

Detaljreguleringsplan for Juvikstølen gnr. 185 bnr. 319 - Isdal Alver kommune

Søknad om endring etter forenkla prosess, jf. pbl. § 12-14

Saksnr: **XXX**

Planid: 1263-200506

Sist oppdatert: 11.09.2020



Innhald

1. Samandrag av endringane	2
2. Nøkkelopplysingar	3
3. Intensjonar og mål med endringa	3
3.1 Kvalitetar som endringa bidreg med.	3
3.2 Tidlegare vedtak	4
4. Planprosessen	4
4.1 Førehandskonferanse	4
5. Reguleringsplanar og endringar	4
5.1 Gjeldande reguleringsplan:.....	4
6. Skildring av planområdet.....	6
7. Skildring av reguleringsendringa	7
7.1 Følgjande endringar er innarbeidd i føresegnene:	7
7.2 Vurdering av endringa	10
8. Konsekvensar av reguleringsendringa	13
8.1 Born og unges interesse	13
8.2 Folkehelse og friluftsliv	13
8.3 Kulturminne og kulturmiljø.....	13
8.4 Naturressursar og naturmangfaldlov	14
8.5 Trafikktryggleik	15
9. Konklusjon.....	16

1. Samandrag av endringane

Sameiet Orresteinen 35 - 53 har saman med Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen As gjennomført førehandskonferanse med den hensikt å løyse sameige sine utfordringar med å vidareutvikle sine noverande bustader innanfor reguleringsplanen for Juvikstølen bebyggelsesplan B15.

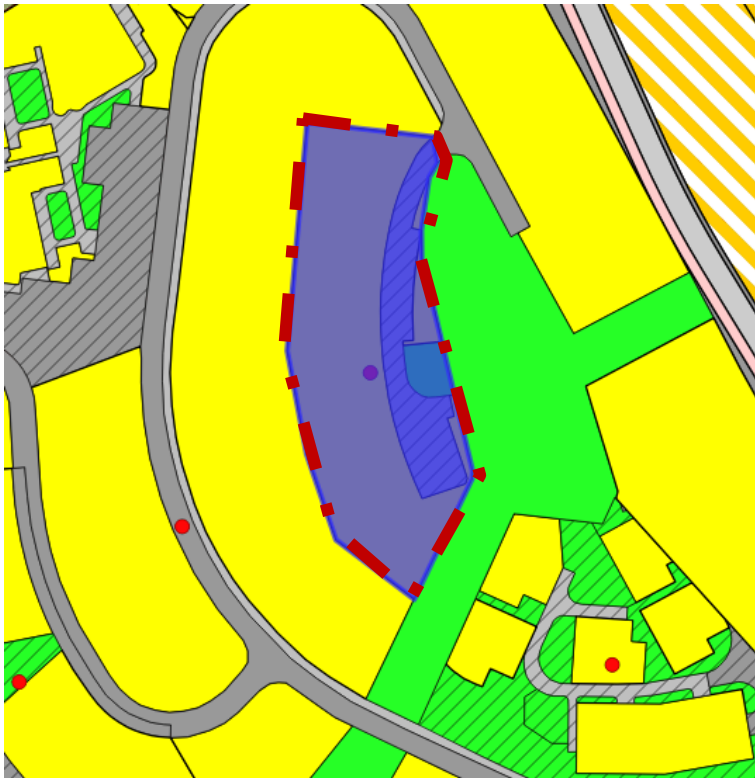
Konklusjonen frå møtet var at det mest hensiktsmessige var å gjennomføre endring av reguleringsplan etter ei forenkla planprosess, jf. pbl § 12-14.

Ved gjennomgang av sakshistorikken for den aktuelle eigedommen, finn vi at det i alt er registrert 68 søknadar/konsultasjonar/saker av ulik karakter, knytt til endring av bustad og uteareal. Det er heilt klart at fleire av desse sakene ikkje har resultert i «målbare» tiltak, men uansett er arealbruken av eigedommen ein annan no enn når det opphavlege tiltaket vart omsøkt. Dei fleste av sakene der det er søkt om - og gitt løyve til endring, tek berre føre seg kvar enkelt bustad, slik at den totale arealrekneskapen for heile eigedommen ikkje er følgt opp i byggesakene. Dette gjer at utgangspunktet for å auke arealutnyttinga ved endring av gjeldande reguleringsplan, syner seg noko annleis no enn då vi starta denne prosessen.

