturlandskapet vil gjennomgå ei endring, men Osterøy kommune har godkjent området som byggeområde gjennom overordna planar.

Det er mange steingardar i planområdet. Planen legg til rette for at nokre av dei vert teke vare på. Det er ikkje mogleg å ta vare på alle. Skal utbygginga la seg gjennomføra er det heilt naudsynt at nokon av dei vert fjerna. Til dømes er det naudsynt at vegar kryssar nokre av steingardane.

Mot nord og mot vest og sørvest er heile planområdet omkransa av steingardar. Desse vert ikkje ramma av utbygginga og vil framleis liggje som ein ramme rundt området.

Fleire steingardar ligg innanfor byggefelt, og vert såleis råka av utbygginga. Dei steingardane som ligg innanfor areal avsett til friluftsføremål vert tekne vare på.

9.12 Juridiske/økonomiske konsekvensar for kommunen

Tilkomstvegane o_V1 og o_V2 med fortau er regulert til offentleg føremål.

9.13 Energibehov og forbruk

Det er regulert inn til ein trafokiosk i BKT3. Elles må energieffektive løysingar vurderast i detaljprosjekteringa ut frå kva som er mest føremålstenleg og kva krav som gjeld.

9.14 Konsekvensar for næringsinteresser

Ikkje aktuelt

9.15 AVEGING AV VERKNADANE

Utbygging i området er i tråd med overordna plan. Kommunen har ønskt ei høgare utnytting enn det som er vanleg på Osterøy sidan dette området ligg nært Valestrand.

10 ROS - RISIKO- OG SÅRBARHEITSANALYSE

10.1 Samandrag

I tilknytning til planarbeid skal det i høve til § 4-3 i Plan- og bygningslova utførast ei analyse av risiko og sårbarheitstilhøve. Dette for å unngå å sette liv, helse, miljø og materielle verdier i fare, og for at planlagt arealbruk og utbygging blir til størst mogleg gagn for den enkelte og for samfunnet. Føremålet med analysen er å gje eit oversiktleg risikobilete, og peike på kva tiltak som er nødvendige for at risikoen i planområdet som følgje av tiltaket vert så låg som mogleg.

ROS-analysane skal byggje på føreliggande kunnskap om planområdet og arealbruken der.

Oppsett for gjennomføring av risiko- og sårbarheitsanalyser er laga med utgangspunkt i rettleiar frå Direktoratet for samfunnsikkerheit og beredskap (DSB), "Samfunnssikkerhet i arealplanlegging" (desember 2011) og Byggt teknisk forskrift, TEK10^[1], samt NS5814:2008.

ROS-analysar skal ha særleg fokus på barn og unge under alle tema.

ROS-analysen er gjennomført etter akseptkriteria og metodeval vedtekne av Osterøy kommune, jf HS-sak 057/12, 03.10.12. Akseptkriteria med metode for Osterøy kommune er i første runde utarbeida av ei brei tverrfagleg arbeids- og referansegruppe i kommunen. Revidering for å oppfylle krav i TEK10, september 2012, er utført av planavdelinga i Osterøy kommune, og kvalitetssikra av beredskapsavdelinga og seksjon for miljø og teknikk.

Analysen dekkjer planområdet og eventuelt tilstøytande areal som kan ha innverknad på planområdet. Den gjennomførte ROS-analysen har ikkje avdekkja risiko- og sårbarheitstilhøve som er uakseptable. For fleire detaljar om planområdet og planlagt arealbruk vert det vist til planskilddinga.

10.2 Metode og akseptkriteria

Akseptkriteria definerer kva risiko ein er villig til å akseptere, knytt opp mot tap innan følgjande tema; liv, helse, ytre miljø og materielle verdier.

Flaum og skred

Minimumskrav i høve til akseptert risiko for flaum og skred hendingar er fastsett i Byggt teknisk Forskrift, med endring 01.07.2010. For byggverk i flaum- og skredutsett område skal sikkerheitsklasse setjast. jf. §§ 7-2-2 og 7-3-2 i TEK10. *Sjå sist i dokument for utfyllande krav.

10.2.1 Metode for prosess

For å systematisere arbeidet med ROS- analyse vert det nytta skjema og matriser.

Planavdelinga i Osterøy kommune har utarbeida forslag til oppsett (mal) som det er ynskjeleg at ein nyttar til dette arbeidet. Metoden for ei ROS-analyse kan framstillast forenkla i følgjande 7 punkt:

^[1] med rettleiarar (med særleg vekt på kap 7 flaum og skred).

1. Skildring av analyseobjektet**2. Kartlegging av moglege hendingar / potensiell fare****3. Vurdering av årsak og sannsyn****4. Vurdering av konsekvens****5. Berekne risiko****6. Samanlikne med akseptkriteria****7. Vurdere risikoreduserande tiltak**

Figur 1: Skjematisk framstilling av metode.

Naturbaserte farar	Menneske og verksemdsbaserte farar
• Skred (spesifikke krav i TEK10; S1, S2, S3) • Flaum (spesifikke krav i TEK10; F1, F2, F3, obs ved fare for tap av menneskeliv) • Sterk vind • Skog og grasbrann • Radon (spesifikke krav til verdier ved vurdering) • Dambrot • Havnivåstigning	• Forureining i luft eller grunn • Uheldig samlokalisering • El- forsyning • Vatn og avlaup (drikkevatt) • IKT • Infrastruktur, veg • Stråling • Kriminalitet

Figur 2: Døme på farekategoriar

Over ser ein døme på farekategoriar det er aktuelt å vurdere i Osterøy kommune. Lista er ikkje uttømmende og ein skal i alle høve vurdere om andre farar er aktuelle for dei enkelte analyseobjekta / tiltak. Det er fleire farekategoriar ein kan og bør vurdere ved ROS-analyse.

10.3 Metode for vurdering av risiko og sårbarheitsbiletet

Eit risiko- og sårbarheitsbilete er definert som produktet av sannsyn - kor ofte ei uønska hending er forventa å inntreffe, og konsekvens - kor alvorlege konsekvensar hendinga kan medføre. Forenkla oppsummert;

$$\text{Risiko} = \text{sannsyn} \times \text{konsekvens}$$

Det er vanskeleg å fastslå frekvens og konsekvens av ei hending. Ved å anslå sannsyn og konsekvens vil ein få synleggjort snittal for potensielle hendingar over tid. Dermed kan det inntreffe fleire eller færre hendingar i eit gitt tidsperspektiv enn anslått i ROS- analysen.

10.3.1 Akseptkriteria

Klassifisering av sannsyn og konsekvens

Graderinga er delt i 6 ulike nivå, frå sær sannsynleg til usannsynleg, og frå katastrofalt til ufarleg, sjå figur under.

Klassifisering av sannsyn

SANNSYNLEG	VEKT	DEFINISJON
Særs sannsynleg	6	Ei hending per 1 til 20 år
Mykje sannsynleg	5	Ei hending per 20 til 100 år
Sannsynleg	4	Ei hending pr 100 til 200 år
Noko sannsynleg	3	Ei hending pr 200 til 1000 år
Lite sannsynleg 1*	2	Ei hending pr 1000 til 5000 år
Usannsynleg 2*	1	Ei hending skjer sjeldnare enn kvart 5000 år

Figur 3: Definisjon sannsyn.

