

# Eikhovden Ostereidet

Detaljregulering for:  
Gnr/bnr 233/6 m. fl. Lindås kommune

**Ard**  
arealplan



Bergen 2016



**Ard**  
arealplan

Ard arealplan as  
Nygårdsgaten 114  
5008 Bergen

Side | 1

FORSLAGSSTILLER SI  
PLANSKILDING

## EIKHOVDEN, OSTEREIDET

GNR/BNR 233/6 m. fl.

**LINDÅS KOMMUNE**

Plannr.: 1263-201511

Saksnr.: 15/2610

Sist oppdatert: 03.06.2016



## INNHALD

1	SAMANDRAG .....	4
2	NØKKELOPPLYSNINGAR.....	4
3	BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET .....	4
3.1	BAKGRUNN .....	4
3.2	INTENSJONEN MED PLANFORSLAGET .....	4
4	PLANPROSESSEN.....	4
4.1	VARSLING .....	4
4.2	MERKNADER I SAMBAND MED VARSLING .....	5
5	GJELDANDE PLANSTATUS .....	5
5.1	FYLKES(DEL)PLAN.....	5
5.2	KOMMUNEPLAN/KOMMUNDEDELPLAN .....	6
5.3	REGULERINGSPLANAR .....	6
5.4	EVENTUELLE TEMAPLANAR .....	7
5.5	STATLEGE RETNINGSLINER .....	7
6	SKILDRING AV PLANOMRÅDET .....	8
6.1	LOKALISERING.....	8
6.2	AVGRENSING .....	9
6.3	TILSTØYTANDE AREAL SITT BRUK/STATUS .....	9
6.4	EKSISTERANDE BUSETNAD .....	9
6.5	TOPOGRAFI/LANDSKAPSTREKK .....	9
6.6	SOLTILHØVE .....	11
6.7	VEGETASJON, DYRELIV OG ANDRE NATURTILHØVE .....	11
6.8	GRØNE INTERESSER.....	12
6.9	KULTURMINNE.....	14
6.10	VEG OG TRAFIKKTILHØVE .....	15
6.11	STØY .....	15
6.12	OFFENTLEG KOMMUNIKASJON/ KOLLEKTIVDEKNING .....	15
6.13	VATN OG AVLAUP .....	16
6.14	ENERGI.....	16
6.15	PRIVAT OG OFFENTLEG SERVICETILBOD.....	17
6.16	RISIKO.....	18
6.17	PRIVATRETTSLEGE BINDINGAR.....	18
7	UTGREIING I HHT. FØRESKRIFT OM KONSEKVENSGREIINGAR.....	18
8	SKILDRING AV PLANFORSLAGET .....	18
8.1	INNLEIING.....	18
8.2	REGULERINGSFØREMÅL .....	19
8.3	BYGGEFØREMÅL.....	20
8.4	BUSETNAD OG ANLEGG .....	20
8.4.1	BUSTADER - FRITTLIGGJANDE .....	20
8.5	UNIVERSELL UTFORMING .....	21
8.6	UTEOPPHALDSAREAL .....	22
8.7	PARKERING/GARASJE(R).....	23
8.8	TRAFIKKAREAL .....	23
8.9	STØYTILTAK .....	24

8.10	AVFALLSHANDTERING/MILJØSTASJON .....	24
8.11	RISIKO.....	24
9	KONSEKVENSAV PLANFORSLAGET .....	24
9.1	OVERORDNA PLANAR OG VEDTAK .....	24
9.2	EKSISTERANDE REGULERINGSPLANAR .....	24
9.3	ESTETIKK.....	24
9.4	UNIVERSELL UTFORMING .....	30
9.5	KONSEKVENSAV FOR NABOER .....	30
9.6	FOLKEHELSE .....	30
9.7	TRAFIKK- OG PARKERINGSTILHØVE.....	30
9.8	KULTURMINNE.....	30
9.9	FRILUFTSAKTIVITET, NATUROMRÅDE, BORN OG UNGE SINE INTERESSER I NÆRMILJØET .....	30
9.10	VURDERING AV TILTAK I HØVE TIL NATURMANGFALDSLOVA.....	31
9.11	PRIVAT OG OFFENTLEG SERVICETILBOD.....	33
9.12	KONSEKVENSAV FOR NÆRINGSINTERESSER .....	33
9.13	JURIDISKE/ØKONOMISKE KONSEKVENSAV FOR KOMMUNEN .....	33
9.14	RISIKO OG SÅRBARHEIT .....	33
9.14.1	ROS-ANALYSE .....	33
10	FRÅSEGN/MERKNADAR .....	36
10.1	SAMLA FRÅSEGN/MERKNADAR .....	36
11	FORSLAGSSTILLAR SIN AVSLUTTANDE KOMMENTAR .....	38

## FIGURLISTE

Figur 1:	Varslingsannonse .....	5
Figur 2:	Utsnitt frå KPA 2011-2023 (nordhordlandskart.no). planområdet er markert med raud stipla line. ....	6
Figur 3:	Reguleringsplaner i nærleiken av planområdet (Nordhordalandskart.no).....	7
Figur 4:	Oversiktskart. Planområdet er markert omtrentleg og viser kvar området er plassert i kommunen (nordhordalandskart.no) .....	8
Figur 5:	Kart over planområdet (kartverket, seeeiendom.no).....	9
Figur 6:	Temakart mellom anna for landskapstyper og omsynsone naturmiljø, for arealdelen av kommuneplan 2011 - 2023 Lindås kommune. ....	10
Figur 7:	Landskapet tilknytt planområdet (Norgei3d.no).....	11
Figur 8:	Markslagkart .....	12
Figur 10:	Stiar i planområdet er markert omtrentleg med grøn stipla line, planområdet markert omtrentleg i svart.....	13
Figur 11:	Støysituasjon (vegvesen.no).....	15
Figur 12:	Omtrentleg planavgrensing visar plassering ift. Kollektivdekning. ....	16
Figur 13:	Planområdet i høve til skule og barnehage .....	17
Figur 14:	Planområdet i høve til servicetilbod .....	18
Figur 15:	Plankart .....	19
Figur 16:	Illustrasjonsplan .....	21
Figur 17:	Snitt - A-A1 .....	21
Figur 18:	Snitt - B-B1 .....	22
Figur 19:	Snitt - C-C1 .....	22
Figur 20:	Illustrasjon fugleperspektiv. ....	25
Figur 21:	Illustrasjon - frå sør. ....	25
Figur 22:	Illustrasjon - frå sør. ....	26
Figur 23:	Illustrasjon - frå søraust. ....	26
Figur 24:	Illustrasjon - frå søraust. ....	27
Figur 25:	Illustrasjon - frå søraust. ....	27
Figur 26:	Illustrasjon - frå aust. ....	28
Figur 27:	Illustrasjon - frå nordaust. ....	28
Figur 28:	Illustrasjon - frå nordvest. ....	29
Figur 29:	Illustrasjon - frå vest. ....	29
Figur 30:	Illustrasjon - frå sørvest. ....	30
Figur 31:	tursti gjennom planområdet som òg koplur nedre og øvre del av området nord for Eidavegen. ....	31
Figur 32:	Teoretisk befolkningsamansetning for planområdet.....	33

## 1 SAMANDRAG

Planframlegget legg opp til 28 nye hovudbustadeiningar og maksimalt 10 sekundæreinignar i eit område som ligg sentralt til på Ostereidet like ved både skule, barnehage og idrettsplass og om lag 500 meter frå Ostereidet, eit lokalsenter i Lindås kommune. Planområdet ligg i eit etablert bustadområde med i hovudsak einebustader. Planframlegget opnar for eine- og tomannsbustader og sikrar opparbeiding av fortau langs med Eidavegen og soleis trygg skuleveg for eksisterande og framtidige bustadområde i Dyrhovden og Eidavegen søraust for Ostereidet skule.

## 2 NØKKELOPPLYSNINGAR

Gardsnamn	<i>Eikhovden, Ostereidet</i>
Gardsnr./bruksnr.	<i>233/6 m.fl.</i>
Gjeldande planstatus (regulerings-/kommune(del)pl.)	<i>Bustadforemål</i>
Forslagstillar	<i>Nhb Bolig Vest AS</i>
Grunneigar (sentrale)	
Plankonsulent	<i>Ard arealplan as</i>
Ny plans hovudforemål	<i>Bustad, trygg skuleveg</i>
Planområdets størrelse i daa	<i>38,1</i>
Tal på nye bustadeiningar	<i>28 hovedbustadeiningar og 10 sekundæreinignar</i>
Aktuelle problemstillingar (støy, byggehøgde o.l.)	<i>Trygg skuleveg, terreng-/landskapstilpassing</i>
Førelegg det varsel om motsegn (j/n)	<i>N</i>
Konsekvensutgreiingspliktig (j/n)	<i>N</i>
Kunngjering oppstart, dato	<i>15.01.2016</i>
Fullstendig planforslag mottatt, dato	
Informasjonsmøte haldt (j/n)	<i>J</i>

## 3 BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

### 3.1 BAKGRUNN

På vegne av Anders Dalland, søker Ard arealplan as i samarbeid med Nhb Bolig Vest AS om oppstart av planarbeid for del av gnr. 233 bnr. 6. Årsaka til søknad, er at ein ynskjer å leggje til rette for nye bustader innanfor planområdet.