Fleire av bebuarane har ytra ønske om meir plass. Behovet varierer frå tilbygg på ca. 15m² til ca. 40m² BRA for dei konkrete innspela vi har fått. Ikkje alle eigarane ynskjer å gjennomføre tiltak no, og kan hende er det somme som ikkje kjem til å utvida bustaden sin i det heile. Sidan ein uansett må via ei planendring for å løyse dei p.t. aktuelle tiltaka, ynskjer ein samstundes å leggje til rette for at alle bebuarane får høve til å byggje ut like mykje om og når det vert aktuelt. Dette heng saman med at det er sameiget som er forslagsstillar for planarbeidet - ikkje ein enkelt bebuar. Det er tatt utgangspunkt i at kvar bueining får høve til å byggja ut eit areal BRA på ca. 40m². Med 10 einingar legg ein då opp til ei potensiell samla utbygging på ca. 400m² (BRA). Det er sjølvsagt opp til kvar enkelt kor mykje av dette arealet ein ynskjer å nytta, medan det vert opp til sameiget å vurdere kvart behov sett i høve til arealgrensa, som både er knytt til bruksareal og krav til uteopphaldsareal. Motivet for reguleringsendringa er at dei som har behov for meir plass, framleis kan halde fram å bu på staden.

Det høyrer til saka at det innanfor plan B15 - Orresteinen er gode store areal som er avsett til mellom anna parkering. Nær opp til planområdet i aust ligg eit større friområde. Dette er nytta som leikeareal for borna i Orresteinen/nærmiljøet. Friområdet er om lag 2,3 daa stort.

Det er ikkje behov for endringar i plankartet. Det er berre naudsynt å gjere endringar i føresegnene.



Figur 1 Bebyggelsesplanen for Juvikstølen B15. Er del av gnr. 185 Isdal.

2. Nøkkelopplysingar

Gnr./bnr. (hovudeigedommen)	Gbnr. 185/319.
Gjeldande planstatus (regulerings-/kommuneplan)	Noverande/regulert bustadområde Juvikstølen og noverande/regulert friområde, i kommunedelplan for Knarvik og Alversund 2019-2031!
Forslagsstillar	Sameiet Orresteienen 35 - 53
Grunneigarar (gnr./bnr. på <u>alle</u> eigedommane innanfor planområdet som endringa får verknad for, evt. namn på grunneigarar)	Sameiet Orresteienen 35 - 53 Alver kommune (185/319)
Plankonsulent	Ard arealplan as
Hovudformål med endringa	Aukar % TU.
Storleik på planområdet i daa	Cirka 3,5 daa
Aktuelle problemstillingar	Ingen

3. Intensjonar og mål med endringa

3.1 Kvalitetar som endringa bidreg med.

Omsøkt endring vil gjere bustadane meir hensiktsmessige for dei som bur der. Dette vil gjere at bebuarane ynskjer å verte buande, også etter at dei no har merka trong for å gjere mindre tilpassingar av bustadane. Slike mindre endringar kan vere avgjerande for at familiar vil finne det hensiktsmessig å vere buande over tid, og slik hindre rask turnover i busetjinga i området. Busetnad over tid er positivt for å sikre trygge og stabile oppvekstmiljø for born og unge.

3.2 Tidlegare vedtak

Førehandskonferanse vart halde 04.09.2019, der det vart konkludert med å gjennomføre endring av aktuelle dokument etter ei forenkla planprosess, jf. pbl § 12-14.

