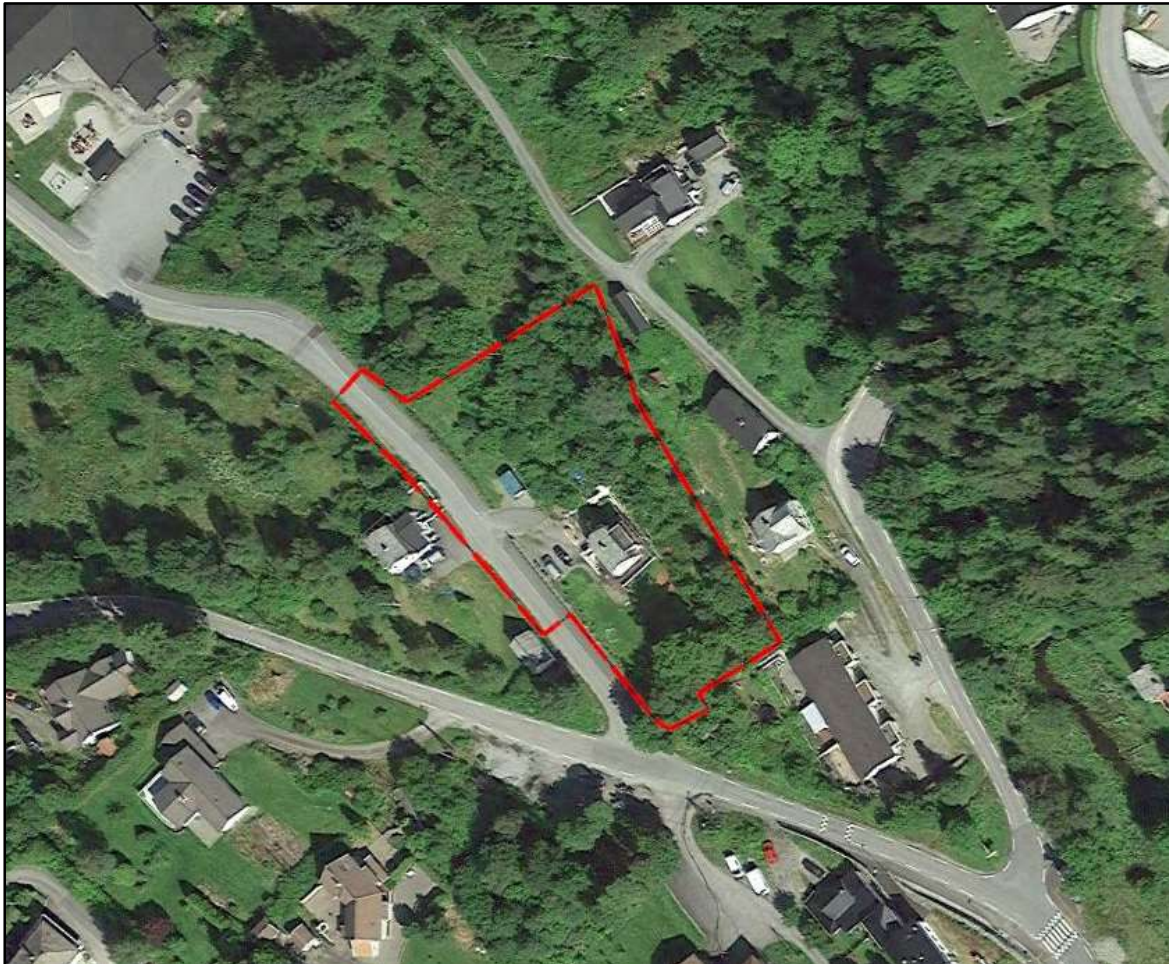


# PLANBESKRIVELSE

DETALJREGULERINGSPLAN FOR BIRKELUNDSTUNET,  
SEIM, ALVER KOMMUNE  
PLANID: 1263-201902



---

## INNHold:

1 Sammendrag .....	3
2 Bakgrunn.....	3
3 Planprosessen.....	3
4 Planstatus og rammebetingelser (Med vekt på avvik fra overordnet plan) .....	4
5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold .....	5
6 Beskrivelse av planforslaget .....	14
7 Konsekvensutredning .....	23
8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget.....	23
9 Innkomne innspill .....	28
10 Avsluttende kommentar.....	30

---

## 1 Sammendrag

Dette planforslaget tilrettelegger for inntil 14 nye boenheter i leiligheter innenfor 3 nye boligbygg. Byggene er planlagt i 2 etasjer for 4 og 6 boenheter, og med mulighet for parkeringskjeller i underetasjen. Alt kjøreareal innenfor planområdet er planlagt etablert adskilt fra gangareal, og vil sikre trygg ferdsel for barn internt på området. Nærområdet er også utbygget med gangvegssystem, som sikrer trygg skoleveg for barna som skal bo her. Planområdet har en sentral plassering, og vurderes å støtte kommuneplanens målsetning og strategi vedr. sikring av boligareal på en helhetlig måte nær skole, barnehager, fritidstilbud og kollektivforbindelse, samtidig som nærområdet vil få tilført en større variasjon i tilgjengelige botilbud enn pr i dag.

## 2 Bakgrunn

### 2.1 Hensikten med planen

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for boligbebyggelse. Man ønsker å legge til rette for nye bygg med 4-6 boenheter over to etasjer samt parkeringskjeller. I tillegg til dette vil man legge til rette for nødvendig infrastruktur og lekeareal.

### 2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller er Seim Eiendomsutvikling AS og planarbeidet utføres av proESS AS. Grunneier er Seim Eiendomsutvikling AS.

### 2.3 Tidligere vedtak i saken

Det er ikke gjort tidligere vedtak i saken.

### 2.4 Utbyggingsavtaler

Det er ikke planlagt utbyggingsavtale i forbindelse med utarbeiding av planforslaget.

### 2.5 Krav om konsekvensutredning?

Kommunen har vurdert og kommet frem til at planforslaget ikke er av slik art det skal stilles krav til konsekvensutredning.

## 3 Planprosessen

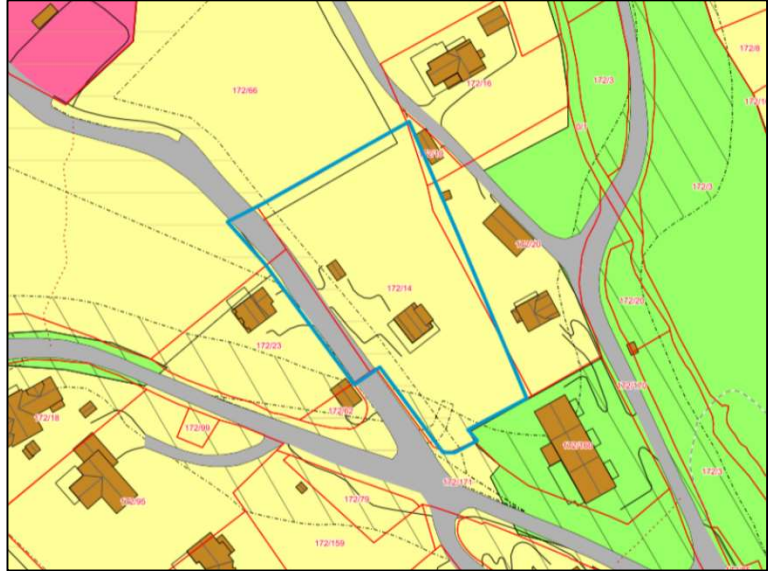
### 3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram

Oppstartsmøte ble gjennomført med kommunen 19. mars 2019. Varsel ble kunngjort i avisa Nordhordaland 22.mai og naboer og gjenboere ble varslet direkte i eget brev. Offentlige instanser ble varslet via e-post.

## 4 Planstatus og rammebetingelser (Med vekt på avvik fra overordnet plan)

### 4.1 Overordnede planer

- I kommuneplanens arealdel er planområdet i sin helhet avsatt til boligformål. Kommuneplanen viser at sørlig del av planområdet har støysone, og vestlig del av planområdet har detaljeringszone som følger vegarealet. Vurderer at området samsvarer godt med arealtype nevnt i kommuneplanens samfunnsdel - strategier om tett utbygging og utnytting av infrastruktur, med bakgrunn i planområdets nærhet til skoler og barnehager, offentlig kommunikasjon og fritidstilbud.



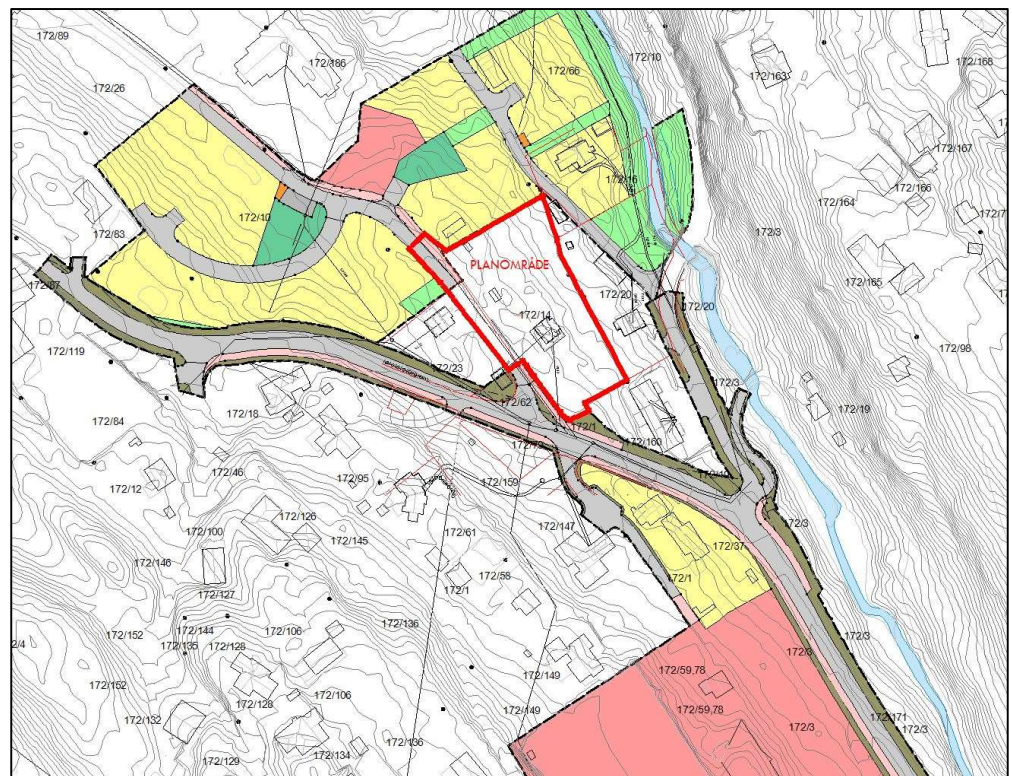
Plangrense (blå linje) sett i forhold til gjeldende kommuneplan

### 4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er uregulert men grenser til regulert areal både mot nord og sør.