1* Sårbare objekt, (hotell, institusjonar, rekkehus, blokker osv. med permanent tilhald for fleire enn 4 personar) skal ikkje utsettast for større nominell sannsyn for ras enn 1:5000. (I denne samanhengen er det forventa pr. definisjon at ras medfører tap av menneskeliv).

2* Byggverk av nasjonal eller regional betydning for beredskap og krisehandsaming (regionsjukehus og/eller andre beredskapsinstitusjoner osv.) skal IKKJE plasserast i risikoutsette område. Det same gjeld verksemd som er eller kan bli omfatta av storulykkesforskrifta (verksemd der ein framstiller, nyttar, handterer eller lagrar farlege stoff).

Klassifisering av konsekvens

Konsekvens	Vekting	Menneske	Ytre miljø (luft, vatn, jord)	Materielle verdier	Tryggleik sklasse TEK10: skred og flaum
Katastrofalt	6	Meir enn 4 daude eller 20 alvorleg skadde.	Varige og alvorlige miljøskader av stort omfang. (alvorleg skade, på td. vatn/ vassdrag, med konsekvensar for eit større utslagsområde).	Fullstendig øydelegging av materiell, utstyr og andre økonomiske verdier. Skadar for meir enn kr 20.000.000. Varig produksjonsstans.	F3, S3
Kritisk	5	Inntil 4 døde, eller fare for inntil 20 alvorleg skadde.	Langvarig, og i verste fall varig alvorleg skade på miljøet. (raudlista artar og naturtypar forsvinn, bestand kraftig redusert)	Fullstendig øydelegging av materiell, utstyr og andre økonomiske verdier. Skadar opp til 20.000.000. Produksjonsstans inntil 6 mnd.	F3,S3, S3
Alvorleg	4	Inntil 5 alvorlege personskadar eller mange mindre personskadar, men med sjukefråvær, vesentlege helseplager og ubehag.	Store skadar på ytre miljø, som det vil ta tid å utbetre (fleire tiår. Artar og naturtypar kan forsvinne).	Tap av, og/eller kritisk skade på materiell, utstyr og andre økonomiske verdier. Skadar avgrensa opp til 2.000.000. Produksjonsstans inntil 3 mnd.	F2, S2 (3 pers. er gj.snitt i ein bustad)
Moderat	3	Personskader som medfører sjukemelding og lengre fråvær.	Miljøskade av stort omfang men middels alvorleg, eller; Skade av lite omfang, men med høg grad av alvor.	Større skade på materiell, utstyr og andre økonomiske verdier. Skadar opp til 200.000. Produksjonsstans inntil 1 mnd.	F1, S1
Liten	2	Personskade kan førekomme, fråvær avgrensa til bruk av eigenmelding.	Mindre skadar på ytre miljø, men som naturen sjølv betrar på kort tid.	Mindre lokal skade på materiell, utstyr og andre økonomiske verdier. Skadar for inntil 100 000. Produksjonsstans inntil 2 veker.	F1, S1
Ubetydeleg	1	Ingen eller små personskadar.	Ingen eller ubetydeleg skade på ytre miljø.	Små, eller ingen skader på materiell, utstyr og andre økonomiske verdier. Skadar for inntil kr 20.000. Produksjonsstans inntil 3 dagar.	F1, S1

Figur 4. Definisjon konsekvens.

Hendingar i raude felt	Fører til uakseptabel risiko. Det skal utførast meir detaljerte ROS – analyser for å eventuelt avkrefte risiko eller avklare om risikoreduserande tiltak kan gjennomførast.
Hendingar i gule felt	ALARP - sone, dvs. tiltak kan gjennomførast for å redusere risikoen (ALARP = As Low As Reasonable Practicable)
Hendingar i grøne felt	I utgangspunktet akseptabel risiko, men fleire risikoreduserande tiltak av vesentleg karakter skal gjennomførast når det er mogleg ut frå økonomiske og praktiske vurderingar.

Figur 5: Risikomatrise – akseptkriterium

- Tiltak som reduserer sannsyn vert først vurdert. Dersom dette ikkje gjev effekt eller er mogleg, vurderer ein tiltak som avgrensar konsekvensane.
- Dersom tiltak ikkje er mogleg å gjennomføre og/eller det er svært omfattande kan konklusjonen vere at eit område ikkje eignar seg til utbyggingsføremål.

10.4 Risikomatrise

Klassifiseringane for sannsyn og klassifiseringane for konsekvens saman med akseptkriteria vil gje ei risikomatrise. Når risikoanalysar er utført for alle avkryssa kombinasjonar av tiltak/risiko, kan resultatet visast i risikomatriser etter inndelinga liv og helse, ytre miljø og materielle verdiar.

Skjemaet er fylt ut slik at første tal syner sannsynet for at ei hending inntreff/ skjer, medan det andre talet syner konsekvensen av hendinga for dei tre faktorane liv og helse, ytre miljø og materielle verdiar.

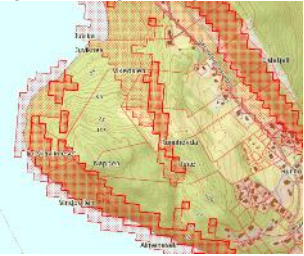
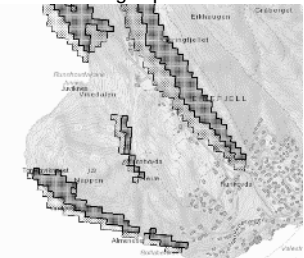
I vurderinga og oppsummeringa vert berre tema som hamnar i gul eller raud kategori ført.

NATUR OG MILJØTILHØVE						
Nr	Uønska hending / tilhøve	Potensiell risiko for;			Merknad	Rapport/ tiltak
		Liv og helse	Ytre miljø	Materielle verdiar		
	Ekstremvær (www.met.no)					
1.	Sterk vind	5.1	5.2	5.3	Sterk vind kan førekome, men området er ikkje vurdert å vere særleg vindutsett, eller å utgjere ein særskilt risiko i planområdet. Det er forventa at det vert varmare og våtare på Vestlandet i framtida, med auka sannsyn for ekstremvær i form av nedbør og vind. Risiko er først og fremst knytt til skade på bygg og lausøre som følgje av periodar med sterk vind. Hovudretning for vind i vinterhalvåret er frå søraust, men i følgje ROS- analyse gjort i samband med områderegulering for Valestrand skapar dei tverrgåande dalane avvik frå hovudvindretning. Valestrand ligg i eit dalføre som er vridt i aust-vestleg retning, og hovudvindretninga er påverka av dette. Lokale innbyggjarar opplever hovudvindretning til å kome inn frå	Risikoreduserande tiltak kan vere gunstig plassering av bygg, gode rutinar for sikring og eventuelle vinddempande konstruksjonar. Alle bygg skal følgje gjeldande TEK