4. Planprosessen

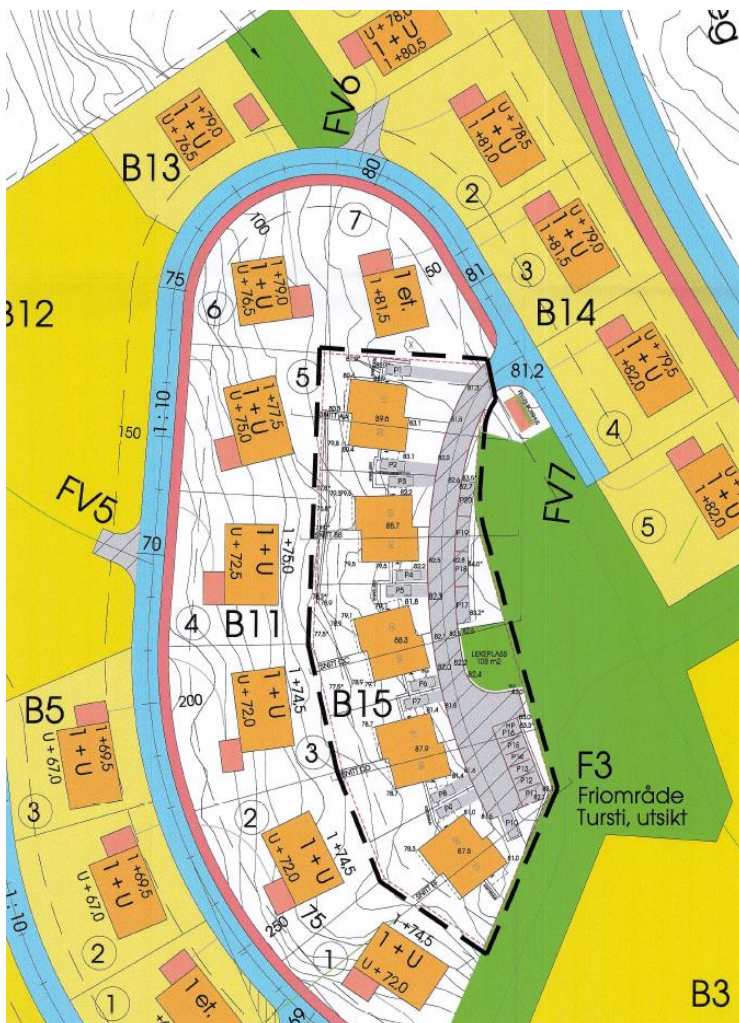
4.1 Førehandskonferanse

Det er ikkje halde oppstartsmøte i samband med reguleringsendringsprosessen, men som nemnd over er det halde førehandskonferanse. Ulike avklaringar i prosessen er løyst gjennom e-post og telefonkorrespondanse mellom Alver kommune (tidlegare Lindås kommune) og plankonsulent.

5. Reguleringsplanar og endringar

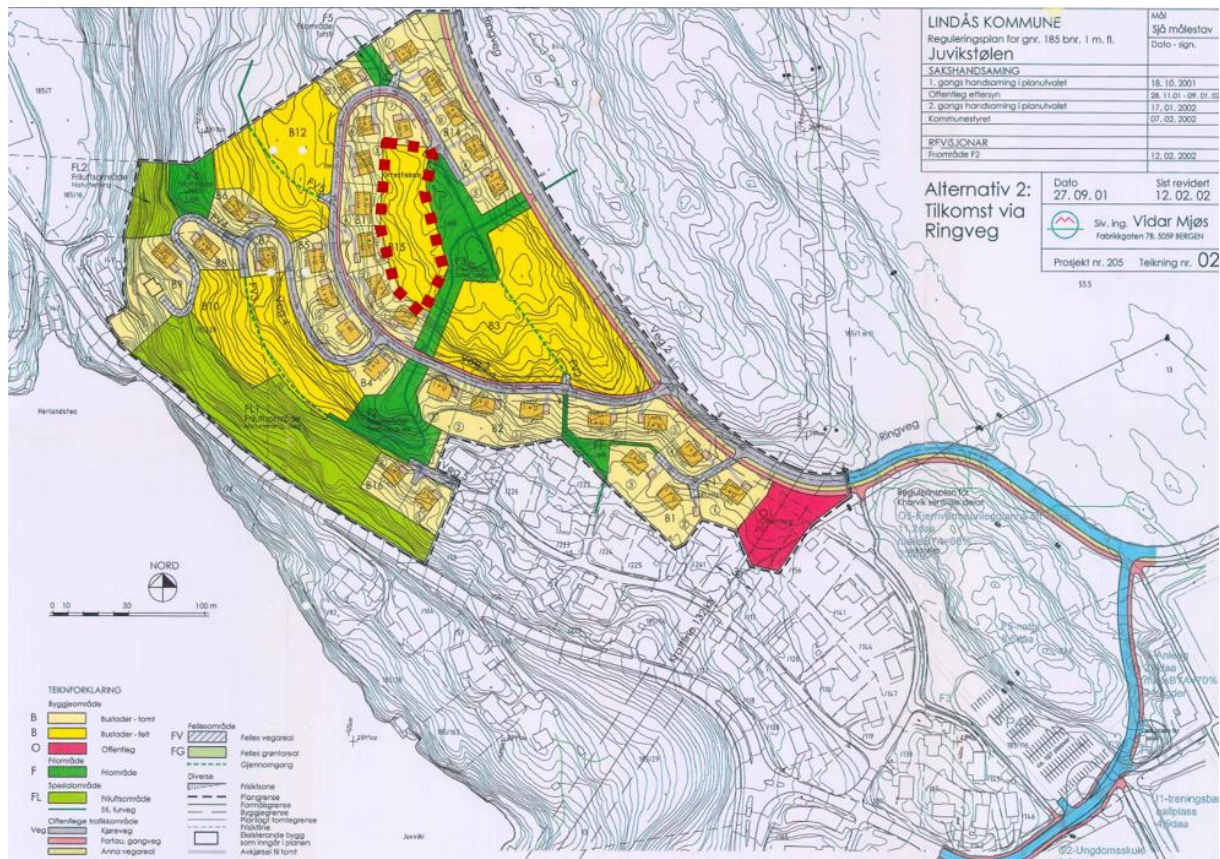
5.1 Gjeldande reguleringsplan:

Området er omfatta av Juvikstølen bebyggelsesplan B 15 (planid.: 1263-200506), vedteken 28.09.2005, som regulerer området for ti bueiningar fordelt på fem vertikaldelte tomannsbustader. Alle tomannsbustadane er bygde.