### 4.3 Tilgrensende planer

Planområdet grenser til to reguleringsplaner. I nord grenser planområdet til «Nilshøyen - gnr. 172 bnr. 10 og 66» og i sør til «Seim Skule med utbetring av FV 5474».



Plangrense (rød linje) sett i forhold til gjeldende reguleringsplaner i nærområdet

#### 4.4 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

- Samordna areal- og transportplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016
- Regional areal- og transportplan for Bergensområdet

## 5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

### 5.1 Beliggenhet

Planområdet ligger på Seim, innerst i Hoplandsvågen i Seimfjorden/Lurefjorden. Planområdet har en størrelse på omtrent 3,3 daa og er avgrenset hovedsakelig ved eiendomsgrenser samt tilpasset gjeldende reguleringsplaner i nord og sør.



Planområdet er avmerket med rød farge, sett fra nordøst. Skolen med uteområder til venstre. Barnehage til høyre.

### 5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet har i dag eksisterende bebyggelse og består av en enebolig. Området rundt er spredt bebygd og ubebygd. Det finnes både konsentrerte og frittliggende boliger i området. Seim skule med idrettsplass ligger like sør for planområdet og nord for planområdet er det kort veg til naustbebyggelse og fjord.

### 5.3 Stedets karakter

- Struktur og estetikk/byform

Eksisterende bygg innenfor planområdet er en enebolig med tilhørende garasje. Eneboligen er bygget i tradisjonell byggestil, med senere tilbygg. Garasjen er av enkel standard. Øvrig omkringliggende bebyggelse er tradisjonell byggestil med flere bygg av eldre dato.



*Planområdet og nærområdet sett fra nordvest*

#### **5.4 Landskap**

- Topografi og landskap

Planområdets nærområde har flatt kystlandskap noe strandflater og lave åser med skog, lynghei og noe jordbruksland. Planområdet stiger fra kote 16 i nord til kote 24 i sør-vest. Planområdet har skrånende helling mot nord.

- Solforhold

Planområdet har gode solforhold og man forventer sol hele året.

- Lokalklima

Planområdet har lokalklima som for Seim generelt.

- Estetisk og kulturell verdi

Det finnes ingen bygninger eller landskap innenfor planområdet med spesiell estetisk eller kulturell verdi.

### 5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Ved utsjekk av databasen «Miljøstatus i Norge» har man undersøkt om det finnes registrerte fornminner eller SEFRAK-registrerte bygninger innenfor planområdet. Det er ingen slike registreringer innenfor planområdet.

### 5.6 Naturverdier

I planarbeidet har man foretatt søk i relevante databaser for å avdekke om det finnes registrerte naturverdier innenfor planområdet, men det er ikke avdekket registreringer. Vurdering i forhold til naturvernloven er utført under kap. 8.

### 5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Man har ikke kjennskap til at planområdet har vært benyttet til rekreasjon.

### 5.8 Landbruk

Planområdet har ikke vært i bruk som viktig jordbruksareal.

### 5.9 Trafikkforhold

- Kjøreatkomst

Planområdet har kjøreatkomst via eksisterende privat veg, Fuglevikvegen. Denne er knyttet til Fylkesveg 5474 like sør for planområdet.

- Vegsystem

Planområdet har kjøreforbindelse fra fylkesveg 5474 og privat veg som passerer planområdet videre i nord-vestlig retning. Fartsgrense er 50 km/t jf. Statens vegvesens vegkart.

- Trafikkmengde

Fylkesveg 5474 ved planområdet har en midlere ÅDT på 1060. Det er ikke registrert trafikkmengde for den private vegen forbi planområdet, men området i nord-vest er under utbygging og det estimeres at området vil bidra til økt trafikk med i overkant av 20 boenheter.



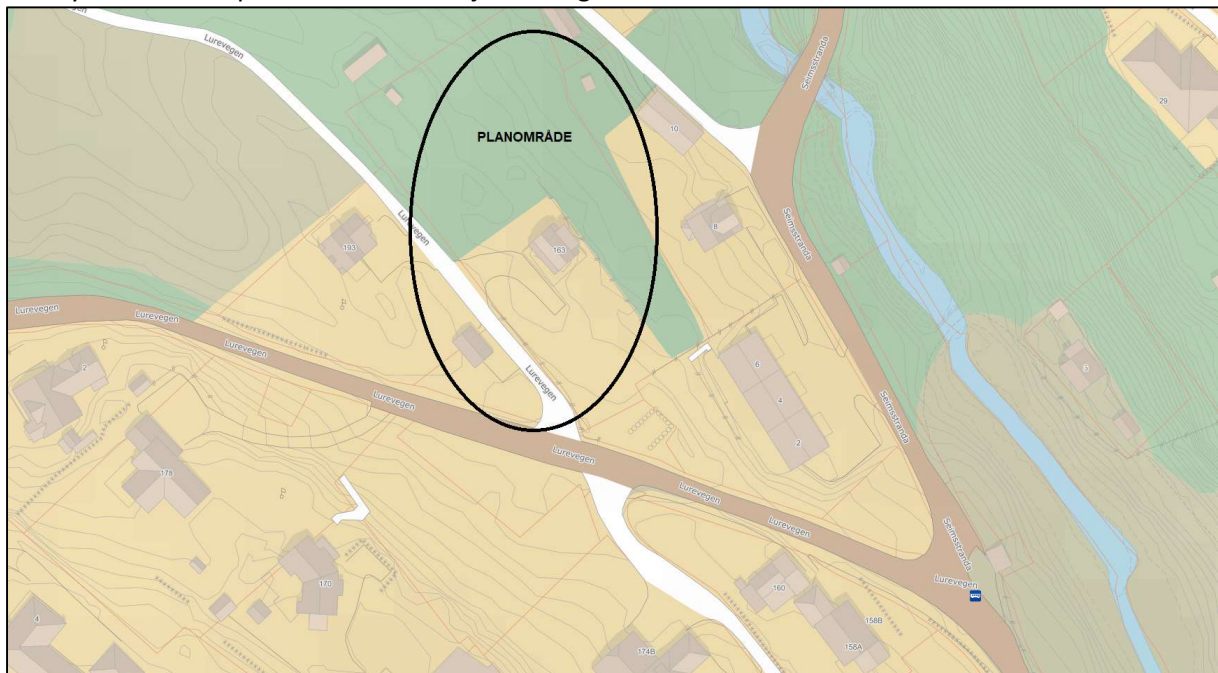
Utsnitt fra vegkart.no viser registrerte trafikkkulykker med blå prikk

- Ulykkesituasjon

Det er registrert tre ulykker på fylkesvegene utenfor planområdet. Alle er registrert med «lettere skade». Type ulykke er blant annet «møtende i kurve» og «kryssende fotgjenger». Ingen ulykker er registrert på vegen som planområdet har avkjørsel fra, Fuglevikvegen.

- Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Det er etablert fortau forbi planområdet, langs den private vegen. På fylkesvegen er det etablert forhøyde sirkelhumper for å redusere kjørehastigheten.



Nærmeste busstopp markert med blå prikk til høyre i kartutsnitt

- Kollektivtilbud

Nærmeste busstopp er i krysset FV 5474/Fv 5472, om lag 125 meter fra planområdet.

### 5.10 Barns interesser

Det er ikke etablert tilbud for barn og unge innenfor planområdets avgrensning pr i dag. Det er regulert lekeplasser i to reguleringsplaner lengre nord, og innenfor området til skole og idrettsanlegg ca 150 meter fra planområdet er det etablert fotballbane og lekeplass.

### 5.11 Sosial infrastruktur

- Skolekapasitet

Alver kommune har 15 barneskoler og 5 ungdomsskoler. Det er ikke informert om begrensninger i forbindelse med skolekapasitet.

- Barnehagedekning

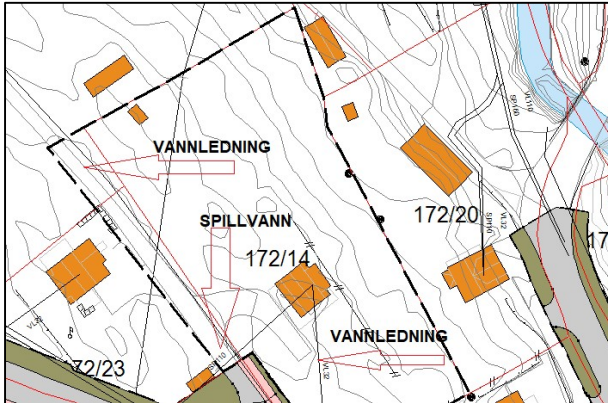
Alver kommune har 29 barnehager hvorav 8 kommunale og 21 private. Det er ikke informert om begrensninger i forbindelse med barnehagekapasitet.



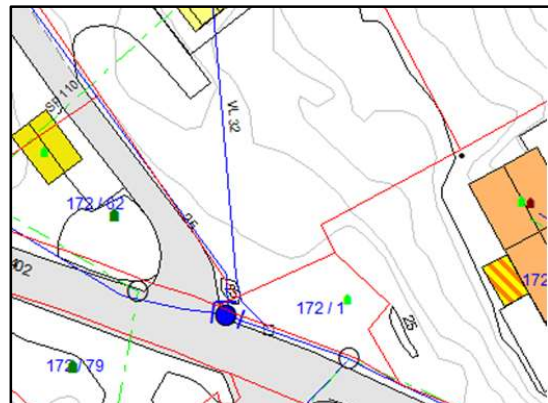
### 5.12 Universell tilgjengelighet

Planforslaget legger til rette for universell tilgjengelighet mellom boliger på terrengnivå og lekeareal, samt felles uteoppholdsareal.