					fjorden/vågen og stå sterkt innover hovuddalføret. Planområdet på Rundhovde ligg høgare enn Valestrand sentrum, og er meir vridt mot aust, og ligg derfor meir skjerma.	
2.	Store nedbørs- mengder	5.1	5.2	5.2	Simuleringar for Norge viser at tal på ekstreme nedbørshendingar vil auke med mellom 30-70% i slutten av hundreåret, samanlikna med i dag. Auke i nedbørsmengd og hyppigheit i hendingar vil få konsekvensar for bekk frå Rundhovde. Det meste av planområdet ligg i sterkt skrånande terreng og mykje høgare enn elva, og er derfor ikkje flaumutsett VA- rammeplan gir føringar for handtering av overvatn som må følgast opp i føresegnene (jf. VA-rammeplan datert 08.11.2016). Det er gjort ei berekning av overvassmengde med 20 års gjentakintervall, og med verdier frå IVF-kurva for Bergen sentrum. I alle berekningar med klimaendringar er det anvendt ein klimafaktor på 50 %. Andelen tette flater i planområdet aukar med 15 % som følge av reguleringsplanen, og det vil førekomme ei økt avrenning både med og utan anvendt klimafaktor. Ved ein dimensjonerande nedbørvarighet på 30 min, vil den auka overflateavrenninga som følgje av reguleringsplan og klimaendringar utgjere ca. 312 l/s for heile planområdet. Berekninga syner at største nødvendige magasinivolum oppnåast ved 30 min nedbørsvarighet. Dette vil gje eit nødvendig magasinivolum på ca. 450 m3 for å fange opp framtidig økt avrenning som følgje av utbygging og klimaendringar. Nødvendig magasinivolum er noko høgare enn antatt magasinivolum i det ferdigbygde fordrøyningsmagasinet. Ein går likevel ut frå at ferdig bygd fordrøyningsmagasin er tilstrekkelig for å hindre auka avrenning frå feltet i framtida, gitt at magasinet har god utforming. Det leggast til grunn planlagt lokal overvasshandtering på tomter, samt at store delar av planområdet blir uforandra og har naturleg avrenning mot grønne områder som syter for naturleg infiltrasjon.	Reguleringsføresegnene stiller krav om at VA-rammeplan datert 8.11.16 skal leggast til grunn i vidare detaljprosjektering, jf. §3.3.
3.	Store snø meng der	3.1	3.1	3.1	Store snømengder er sjeldan eit problem i området, men veg er regulert med anna veggrunn, teknisk anlegg som vil gi areal for snømassar ved brøyting av vegen.	Det er regulert inn anna veggrunn med varierende breidde på grøft frå 1,5m til 2m + 3m ekstra breidde for anna veggrunn på utside skåningsutslag eller skjeringutslag.

4.	Kuldegrop o.l				Ikkje aktuelt.	
5.	Anna					
	Flaumfare (www.nve.no)					
6.	Flaum i elvar / bekkar	2.1	2.1	2.1	Det renn ei bekk/ elv nord og vest for planområdet. Lågaste byggeområde ligg om lag 5-6 meter høgare enn elva. I følgje ROS gjort i samband med områderegulering for Valestrand vil auka nedbørsmengde i framtida føre til hyppigheit for hendingar frå bekken/ elva. På NVE sin kartbase er det vist aktsemdsområde for flaum for bekken/ elva som omfattar fylkesvegen nordaust for planområdet. Høgdeforskjellen mellom elva og dei nye byggeområda som ligg lågast (BK3 og BK4) er på om lag 5 meter slik at det er vurdert som lite sannsynleg at ein flaum vil råka dei nye byggeområda. Delar av fylkesvegen inngår i no planområdet. Denne ligg lågare enn byggeområda i planen. I områderegulering for Valestrand er det lagt ei omsynssone flaumfare på delar av Rundhovdaelva, og ein liten del av denne sona omfattar den delen av fylkesvegen som inngår i planområdet. Den delen av omsynssona som fell innanfor plangrensa er difor teken med i plankartet for Rundhovde boligområde. Folk som er kjent på staden vurderer området vist med flaumsone for å vere lite flaumutsett. Flaumproblema har vore lenger nord (der elva renn gjennom LNFR-området) og lenger sør (der elva renn under vegen). Flaumsituasjonen for Rundhovdaelva har i tidlegare fasar av utbygginga vorte utbedra ved at det er gjort tiltak der elva kryssar under eksisterande tilkomstveg. Utførte tiltak er å løfte terrenget på sida av elva ovanfor kulverten. Kulverten vurderast å ha tilstrekkeleg kapasitet, men låg noko høgt i forhold til ikringliggande terreng, noko som gjorde at flaumvegane vart tekne i bruk lenge før kapasitetsgrensa for kulverten var nådd. Under vegen går det to 2100mm rør, eit hovudløp og eit overløp. Tiltakshavar har sjekka desse røra og sett at hovudløpet var tett. Det er derfor gjort ei delvis utreinsking av løpet, som har betra situasjonen, men Statens vegvesen har tatt på seg ansvaret	Eit mindre areal av fylkesvegen er markert med omsynssone H320 flaumfare i plankartet. Det er også lagt inn føresegn som seier at det ikkje tillate med tiltak i område omfatta av sone H320 flaumfare før det er gjennomført ein vurdering av konsekvens dersom ei flaumhending skulle inntreffe, og eventuelle naudsynte sikringstiltak er gjennomført, jf. §4.2.

					med å gjere ei skikkelig utreinsking. Flaumvegar er elles vist i VA-rammeplan datert 08.11.16.	
7.	Flaum i vassdrag / innsjøar				Ikkje aktuelt	
8.	Overvass-handsaming	2.1	2.1	2.1	Det vil ikkje vere særlege problem knytt til overvatn i planområdet ettersom området er relativt lite og har ei naturleg avrenning bort frå planlagt infrastruktur. Det er ingen nedsenkingar i terrenget som kan forårsake oppstuvning av overvatn og liknande. Det er også avskjerande vegar som vil samle opp overvatn som kjem frå høgareliggande område og vil leie dette bort frå planlagt infrastruktur. Nedslagsfeltet for regn som ligg ovanfor planområdet er avgrensa og lite i storleik, så her er ikkje snakk om store overvassmengder. Viser elles til VA-rammeplan for meir informasjon. Rundhovdaelva nord-vest for planområdet fører i dag overvatn bort frå delar av området som skal utbyggast. Aukinga i nedbørsvolum som konsekvens av utbygginga handterast ved fordrøyning før det vert sleppt ut i Rundhovdaelva.	Sjå pk.t 2 og 6
9.	Springflo / stormflo				Ikkje aktuelt	
10.	Havnivåstigning				Ikkje aktuelt. Estimert frå 53 til 108 mm neste 100 år. 15mm til 37mm neste 50 år. Planområdet ligg så høgt at ei stigning i havnivået ikkje vil ha innverknad på dei framtidige bustadene.	
11.	Historisk flaumnivå				Ikkje aktuelt	
12.	Dambrot				Ikkje aktuelt I Områderegulering for Valestrand er mogleg dambrot ved Kringastemma vurdert. Planområdet på Rundhovde ligg plassert slik at eit eventuelt dambrot ikkje vil verte råka av dette.	
13.	Anna					
Skredfare (www.skrednett.no)						
14.	Kvikkleire skred				Ikkje aktuelt Det er ikkje registrert kvikkleire i området, og planområdet ligg over marin grense.	
15.	Lausmasse skred				Ikkje registrert fare for lausmasseskred i aktuelle databaser.	