### 3.2 INTENSJONEN MED PLANFORSLAGET

Føremålet med reguleringsplanen er å leggje til rette for nye bustader innanfor planområdet. I tillegg vil reguleringsplanen leggje til rette for fortau langs med Eidavegen slik at ein sikrar trygg skuleveg. Intensjonen er å leggje til rette for eine- og tomannsbustader. Planen vil leggje til rette for om lag 28 nye hovudbustadeiningar og maksimalt 10 sekundæreinignar.

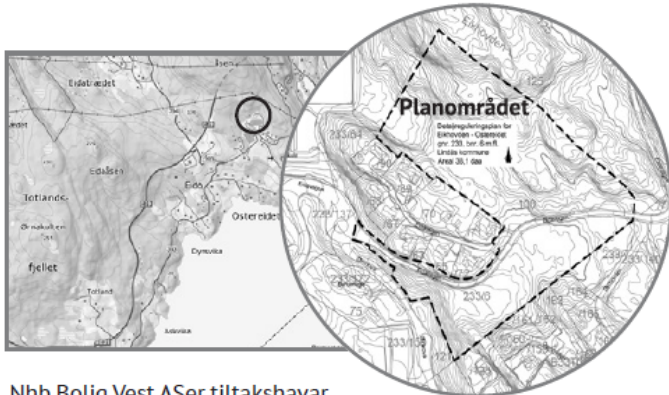
## 4 PLANPROSESSEN

### 4.1 VARSLING

Oppstart av reguleringsplanarbeidet vart varsla i avisa Strilen den 15.01.2016. Grunneigarar, naboar og aktuelle private og offentlege instansar vart varsla i brev av 12.01.2016. Frist for merknader vart satt til 07.03.2016.

## Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid

I medhald av plan og bygningslova (pbl) § 12-8 vert det med dette varsla at det skal setjast i gong reguleringsplanarbeid for Eikhovden, gnr. 233, bnr. 6 m. fl. - Ostereidet, Lindås kommune.



Nhb Bolig Vest AS er tiltakshavar.

Ard arealplan as er konsulent for reguleringsplanarbeidet.

Planområdet er på om lag 38.1 daa og ligg på Eikhovden på Ostereidet i Lindås kommune, like aust for Ostereidet ungdomsskule og Ostereidet barneskule. I kommuneplanen for Lindås er området avsett til bustadføreemål. Planarbeidet har til hensikt å leggje til rette for nye bustader i tillegg til trygg skuleveg langs med Eidavegen. Førrelse vurderingar tyder på at planen vil leggje til rette for om lag 30 nye eine- og tomannsbustader. Planlagde tiltak løyser ikkje ut krav om konsekvensutgreiing.

Vi inviterer til samarbeid og medverknad i den kommande prosessen. Innspel eller merknader som angår løysingar eller gjeld særlege behov kan sendast skriftleg til: Ard arealplan as, Nygårdsgaten 114, 5008 Bergen.

E-post: [post@ardarealplan.no](mailto:post@ardarealplan.no)

Det er ikkje naudsynt å sende kopi av merknader til Lindås kommune. Alle mottatte dokument, merknader og andre innspel vil verte sendt Lindås kommune saman med planforslaget.

Frist for merknader er satt til **7. mars 2016**.

Meir informasjon kan du få ved å kontakte Ard arealplan as. Tlf. 55 31 95 00.

**Ard**  
arealplan

Figur 1: Varslingsannonse

## 4.2 MERKNADER I SAMBAND MED VARSLING

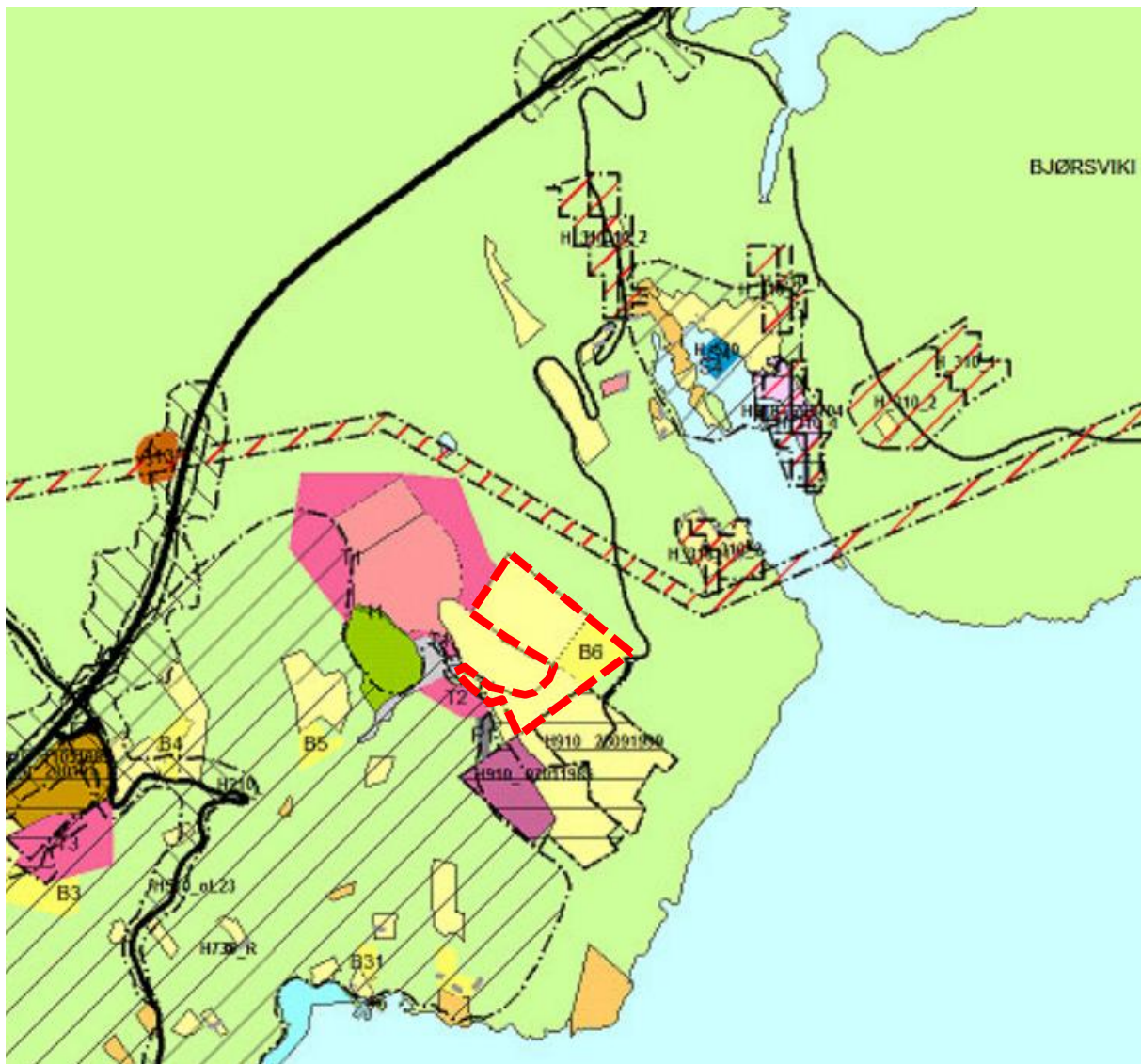
I samband med varsling av oppstart av reguleringsplanarbeid kom det inn 4 merknader. Desse er summert opp og kommentert under punkt 10.

## 5 GJELDANDE PLANSTATUS

### 5.1 FYLKES(DEL)PLAN

Aktuelle fylkes(del)planar for området:

- Klimaplan for Hordaland, 2014-2030
- Regional kulturplan: Premiss - kultur (2015-2025)
- Regional plan for folkehelse, 2014-2025 - Fleire gode leveår for alle
- Regional transportplan Hordaland, 2013-2024
- Regional næringsplan, 2013-2017
- Regional plan for attraktive senter - senterstruktur, tenester og handel, 2015-2026



Figur 2: Utsnitt frå KPA 2011-2023 (nordhordlandskart.no). planområdet er markert med raud stipla line.

Arealet som er tenkt utbygd ligg innanfor areal sett av til bustadføremål i noverande kommuneplan.

Arealet merka med lysegult er areal sett til noverande bustad, medan sterk gul er areal sett av til framtidig bustad i gjeldande kommuneplan for Lindås kommune. Arealet merka med rosa farge er areal sett til offentlig eller privat tenesteyting, her ligg Ostereidet ungdomsskule og Ostereidet barneskule. Arealet merka med sterk grønfarge er idrettsanlegg.

Kommuneplanen legg opp til å styrke eksisterande senter (Ostereidet, Lindås og Knarvik/Alversund) ved å leggje til rette for at større bustadområde er lokalisert i nærleiken av desse. Planområdet ligg på Ostereidet, like ved barne- og ungdomsskulen og like nordaust for det som vert definert som sentrum av Ostereidet.