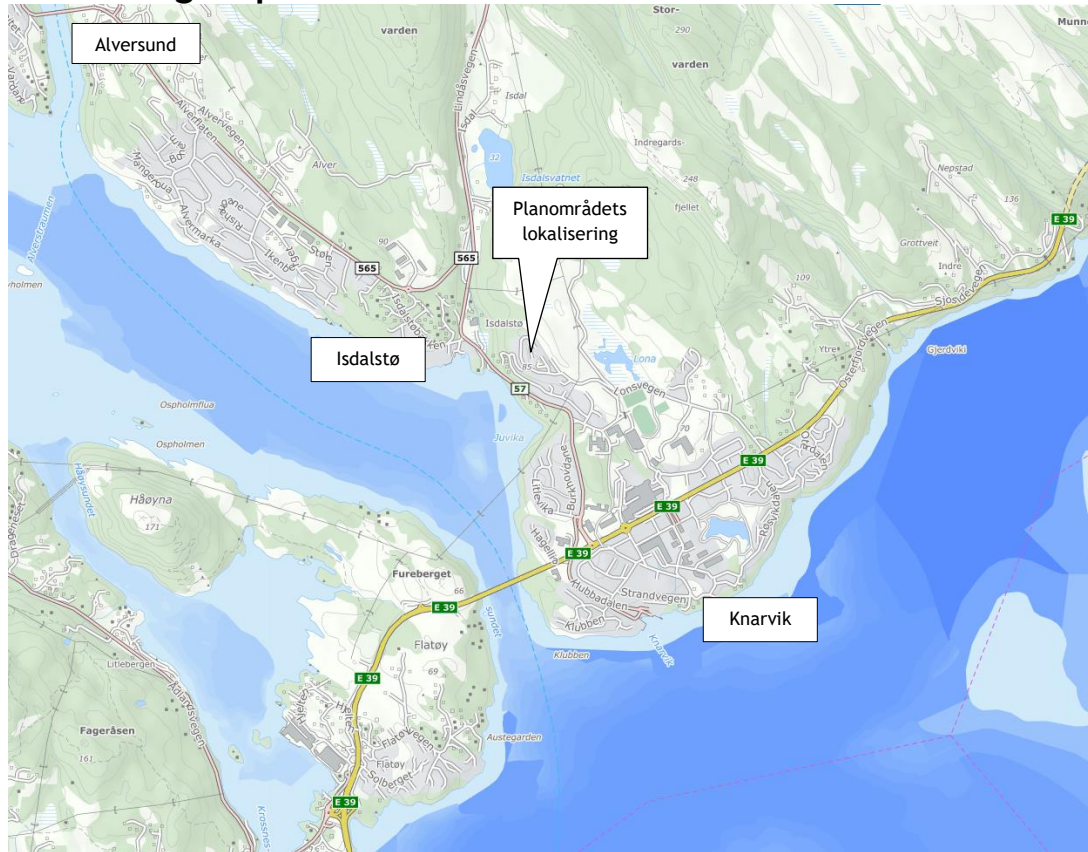


Figur 2: Gjeldande plankart. Bebyggelsesplan B15.

Figur 3: Utsnitt av gjeldande plan: Reguleringsplan for Juvikstølen, vedteken 07.02.2002. Med planområdet for B15 lagt over med raud stipla line.



6. Skildring av planområdet



Figur 4: Lokalisering (kjelde: : kart.1881.no)

Planområdet er lokalisert i utkanten av Knarvik, administrasjonssenteret i Alver kommune. Det er del av eit bustadfelt med variert utbygging av einestader, tomannsbustader, rekkehus og nokre mindre blokker.



Figur 5: Nærområdet. Planområdet er merka med raud stipla linje. (kjelde: kart.1881.no)

7. Skildring av reguleringsendringa

7.1 Følgjande endringar er innarbeidd i føresegnene:

Det vert gjort endringar i føresegnene på to punkt. Begge endringar er under § 3, Byggjeområde.

Gjeldande § 3.1.3: Tilleten tomteutnytting TU, rekna som bruksareal i prosent av tomteareal, er 30 % for enkelttomtar, 40 % for utbyggingsfelt.
--

Oppdatert § 3.1.3: Tilleten tomteutnytting TU, rekna som bruksareal i prosent av tomteareal, er 30 % for enkelttomtar, 60 % for utbyggingsfelt.
--

Endringa er gjort i samsvar med arkitekt som har sett på kva som faktisk let seg løyse på staden. Utnyttinga av området i dag ligg på 42,8 %. Det er såleis allereie ei overskriding av gjeldande føresegner. Prosenten på 42,8 %TU inneheldt **ikkje** arealet for 10 stk. felles, opne parkeringsplassar. Parkeringsarealet har tilsynelatande aldri vore inkludert i berekning av %TU for planområdet. Den faktiske endringa av reguleringsplanen er dermed ein auke av TU på ca. 12% når ein vurderer reell situasjon sett i høve til ønska utviklingspotensiale på eigedommen. Sjå utrekning av tilhøvet under her.