16.	Is- og snøskred	2.2	2.2	2.2	I NGU si database er det registrert aktsemds område for snøskred vest for planområdet (på andre sida av åsen) og søraust for Rundhovde. Det er ingen registrerte hendingar. Sjølv planområdet er ikkje omfatta. Registreringane tek med alt terreng som er brattare enn e1:3, og er såleis ganske grov.  NVE skriv i sin merknad at området nordaust for fylkesveg 365 er synt som aktsemds område for steinsprang og snøskred, jf. NVE Atlas. Dette området er i dag regulert til LNF og markert med omsynssone Ras- og skredfare (H310). NVE hadde i samband med offentlig ettersyn av gjeldande plan motsegn knytt til dette arealet då det ved offentlig ettersyn var planlagt utbygd med bustader utan at skredfare var tilstrekkeleg utgreidd. NVE rår til at området framleis blir regulert til LNF. Risiko for snøskred vurdert som låg ettersom det sjeldan er store snømengder i området. Det er ingen registrerte skredhendingar på skrednett.no.	Området nordaust for fylkesveg 365 er i planframlegget regulert til LNF og merka med anna sikringssone H190- aktsemd. Dette er følgd opp i føresegnene med rekkefølgekrav til at reell fare må undersøkast av geolog/geoteknikar før det kan gjerast tiltak innanfor sona, jf. §4.2.
17.	Steinras, steinsprang	2.2	2.2	2.2	Ikkje registrert noko i innanfor planområdet, men det er registrert aktsemds område for steinsprang på motsett side av åsen og på motsett side av fv 365. LNFRA nordaust i planområdet som opphavelig var del av den gjeldande planen vart teken ut av planområdet som følgje av skredfare. Dei øvrige byggeområda er ikkje innanfor områda som er vurdert som rasutsett. Det er ingen registrerte skredhendingar på skrednett.no. 	Viser elles til pkt.16
18.	Historiske hendingar	2.1	2.1	2.1	Ingen historiske hendingar er registrert for området. Vise elles kommentar i pkt.16	

19.	Anna					
Grunntilhøve / byggegrunn (www.ngu.no)						
20.	Setningar	3.1	3.1	3.1	Planområdet er i NGU sin kartbase vist med grunnforhold <i>bart fjell, stadvis tynt dekke</i> . Setningar i byggegrunn er ikkje vurdert som eit problem. I november 2008 vart det utført ein geologisk undersøking i planområdet. Rapporten frå arbeidet konkluderte med at fjellområdet nordaust for planområdet hadde eit par små områder der enkle tiltak var nok for å sikre området nedanfor. Ut over dette var heile planområdet fritt for faremoment.	Føresegnene sett krav til at det må gjerast vurderingar av geolog/ geoteknikar av LNF-området markert med anna sikringssone-aktsemd før det kan tillatast at det etablerast driftsbygg innanfor føremålet (jf. pkt. 16).
21.	Utglliding				Ikkje aktuelt	
22.	Radon	3.1	3.1	3.1	Planområdet er markert med aktsemdsgrad moderat til lav på NGU si karteneste. Jf. TEK 10 §13-5 skal bygningar prosjekterast og utførast med radonførebyggjande tiltak slik at innstrauming av radon frå grunn vert avgrensa. Radonkonsentrasjon i inneluft skal ikkje overstige 200 Bq/m3. Kjelde: og.ngu.no og TEK 10.	Ivareteke gjennom gjeldande tekniske forskrifter.
23.	Anna					
Fauna og flora (www.dirnat.no)						
24.	Sårbar flora (planteliv)-land	2.1	2.1	2.1	Ingen registreringar på naturbase.no	
25.	Sårbar flora (planteliv)-vatn	2.1	2.1	2.1	Ingen registreringar på naturbase.no	
26.	Sårbar fauna / utsett dyreliv tilknytt vatn	2.1	2.1	2.1	Ingen registreringar på naturbase.no Det er heller ikkje registrert hendingar med fallvilt på hjorteviltregisteret.no.	
27.	Sårbar fauna / utsett dyreliv på land	2.1	2.1	2.1	Ingen registreringar på naturbase.no	
28.	Anna					
Landskap (landskapskonvensjonen, www.hordaland.no/planlegging/landskap)						
29.	Reduksjon estetikk / verdi / identitet	5.1	5.1	5.1	Kulturlandskapet vert endra som følge av utbygginga. Planområdet er lagt ut som byggjeområde i kommuneplanen sin arealdel, så denne vurderinga har Osterøy kommune allereie gjort.	Ta vare på gamle murer og eksisterande vegetasjon der dette er mogleg. Toppen av åsen vert ikkje bygd ut, det er viktig å ta vare på silhuetten åsen har i dag.
30.	Anna					

MENNESKESKAPTE TILHØVE						
Nr	Uønska hending / tilhøve	Potensiell risiko for;			Merknad	Rapport/ tiltak
		Liv og helse	Ytre miljø	Materielle verdiar		
	Brann / eksplosjon					
31.	Brannfare	3.2	3.2	3.2	Planarbeidet vert utført med omsyn til tilkomst for utrykkingskøyretøy, og gjeldande brannforskrifter må følgjast. All prosjektering av bygg må følgje gjeldande TEK, som stiller krav til branntryggleik. Utover dette er ikkje området vurdert å utgjera eller vere utsett for særskilt brannrisiko. Skog og grasbrann kan førekome, men det er ikkje vurdert som særskilt sannsynleg.	Ikkje behov for tiltak utover normal beredskap.
32.	Eksplosjonsfare				Ikkje aktuelt	
33.	Stigebil o. a utstyr for slokking/redning	2.2	2.2	2.2	Det skal vere tilkomst for utrykkingskøyretøy.	
34.	Inndekning slokking v/ evt. brannfare	2.2	2.2	2.2	Brannvatn vert teke frå drikkevasssystemet. Vassforsyninga i planområdet er antatt å ha god kapasitet, men trykket er for lavt til å forsyne dei øvste bustadane i planområdet. Det er difor anlagt ein pumpestasjon for vassforsyninga i planområdet. Kapasitet for brannvatn/ slokkevatn er omtala i VA-rammeplan datert 16.5.17. Vassleidning fram til brannvassuttak skal ha minimum innvendig dimensjon DN 150 mm. Ein legg til grunn at kommunen overtek alle vassleidningar fram til brannhydrant/brannvassuttak.	Ut over dei eksisterande brannvassuttak i nærleik til planområdet, vert det planlagt etablering av 4 nye brannvassuttak i punkt A, B, C og D som er vist på vedlagt teikning til VA-rammeplanen. Dersom det vert planlagt sprinklaranlegg i nybygg må vassbehov og vasstrykk til dette avklarast av RIB brann.
35.	Anna					
	Energitransport					
36.	Høgspent	3.1	3.1	3.1	Innanfor regulert område har BKK Nett AS 22kV høgspenningsanlegg, høgspenningskablar og nettstasjonar. Desse høgspenningsanlegga inngår i distribusjonsnettet for elektrisk energi og er nødvendige komponentar i den lokale straumforsyninga.	Det er antakeleg ikkje naudsynt å leggje om høgspenstkablane. Ei eventuell omlegging må gjerast i samråd med BKK Nett AS og kostnaden vil berast av tiltakshavar. Avstanden til høgspent i luftline er så stor (om lag 23 meter) at det ikkje er vurdert som ein risiko.
37.	Lågspent				Ikkje aktuelt	
38.	Gass				Ikkje aktuelt	
39.	Anna					