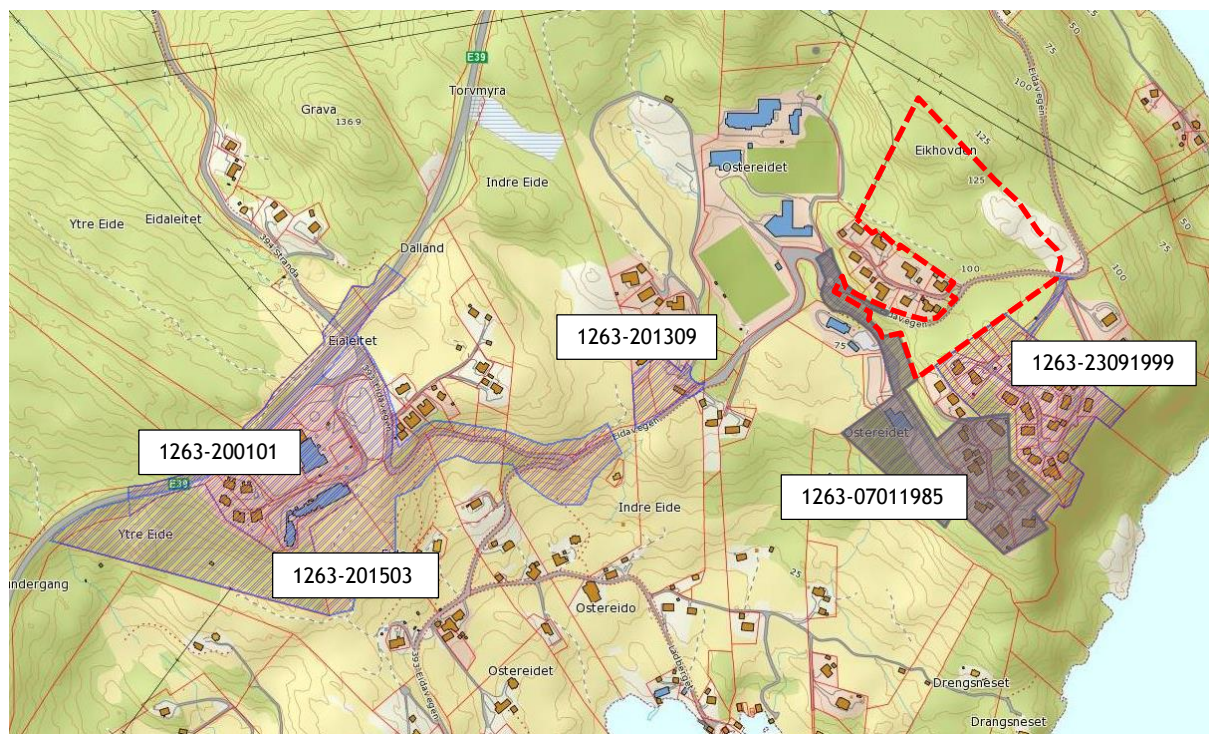
### 5.3 REGULERINGSPANAR

Reguleringsplan med PlanID 1263-07011985 vart vedteke i 1985 og regulerer arealet sør for planområdet til kyrkje og bustader. Reguleringsplanen har òg regulert delar av Eidavegen, som denne reguleringsplanen overlappar for å leggje til rette for fortau og trygg skuleveg.

Reguleringsplan med PlanID 1263-23091999 vart vedteke i 1999 og legg til rette for bustader søraust for planområdet.

Reguleringsplan med PlanID 1263-201309 vart halde oppstartsmøte for den 21.10.2013. Føremålet med reguleringsplanen er å leggje til rette for fem einestader med eventuelle sekundæreiningar. Planen har status som «plan under arbeid».

Reguleringsplan med PlanID 1263-200101 vart vedteke i 2003 og legg til rette for bustad, forretning og næring. I mars 2015 vart det varsla oppstart av ein områdereguleringsplan for Ostereidet sentrum, som inkluderer reguleringsplanen med planID 1263-200101. Områdereguleringsplanen har fått planID 1263-201503 og har status som «plan under arbeid». Områdereguleringa skal i følgje varsel om oppstart «avklare og detaljere arealbruken innanfor områda, avklare behov for parkering, vurdere behov for etablering og oppgradering av fortau, setje av naudsynt areal for kollektivtransport og medverke til å finne felles løysingar for infrastruktur m.m. Det er òg viktig at sentrumsområdet og det trafikale vert sett i samanheng med skule, barnehage- og kyrkjeområde for Ostereidet lenger aust».



Figur 3: Reguleringsplaner i nærleiken av planområdet (Nordhordalandskart.no).

#### 5.4 EVENTUELLE TEMAPLANAR

Aktuelle kommunale temaplanar i planarbeidet:

- Kartlegging og verdisetting av naturtypar i Lindås, 2004
- Den indre farleia, Bergen-Nordhordland Areal- og forvaltningsplan, 2004
- Energiutgreiing Lindås kommune, 2009
- Kommunedelplan for trafikksikring, 2010-2022

#### 5.5 STATLEGE RETNINGSLINER

Det er fleire statlege retningslinjer som er aktuelle for området

- Statleg retningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging
- Statleg retningslinjer for barn og planlegging
- Statleg retningslinjer for universell utforming
- Statleg retningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunane

Planlegginga skal vere med å bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettstader, og legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremje helse, miljø og livskvalitet.

Utbygginga bør fremje kompakte byer og tettstader, minske trongen for transport og legge til rette for klima- og miljøvenlege transportformar.

Dei statlege retningslinjene for samordna **bustad-, areal- og transportplanlegging** har som mål sikre god stads- og byutvikling tilpassa dei lokale tilhøva.

Det får ein til ved at transportsystem skal utviklast slik at dei fremmar samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnytting, med miljømessige gode løysingar, trygge lokalsamfunn og bustadmiljø, god trafikktryggleik og effektiv trafikkavvikling. Det skal leggest til grunn eit langsiktig, berekraftig perspektiv i planlegginga. Planområdet ligg nær opp til Ostereidet lokalsenter. Det er kort gangavstand til busshaldeplass, om lag 300 via Eidavegen og om lag 150 meter via snarveg/turveg mot Ostereidet idrettspark. Planområdet har såleis ei



gunstig plassering for vidare utvikling. Plangrepet sikrar trygg skuleveg og snarveg mot skule, barnehage og idrettsanlegg i vest.

Dei statlege retningslinene for **barn og planlegging** har som mål om og sikre eit oppvekstmiljø som gir barn og unge tryggheit mot fysiske og psykiske skadeverknadar. Det skal sikrast at oppvekstmiljøet har dei fysiske, sosiale og kulturelle kvalitetar som til ei kvar tid samsvarar med eksisterande kunnskap om barn og unge sine behov. Lokaliseringa av planområdet er gunstig med tanke på born og unge. Området ligg fint og ope til i naturskjønne omgjevnader med mellom anna nærleik til friareal og sjø, noko som vil vere med og sikre eit godt oppvekstmiljø. Nærleik til idrettsanlegg og skuleområdet på Ostereidet og opparbeiding av trygg tilkomst for mjuke trafikantar mellom eksisterande og framtidige bustadområder i og rundt planområdet er òg særst positivt for born og unge.

Side | 8

Dei statlege retningslinene for universell utforming er retningsliner som i særleg grad tar opp i seg dei spesielle utfordringane med ein aukande eldre befolkning i tillegg til dei som for kortare eller lengre tid har trong for tilrettelegging for å kunne delta på likefot alle stader i samfunnet. Den seier at: Alle menneske i heile landet skal ha like mogelegheiter til å utvikla sine evner og leva gode og meningsfylte liv. Det vil bli lagt til rette for at personar med nedsett funksjonsevne kan ivareta sine rettar og plikter som samfunnsborgarar. Personar som lever med funksjonshemmingar skal sikrast levkår og livskvalitet på line med den resten av befolkninga. Føremålet med statlege retningsliner for universell utforming er å klargjera og sikra at omsynet til universell utforming vert ivaretatt i all arealplanlegging.

**Universell utforming** er ein strategi for planlegging og utforming av produkt og omgjevnader for å oppnå eit inkluderande samfunn med full likestilling og deltaking for alle.

Universell utforming vert definert som:

Universell utforming er utforming av produkt og omgjevnader på ein slik måte at dei kan brukast av alle menneske, i så stor utstrekking som mogleg, utan behov for tilpassing og spesiell utforming. Prinsippet om universell utforming vert lagt til grunn i planlegginga. Fleire av bustadene innanfor planområdet bør leggast til rette for å kunne byggjast etter prinsippa om universell utforming.

**Klima- og energiplanlegging** har som føremål å setje inn tiltak for å innarbeide tiltak og verkemiddel for å redusere utslepp av klimagassar og det å sikre meir effektiv energibruk.