### 5.13 Teknisk infrastruktur

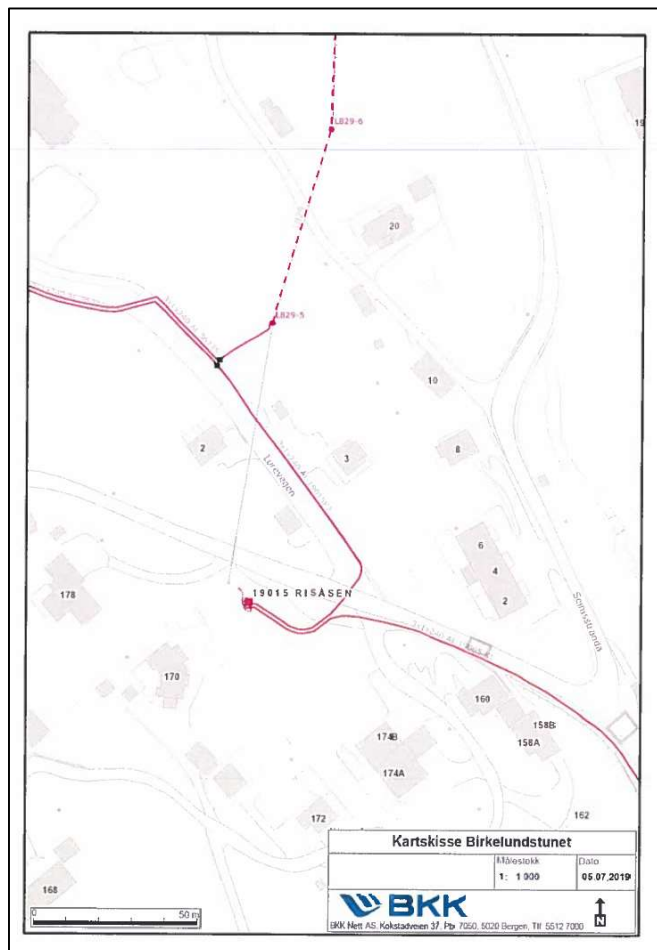


Kartutsnitt viser eksisterende VA innenfor planområdet



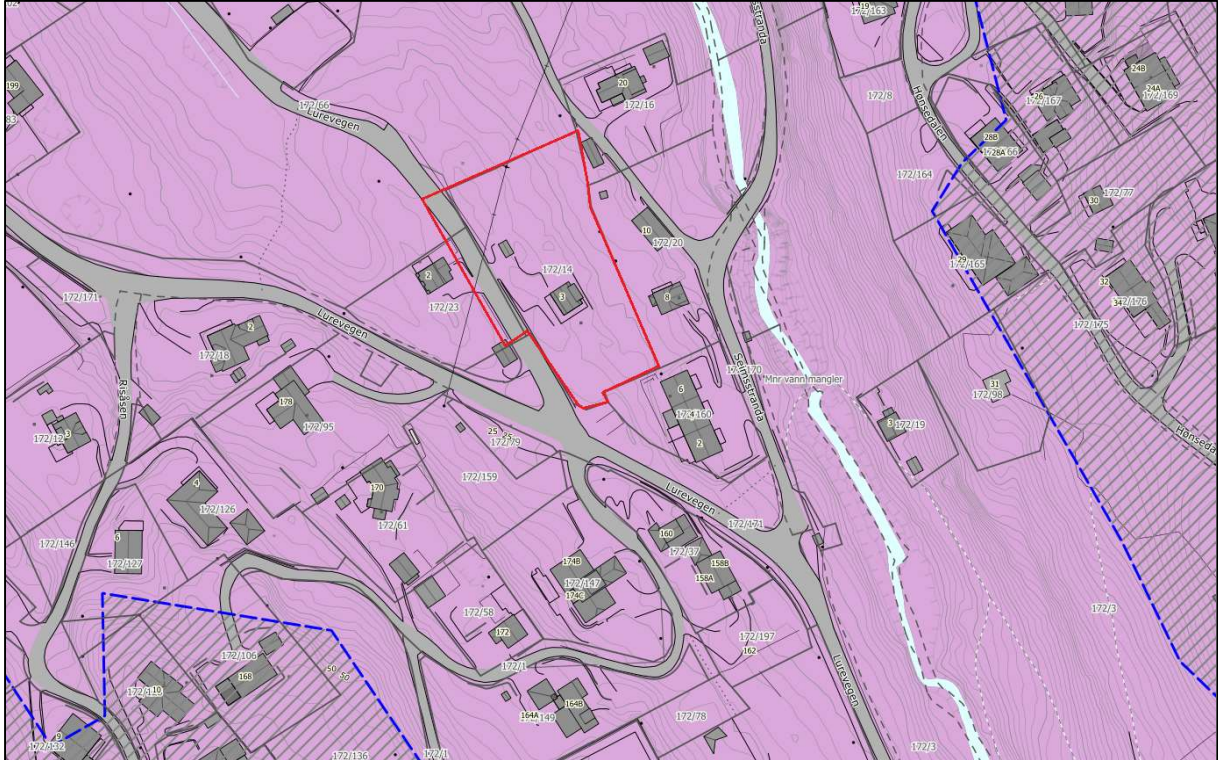
- Vann og avløp  
Innenfor planområde ligger det vann- og spillvannsledning til eksisterende bygg. Vannledning ligger i vegen gjennom planområdet.
- Trafo  
Like utenfor planområdet er det etablert trafo, og det ligger høyspentkabler i den private vegen forbi planområdet.

Høyspentledningen som berører byggeområdet i kartene skal være lagt om. Som konsekvens av dette har planområdet ingen faresone for høyspent i plankartet.



Kartutsnitt viser eksisterende høyspent for området

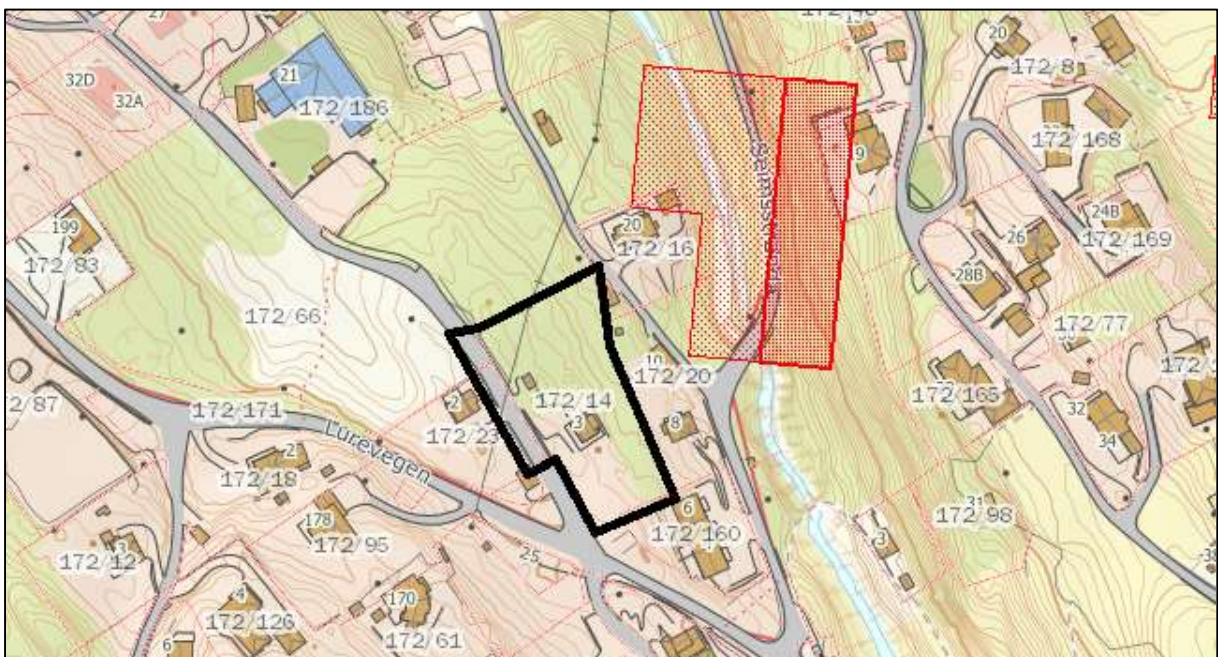
### 5.14 Grunnforhold



Utsnitt fra NGU viser at grunn består av forvittringsmateriale. Dette vurderes som stabil grunn.

- Stabilitetsforhold

Planområdet består av forvittringsmateriale og vurderes som stabilt. Det vil si at det er ingen fare for skred/utglidning av masser.



Kartutsnitt viser kartlagte skredområder sett i forhold til planområdet. Planområdet er ikke påvirket av skredfare.

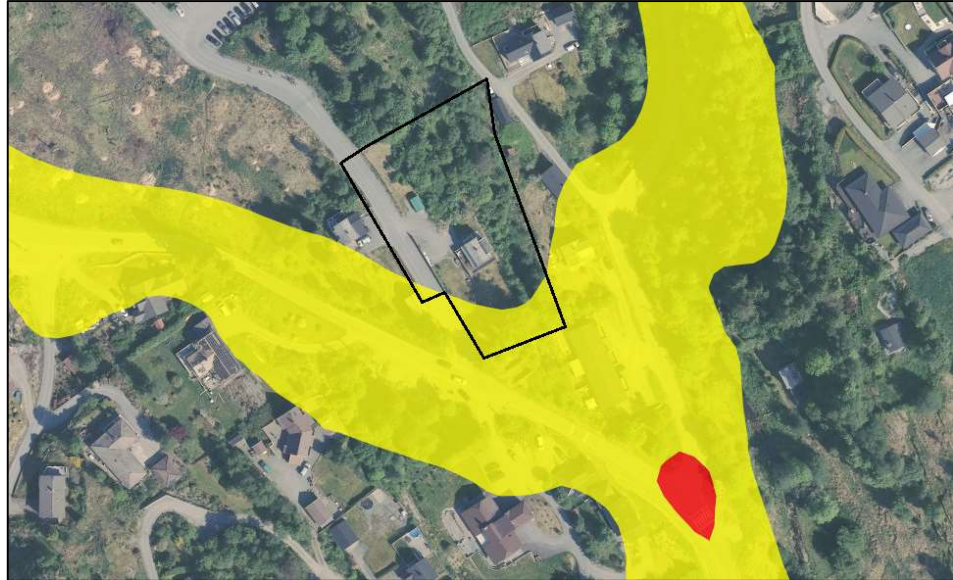
- Evt. rasfare

Planområdet ligger utenfor markerte faresoner for skred. Et område nord-øst for planområdet er avmerket med utløsnings- og utløpsområde for snøskred.

### 5.15 Støyforhold

Sørligste del av planområdet ligger innenfor gul støysone jf Statens Vegvesens støykart for området.

Pr i dag er det etablert et høyt gjerde mellom fylkesvegens gangveg og planområdets sør-sørvestlige del.



SVVs støykart viser at planområdet er delvis innenfor gul støysone



Foto viser eksisterende bygg innenfor planområdet bak eksisterende gjerde mot gangveg langs fylkesvegen og i kryssområdet, sett fra fylkesvegen.



Foto viser eksisterende bygg innenfor planområdet til venstre, og eksisterende gjerde og gangveg langs privat veg Fuglevikvegen.

### 5.16 Luftforurensing

Ingen kjente forhold for luftforurensing innenfor planområdet.