Forureining vatn						
40.	Drikkevass- kjelde	3.1	3.1	3.1	Kommunalt vatn som ivaretek krav til drikkevasskvalitet.	
41.	Sjø, badevatn, fiskevatn, vassdrag o.l				ikkje aktuelt	
42.	Nedbørsfelt				ikkje aktuelt	
43.	Grunnvass- nivå				ikkje aktuelt	
44.	Anna					
Forureining luft (ikkje i tilknytning til veg, vurderast i punkt under infrastruktur)						
45.	Støv / partiklar / røyk				ikkje aktuelt	
46.	Støy				ikkje aktuelt	
47.	Lukt				ikkje aktuelt	
48.	Anna					
Forureining grunn (www.sft.no)						
49.	Kjemikalie- utslepp				ikkje aktuelt	
50.	Anna					
Friluftsliv, rekreasjon, tilgjenge til sjø (www.hordaland.no)						
51.	Arealbruk barn og unge	4.1	4.1	4.1	Det går turstiar innanfor planområdet som antakeleg også vert brukt av barn/ unge. Skogområda i nærleiken kan utgjere leikeområder for born, men dette vert ikkje rørt av utbygginga.	Det er lagt til rette for leikeplassar i tilknytning til dei planlagde bustadområda. Åstoppen med tursti som fører vidare nordover vert teken vare på. Eit nytt fortau langs planlagt tilkomstveg, lokale stiar og tråkk gjennom friområda vil gje god samanheng til eksisterande turstiar for gåande.
52.	Område for bading / leik				ikkje aktuelt. Ingen badevatn innanfor planområdet.	
53.	Fri ferdsle langs sjø				ikkje aktuelt	
54.	Friluftsliv	4.1	4.1	4.1	Det er ingen registreringar i aktuelle kartbaser, men det er ein tursti opp og langs toppen av åsen, lengst aust i planområdet. Denne er brukt av dei lokale innbyggjarane i området. Det går også nokre stiar gjennom planområdet. Det er lagt vekt på å ta vare på eksisterande turstiar innanfor området. Der eksisterande sti vert råka som følgje av utbygging vert stien lagt om/ erstatta. Sjå elles kommentar i pkt.51	Byggegrenser i felt BF8 slik at ein hindrar at det byggast for nær toppen av åsen. Det er lagt soner (#1 – 5) med vilkår for bruk av areal kring turstiar innanfor området.
55.	Park areal / møteplassar				ikkje aktuelt. Det er ingen parkareal innanfor planområdet.	
56.	Anna					

Sårbarheit knytt til infrastruktur og transport						
Nr	Uønska hending / tilhøve	Potensiell risiko for;			Merknad	Rapport/ tiltak
		Liv og helse	Ytre miljø	Materielle verdiar		
	Beredskap					
57.	Brann / politi/ SF	2.1	2.1	2.1	Næraste politi er på Lonevåg. Det er brannstasjon på Valestrand og Lonevåg. Reguleringsplanen vil gje meir trafikk inn i området. Tilkomst til eksisterande og nye bygg vil vere tilpassa branntryggleik i tråd med gjeldande krav.	
58.	IKT				Ikkje aktuelt	
59.	Forsyning vatn	2.1	2.1	2.1	I følgje områderegulering for Valestrand er dette ok per i dag. Det er beredskap i vasstankbil.	
60.	Forsyning kraft	2.1	2.1	2.1	Det er sett av areal for nettstasjon innanfor planområdet.	
61.	Hamn / kaianlegg				Ikkje aktuelt. Næraste hamn/ kaianlegg er ferjekaia i Valestrand, ca. 1km sør for planområdet.	
	Trafikkfare (www.vegvesen.no)					
62.	Ulykker med gåande / syklande	4.3	Ikkje aktuelt	Ikkje aktuelt	Ein kan aldri sjå vekk frå uhell med gåande og syklande grunna svikt i menneskeleg dømekraft.	Det vert regulert fortau med breidde iht. kommunal vegnorm langs tilkomstveg i planområdet for å betre tryggleiken for mjuke trafikantar. Grøfter er i hovudsak i hht. Anna vegareal i kommunal vegnorm, som sikrar plass til snølagring slik at mjuke trafikantar ikkje vert pressa ut i vegen. Lokale snarveger/ stiar /forbindelsar mellom dei ulike byggeområda/ leikeområda vil redusere talet på gåande langs veg. Krav til sikt i avkøyrslar og kryss blir ivareteitt.
63.	Trafikkulykker på veg	4.3	Ikkje aktuelt	Ikkje aktuelt	Ein kan aldri sjå vekk frå trafikkulykker. Trafikken til (og i) området vil auke som følge av utbygginga. I planskildring er det berekna tall for auke i trafikk i planområde.	Berekna trafikktalet er vist i planskildringa. Vegane i planområdet er planlagt i tråd med N100 og kommunal vegnorm.
64.	Ulykker knytt til avkjørsler	4.3	Ikkje aktuelt	Ikkje aktuelt	Kan ikkje sjåast bort frå. Det er ein avkøyring frå planområdet til fylkesvegen. Avkøyringa er dimensjonert for forventa trafikkmengde og har regulert inn siktkrav ut frå vegvesenet si handbok N100.	Krav til sikt er vist på plankart
65.	Ulykker farleg gods				Ikkje aktuelt	
66.	Anna					
	Forureining					
67.	Støv/ partiklar				Ikkje aktuelt	