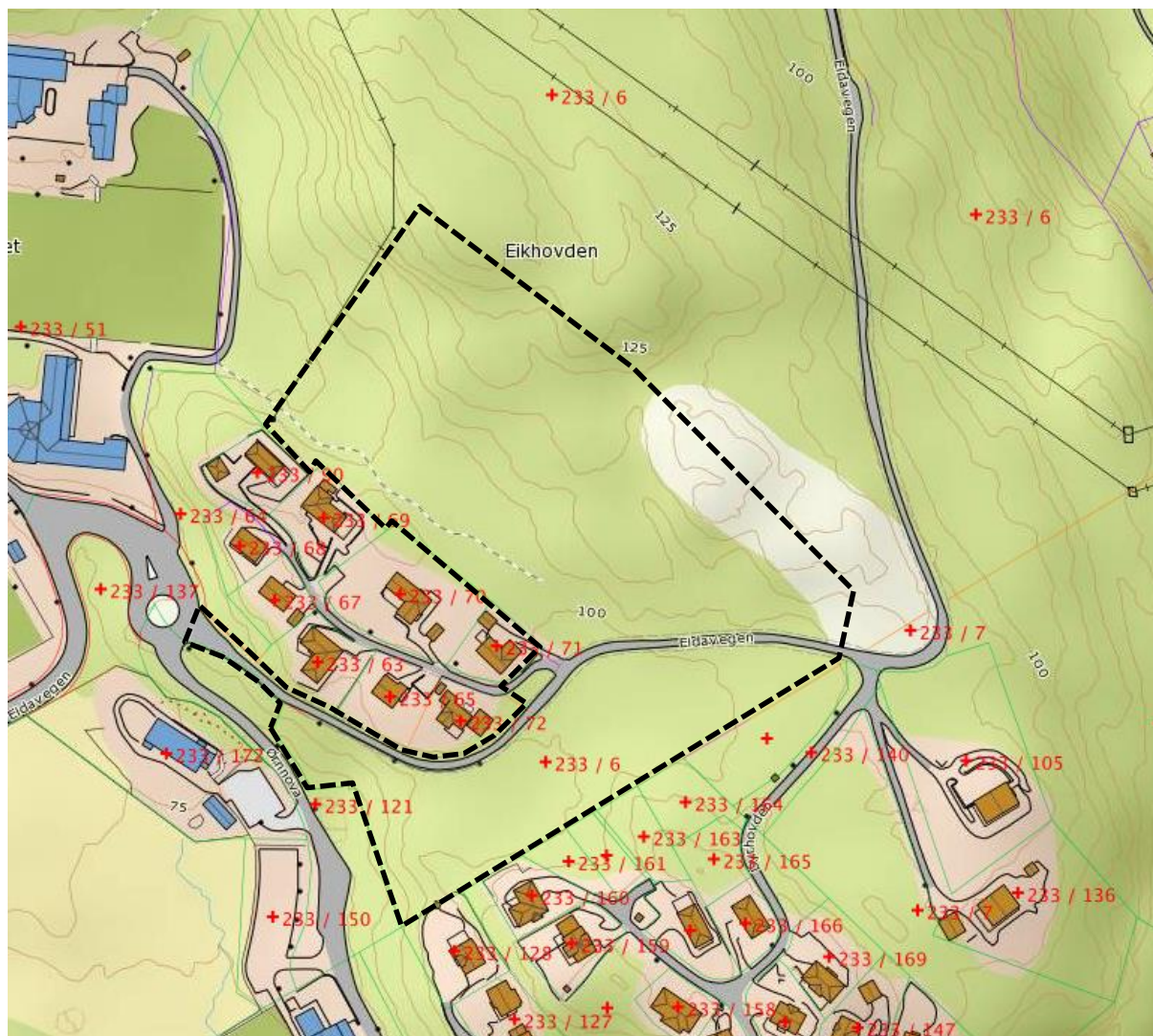
## 6 SKILDRING AV PLANOMRÅDET

### 6.1 LOKALISERING

Planområdet er på om lag 38,1 daa og ligg på Eikhovden på Ostereidet i Lindås kommune, like aust for Ostereidet ungdomsskule og Ostereidet barneskule.



Figur 4: Oversiktskart. Planområdet er markert omtrentleg og viser kvar området er plassert i kommunen (nordhordalandskart.no)



Figur 5: Kart over planområdet (kartverket, seeeiendom.no)

## 6.2 AVGRENSING

Avgrensinga av planområdet er gjort med grunnlag i tomtegrensene og ved å følgje terrenclinene. Planområdet går mellom to eksisterande bustadområder, og svingar vestover i retning Ostereidet skule.

## 6.3 TILSTØYTANDE AREAL SITT BRUK/STATUS

Tilstøytande areal sør og aust for planområdet er etablerte bustadområder. Vest og nordvest for planområdet er arealet sett til offentleg eller privat tenesteyting. Her finn ein eksisterande skuleområde. Sørvest for planområdet ligg eksisterande idrettsanlegg og i nord og nordaust finn ein skog og utmark i eit område som er sett til LNF-område i gjeldande kommuneplan.

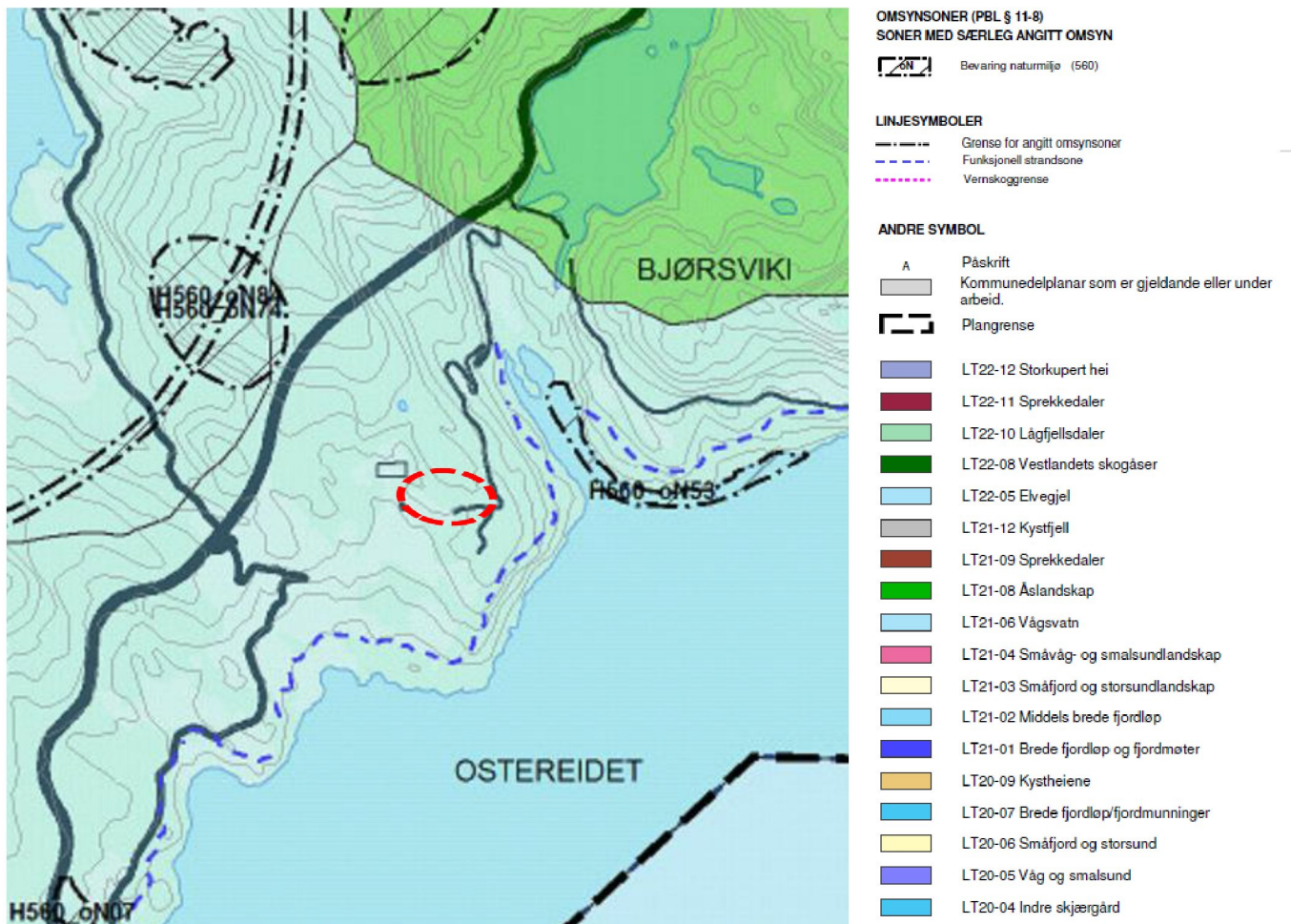
## 6.4 EKSISTERANDE BUSETNAD

Det finst ikkje bustader innanfor planområdet i dag, men det er fleire bustader like ved planområdet.

## 6.5 TOPOGRAFI/LANDSKAPSTREKK

Området ligg i eit landskap klassifisert som Vågsvatn. I Vågsvatnene finn ein nær samanheng med våg- og sundlandskapet langs dei ytre kystområda. Landhevinga har ført til at områder som tidlegare sto i kontakt med sjø vart liggjande utan denne kontakten. Utforminga kan variere, frå vide og store vatn, gjerne med rikt innhald av små holmar, til tronge kiler i smale og lukka landskapsrom. Berggrunn og lausmasser avgjer vegetasjonsbiletet<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Morten Clementsen, Lars André Uttakleiv og Ingunn Bårtvedt Skjerdal, «Verdivurdering av landskap i Hordaland fylke - Med utgangspunkt i Nasjonalt referansesystem for landskap» Aurland Naturverkstad - rapport 07-2011. <http://www.hordaland.no/globalassets/for-hfk/plan-og-planarbeid/diverse-dokument/2011-07-verdivurdering-av-landskap-i-hordaland-fylke.pdf>, nedlasta 19.5.2016



Figur 6: Temakart mellom anna for landskapstyper og omsynsone naturmiljø, for arealdelen av kommuneplan 2011 - 2023 Lindås kommune.