Grunnen til at %TU aukar med 20% i føresegnene er altså ikkje fordi ein ynsker å gjere nytte av eit ekstra areal på ca. 700 m² (=20 %TU av totalt (3372,7 m²) tomteareal). Auke i TU på 20% er snarare eit samla resultat av korrigerings av dagens situasjon - samstundes som ein ynskjer å sikre framtidige utbyggingsmoglegheiter av ca. 400 m² fordelt på 10 einingar.

Korrigerings av %TU i høve til eksisterande situasjon:

- Ved utbygging av bustadfeltet vart det godkjent dispensasjon i samband med bebyggelsesplanen for å heve %TU (ca. = %BRA) frå 40% til 42%. Dette fordi ein, slik vi vurderer det, ikkje hadde inkludert carport og ope overdekka areal i opphavleg oppsett.
- Ved utbygging av påbygg på bustad nr. 53, har %TU auka frå 42% til 42,3%.
- Videre har det vore ein del mindre utbyggingar med eit samla areal på 16,5 m², som gir ein auke frå 42,3% til 42,8%.
- Arealoppsettet for eigedommen har aldri inkludert dei 10 felles, opne parkeringsplassane som ligg på terreng i bakkant av husa. Viss føresegnene til planen no skal bli korrekt, er det derfor naudsynt med ein ny auke av %TU frå 42,8% til 48,1%. Auka tilsvarar arealet av dei 10 nemnde parkeringsplassane, og utgjer 180 m² (18 m² per parkeringsplass).

Tilrettelegging/potensiale for ny utbygging:

- Etter ei ajourføring av dagens situasjon, kjem ein fram til at den eigentlege endringa i %TU for dei ynskje nye utbyggingsmoglegheitene representerer ein auke av %TU frå 48,1% til 60% (11,9). Dette gir eit utviklingspotensiale tilsvarande ca. 400 m² fordelt på 10 einingar - altså ca. 40 m² per eining.

Ved å gjere desse endringane i føresegnene vil ein få eit betre samsvar mellom korleis oppførte bygg og parkering i realiteten framstår.

Områda som er tilgjengeleg for å auke bu-arealet for einingane på eigedommen, er areal som ikkje er av særleg annan verdi, då det ikkje eignar seg til opphaldsareal (i hovudsak bratt skråning i framkant av carport, ned mot sokkeletasje). Alle bueiningane har terrassar som syner seg som meir attraktive stadar å opphalde seg utandørs, og det vert sett krav om eit samla uteoppshaldsareal på minst 100 m², der minst 25 m² skal løysast ved eigen inngang.

Endringa var drøfta i førehandskonferansen, 04.09.2019, og kommunen oppmoda då om at endring av TU burde skje gjennom endring i reguleringsplanen etter forenkla prosess.

Gjeldande § 3.1.4: Minste uteoppshaldsareal pr. bueining (MUA) skal vera 150 m ² , av dette minst 50 m ² på eigen grunn ved inngang.

Oppdatert § 3.1.4: Minste uteoppshaldsareal pr. bueining (MUA) skal vera 100 m ² . av dette minst 25 m ² på eigen grunn ved inngang.

Innskrenkinga av totalt uteoppshaldsareal vil gjere at ein kan nytte seg av arealet innan planområdet på ein mest mogleg hensiktsmessig måte. Som omtala ovanfor, er areal som vil eigna seg best til å løyse behov for utviding av bustadane, ikkje nytta til uteoppshaldsareal i dag.

Det mest aktuelle arealet består i hovudsak av restareal i framkant av carport - mellom husa, samt noko areal ved inngangane. Arealet ved inngangen er i dag asfaltert og vert stort sett nytta til ekstra, private biloppstillingsplassar. Dette er altså ikkje areal av vesentleg verdi i form av å verte nytta til leik eller rekreasjon. Ein vil såleis ikkje miste kvalitetar ved å tillate ei slik endring, snarare gjere bustadane meir tilrettelagde for dei som bur der. Dei tiltaka som har vore nemnt som aktuelle i området kring inngangssona dreier seg om ekstra bad eller bod. Ekstra bad eller bod var også kundetilvalg under etableringa av bustadene, der somme nytta seg av tilbodet medan dei fleste avstod.