68.	Støy	2.1.	2.1.	2.1.	Det er berekna trafikkstøy frå fylkesveg 365. Denne berekninga byggjer på trafikktalet frå Statens vegvesen (SVV). ÅDT som er brukt på fylkesvegen forbi planområdet er 400 i 2008 og 530 i 2028. Desse tala er framkomne ved at SVV har berekna ÅDT på 240 på vegen frå krysset til Skår og mot Hamre. Det er deretter lagt til eit bidrag på ca.120 bilar på vegen til Skår, ut frå ei vurdering av talet på bustader og hytter langs den vegen. Dette gjev ein ÅDT på 360, som deretter er runda opp til 400. NTP opererer med ei trafikkauke på 32% dei neste 20 åra, som gjev ein trafikk på 530 i 2028. Denne berekninga syner at alle dei planlagde bustadene ligg i "grøn sone", som betyr Lden på mindre enn 55dBA.-	Planområdet vil ikkje gi noko auke i støybelastninga i området. Området er ikkje støyutsett.
69.	Lukt				Ikkje aktuelt	
70.	Utslepp kjemikalier				Ikkje aktuelt	
71.	Anna					
Ulykker på nærliggande vegar / transportåre (www.vegvesen.no)						
72.	Veg	5.2	Ikkje aktuelt	Ikkje aktuelt	Det er to registreringar for trafikkulykker i nærleiken, begge med lettare skade. Ein på fylkesvegen nord for Rundhovde, og ein sør for planområdet i Vågenessvingen. Hovudveg frå Valestrand sentrum vil få auka trafikktryggleik til Rundhovde. Kjelde: nvd.b.no	I føresegnene er det rekkeføljekrav om utbetring av Vågenessvingen over eit visst tal på nye bustader (jf. §4.1 i føresegner til planen).
73.	Sjø				Ikkje aktuelt	
74.	Luft				Ikkje aktuelt	
Ulykker / særskilde tilhøve ved utbygging / anleggsfase						
75.	Anleggsfasen	3.1	3.1	3.1	Tryggleik må ivaretakast i byggjefasen, både for dei som bur i området og dei som arbeidar på byggeplassen. Terrenget er bratt, noko det må takast omsyn til i anleggsfasen, t.d med sikring av skjæringar.	Lovar og krav til tryggleik i anleggsfasen vil verte følgt.
76.	Anna					
Uheldig samlokalisering						
77.	Barn /unge - fritid				Ikkje aktuelt	Områder i bruk til leik vert ivareteke
78.	Skule				Ikkje aktuelt	
79.	Industri				Ikkje aktuelt	
80.	Bustad				Ikkje aktuelt Nye bustader er i samsvar med overordna plan.	
81.	Rekreasjon	2.1	2.1	2.1	Utbygginga skal ikkje vere til hinder for fortsett bruk av området til rekreasjon.	Eksisterande stiar sikrast eller leggjast om der det er naudsynt.

82.	Landbruk				Ikkje aktuelt	
83.	Reinse- anlegg avløp				Ikkje aktuelt	
84.	Anna					
Kulturhistorisk						
85.	Verne- område				Ikkje aktuelt	
86.	Fornminne				Ingen registreringar i kartteneste.	
87.	Sefrak registrert	2.1	2.1	2.1	Det er 5 SEFRAK-registrerte hus i nærområdet. Desse vert ikkje råka av utbygginga.	Det er stilt krav i føresegnene om at nye bygg i felt BF2,4,5 og 6 må ha ei utforming som tek omsyn til SEFRAK- bygga (jf. 6.5).
88.	Kulturland- skap	4.1	4.1	4.1	Kulturlandskapet vert endra, men området ligg som byggeområde i overordna plan og er allereie regulert til bustadområde.	Søke å ta vare på element som kan gje området identitet. T.d ta vare på dei steingardane det er mogleg å ivareta (jf. Vegetasjonskart, føresegner §§10 og 11 og omsynssoner i plankart).
89.	Tryggleik i høve tilstand bygg o.l				Ikkje aktuelt	
90.	Anna					

10.5 Oppsummering ROS-analyse

Risikomatriser – oppsummering

SANNSYN	Særs sannsynleg	Sa6						
	Mykje sannsynleg	Sa5	3	1				
	Sannsynleg	Sa4	3		3			
	Noko sannsynleg	Sa3	7	1				
	Lite sannsynleg	Sa2	15	2				
	Usannsynleg	Sa1						
RISIKOMATRISJE Liv og helse			K1	K2	K3	K4	K5	K6
			Ufarleg	Liten	Moderat	Alvorleg	Kritisk	Katastrofalt
KONSEKVENNS								
SANNSYN	Særs sannsynleg	Sa6						
	Mykje sannsynleg	Sa5	1	2				
	Sannsynleg	Sa4	3					
	Noko sannsynleg	Sa3	6	1				
	Lite sannsynleg	Sa2	13	4				
	Usannsynleg	Sa1						
RISIKOMATRISJE Ytre miljø			K1	K2	K3	K4	K5	K6
			Ufarleg	Liten	Moderat	Alvorleg	Kritisk	Katastrofalt
KONSEKVENNS								
SANNSYN	Særs sannsynleg	Sa6						
	Mykje sannsynleg	Sa5	1	1	4			
	Sannsynleg	Sa4	3					
	Noko sannsynleg	Sa3	6	1				
	Lite sannsynleg	Sa2	13	4				
	Usannsynleg	Sa1						
RISIKOMATRISJE Materielle verdiar			K1	K2	K3	K4	K5	K6
			Ufarleg	Liten	Moderat	Alvorleg	Kritisk	Katastrofalt
KONSEKVENNS								

ROS-analysen syner at det er 12 hendingar i grøn sone, medan det er 8 hendingar i gul sone. Av hendingane i gul sone er 4 knytt til liv og helse, 2 til ytre miljø og 2 til materielle verdiar. Ingen av hendingane er vurdert å ha høg risiko (raud sone). Hendingar vurdert med middels risiko (gul sone) er omtalt i tabellane som følgjer.

1: Liv og helse:

Nr	Hending	Kommentar/ tiltak
62	Ulykker med gåande/syklende	Slike ulykker kan ein aldri sjå bort frå. Sannsynet er difor satt til 4, sannsynleg, medan risikoen er vurdert til 3, moderat. Planforslaget legg til rette for god tryggleik for mjuke trafikantar med fortau langs heile tilkomstvegen og godt, samanhengande gangnett. I bustadområde bør farten settast låg og fartsreducerande tiltak som humpar i vegen er virkemiddel for å redusere fart. Vidare vurdering av dette må skje etter planarbeidet.
63	Trafikkulykker på veg	Ein kan aldri sjå bort frå trafikkulykker, og trafikken til og frå området vil auke som følgje av utbygginga. I planskildringa er det gjort ei berekning at trafikkauke. Det er då rekna at Fv365 får ein årleg trafikkvekst fram mot prognoseåret 2030. Det er lagt til grunn ein 2% årleg vekst i heile perioden fram til 2030. Dette gir ein vekst på 32 % i 2030 og ÅDT på fylkesveg blir då berekna til 1056. I bustadområde er det lagt 87 nye bustader til grunn. Vi reknar med ei trafikkauke frå desse på 3,5 per bustad, som gir ei auke i ÅDT på 305. Trafikkmengde i fv365 i 2030 kan då bli 1361ÅDT. Trafikk nedst i hovudveg vil bli 305, men vil reduserast oppover i bustadområdet. Planforslaget legg gjennom plankart og føresegner opp til veg og fortau med standard etter gjeldande vegnormal N100 og Osterøy kommune sin vegnorm. Som nemnt i punkt over kan det vurderast fysiske tiltak for å redusere farten gjennom bustadområdet.
64	Ulykker knytt til avkøyrslar	Det er ei avkøyring i planområdet til fylkesvegen. Denne vert dimensjonert for forventa trafikkmengde og har regulert inn siktsone i plankart som samsvarar med krav i handbok N100.
72	Ulykker på nærliggande vegar	Det er registrert to trafikkulykker på fylkesvegen i nasjonal vegdatabank. Ein nord for planområdet, og ein i Vågenessvingen. Begge er registrert med resultat <i>lettare skade</i>. Utbygginga vil gje ei viss auke av trafikken på fylkesvegen på strekket til og frå planområdet (jf. Kommentar over til pkt.64). Ettersom det er registrert 2 ulykker på fylkesvegen i nærleiken av området er sannsynet satt til 5, mykje sannsynleg (ei hending pr 20-100 år). Konsekvensane i dei registrerte ulykkene er forholdsvis låge og difor har vi vurdert konsekvens til 3, moderat. I planføresegnene er det sett rekkefølgjekrav om utbetring av Vågenessvingen ved bygging av fleire enn 19 nye bustadeiningar i felt BB, BK1, BK2, BK3 og BK4 (jf. § 4.1 i planføresegnene)