Figur 7: Landskapet tilknytt planområdet (Norgei3d.no)

Planområdet ligg sørvestvendt med fjellet Eikhovden (om lag 135 moh) som planavgrensing i nord. Planområdet ligg på ei lita høgde. Bevegar ein seg vestover er landskapet delvis kupert, sørover flater landskapet ut mot Drangneset medan det mot aust går bratt ned mot Osterfjorden.

## 6.6 SOLTILHØVE

Området ligg på ei lita høgde og ligg samstundes vestvendt til. Dette fører med seg at området har særskilde gode soltilhøve.

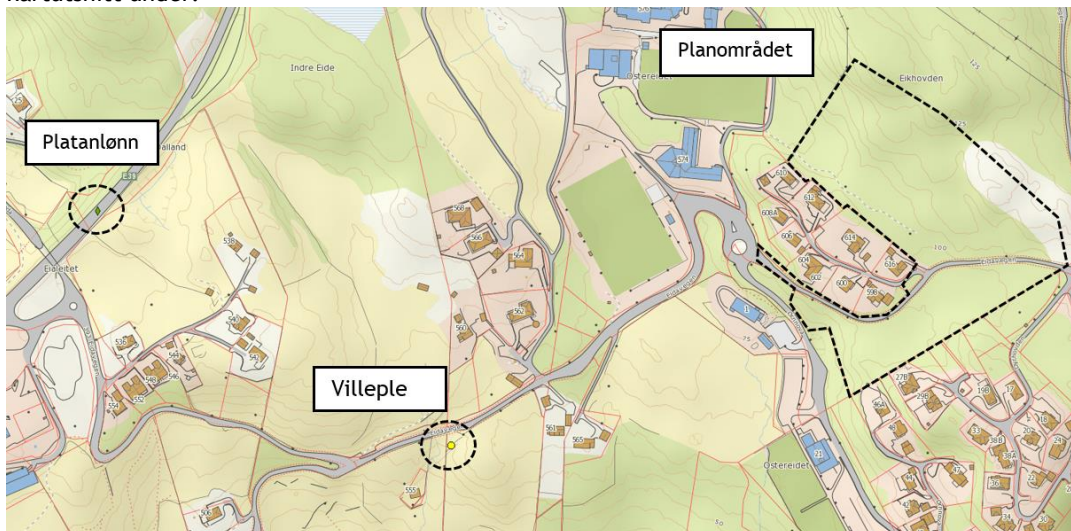
## 6.7 VEGETASJON, DYRELIV OG ANDRE NATURTILHØVE

Lindås høyrer til Bergensbogene, som pregar fjordar, øyer og høgdedrag. Kysten er oppskoren med ei rekke øyer, holmar og skjær. Radon er eit kjent problem mange stader i fylket, men det er ikkje kjent at det er eit uttalt problem i dette aktuelle området. Lindås har eit havpåverka klima, med milde vintrar og kjølege somrar. Det er mange nedbørsdagar og høg luftfuktigheit, og det fell relativt mykje nedbør, særleg om hausten.<sup>2</sup> I planområdet er det skog med særskilde høg bonitet, sjå figur 8.

Lindås kommune og Miljøvernavdelinga Fylkesmannen i Hordaland, «Kartlegging og verdisetting av Naturtypar i Lindås MVA-rapport 5/2004»  
[https://www.fylkesmannen.no/Documents/Dokument%20FMHO/Dokument%20milj%C3%B8%20og%20klima/MVA-rapportar/2004-05\\_Lind%C3%A5s\\_Natyp.pdf](https://www.fylkesmannen.no/Documents/Dokument%20FMHO/Dokument%20milj%C3%B8%20og%20klima/MVA-rapportar/2004-05_Lind%C3%A5s_Natyp.pdf), nedlasta 19.5.2016

Figur 8: Markslagkart<sup>3</sup>

Det er registrert Villeple og Platanlønn i nærleiken av planområdet. Villeple har status LC, Least concern, medan Platanlønn er en fremmed art som etablerer seg i ulike typer skog og fortrenger andre arter. Sjå kartutsnitt under.

Figur 9: Observerte dyre/naturarter<sup>4</sup>

## 6.8 GRØNE INTERESSER

Det er registrert turstiar i planområdet. Det går ein sti frå Ostereidet skule gjennom planområdet og over til Eidavegen, sjå kartutsnitt under.

<sup>3</sup> [www.skogoglandskap.no](http://www.skogoglandskap.no)

<sup>4</sup> [www.miljøstatus.no](http://www.miljøstatus.no)





Sti frå Eidavegen  
mot Dyrhovden



Sti frå Ostereidet  
idrettspark og  
austover



Sti frå Nordleg del  
av planområdet og  
nordover



Sti frå Nordleg del  
av planområdet og  
nordover



Sti frå Nordleg del  
av planområdet og  
nordover



Sti frå Nordleg del  
av planområdet og  
nordover

## 6.9 KULTURMINNE

Det er ikkje registrert kulturminneverdiar i planområdet i databasar på nettet ([www.kulturminnesok.no](http://www.kulturminnesok.no)). Det næraste kulturminnet ligg sørvest for planområdet, på Ostereidet. Det er ingen SEFRAK-registrerte bygningar innanfor planområdet<sup>5</sup>, det næraste ligg i Bjørsvika, eit godt stykke nordaust for planområdet.

<sup>5</sup> [www.miljøstatus.no](http://www.miljøstatus.no)

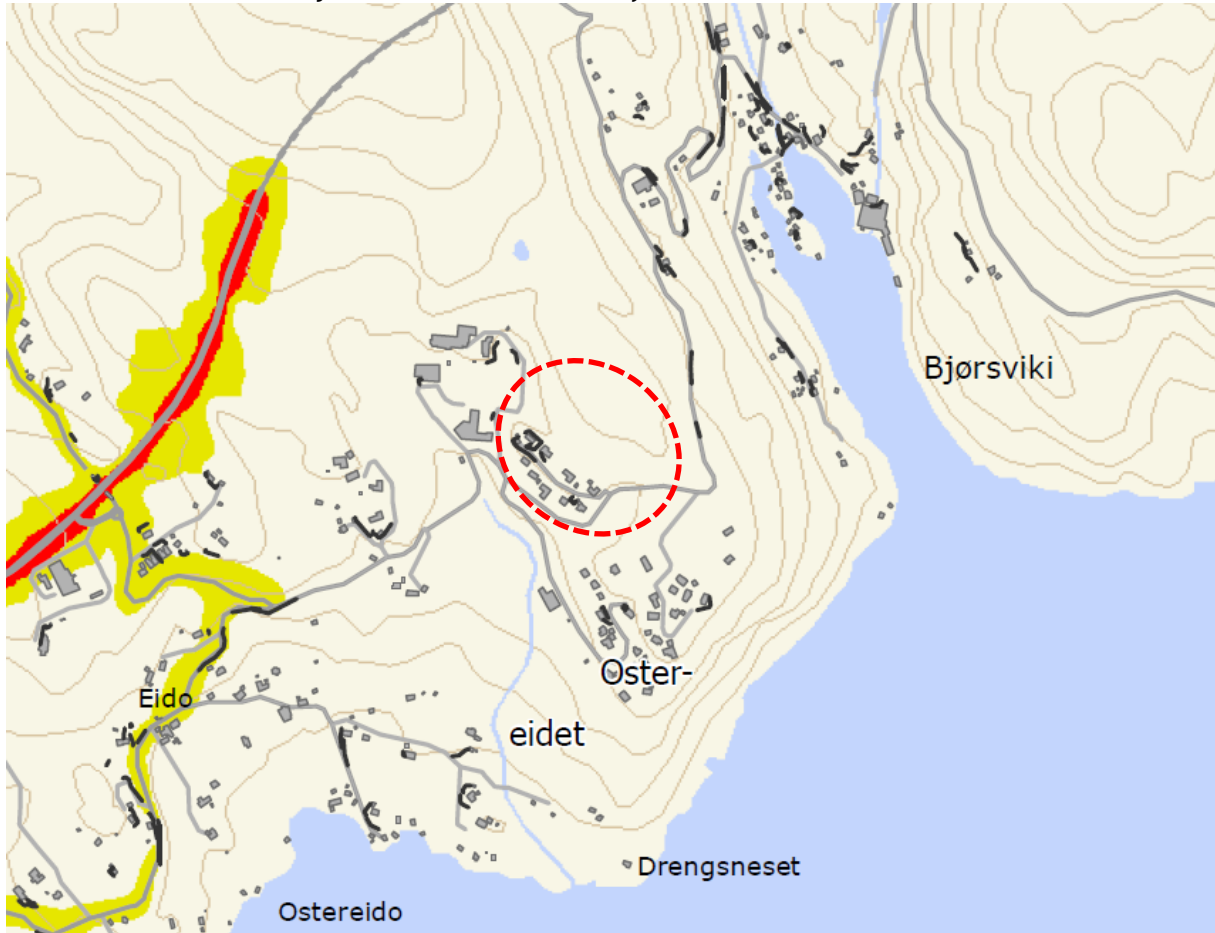
## 6.10 VEG OG TRAFIKKTILHØVE

Tilkomst til planområdet er via fylkesveg 393, Eidavegen. Etter om lag 400 meter tar ein av mot vest vert Eidavegen kommunal. Det er ikkje registrert ÅDT på den kommunale vegen, men på Fylkesvei 393 er det registrert 700 køyretøy, her er fartsgrensa 80 km/t medan det er 50 km/t på vegen som går forbi planområdet.