Illustrasjonen under syner korleis ein med desse to endringane i føresegnene kan lage gode tilbygg som løyser bebuarane sine behov for meir plass, utan at det går ut over areal for leik eller rekreasjon. Tilbygga er i hovudsak plassert som samankoplingar mellom dei fem husgruppene, og med mindre tilbygg ved inngangane. Resultatet vil gje eit heilskapleg inntrykk som ikkje er til sjenanse for nokon av naboane eller andre i området.



7.2 Vurdering av endringa

Framlegget vil vere ei hensiktsmessig endring av området. Det arealet som ein ynskjer å bygge ut på, er ikkje mogleg å nyttegjere som opphaldsareal for bebruarane eller leikeareal for borna slik dagens terrenget er på staden.

Planområdet har store opne areal framfor inngangspartia av bustadane, som i dag vert nytta til parkering og vegareal. Det er også eit areal som er avsett til leikeplass i tilknytning til asfaltert område.

Uteopphaldsarealet som ligg til husa bærer preg av å vere restareal utan vidare bruksverdi, utover at det er ope areal. Dette er areal mellom husa og ned mot naboane i vest. Arealen er bratte skråningar som ikkje eignar seg særleg til å opphalde seg på. Bebruarane har terrassar som er langt meir attraktive opphaldsstadar. Det finst også friområde like aust for planområdet som er godt eigna, og som faktisk vert nytta som leikeområde for borna i Orresteinen og husa i nærleiken.



Figur 7: Stipla linje kring planområde og tilgrensande friområde som vert nytta som leikeområde av borna. (kjelde: nordhordlandsbilder.avinet.no)

Bustadane vest for Sameiet Orresteinen 35 - 53 er lokalisert lenger ned i terrenget, og tilbygg som vist på illustrasjonane vil ikkje påverke desse. Verken utsyn eller lysforhold vert endra. På vestsida grensar planområdet til eit friområde, eit lite skogsholt. Det er heller ikkje på den sida bustadar som vil verte påverka av utbyggingar i tråd med endringsframlegget.

Endringa vil også gjere at det vert reelt samsvar mellom korleis området er bebygd og kva som står i føresegnene. Ved å endre føresegnene vil ein i framtida også lette sakshandsaminga av mindre tilbygg og endringar, ved at ein ikkje treng å handsame dispensasjonssøknadar for kvar einskild eining som ynskjer å gjere ei mindre utviding av bustaden.



① Fasade mot Vest - Eksisterende
1 : 200



② Fasade mot Vest - Ny
1 : 200

Figur 8: Fasade mot vest. (Illustrasjon: Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS)

Illustrasjonen av fasaden mot vest syner at tilbygg i samsvar med endringsframlegget i hovudsak vil kunne realiserast i område der det er bratte skråningar mellom husa. Illustrasjonen syner eit tenkt døme der åtte av ti bueiningar nyttar området (skråninga) framom carport til nye tilbygg. Frå parkeringsplassen og arealet på oppsida vil ikkje slike tilbygg medføre særleg endring av lys og utsyn, då parkerte bilar med tak over allereie er ei visuell barriere. Somme bebuarar ynskjer å byggje om carporten sin til tett garasje med reiskapsbod i framkant, og sjølv med slike «enkle» tiltak vert resultatet det same som om ein vél å byggje ut bustaden med bruksrom i staden. Alle evt. tiltak skal løysast i tråd med dagens arkitektur/uttrykk, slik at området syner seg som ein heilskap - uavhengig av om føremålet med kvart enkelt tiltak kan variere.



Figur 9: Perspektiv 01. Eksisterende fasade mot vest. (Illustrasjon: Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS)



Figur 10: Perspektiv 01. Døme på ny fasade mot vest. (Illustrasjon: Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS)

8. Konsekvensar av reguleringsendringa

8.1 Born og unges interesse

Reguleringsendringa vil ikkje føre til negative konsekvensar for born og unge sine interesser. Det planlagde området er utbygd med ti bueiningar som består av fem tomannsbustader, der ein i framlegget ynskjer å gjere det mogleg med tilbygg på desse. Gjennom reguleringsendringa vil ein legge til rette for bustader som er hensiktsmessige for bebuarane, og slik skapa hus dei ynskjer å verte buande i. Ein vil få stabile oppvekstmiljø for born og unge, der familiar kan halde fram å bu i husa dei har etablert seg i.