### 5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

- Risikomatrix, alle relevante forhold skal vurderes

- Rasfare  
Planområdet ligger utenfor mulige rasfarer.

- Flomfare  
Planområdet ligger utenfor aktsomhetszone for flom.

- Vind  
Ingen kjente forhold.

- Støy  
Deler av planområdet ligger nært FV 5474 og innenfor gul støysone.

- Luftforurensing og forurensing i grunnen

Konsekvens:	1	2	3	4	5
Sannsynlighet	Ubetydelig	Mindre alvorlig/ en viss fare	Betydelig/ kritisk	Alvorlig/farlig	Svært alvorlig/ katastrofalt
<b>1</b> Svært sannsynlig/ kontinuerlig					
<b>2</b> Meget sannsynlig/ periodevis, lengre varighet		TRAFIKKSTØY			
<b>3</b> Sannsynlig/ flere enkelttilfeller					
<b>4</b> Mindre sannsynlig/ kjenner tilfeller					
<b>5</b> Lite sannsynlig/ ingen tilfeller					

Risikomatrix viser at trafikkstøy må håndteres i planarbeidet

Ingen kjente forhold.

- Beredskap og ulykkesrisiko

Nærmeste legevakt er på Isdalsø, Knarvik, omtrent 12 km fra planområdet. Brannstasjonen ligger på Alverflaten, nord for Knarvik omtrent 10 km fra planområdet.

#### **5.18 Næring**

Det er ingen etablert næring innenfor planområdet.

#### **5.19 Analyser/ utredninger**

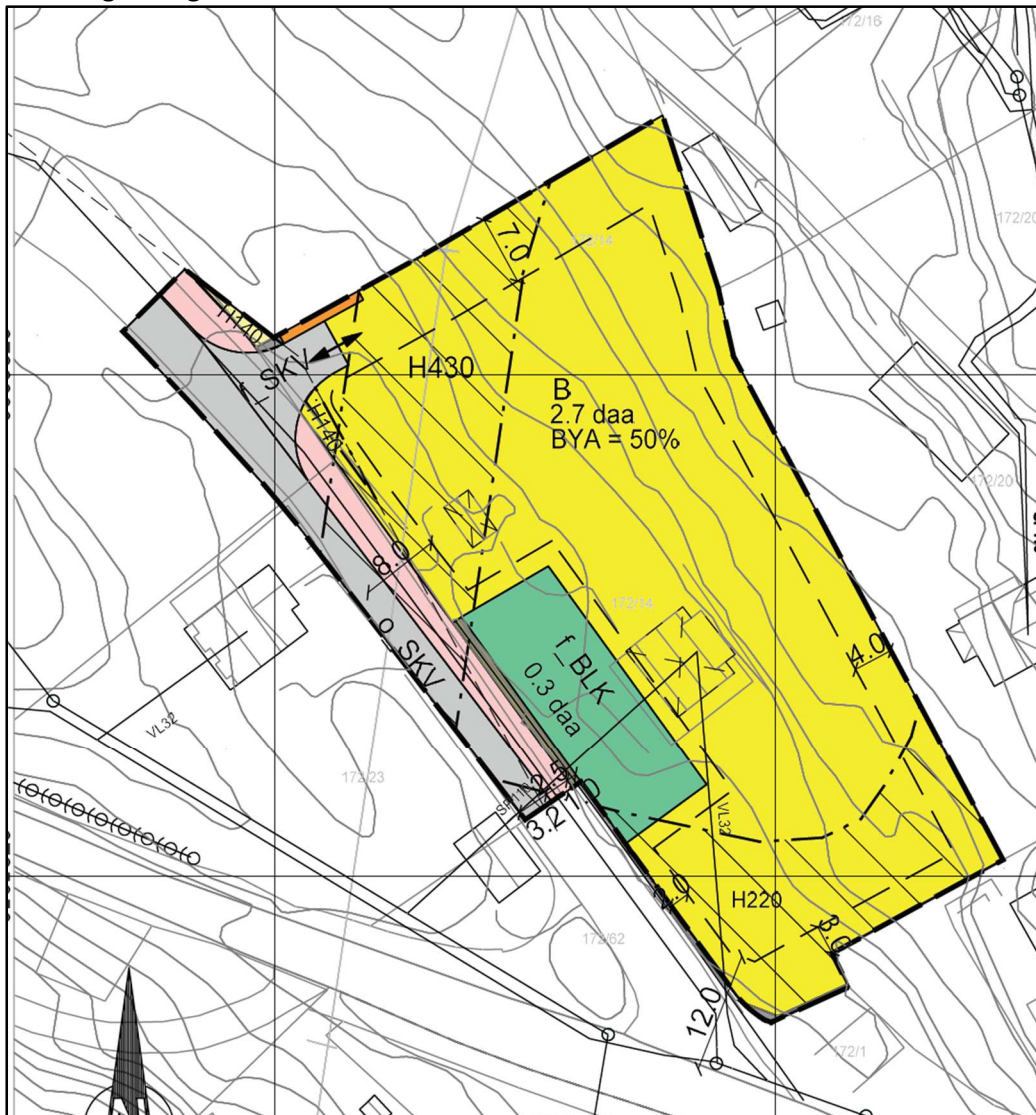
Det er ikke utført analyser eller utredninger i forbindelse med planarbeidet.

## 6 Beskrivelse av planforslaget

### 6.1 Planlagt arealbruk

Man har foreslått tilrettelegging for etablering av boligbebyggelse med inntil 6 boenheter, samt lekeareal. Bebyggelsen er tilrettelagt med 2 boligetasjer og en underetasje hovedsakelig plassert under terreng.

#### 6.1.1 Reguleringsformål



Plankartet slik det foreligger i planforslaget.

## 6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

### Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse:

- Arealformål som er benyttet under frisiktzone. Arealet tilhører opprinnelig naboplanen «Nilshøyen».

### Boligbebyggelse

- Arealformål som er benyttet for byggeområdet innenfor denne planen.

### Lekeplass, felles:

- Felles lekeareal for beboerne innenfor denne planen.

### Kjøreveg, offentlig:

- Kjørevegen er videreføring av eksisterende kjøreveg, Fuglevikvegen.

### Kjøreveg, felles:

- Dette er vegareal som skal gi adkomst til byggeområdet BKS.

### Fortau, offentlig:

- Fortauet er allerede etablert.

### Annen veggrunn - teknisk anlegg: Sideareal til veg.

### Annen veggrunn – grøntareal: Sideareal mellom fortau og boligområdet

Bygninger og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)	
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse
	Renovasjon
	Lekeplass, felles
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)	
	Kjøreveg, offentlig
	Kjøreveg, felles
	Fortau, offentlig
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
Hensynssoner (PBL § 12-6)	
	Friskt
	Gul sone int. T-1442
	Rekkefølgekrav infrastruktur

Tegnforklaringen viser hvilke formål som er benyttet i plankartet

## 6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Man har tilrettelagt for etablering av 2 stk 4-mannsboliger og en 6-mannsbolig. Med et byggeområde som er plassert like ved skole og med barnehager like i nærheten, ser man for seg at det ligger til rette for etablering av mindre enheter som kan egne seg som førstegangshjem for små familier, og i tillegg vil egne seg som hjem for eldre som ønsker å flytte



Kartutsnittet viser hvordan man ser for seg området bebygget, med plasseringer som danner tunform, og med fellesarealer, gangarealer og lekeplass i sentrum.

til leilighet som ikke krever vedlikehold hverken inne eller ute. Man ser for seg at bebyggelsen plasseres på en slik måte at den danner tunform, med lekeareal, felles uteoppholdsareal og gangarealer i senter. Mellom byggene plasseres trapper og gangarealer.

### 6.3.1

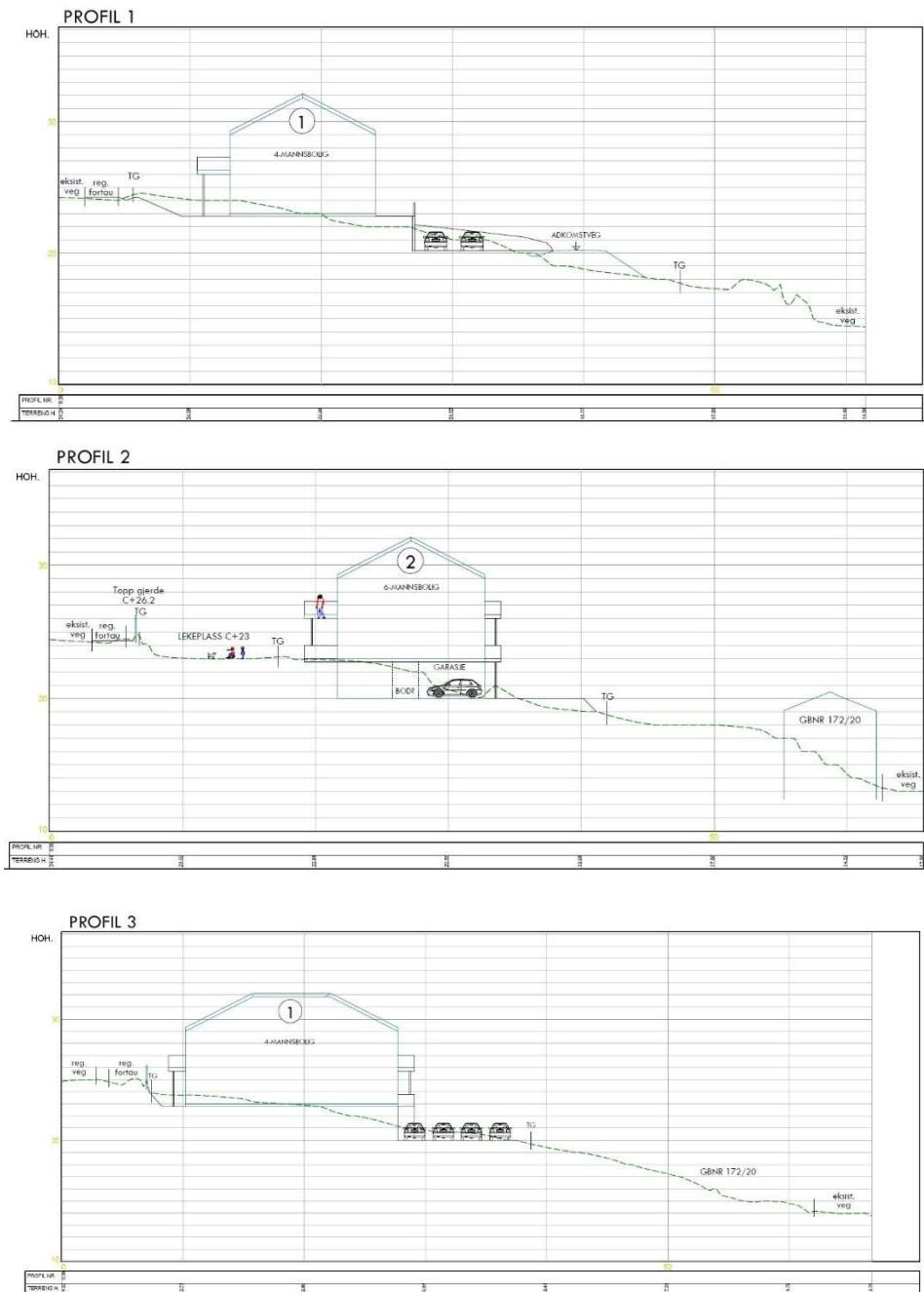
#### Bebyggelsens høyde

Bebyggelsen er planlagt med 2 boligetasjer med høydesetting tilpasset eksisterende terreng langs vegen, og med en underetasje plassert hovedsakelig under terreng.