## 6.11 STØY

Eidavegen som går forbi planområdet er ikkje markert i støyvarelskart for Lindås kommune, del III øst. Planområdet kan dermed ikkje seiast å vere utsatt for støy.

Side | 15



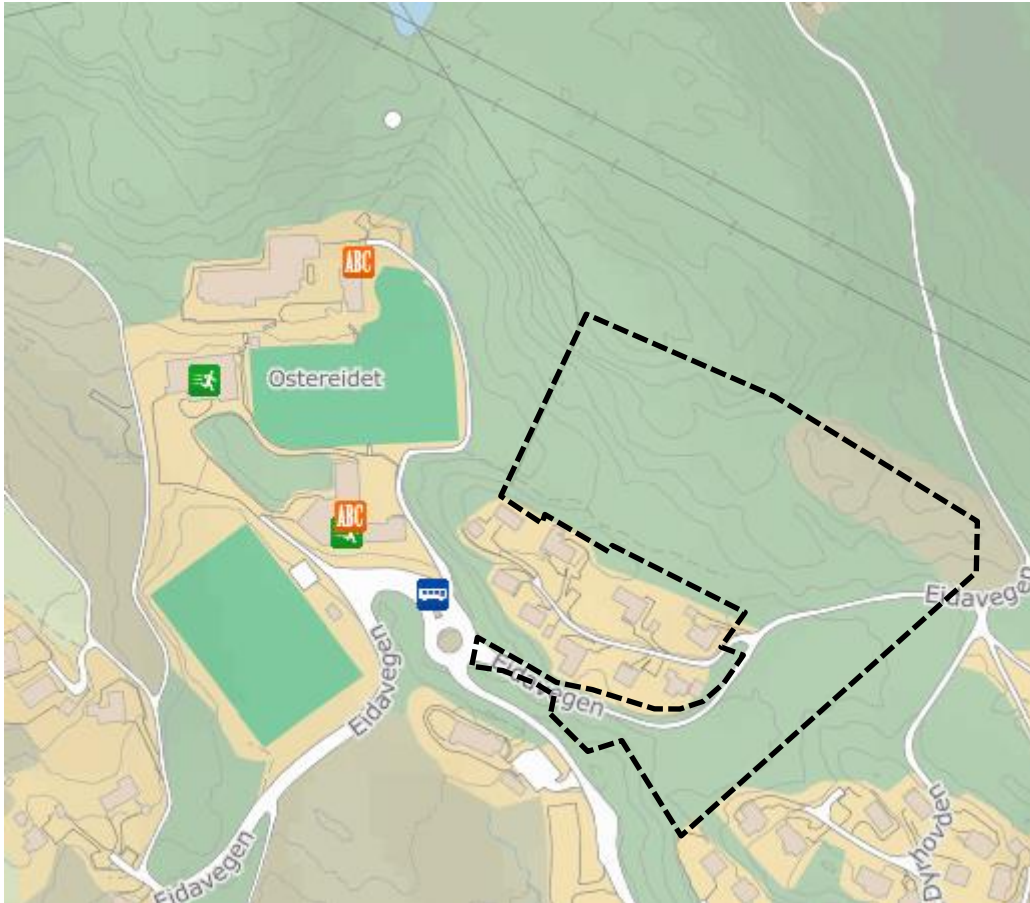
Figur 11: Støysituasjon (vegvesen.no)

## 6.12 OFFENTLEG KOMMUNIKASJON/ KOLLEKTIVDEKNING

Planområdet ligg like ved Ostereidet barne- og ungdomsskole, kvar ein finn busshaldeplasser. Her går buss nr. 350, 360 og 380. Buss nr. 350 - Ostereidet - Eidsnes - Leknes - Knarvik (Bergen) går 12 gonger for dagen i retning Knarvik og vidare mot Bergen. Dei fleste av desse avgangane er før klokka 12.00. Frå Bergen og Knarvik



er det 12 avgangar mot Ostereidet, dei fleste om ettermiddagen.



Figur 12: Omtrentleg planavgrensing visar plassering ift. Kollektivdekning.

### 6.13 VATN OG AVLAUP

I Lindås kommune er om lag halvparten av bustadane knytt til det kommunale avløpsanlegget. Resten har enten eit privat anlegg eller er knytt til eit privat fellesanlegg.

Innanfor planområdet er det mogleg å kople seg til ny kommunal vassleidning på to stader langs med vegen. Det er mogleg å kople seg til kommunalt vassanlegg på Høyland.

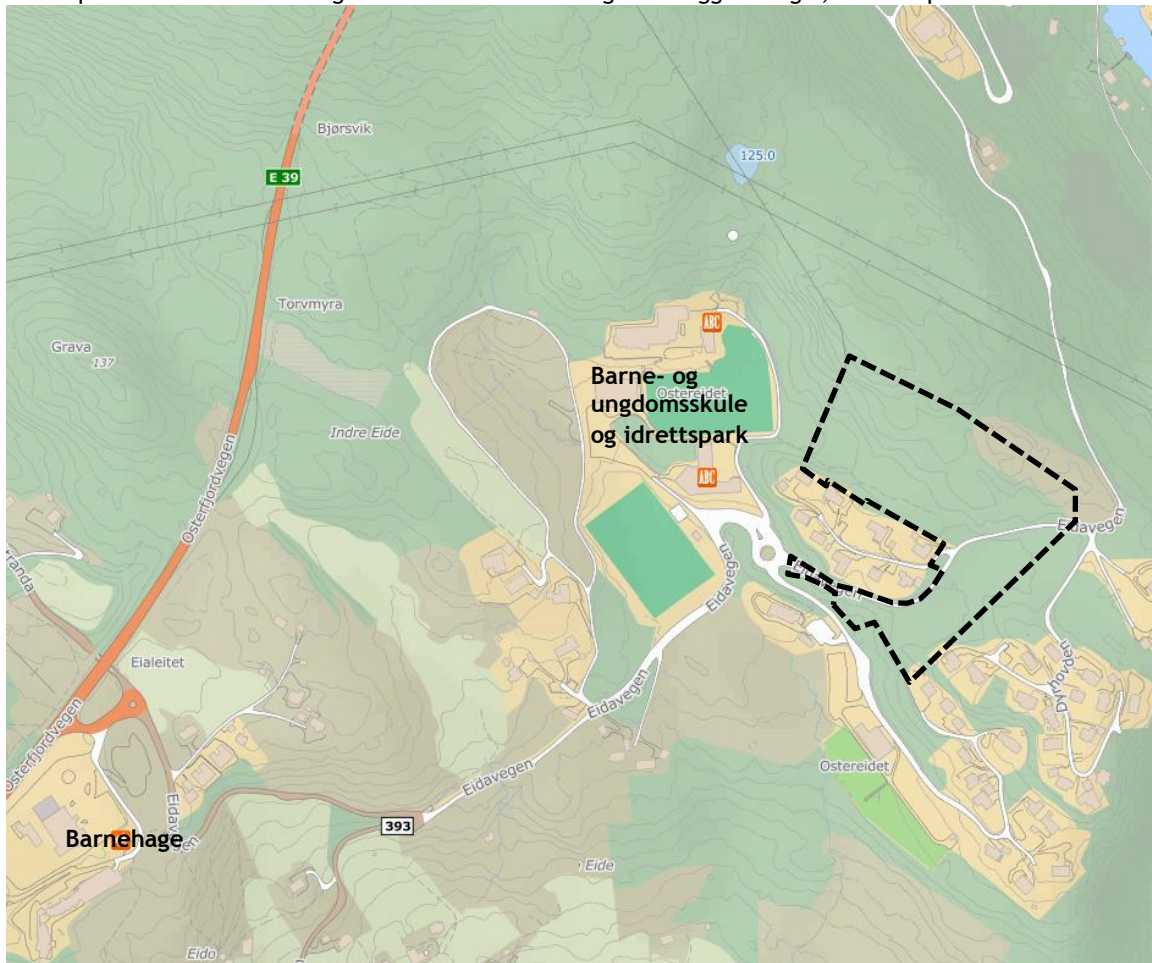
Det er naudsynt med ei omkopling på kloakk.

### 6.14 ENERGI

Det er nettstasjon i planområdet, og straumleidningar og kablar. BKK har kome med merknad til planoppstart, men har ikkje nemnt noko om at det er behov for nettstasjon. Det vert antatt at auka utbygging kan krevje at kapasiteten i straumnettet og transformatoren må utvidast. Det er viktig at det vert opna for at det kan passeraast nettstasjonar på eigna areal innanfor planområdet. Det går høgspenteleidningar gjennom planområdet.