2: Ytre miljø:

Nr	Hending	Kommentar/ tiltak
1	Sterk vind	Sterk vind kan førekome, og det er forventa meir ekstremvêr i framtida som følgje av endringar i klima. Sannsynet for sterk vind er difor vurdert til 5, mykje sannsynleg, medan konsekvens for ytre miljø er satt til 2, liten. Vindrose i områderegulering Valestrand syner at hovudvindretning i vinterhalvåret er frå søraust. Valestrand ligg i eit dalføre, og planområdet ligg ei av dalsidene ned mot sentrum. I følgje ROS gjort i samband med områderegulering for Valestrand skapar dei tverrgåande dalane avvik frå hovudvindretning, som også kan få innverknad for planområdet. Planområdet vil såleis liggje skjerma på sør og austsida av åsen. Sjølv om området ikkje er vurdert som særskilt vindutsett er sterk vind ei relativt hyppig hending som er vurdert å kunne gjere mindre skade på ytre miljø. Hendinga er derfor vurdert å hamne i gul sone, men risikoen er ikkje uakseptabel.
2	Store nedbørsmengder	Simuleringar for Norge syner at talet på ekstreme nedbørshendingar vil auke med 30-70% i slutten av hundreåret samanlikna med i dag. Sannsynet for ekstreme nedbørshendingar er difor vurdert som ganske høg. Konsekvensen for ytre miljø er vurdert til 2, liten. I ROS for områderegulering for Valestrand står det at ei auke i nedbørsmengd vil få konsekvensar for bekk frå Rundhovde. Planområdet er ikkje vurdert å være flaumutsett då lågaste byggeområde ligg om lag 5 meter høgare enn bekken. Handtering av overvatn er omtalt i VA-rammeplan og må følgjast opp i detaljprosjekteringa. Det er stilt krav i føresegnene (jf. § 3.3.)om godkjent VA-rammeplan før det kan tillatast tiltak etter §20-1 i plan og bygningslova.

3: Materielle verdier:

Nr	Hending	Kommentar/ tiltak
1	Sterk vind	For materielle verdier er konsekvensen sett noko høgare, og er vurdert med moderat konsekvens. Risikoreduserande tiltak kan vere gunstig plassering av bygg, gode rutinar for sikring og eventuelle vinddempande konstruksjonar. Viser elles til kommentar til same punkt i tabell 2.
2	Store nedbørsmengder	Viser til kommentar til same punkt i tabell over.

10.6 Kjelder og sentrale grunnlagsdokument il ROS-analysen

- Geo.ngu.no
- Statens Vegvesen – Vegkart (NVDB)
- www.artsdatabanken.no
- Naturbasen. Direktoratet for naturforvaltning
- www.miljostatus.no
- VA-rammeplan, datert 8.11.2016
- Nve.no
- Skrednett.no
- askeladden.no
- TEK 10
- Områderegulering for Valestrand sentrum, planomtale og plankart
- <http://www.hjorteviltregisteret.no/FallviltInnsyn>

11 UTtaler OG MERKNADER

11.1 Uttaler og merknader ved oppstart av planarbeidet

Under er ei oppsummering av merknader som kom inn ved varsling av oppstart av planarbeidet.

Merknad 1:

Avsendar: Britt Vangen, Grunneigar av 135/10

Hovudpunkt i merknad:

Har følgende spørsmål:

1. Etterspør dispensasjonssøknad for endring av vedtatt reguleringsplan når det gjeld fv 365
2. Varsel viser ikkje utforming av Vågenessvingen
3. Varsel seier ikkje kor mange bustader er det snakk om i BF14?
4. Kartskisser i varsel viser ikkje storleik og plassering av BF14, eller kvar vei er tenkt plassert

Forslagstillers kommentar:

1. Vedtatt plan regulerte ikkje inn utviding av Fv365. SVV krevde i etterkant at ei utviding og bygging av denne strekninga blei gjort med ein dispensasjonssøknad. Ny reguleringsplan regulerer inn utvidinga
2. Områderegulering for Valestrand viser utforming av Vågenessvingen
3. Tal på bustader blir avklart i planarbeidet
4. Storleik og plassering av BF14 og veg blir avklart i planarbeid

Merknader delvis tatt til følge

Merknad 2:

Avsendar: Emil A og Bjørn Øksnes Rundhovde 5281 Valestrandsfossen. Grunneigar av: 135/25 og 135/28

Hovudpunkt i merknad:

1. Ynskjer ikkje å utvide Vågenessvingen, vil bruke eldre planer og legg ved alternativ forslag til trase
2. Utviding av Vågenessvingen vil øydelegge for deira planer om å utvide på egen tomt
3. Rekkeføljekrav til utbetring av Rv365 vil gi auka bustadpriser på byggefelt og dette er negativt for kjøper og seljar.
4. Ynskjer å bli kalla inn til orientering og drøftingsmøte

Forslagstillers kommentar:

1. Områderegulering for Valestrand vil regulere løysing for Vågenessvingen
2. Dette må vurderast i Områderegulering for Valestrand og ikkje i reguleringsplan for Rundhovde.
3. Dette er rekkeføljekrav frå vedtatt reguleringsplan som Osterøy kommune har sagt skal gjelde for den nye reguleringsplanen også.
4. Alle naboar og grunneigarar vart invitert/kalla inn til folkemøte 28.juni 2016

Merknader delvis tatt til følge

Merknad 3:

Avsendar: Helge Johnsen for Liv Rebnord-Johnsen. Grunneigere av: 135/24

Hovudpunkt i merknad:

1. Varselbrev er mangelfullt. Krev at det blir sendt ut ny og fullgod informasjon til grunneier og at frist for å komme med merknader til planoppstart blir forskyvd.
2. At det er betenkeleg at Osterøy kommune gir tiltakshaver løyve til å starte reguleringsarbeid før områderegulering for Valestrand er godkjent.

Forslagstillers kommentar:

1. Ved varsling skal det leggst ved brev som varslar oppstart og eit kart som viser planavgrensing. Varselbrev/ kartutsnitt inneheldt dette og vart i tillegg godkjend av Osterøy kommune før utsending.
2. Leif Ståle og Ole Jørgen Rønhovde søkte Osterøy kommune om å sette i gang ei endring av vedtatt plan. Løyve om oppstart av reguleringsplanarbeid vart gjeven av Osterøy kommune dato september 2015

Merknader ikkje tatt til følge

Merknad 4:

Avsendar: Direktoratet for mineralforvaltning (DMF)

Hovudpunkt i merknad:

DMF kan ikkje sjå at tiltaket berører mineralressursar av regional eller nasjonal verdi.

Har ingen merknader til oppstart av planarbeidet.