### 6.3.2 Grad av utnytting

• Planområdet er tilrettelagt med en tillatt **BYA på 50 %**. Dette er lignende tilrettelegging som for planen «Sjøvold» i nærheten for tilsvarende type bebyggelse.

Man har beregnet at illustrert bebyggelse inkludert 1,5 p-plass vil utgjøre en BYA på ca 40 %. For å ha litt handlingsrom er det foreslått en tillatt BYA på 50 %.





### 6.3.3 Antall boliger, leilighetsfordeling

Planforslaget tilrettelegger for til sammen 14 nye boenheter i 3 bygg over 2 etasjer. 8 boenheter i 4-mannsbolig og 6 leiligheter i 6-mannsbolig. Slik man ser for seg området utbygget, vil alle boenhetene få solrike private uteplasser mot sør eller vest.

### 6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Man vurderer at bokvalitetene vil være gode i området. Adkomstvegen er planlagt plassert i utkanten av byggeområdet, helt i nord, og er plassert på et lavere nivå enn boligene. Løsningen vurderes som svært trafikksikker for barna, som ikke vil ha behov for å bevege seg på kjørevegen i det daglige, men kan nå lekeplass, fortau og skoleveg via interne gangtraseer. Felles utearealer er plassert sentralt i området, sørvendt og støyskjermet fra vegen. Ved plasseringer som illustrert vil boenhetene kunne etablere gode og forholdsvis skjermede private utearealer på balkonger eller markterrasser. Man har foreslått størstedelen av fellesarealene som regulert lekeareal, men øvrige fellesarealer vil også kunne nyttes til sosialt samvær dersom de møbleres med benker og bord og beplantes.

### 6.5 Parkering

- Antall parkeringsplasser - maksimum og minimumstall: Man har stilt krav om 1,5 p-plass pr boenhet i føresegnene. Dette er også antallet som er illustrert i illustrasjonsplanen som følger planen. Man har lagt til rette for inntil 50 % utnyttelse, slik at dersom det viser seg at det er behov for flere p-plasser enn kravet, er det mulig å etablere dette uten å overskride tillatt BYA.
- Utforming og lokalisering av parkeringsanlegg: Man ser for seg en kombinasjon av parkering i underetasje og parkering på terreng på samme nivå som underetasjen. Alternativt en løsning med kombinasjon av frittstående carporter og parkering på terreng.

### 6.6 Tilknytning til infrastruktur

Byggeområdet har regulert avkjørsel til Fuglevikvegen, lengst nord i planområdet. Man har foreslått en løsning der adkomstvegen stekkes langs nordlig grense, og vurderer løsningen som trafikksikker. Det er god sikt ved avkjørselen, men det er nødvendig å krysse fortauet. Siktlinjer for avkjørselen er innregulert med 3x35 meter målt i forhold til fortauskant. Dette tilsvarer en siktlinje på 6x54 meter fra kjørebanevegkant.

### 6.7 Trafikkløsning

Innenfor planområdet er vegløsningen tilrettelagt slik at vegtrafikk er adskilt fra gangtrafikk. Kjøretøy vil da ferdes langs nordlig grense mot byggeområdets nordøstlige grense, der all parkering er planlagt plassert, 1 etasje lavere i terrenget enn boligetasjene, fellesarealer og lekeareal. Løsningen vurderes som svært barnevennlig og trafikksikker.

#### 6.7.1 Kjøreatkomst

- Tilknytning til overordnet vegnett skjer via kryss mellom Fuglevikvegen og fylkesvegen. Dette krysset er under opparbeiding i regi av kommunen, og skal utformes i tråd med gjeldende plan. Krysset vurderes å ha en trafikksikker utforming når det er ferdig etablert. I tillegg er det etablert støyskjerming mot planområdet.

### 6.7.2 Utforming av veger

- Bredde og stigningsforhold: Man ser for seg at adkomstvegen kan etableres med en stigningsgrad på ca 1:10, og at man tilrettelegger for at all parkering skjer på østsiden, en etasjehøyde lavere enn 1. etasje og terrengnivå ellers på tomta.

Avkjørselen er regulert i 5 meter samlet bredde, og man ser for seg at kjørevegen videre frem til parkering får en vegbredde på 4 meter + 0,5 meter vegskulder, totalt 5 meter bredde.

### 6.7.3 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Adkomstveg til området vil være en felles veg som er eiet av beboerne.

### 6.8 Tilgjengelighet for gående og syklende

Nærområdets vegsystem er etablert med fortau, og det vil bli tilrettelagt gangvegforbindelse mellom fortau og boligene på felles uteareal. Beboerne vil da kunne bevege seg til nærområdet og skolen uten å måtte ferdes på kjøreveg.

### 6.9 Planlagte offentlige anlegg

Det er planlagt tilkobling til offentlig VA anlegg. VA rammeplan er vedlagt planforslaget.

### 6.10 Universell utforming

- Tek17 stiller krav om universelt utformet tilkomst til felles uteareal og lekeareal. Lekearealet er plassert på samme nivå som hovedinngang for boligens 1. etasje, og man vurderer at det vil være uproblematisk å tilfredsstille krav til universell tilkomst til lekeareal.

KOMMUNEPLANEN STILLER KRAV OM 50 M2 MUA FOR KONSENTRERT BEBYGGELSE		
DET ER PLANLAGT 2 STK 4-MANNSBOLIGER OG 1 STK 6-MANNSBOLIG. TIL SAMMEN 14 BOENHETER		
14*50 M2 = 700 M2		
<b>BIRKELUNDSTUNET BEREGNING MUA</b>	<b>M2</b>	<b>M2</b>
FELLES 1	123	
FELLES 2	226	
FELLES 3	66	
FELLES 4	70	485
PRIVAT 1. ETG - markterrasse	7 a 20,5 m2	87,5
PRIVAT 2. ETG - balkonger	7 a 12,5 m2	143,5
<b>BEREGNET MUA VED ILLUSTRERT BEBYGGELSE:</b>		<b>716</b>

Oppstillingen viser hvilke arealer som er vurdert som private og felles uteoppholdsarealer.

### 6.11 Uteoppholdsareal

Kommuneplanen stiller krav om at det skal avsettes areal til uteopphold tilsvarende  $50 \text{ m}^2$  pr boenhet x  $14 = 700 \text{ m}^2$ . For planområdet har man beregnet til sammen  $716 \text{ m}^2$  fordelt på privat og felles utearealer som følger:

- **Privat**

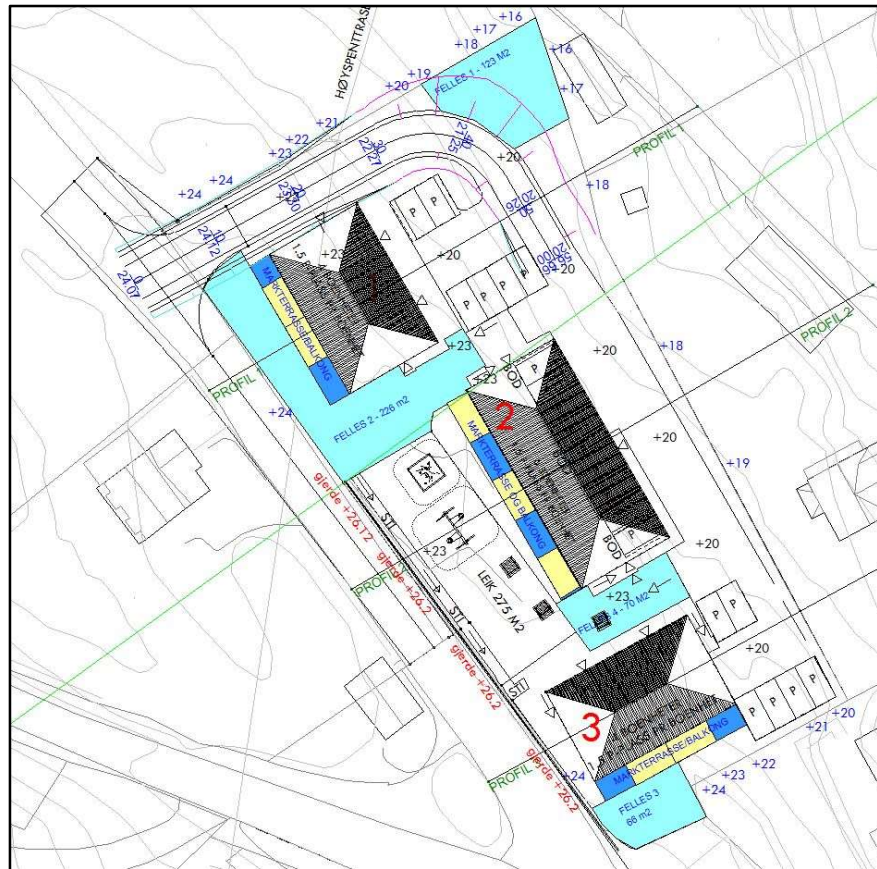
uteoppholdsareal: Man ser for seg at boenhetene vil kunne få tilgjengelig ca  $12,5 \text{ m}^2$  privat uteareal på balkong eller ca  $20,5 \text{ m}^2$  markterrasse, jf beregning av uteoppholdsareal og illustrasjon. Man har tilrettelagt i føresegnene for at overbygd privat areal skal kunne regnes med i MUA-beregningen.