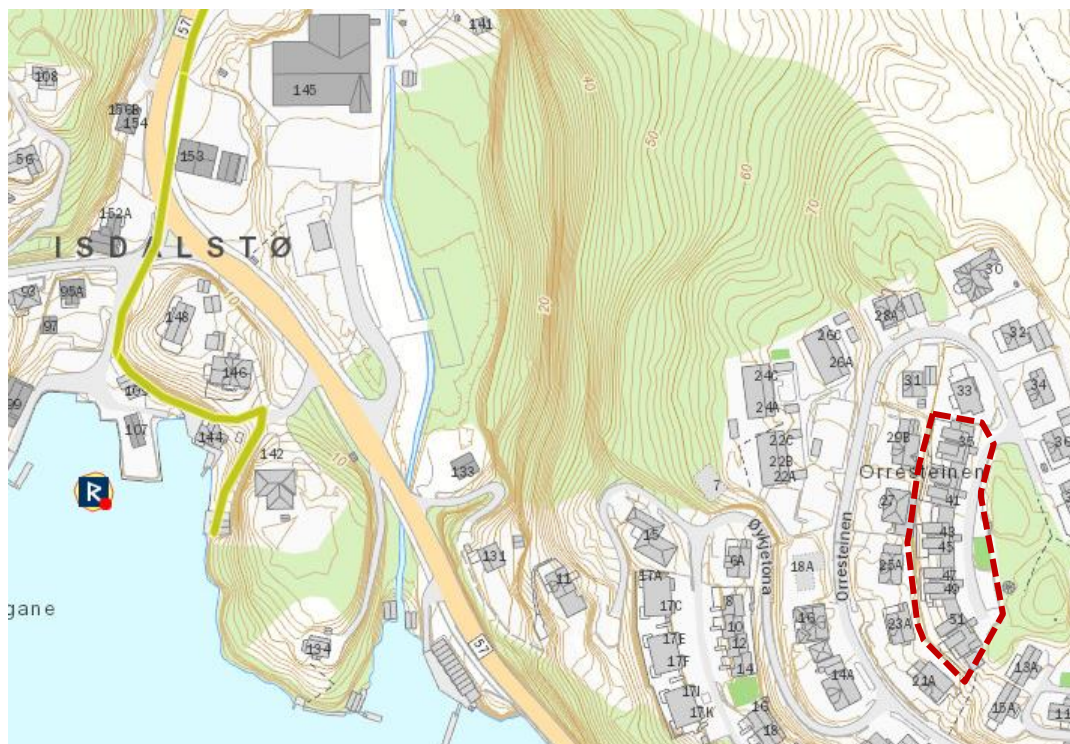
8.2 Folkehelse og friluftsliv

Planområdet grensar til eit friområde, som vert nytta av borna som bur i sameiet Orresteinen og i nabolaget elles. Like i nærleik til planområdet ligg også store LNFR-område, med gode høve til friluftsliv og aktivitet. Reguleringsendringa vil ikkje ha negativ påverknad på folkehelse og friluftsliv.

8.3 Kulturminne og kulturmiljø

Det er ingen kulturminne i sjølve planområdet og naboområda. I sjøen utanfor Isdalstø, vestover om lag 350 m i luftlinje frå planområdet, finn ein eit automatisk freda kulturminne under vatn. Det består av skipslast og er to samlingar av malmliknande stein, truleg magnetitt. Reguleringsendringa vil ikkje påverke kulturminnet.

Den Trondhjemske postveg mellom Bergen og Trondheim går gjennom Isdalstø, om lag 300 meter i luftlinje vest frå planområdet. Vegen er frå siste del av 1700-talet og delen ned mot sjøen er av vernetype statleg listeført, med autentisk preg. Reguleringsendringa vil ikkje påverke dette kulturmiljøet.



Figur 11: Skipslast merka med R og raud prikk, Trondhjemske postveg merka med grøn strek og planområdet merka med stipla raud linje. (kjelde: askeladden.ra.no)

8.4 Naturressursar og naturmangfaldlov

Det er eit nasjonalt mål å arbeide for bevaring av biologisk mangfald og det framgår av St. meld (2015-2016), Norsk handlingsplan for naturmangfald - Natur for livet, at arealplanlegging er eit viktig verkemiddel for å oppnå dette. Naturmangfaldlova (nml.) stiller krav til tiltak som skal gjennomførast, for å sikre at «naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden, også som grunnlag for samisk kultur», jf. § 1 i lova. For å oppfylle dette formålet skal utøving av offentlig myndigheit skal skje på grunnlag av prinsippa i nml. § 8 - § 12, jf. § 7.

Vidare følger ei vurdering av den føreliggande reguleringsendringa opp mot desse prinsippa.

Nml. § 8 stiller krav om at offentlege avgjerder som berører naturmangfaldet skal bygge på «vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger». Kunnskapsgrunnlaget skal stå i rimeleg forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfaldet. Ein skal også legge vekt på «kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen».

Planområdet består av utbygd areal med 5 tomannsbustader og elles hovudsakleg areal avsett til parkering og veg. Ingen spesielle eller viktige landskap, økosystem, naturtypar eller artar finst innanfor planområdet.

Reguleringsendringa består av mindre endringar for å oppføre mindre tilbygg knytt til allereie oppførte bustader. Planen vil ikkje ha noko påverknad på landskap, økosystem, naturtypar eller artar.