Forslagsstillers kommentar:

Ingen kommentarar til merknad

Merknad 5:

Avsendar: Noregs vassdrags- og energidirektorat

Hovudpunkt i merknad:

1. Området nordaust for fylkesveg 365 er synt som aktsemdområde for steinsprang og snøskred. Området er i dag regulert som LNF og markert med omsynssone Ras- og skredfare. Dei rår til at området framleis blir regulert til LNF.
2. Arealbrukskategorien Bruk og vern av sjø og vassdrag bør nyttast til å merke bekken gjennom område.

Forslagstillers kommentar:

Kommentar til merknad:

1. Føremål i gjeldande plan for dette område blir oppretthaldt
2. Ikkje tatt til følgje da denne reguleringsplanen ikkje legg opp føremål som vil endra området der bekken renn gjennom. Store delar av bekken ligg utanfor planområdet.

Merknad delvis tatt til følgje

Merknad 6:

Avsendar: Fylkesmannen i Hordaland

Hovudpunkt i merknad:

Fylkesmannen legg til grunn at planarbeidet er i samsvar med overordna plan og at det ikkje er i strid med nasjonale føringar for arealpolitikken. Minner om at statlege retningslinjer skal leggst til grunn. Fylkesmannen har innspel til meldinga om oppstart til:

1. ROS-analyse
2. Klima
3. Samordna bustad, areal og transportplanlegging
4. Barn og unge
5. Folkehelse
6. Busetjing av flyktingar
7. Støy

8. Naturmangfald
9. Medverknad

Forslagstillers kommentar:

Merknad tatt til følge

Merknad 7:

Avsendar: Hordaland fylkeskommune

Hovudpunkt i merknad:

Hordaland fylkeskommune vurderer oppstartsmeldinga ut i frå fylkeskommunens sektoransvar og målsetting i regionale planar. Dei vil legge særleg vekt på:

1. Areal- og transport
2. Barn og unges interesser - Tilstrekkeleg uteareal for barn og unge, god lokalisering, tilrettelagt for variert lek og for ulike aldersgrupper
3. Folkehelse
4. Landskap - eksponert åsrygg. Utbygging må spele på lag med eksisterande landskap og terreng.
5. Kulturminne og kulturmiljø – synfaring for å sjå om tiltak kan kome i konflikt med freda kulturminner eller om det er naudsynt med arkeologisk registrering. Kulturminne interesser må omtalast og verne verdiar vurdert og teken omsyn til.
6. Samferdsel - Mjuke trafikantar må prioriterast høgt med omsyn til gangareal og tilkomst til haldeplassar
7. Senter- og tettstadsutvikling- Planarbeid må stø opp under ei god tettstadsutvikling på Valestrand
8. Strandsone
9. Universell utforming

Forslagstillers kommentar:

1. Tatt til følge
2. Tatt til følge. 50m2 for einebustadar og 25m2 for konsentrert busetnad.
3. Tatt til følge
4. Konsentrert busetnad lengst ned i planområde og einebustader opp mot åsrygg. BH under høgder på åsrygg.
5. Innspel etter synfaring 27.04.2016 frå Hordaland fylkeskommune- Fylkeskonservatoren. Ikkje naudsynt å gjera ytterlegare undersøkingar i området.
6. Fortau langs hovudveg, snarveger mellom dei ulike felt. Fv345 blir regulert som i områderegulering. Den legg ikkje til rette for å flytta haldeplassane.
7. Reguleringsplan inneheld variert bustadtypar frå einebustader til konsentrert busetnad. Tatt til følge
8. ikkje aktuelt for planen
9. delvis tatt til følge

Merknad tatt til følge

Merknad 8:

Avsendar: Statens vegvesen Region Vest

Hovudpunkt i merknad:

Statens vegvesen er positiv til at ein vil sjå på andre tilkomstløysingar til B14 i Valestrandsplanen. Avkøyrsla i Vågenessvingen, som ikkje er ideell, får mindre trafikk.

1. Positiv til at Rundhovdeplanen ynskjer å samordne seg med Områderegulering for Valestrand med tanke på linjeføring. Før arbeid knytt til fylkesvegen kan setjast i gong, skal byggeplan vere godkjent av Statens vegvesen og det må vere inngått ein gjennomføringsavtale mellom vegvesenet og tiltakshavar.
2. Byggjegrænse. Statens vegvesen ynskjer at byggjegrænser i noverande plan vidareførast i planendring
3. Støy - Støyretningslinjene T1442-2012 leggjast til grunn i planarbeidet
4. Rekkefølgekrav - Ynskjer at rekkefølgekrav knytt til Vågenessvingen vert ståande som i gjeldande plan

Forslagstillers kommentar:

1. Tatt til følge
2. Tatt til følge.
3. Tatt til følge
4. Tatt til følgje. Det er opprinneleg sett krav til rekkefølgekrav, men det er justert i tal bustader som kan bli bygd før krav trer inn frå 19 til 20 for at det skal gå opp med type bustader. Merknad tatt til følgje

Merknad 9:

Avsendar: For høringsinstans: BKK

Hovudpunkt i merknad:

BKK har høgspenningsanlegg, høgspenningskablar og nettstasjonar innanfor regulert område.

Dersom planen skal leggja til grunn omlegging av eksisterande høgspenningsanlegg, må det settast av plass til nye trasear for desse. Hovudregel er at de som ynskjer å få eit høgspenningsanlegg flytta sjølv må bære kostnader med dette.

Forslagstillers kommentar:

Merknad tatt til følgje

Merknad 10:

Avsendar: Hordaland Fylkeskommune, Fylkeskonservatoren

Hovudpunkt i merknad:

27.04 vart det gjennomført ei kulturhistorisk synfaring i planområdet. Det vart ikkje gjort funn av automatisk freda kulturminne, og potensialet for nye funn vart vurdert å vera lågt. Dei fann ikkje grunn til å gjera ytterlegare undersøkingar i området. Det vart registrert ei rekkje av nyare tids kulturminne i form av steingardar, bakkemurar, ei eldre ruin og ei SEFRAK-registrert bygning frå 1875-1899 i det utvida planområdet. Ber om at det så langt råd er vert tatt omsyn til desse i den vidare planlegginga av området.

Forslagsstillers kommentar:

Merknad delvis tatt til følgje

12 AVSLUTTANDE KOMMENTAR

Planframlegget legg til rette for vidare bustadutvikling på Rundhovde, i tråd med kommuneplanen sin arealdel. Området er sentralt, med kort avstand både ned til Valestrand med butikkar og arbeidsplassar, skule og barnehagar, og er såleis vurdert som eit område der det er viktig å bygge med forholdsvis høg grad av utnytting.

Området legg til rette for både einebustader og leilegheiter i ulike størrelsar, og kan appellere til fleire kjøpargrupper. Alle felta har god tilgang til leikeplassar internt i felta, og grønne område som bryt opp byggefelta. Området byr også på gode tur- og friluftsmoglegheiter, med Heia rett ved, og delvis innanfor planområdet.

Tilkomstvegen gjennom planområdet bind felta saman og vert tilrettelagt med fortau heile vegen. Det er også stiar på tvers, gjennom grønstrukturen som vil fungere som snarvegar og turløyper.