- **Felles uteoppholdsareal:**

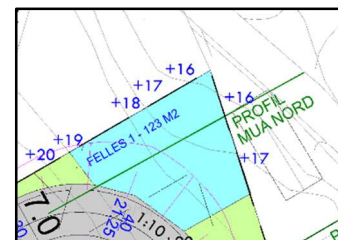
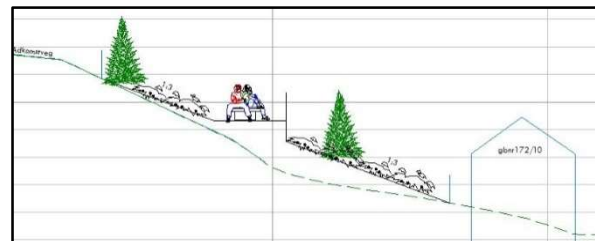
Ved vurdering av illustrasjonsplanen slik den foreligger, vurderer man at felles uteareal utgjør til sammen  $485 \text{ m}^2$ . Dette er areal på området som ikke kan brukes til bilkjøring. Man ser for seg at områdene kan brukes for benker, trampoline og sosiale samlingspunkt for beboerne. Arealene vil være i tillegg til regulert nærlekeplass. Terrenget vil være forholdsvis horisontalt, og dermed universelt tilgjengelig.

Arealet lengst nordøst får et noe brattere terreng, men her vurderer man at det er mulig å opparbeide terrenget med stigningsgrad 1:3 i tillegg til at man planer et mindre areal som er tilstrekkelig for etablering av benk og bord, samt sørger for gunstig beplantning. Arealet vil da kunne utgjøre et flott utsiktspunkt mot sjøen for sosialt samvær, hvile og rekreasjon.

Man ser for seg at alle arealene, inkludert arealene som har gul støysone i dag, vil være plassert i hvit støysone etter at eksisterende gjerde mellom veg og planområdet er tettet i nødvendig grad.



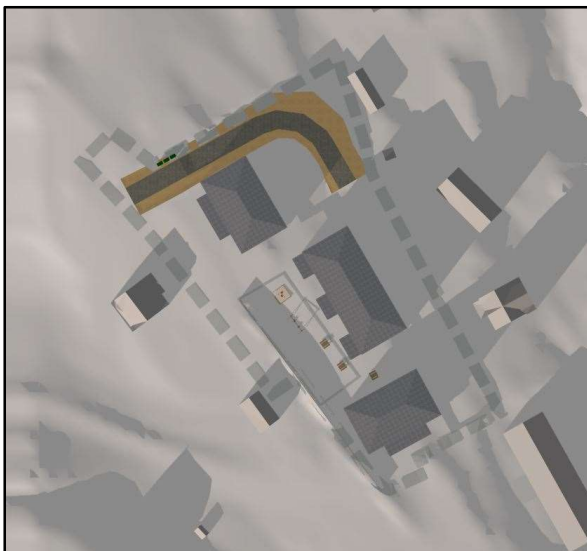
Illustrasjonen over viser hvilke arealer innenfor planområdet som vil kunne brukes og vi har medregnet som felles uteoppholdsarealer.



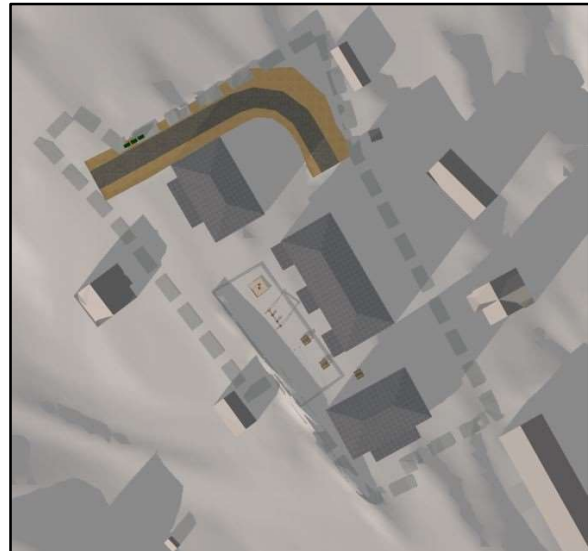
• **Lekeplasser** – Planforslaget tilrettelegger for en regulert nærlekeplass for de minste, med en størrelse på 275 m<sup>2</sup>. Vi vurderer at arealstørrelsen er rikelig for de planlagte 14 boenhetene på området, med 19,6 m<sup>2</sup> pr boenhet. Overordnede anbefalinger for arealstørrelse for lekearealer er 200 m<sup>2</sup> for 20 boenheter, hvilket utgjør 10 m<sup>2</sup> pr boenhet. Arealet vil være mulig å etablere med universell tilgjengelighet, dvs. med gangvegtilkomst med 1,8 m bredde og med en stigningsgrad på maks 1:15 fra terrengnivå ved boligens 1. etasje.

**Solforhold på lekearealet:**

I planarbeidet har man vurdert solforhold kl 1500 på vårjevndøgn, 20. mars. Med bakgrunn i eksisterende gjerde mot fylkesvegen, er solforholdene noe redusert på grunn av skyggevirkningen fra gjerdet, slik at en forutsetning for å nå målet om 50 % sol på vårjevndøgn er å enten senke gjerdehøyden eller erstatte toppen av gjerdet med et materiale som slipper solen gjennom. Støykartet fra Statens vegvesen viser at lekearealet er plassert i hvit støysone. Terrenget på lekearealet kan alternativt heves noe, slik at tilfredsstillende solforhold oppnås uten å senke gjerdet.



*Illustrasjonen viser dagens solforhold på området når man tar hensyn til eksisterende gjerde mellom veg og lekeplass.*



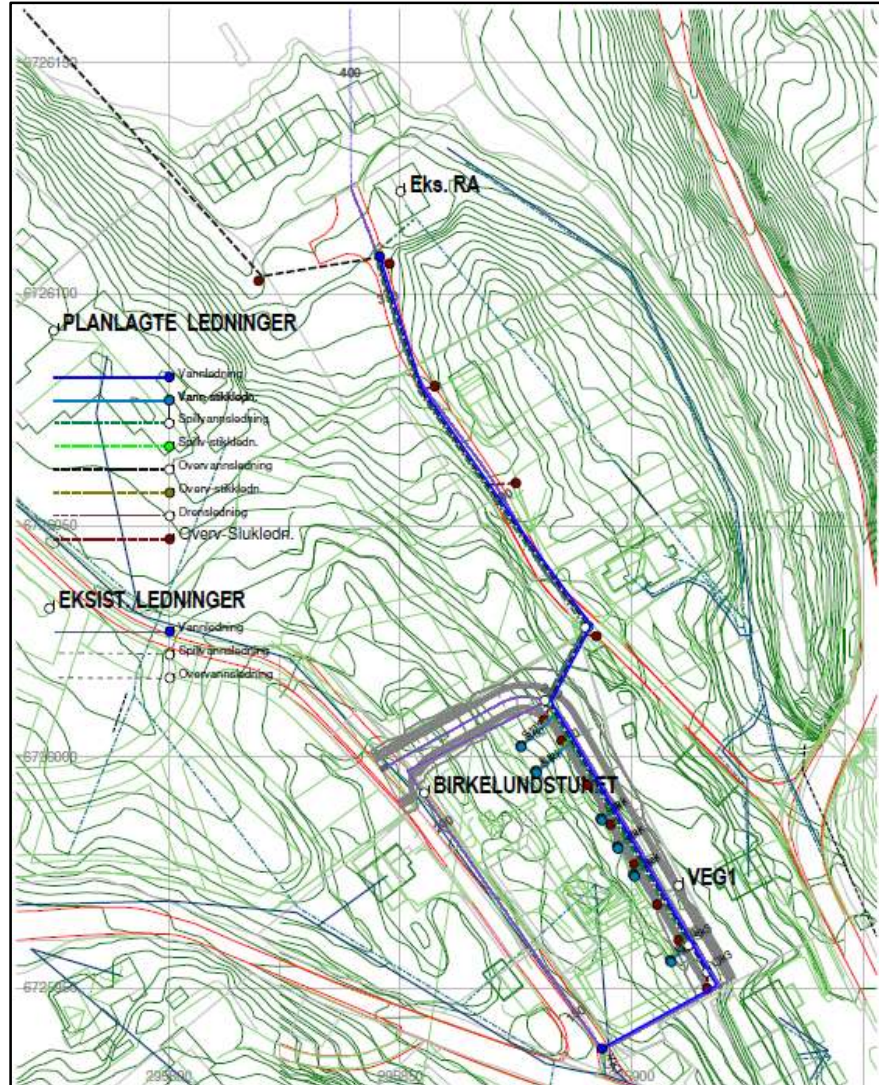
*Illustrasjonen viser at solforhold på lekeplassen blir tilfredsstillende med 50 % sol kl 1500 på vårjevndøgn dersom man senker tett gjerde til ca 1 meter høyde og etablerer gjennomskiktig materiale på øverste del av gjerdet.*

• **Andre lekearealer:** Kommuneplanen stiller krav om at alle boenheter skal ha tilgjengelig minst 50 m<sup>2</sup> pr boenhet til felles leik, i tillegg til 250 m<sup>2</sup> for hver 10. boenhet. I denne planen er det avsatt 19,6 m<sup>2</sup> pr boenhet til nærlekeplass. Resterende arealkrav for estimert antall boenheter på dette området utgjør ca 675 m<sup>2</sup>. Man vurderer at dette arealkravet kan plasseres på skolens lekeområde og idrettsplass, siden dette er plassert kun ca 160 m<sup>2</sup> avstand fra planområdet. Vi vurderer at dette arealet vil være et fullgodt tilbud som kvartalslekeplass for de litt større barna i planområdet, og det er innenfor kommuneplanens avstandskrav på 200 meter.

• **Krav rekkefølgebestemmelse:** Planføresegnene stiller blant annet krav om opparbeiding av lekearealet før det kan gis brukstillatelse for første bolig.

### 6.12 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

VA-rammeplan med kart og profiler er utarbeidet av Rektangel AS og følger planforslaget i eget vedlegg. Planen beskriver at vannforsyning skal hentes fra eksisterende kommunal ledning i sørenden av planområdet og at her også finnes en brannkum med godkjent kapasitet for slukkevann. Spillvann føres til eksisterende rensanlegg ved Seimsfjorden via samledning i internveg videre til rensanlegget jf. trase i kartutsnitt. Overvann føres til utslipp i Seimsfjorden via samledning i felles grøft med spillvann og vann. Va-planen vurderer at man ikke ser spesielle utfordringer i forhold til løsning for vann og avløp.



Kartutsnittet over viser løsning for vann og avløp som er beskrevet i vedlagte VA-rammeplan.