Vi er ikkje kjend med at det ligg føre faglege rapportar og utgreiingar om naturmangfald i planområdet. Vurderingane vidare er gjort på grunnlag av kunnskap innhenta frå offentlege databasar og publikasjonar som t.d. Naturbase, Miljøstatus og Artsdatabankens Artskart.

Det finst observasjonar av raudlista dyrearter på Artskart. Desse observasjonane er registrert i nærområdet, somme med mogleg aksjonsradius inn på planområdet. Dette gjeld fiskemåke og gulsporv. Dei registrerte observasjonane av truga og nært truga artar på Norsk raudliste for artar 2015 er gjort etter at utbyggingane i planområdet vart gjort. Det er såleis ikkje noko som tilseier at mindre ytterlegare tilbygg vil påverke artane. Det er ikkje registrert truga og nært truga naturtypar på Norsk raudliste for naturtypar 2018 i eller i nærleiken av planområdet. Planen vil ikkje påverke utvalde naturtypar eller prioriterte artar.

Heller ikkje verneområde, nærområde til verneområde, marint beskytta områder eller verna vassdrag vil verte påverka av planframlegget. Det er ikkje sjø eller vassførekomstar i området som planen vil ha følger for, og ingen utvalde kulturlandskap vert påverka. Planen vil ikkje påverke biologiske viktige livsmiljø registrert i Miljøregistrering i skog (MiS) eller inngrepsfrie naturområde (INON).

Planframlegget vil etter dette ikkje påverke område eller naturtypar som er spesielt verdfulle for naturmangfald. Nml. § 8 er såleis ikkje til hinder for å tillate reguleringsendringa.

Nml. § 10 stiller krav til at ein skal vurdere korleis tiltaket påverkar økosystemet. Den samla belastninga på økosystemet skal leggjast til grunn for kva som kan tolererast. Dette må også sjåast i samanheng med pbl. § 4-2 om «planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området» og vilkåra for krav om konsekvensutgreiing. Ein er ikkje kjend med at den mindre endringa som følger av reguleringsendringa vil medføre nemneverdig verknad for landskap, økosystem, naturtypar og artar. Observasjonane av truga eller nært truga artar frå Norsk rødliste for artar 2015 er gjort etter at planområdet og nærområdet er bygd ut. Den omsøkte reguleringsendringa består av tilbygg på allereie utbygd område, og vil ikkje ha påverknad på naturtypar og artar. Det er heller ikkje gjort viktige registreringar av landskap, økosystem eller naturtypar i samband med planområdet. Naturmangfald av stor viktigheit vil ikkje verte råka av reguleringsendringa. Det er heller ikkje kjend at det føreligg andre tilsvarande tiltak eller andre typar tiltak eller inngrep i området som påverkar naturmangfaldet.

Den «samlede belastningen som økosystemet er eller vil bli utsatt for», jf. nml. § 10, vil vera svært lite og prinsippet er ikkje til hinder for reguleringsendringa.

Vidare skal det etter nml. § 9 leggjast til grunn eit føre-var-prinsipp i vurderinga av tiltak, for å unngå mogleg vesentleg skade på naturmangfaldet. Det skal ikkje gjevast tillating til tiltak der ein ikkje har tilstrekkeleg kunnskap.

Det føreligg tilstrekkeleg kunnskap om naturmangfaldet og verknadene denne reguleringsendringa vil ha på naturmangfaldet. Føre-var-prinsippet kjem etter dette ikkje til bruk, jf. nml. § 9.

Etter nml. § 12 skal ein for å unngå eller avgrense skadar på naturmangfaldet ta utgangspunkt i «slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut frå en samlet vurdering av tidligere, nåværende og framtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater». Det er ikkje kjend at planen vil medføre skadar på naturmangfaldet.

Det er heller ikkje kjend at planforslaget til medføra miljøforringing, slik at det vil oppstå kostnadar som tiltakshavar skal dekke etter prinsippet i nml. § 11.

Samla er konklusjonen at ein har tilstrekkeleg kunnskap om verknaden av framlegget til reguleringsendring, og at dette ikkje vil ha vesentleg verknad for naturmangfaldet i området, jf. nml. § 8-12, jf. § 7.

8.5 Trafikktryggleik

Ingen særskilde konsekvensar.

9. Konklusjon

Endringa vil legge til rette for at bebuarane i Sameiet Orresteinen 35 - 53 kan gjennomføre mindre utbyggingar (tilbygg) av eksisterande bustader slik at bustadane kan dekke behova deira og dei slik kan halde fram å bu på staden. Endringa av total utnyttingsgrad og privat uteoppfallsareal går ikkje utover areal som har verdi som uteareal for bebuarane eller andre i området, og vil ikkje ha vesentlege verknader for naboar eller nærliggande område.