## 6.15 PRIVAT OG OFFENTLEG SERVICETILBOD

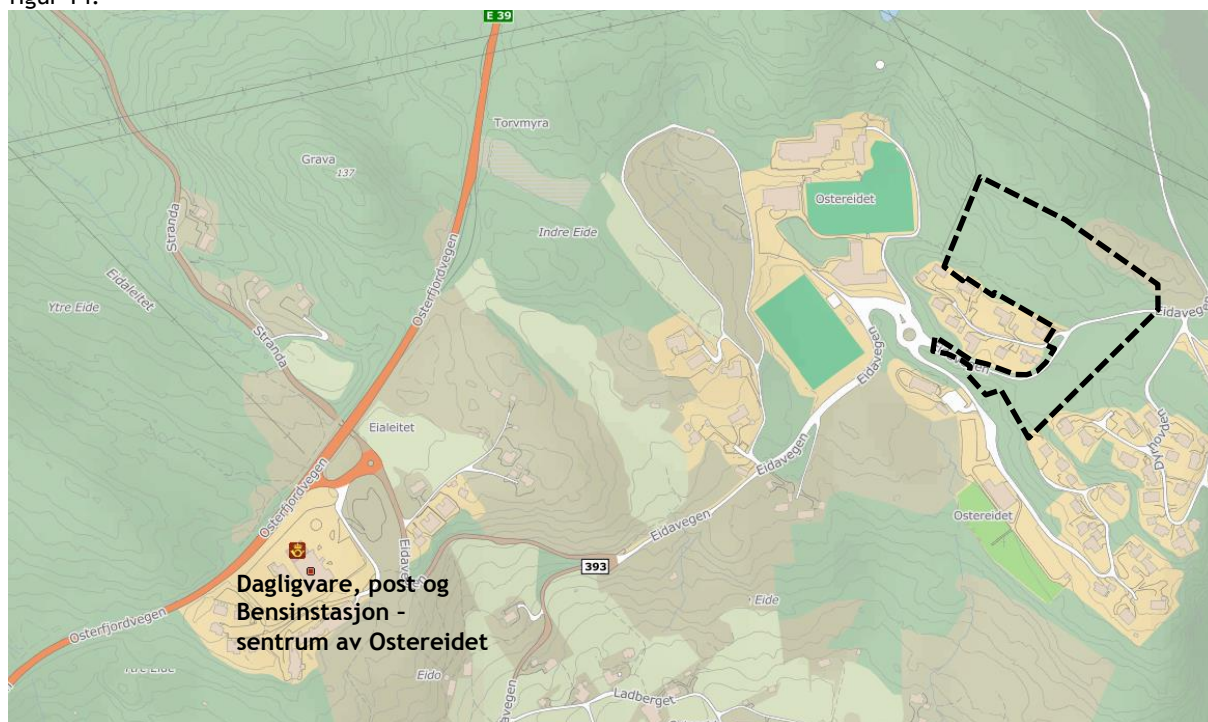
Planområdet ligg rett ved Ostereidet barne- og ungdomsskule. Ved Ostereid skule ligg det fotballbane og idrettsplass. Næraste barnehage er Ostereidet barnehage som ligg om lag 1,4 km frå planområdet.



Figur 13: Planområdet i høve til skule og barnehage

Frå planområdet er det om lag 32 kilometer til Lindås senter i nord og om lag 20 kilometer til kommunesenter Knarvik i sør. På Lindås finn ein 14 butikkar i tillegg til blant anna legekontor, helsestasjon, tannlege, fysikalsk institutt, treningssenter og bibliotek. På Knarvik finn ein eit endå større utval av både butikkar og andre tenestetilbod.

På Ostereidet ligg det dagligvare, post og bensinstasjon, dette ligg om lag 1,5 kilometer frå planområdet, sjå figur 14.



Figur 14: Planområdet i høve til servicetilbod

## 6.16 RISIKO

Det er ikkje knytt risiko til ras- og skredfare i området. Området er heller ikkje utsett for flaum.

## 6.17 PRIVATRETTSLEGE BINDINGAR

Ingen kjende.

## 7 UTGREIING I HHT. FØRESKRIFT OM KONSEKVENSTUTGREIINGAR

Planforslaget utløyser ikkje krav om konsekvensutgreiing då føremålet i planforslaget er i samsvar med overordna plan.

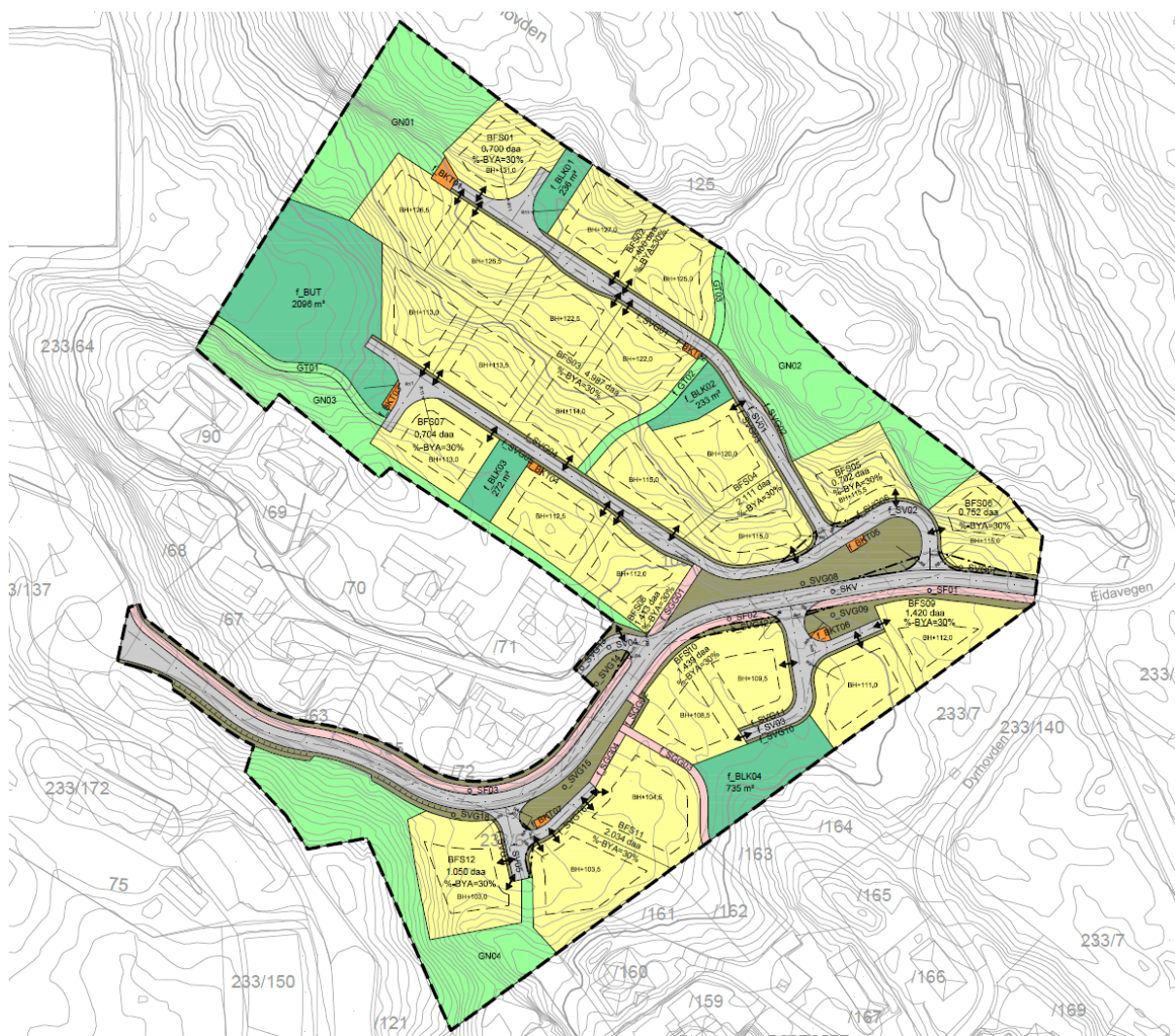
## 8 SKILDING AV PLANFORSLAGET

### 8.1 INNLEIING

Arealet i gjeldande kommuneplan ligg som bustad. Planområdet ligg i kupert terreng og vil føre med seg nokre terrengingrep.

Utbygginga vil føra med seg ei moglegheit til å vidareutvikle eit bustadmiljø i nærleiken av skule, barnehage og idrettsanlegg. I tillegg vil utbygginga sikre trygg skuleveg langs med Eidavegen og turveg frå sørvestsida av Ostereidet Idrettspark og vestover mot bustadfelta. Ny utbygging vil ikkje ligga eksponert i landskapet.

Planframlegget legg opp til om lag 28 nye hovudbustadeiningar og maksimalt 10 sekundærbustader.