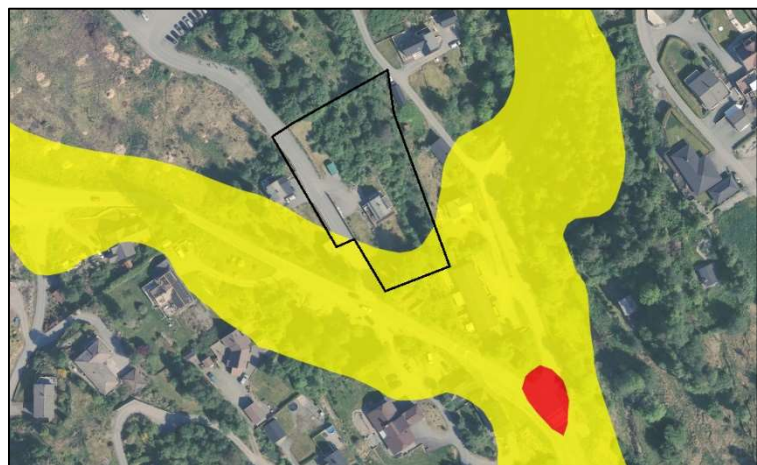
### 6.13 Plan for avfallshenting

Man ser for seg at løsning for renovasjon for området vil være oppsamling i felles avfallsdunker som blir plassert sentralt i området på samme nivå som parkeringsarealet. Avfallsdunkene må da ukentlig flyttes til oppsamlingsarealet nord for regulert avkjørsel, utenfor frisiktsona. Sistnevnte areal vil være tilgjengelig for renovasjonsbilen.

Planføresegnene åpner for at løsning for renovasjon kan gjennomføres annerledes enn tilrettelagt for i denne planen dersom det viser seg mer hensiktsmessig i forbindelse med byggesøknad. I så fall skal avtale med renovasjonsselskapet vedr. løsning vedlegges første søknad om byggeløyve.

### 6.14 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Som nevnt tidligere har sørlig del av planområdet gul støysone. Samtidig er det satt opp et høyt gjerde mellom veg og byggeområde. Dette gjerdet er planlagt tett i forbindelse med utbygging. Man vurderer at gjerdet etter all sannsynlighet med dette tiltaket vil sørge for at byggeområdet får enn støynivå lavere enn 55 desibel. Med bakgrunn i ovennevnte har man valgt å ikke utføre støyvurdering i forbindelse med planarbeidet.



Statens vegvesens støykart



Foto viser eksisterende gjerde.

### 6.15 Rekkefølgebestemmelser

Det er i planføresegnene stilt rekkefølgekrav vedr. tidspunkt for opparbeiding av adkomstveg, lekeareal, støyskjerming, samt innmåling av høyspentlinje i grunnen.

## 7 Konsekvensutredning

### 7.1 Konsekvensutredning etter konsekvensutredningsforskriften

Med bakgrunn i at planlagt tilrettelegging er i tråd med kommuneplanen, vurderer man, i samråd med kommunen, at planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning.

## 8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

### 8.1 Overordnede planer

**Planforslaget medfører ingen forhold som avviker fra kommuneplanen:** Gjennomføring av planen medfører ingen virkning i forhold til kommuneplanen.

### 8.2 Landskap

Gjennomføring av planen medfører en fortetting av bebyggelsen i forhold til dagens situasjon, og landskapet vil endre seg tilsvarende. Bebyggelsen endrer seg fra å være frittliggende til å bli konsentrert tilsvarende bygninger med inntil 6 boenheter.



*-Gjeldende kommuneplan vurderes å være i samsvar med planforslaget.*

### 8.3 Stedets karakter

Planområdet vil bli endret fra å være et område for frittliggende småhusbebyggelse til å være et område med bebyggelse for inntil 6 personer og tilrettelegging med både private og felles

uteoppholdsarealer. Vi vurderer at bebyggelsen vil være en type konsentrert småhusbebyggelse med bakgrunn i at byggene får 2 boligetasjer og en delvis nedgravd underetasje. Artikkel på nettstedet «[www.regjeringen.no](http://www.regjeringen.no)» sier følgende, (se utklipp):

**Spørsmål: Hvordan skal begrepet konsentrert småhusbebyggelse forstås?**

Svar: Det foreligger ingen forskriftsfestet definisjon av boligtyper. Det er således opp til den enkelte kommune å definere de begreper som benyttes i en konkret plan ut fra den ønskede arealbruken for området. Begrepene som angis i veileder [T-1459 Grad av utnyttning](#) er eksempler på hvordan dette kan gjøres. Begrepene må imidlertid tilpasses den enkelte plansituasjon.

Man vurderer samtidig at kommuneplanens intensjoner er ivaretatt i tråd med målsetting om tilrettelegging for fortetting av boligareal i sentrale områder

plassert nær skole og fritidsaktiviteter, samtidig som at planen ivaretar tilrettelegging for tilstrekkelige uteoppholdsarealer og trafikksikre løsninger.

*Kilde: <https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/veiledning-om-planlegging/sporsmal-og-svar-til-ny-plan--og-bygning/kapittel-12-reguleringsplan-/id597618/>*

### 8.4 Byform og estetikk

Man ser for seg at bebyggelsen vil ha utforming som tradisjonell småhusbebyggelse, men med moderne uttrykk.

### 8.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. Verneverdi

Gjennomføring av planen får ingen virkning siden kulturminner ikke påvirkes av planen.

### 8.6 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

- Naturverdier

I saker der det fattes vedtak etter plan og bygningsloven som berører naturmangfold må man forholde seg til Naturmangfoldloven. Loven omhandler biologisk mangfold, landskapsmessig mangfold og geologisk mangfold som ikke i det alt vesentlige er et resultat av menneskers påvirkning, mangfold av arter (dyr og planter), naturtyper og økosystem. Med landskap menes større sammenhenger i naturen og omfatter rene naturlandskap og kulturpåvirkende landskap. Med geologisk mangfold menes variasjoner i geologiske forekomster, for eksempel spesielle mineraler, bergarter, kvartærgeologiske formelementer, forkastninger og andre områder med fossiler. Naturmangfoldloven:

«§ 8.(kunnskapsgrunnlaget)

*Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.»*



Med bakgrunn i ovenstående, har man i planprosessen foretatt søk i databaser som holder rede på de ovenstående forhold for å undersøke om det er registrert forhold som må hensyntas ved gjennomføring av planen. Databasen Miljøstatus i Norge er en slik database, og man har i planprosessen undersøkt om det er registrert noen form for mangfold innenfor planområdet. Søket har gitt negativt resultat i alle kategorier, dvs ingen registrerte forhold.

Planområdet er lett tilgjengelig og sentralt plassert mellom eksisterende bebyggelse. Man vurderer derfor at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om naturmiljøet innenfor planområdet i databasen som er vurdert.

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

Vår vurdering er at valgt metode er tilstrekkelig for innhenting av kunnskap om naturmangfold for dette planområdet. Vi vurderer også at det ikke kan påvises effekter av tiltaket på truet, nær truet eller verdifull natur.

*«§ 10.(økosystemtilnærming og samlet belastning)  
En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.»*

Vi vurderer at planområdets plassering, med eksisterende bebyggelse tett på, viser at utbygging ikke vil medføre særlig annen belastning på økosystemet enn eksisterende bebyggelse allerede har medført. Planlagt bruk av planområdet vil endre lite på påvirkning for influensområdet i forhold til dagens situasjon.

*«§ 11.(kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)  
Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.»*

Vi vurderer at naturmangfoldet for planområdet ikke blir påført en type skade som medfører miljøforringelse som følge av utbygging/påbygging, siden planområdet allerede er utbygd samt er plassert mellom eksisterende byggeområder, og at det dermed ikke blir kostnader i forbindelse med avbøting eller avgrensning av skade på naturmangfoldet.

### **8.7 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk**

Man vurderer at gjennomføring av planen ikke vil gi virkning vedr. rekreasjonsinteresser, siden planområdet ikke har vært nyttet til dette formålet tidligere.

### **8.8 Uteområder**

Uteområdene vil være begrensede i et område for konsentrert bebyggelse, og man har prioritert å regulere store deler av utearealet til lekeplass. Man har likevel illustrert at kommuneplanens krav til felles og private utearealer kan støttes i planforslaget. Man har i føresegnene tilrettelagt for at

overbygget privat areal kan medregnes i arealregnskapet for MUA. Man ser for seg at beboere som får overbygget uteareal i tillegg vil få privat uteareal på del av markterrasse som ikke er overbygget, og vurderer illustrasjonsplanen slik at beboerne generelt vil kunne få etablert gode private utearealer med gode solforhold og uten direkte innsyn fra naboer. Fellesarealene er spredt i flere mindre arealer innenfor planområdet, og vurderes til å støtte arealkravet. På disse arealene ligger det til rette for å etablere beplantning som rammer inn delområdene, samt for å møblere med bord og benker for sosialt samvær for alle aldersgrupper. Vi vurderer at gjennomføring av planen vil gi en virkning som forventet for uteområder i et byggeområde som dette.

### 8.9 Trafikkforhold

- Vegforhold - Planlagt avkjørsel har trafikk sikker utforming, og kjøreveg internt i området er adskilt fra gangvegssystemet. Vi vurderer at gjennomføring av planforslaget vil gi positiv virkning i forhold til vegforhold.
- Trafikkøkning - 14 nye enheter vil gi en trafikkøkning i gjennomsnittsdøgnet på mellom 40-70 kjøretøy. Imidlertid er avkjørselen plassert i kort avstand til fylkesvegen, som har bedre kapasitet for økt trafikkmengde enn lokale tilførselsveger. I tillegg er nærområdet bra utbygget med fortau, slik at skolevegen for barn i planområdet og nærområdet fortsatt vil være rimelig trygg. Vi vurderer at gjennomføring av planen med bakgrunn i ovennevnte vil gi liten virkning i forhold til trafikkøkning.
- Kollektivtilbud – Det er ikke planlagt endringer i kollektivtilbudet i forbindelse med gjennomføring av planen, dvs ingen virkning.

### 8.10 Barns interesser

- Planforslaget tilrettelegger for et nesten dobbelt så stort areal til nærlekeplass internt i byggeområdet (19,6 m<sup>2</sup> pr boenhet) enn generelle anbefalinger tilsier (10 m<sup>2</sup> pr boenhet). Vi vurderer med bakgrunn i dette at gjennomføring av planen utgjør en positiv virkning i forhold til de minste barnas interesser/i forhold til nærlekeplass. Kommuneplanen tilrettelegger videre for et totalt arealkrav på 50 m<sup>2</sup> pr boenhet og 250 m<sup>2</sup> pr 10. boenhet. Vi vurderer at planområdets plassering i ca 160 meter avstand fra skolen medvirker til at kravet til lekeareal, ut over regulert nærlekeplass, er stettet i nærområdet. Her finnes et bra lekeareal som er godt tilrettelagt for større barn, med blant annet zip-line og fotballbane, og området kan nås til fots via gangvegssystem. Vi vurderer at gjennomføring av planen gir positiv virkning i forhold til barns interesser.

### 8.11 Sosial infrastruktur

- Skolekapasitet/barnehagekapasitet – Utbygging med 14 boenheter vurderes til å gi en moderat økning i antall skolebarn og barnehagebarn. Gjennomføring av planen vurderes til å gi moderat virkning i forhold til sosial infrastruktur.

### 8.12 Universell tilgjengelighet

Planområdet har ca en etasje (3 m+) høydeforskjell i terreng. Videre har man tilrettelagt for mulighet til parkering i underetasje. Dette fører til at det blir en høydeforskjell mellom hovedinnganger i 1. etasje og parkering. Adkomstvegen er planlagt med en stigningsgrad på 1:10, og med etablering av trapper i terreng fra parkeringsnivå til 1. etasje, og videre med trapper og svalganger fra 1. etasje til 2. etasje. Dette medfører at planområdet ikke er planlagt etablert med tilgjengelige boenheter. Tilgjengelige boenheter krever en stigningsgrad på 1:15 mellom parkering og bolig.

Imidlertid vil adkomst til lekearealet være tilgjengelig utformet, samme gjelder også for lekearealet og for felles uteareal. Gjennomføring av planen vurderes til å gi en moderat virkning i forhold til universell tilgjengelighet.

1.11 Måla om universell utforming skal leggst til grunn for reguleringsplanar slik det går fram av retningslinene i samfunnsdelen av kommuneplanen. Fellesareal og offentlig areal, under dette gangveg/fortau, skal så langt som mogleg ha universell utforming. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5 og nr. 8.

### 8.13 Energibehov - energiforbruk

BKK har varslet i forbindelse med oppstart at et eventuelt behov for ny nettstasjon må vurderes i forbindelse med utbyggingen.

### 8.14 ROS

- Det er avklart at området ikke har aktsomhetssone for rasfare, flomfare, vind, støy, luftforurensning eller forurensning i grunnen. Planen gir dermed ingen virkning for nevnte forhold.
- Beredskap og ulykkesrisiko – Brann og legeberedskap er plassert ca 10-12 km fra planområdet, hvilket vurderes som en akseptabel avstand i forhold til beredskap. Gjennomføring av planen vurderes til å ikke gi negativ virkning i forhold til beredskap.
- Andre relevante ROS tema – Trafikkstøy blir håndtert ved støyskjerming.

### 8.15 Jordressurser/landbruk

Gjennomføring av planen får ingen virkning i forhold til landbruk.

### 8.16 Teknisk infrastruktur

- Vann og avløp-Gjennomføring av planen gir ikke særlig virkning, kapasiteten i offentlig VA nett er vurdert som tilstrekkelig.
- Trafo – Må vurderes på utbyggingstidspunktet.

### 8.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen er ikke forventet å gi økonomiske konsekvenser for kommunen.

### 8.18 Konsekvenser for næringsinteresser

Planen er ikke forventet å gi økonomiske konsekvenser for næringsinteresser.

### 8.19 Interessemotsetninger

Det er ikke kommet merknader til oppstartsvarsling som indikerer interessemotsetninger, og vi kan ikke se at planprosessen har vist at det vil være interessemotsetninger i forhold til gjennomføring av planen slik den er foreslått.

### 8.20 Avveining av virkninger

Planforslaget tilrettelegger for en type fortetting som vurderes til å være i tråd med kommuneplanens tilrettelegging, med grunnlag i sentral plassering av planområdet i nærheten av eksisterende sosial infrastruktur. Gjennomføring av planen vil føre til at området vil kunne tilby en større variasjon av boligtyper i området enn pr i dag. Vår vurdering er at virkninger ved gjennomføring av planen hovedsakelig er positive.

---

## 9 Innkomne innspill

### 9.1 Merknader

**Fylkesmannen i Hordaland:** *Minner om at det skal utarbeides en ROS-analyse i planarbeidet. Minner om at hensynet til barn og unge skal ivaretas i planprosessen, og viser til blant annet rikspolitiske retningslinjer. Det må i planen avsettes tilstrekkelig store areal som egner seg for leik og opphold til ulike typer leik til ulike årstider. Området skal sikres mot forurensing, støy, trafikk- og annen helsefare. Det må gjøres rede for hvordan planforslaget har innvirkning på folkehelsen, herunder gode oppvekstvilkår. Det må gjøres en vurdering av planforslaget sett i forhold til naturmangfold. Det må også legges til rette for medvirkning i planprosessen.*

Kommentar: Det er ikke avdekket forhold som tilsier at planområdet har naturfare av noe slag. Det er utarbeidet en sjekkliste vedr. risiko og sårbarhet som avklarer dette. I tillegg er ROS omtalt i planbeskrivelsen, inkludert risikomatrikse. Støy fra trafikk blir omtalt i planprosessen som del av risikovurderingen. Forholdet til barn og unges vilkår i planforslaget er beskrevet under kap 6, og virkning for barn og unge i kap 7. Forholdet til naturmangfold er vurdert i kap 8. Medvirkning er utført som beskrevet i kap 3.

**Hordaland fylkeskommune:** *Vurderer at en utvikling av området er i tråd med kommuneplanen og stiller seg positiv til boligutvikling i dette området som har eksisterende sosial infrastruktur. Eventuelle kulturminner og kulturmiljø må gjøres rede for i planen og tas hensyn til i planarbeidet. Ber om at veginfrastruktur blir koordinert med naboplaner.*

Kommentar: Planbeskrivelsen omtaler de vurderinger som er gjort i forhold til planlagt boligutbygging. Planføresegnene stiller krav til meldeplikten dersom det blir gjort kulturminnefunn i forbindelse med gjennomføring av planen. Plankartet er utformet slik at det er nøyaktig sammenkoblet med naboplanene i vegformålene.

**Statens Vegvesen:** *Ber om at tema som plassering og utforming av tiltak knyttet til vegtrafikk, forhold for myke trafikanter, byggegrense mot veg, konsekvenser for vegtrafikk i anleggsfase og vegtrafikkstøy vurderes i planforslaget. Videre forutsetter SVV at det reguleres en gjennomgående standard for Fuglevikvegen, inkludert fortau. Veg og fortau bør være minst like brede som tilstøtende plan for FV.5474. Tilkomst til planområdet skal skje gjennom en felles avkjørsel fra Fuglevikvegen med gode siktforhold. Det må søkes om avkjørselsløype i forbindelse med tiltaket, og SVV ber om en enkel trafikkanalyse om hvordan forventet trafikkøkning og myke trafikanter skal ivaretas. Vurderer videre at det må stilles rekkefølgekrav til at fortauet langs planområdet skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for nye bygg innenfor planområdet.*

Foreløpig kommentar: Plankart, illustrasjoner og planbeskrivelse vurderer planlagt utbygging i forhold til myke trafikanter, byggegrense og vegtrafikkstøy. Fortau er innregulert langs vegegen og viderefører naboplanenes fortausløsning. Fortauet langs planområdet er allerede opparbeidet. Det er planlagt kun en avkjørsel til planområdet, og virkning av trafikkøkning er beskrevet i kap 8.

---

**NVE:** Gir sitt generelle innspill til planarbeid og viser til NVEs verktøy i forbindelse med utarbeiding av planforslag. En høyspentledning går gjennom planområdet og denne må markeres som teknisk infrastruktur i plankartet.

Kommentar: En utsjekk av grunnforhold og eventuelle rasfarer har avklart at planområdet ikke har naturfarer. Høyspentlinjen har fått hensynssone H430 Rekkefølgekrav infrastruktur, og har bestemmelse og rekkefølgekrav tilknyttet som skal sikre at det ikke blir gitt tillatelse til etablering av bygg før høyspentlinjen er flyttet til grunnen og med tilstrekkelig stor avstand til nye bygg innenfor området.

**BKK Nett AS:** Adkomst til deres anlegg må ikke forringes. Kabelanlegg må ikke tegnes inn i plankart. Høyspent i luft må vises i kart med buffersone (8 meter til hver side fra senter). Høyspent i grøft må hensyntas. BKK må avklare om det behøves ytterligere nettstasjoner ifbm utbyggingen – dette må i så fall avsettes plass til i plankartet evt i bestemmelser at slike kan etableres innenfor aktuelle formål. Eventuelle nettstasjoner ifbm LNF kan etableres innenfor slike områder til stedbunden næring. Generelt gjelder 5 meter byggegrense rundt nettstasjoner.

Kommentar:

Høyspent i luft er vist med hensynssone H430 Rekkefølgekrav infrastruktur, og har bestemmelse og rekkefølgekrav tilknyttet som skal sikre at det ikke blir gitt tillatelse til etablering av bygg før høyspentlinjen er flyttet til grunnen og med tilstrekkelig stor avstand til nye bygg innenfor området.

Det er etablert ny nettstasjon i nærheten av planområdet. Planføresegnene tilrettelegger ellers for at det kan etableres ny nettstasjon innenfor planområdet ved behov. BKK må vurdere om det er behov for ytterligere nettstasjoner i forbindelse med utbygging.

**NGIR (Norhordland og Gulen Interkommunale Renovasjonsselskap):** Det bør vurderes mulighet for nedgravde avfallsdunker. Det må uansett settes av nok plass til avfallsdunker i planen. Tilkomstveger må tilfredsstillende renovasjonsbilens krav til akseltrykk og vegbredde. Det bør være plant og bilen må kunne snu. Lekeplass bør ikke ligge i nærheten av hentestedet.

Kommentar: Man ser for seg en løsning for renovasjon der dunken(e) plasseres i vegkanten ved innkjørselen på hentedagen, og til daglig er plassert i tilknytning til kjørearealet på nordsiden av planområdet.

**Direktoratet for mineralforvaltning:** Ingen merknader.

**Bergen Havn:** Ingen merknader.

---

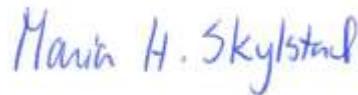
## 10 Avsluttende kommentar

Planforslaget tilrettelegger for en boligvariant som det vurderes å være etterspørsel etter i dette området. Bebyggelsen vil bli etablert i konsentrert form, men vil likevel harmonisere med omkringliggende bebyggelse i nærområdet, med kun 2 boligetasjer over eksisterende terrengnivå. Utendørsarealet er planlagt på en trafiksikker måte, med kjøreareal adskilt fra gangareal, og lekearealet er tilrettelagt sentralt på området. Nærområdet er tilrettelagt med gangvegssystem som sikrer trygg skoleveg for barna, og planområdets plassering nær skolen, sikrer at også de større barna får tilgjengelig lekeareal nær bostedet, uten behov for transport med kjøretøy. Oppsummert vurderes tiltaket å gi mange positive virkninger etter gjennomføring.

Ålesund, 12.05.20  
proESS AS



Sindre Øen



Maria H. Skylstad