Figur 15: Plankart

## 8.2 REGULERINGSFØREMÅL

Føremål		Totalt areal (daa)
<b>Busetnad og anlegg</b>		
Bustader - frittliggjande	BFS1-12	18,712
Øvige kommunaltekniske anlegg	f_BKT1-7	0,146
Uteoppfallsareal	f_BUT	2,096
Leikeplass	f_BLK1-4	1,476
<b>Samferdsel og teknisk infrastruktur</b>		
Veg (offentleg)	o_SV3, 4 og 5	1,958
Veg (felles)	f_SV1 og 2	0,652
Køyreveg	o_SKV	1,708
Fortau	o_SF1-3	0,785
Gangveg/gangareal	f_SGG1-4	0,282
Anna veggrunn - grøntareal (offentleg)	o_SVG1-4, o_SVG6, o_SVG8 og o_SVG11-18	0,769
Anna veggrunn - grøntareal (felles)	f_SVG5, f_SVG7 og f_SVG10	2,095
<b>Grønnstruktur</b>		
Naturområde - grønnstruktur	GN1-4	6,986
Turveg	GT1 og 3	0,286
Turveg (felles)	f_GT2	0,159
<b>Omsynssone</b>		
Frisiktsone ved veg		
<b>Totalt</b>		<b>38,081=</b>

### 8.3 BYGGEFØREMÅL

Byggeføremål	
Reguleringsføremål	<i>Bustad - frittliggjande</i>
Areal	18 712 m <sup>2</sup>
Tal på bustadeiningar	28 hovubustadeiningar og 10 sekundæreinignar
Byggehøgde, jf. § 4.1.2	<i>Gesims er satt til maks 6,5 meter Møne er satt til maks 10 meter Mønehøgde på ark/kobhus er sett til maks 7,5 meter</i>
BYA	30 %
Parkeringsplassar	<i>To (minimum) tre (maksimum) per eining for bustader med inntil fire bustadeiningar - ein for sekundæreinignar</i>

Side | 20

### 8.4 BUSETNAD OG ANLEGG

Det vert lagt til rette for 28 nye hovubustadeiningar, tre tomannsbustader og 22 einebustader. Innanfor BFS3 og BFS6 kan det etablerast sekundæreinignar. Maksimal tal bustadeiningar inkludert sekundæreinignar vert då 38.

For å få best mogleg tilpassing i høve til terreng er det ikkje sett planeringshøgder i plankart eller i planføresegner. Plankartet viser berre maksimal byggjehøgde i meter over havet. For å samstundes sikre godt tilpassa byggehøgder innanfor planområdet, er maksimal gesimshøgde og mønehøgde sikra i føresegna. Høgder på bygg skal målast frå lågaste terrengpunktet på bygningen, jf. §§ 4.1.2 og 4.1.3. Å presisere planeringshøgder i reguleringsplanen har vist seg å vere lite føremålstenleg når det gjeld terrengtilpassing. Ved å gjere det på denne måten vert byggjesakshandsaminga meir fleksibel slik at ein kan oppnå særst gode og detaljerte terrengtilpassingar for dei ulike bustadtomtane.

#### 8.4.1 Bustader - frittliggjande

Innanfor **BFS1** kan det etablerast ein einebustad med tilhøyrande infrastruktur.

Innanfor **BFS2** kan det etablerast to einebustadar med tilhøyrande infrastruktur.

Innanfor **BFS3** kan det etablerast sju einebustadar med tilhøyrande infrastruktur. Det kan etablerast ein sekundærbustad per bustadtomt innanfor BFS3

Innanfor **BFS4** kan det etablerast ein einebustad med tilhøyrande infrastruktur.

Innanfor **BFS5** kan det etablerast to einebustader med tilhøyrande infrastruktur.

Innanfor **BFS6** kan det etablerast tre einebustader med tilhøyrande infrastruktur. Det kan etablerast ein sekundærbustad per bustadtomt innanfor BFS6.

Innanfor **BFS7** kan det etablerast ein einebustad med tilhøyrande infrastruktur.

Innanfor **BFS8** kan det etablerast ein einebustad med tilhøyrande infrastruktur.

Innanfor **BFS9** kan det etablerast to einebustadar med tilhøyrande infrastruktur.

Innanfor **BFS10** kan det etablerast to einebustadar med tilhøyrande infrastruktur.

Innanfor **BFS11** kan det etablerast to tomannsbustader med tilhøyrande infrastruktur.

Innanfor **BFS12** kan det etablerast ein tomannsbustad med tilhøyrande infrastruktur.

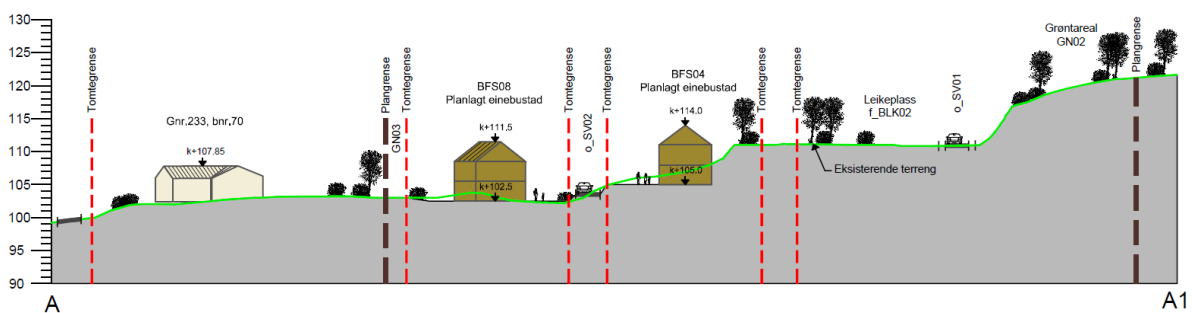
Det er lagt opp til ein utnytting av alle bustadtomtane på 30 % BYA. Utrekninga av % BYA inkluderer areal til parkering.

Alle areala satt til bustad (BFS01-BFS12) er gjeve maksimal byggjehøgde på 10 meter over lågaste terrengpunktet på bygningen.

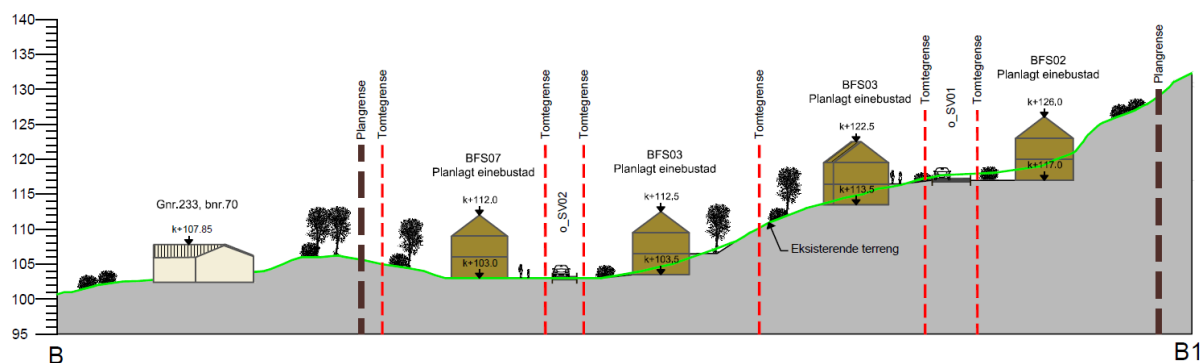
Illustrasjonsplanen viser korleis det er mogleg å plassere bygg, løyse parkering og uteoppfallsareal innanfor tomtane. Snitta viser korleis det er mogleg å plassere bygga i terrenget.



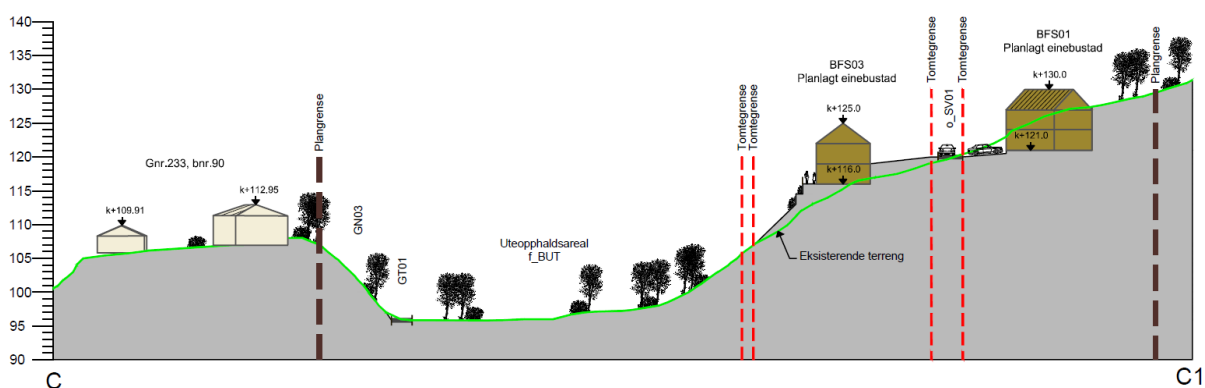
Figur 16: Illustrasjonsplan



Figur 17: Snitt - A-A1



Figur 18: Snitt - B-B1



Figur 19: Snitt - C-C1

## 8.5 UNIVERSELL UTFORMING

Krav til universell utforming er sikra gjennom TEK10 og vert tilrettelagt i høve til relevant regelverk. Det er satt krav om at minst 40 % av bustadene innanfor planområdet skal vere universelt utforma. Tilkomst til leikeareal og delar av leikeareala er òg planlagt som universelt utforma, jf. § 4.1.19.

## 8.6 UTEOPPHALDSAREAL

Det er lagt opp til fleire felles uteopphaldsareal og leikeareal då reguleringsplanen legg opp til 28 nye hovubustadeiningar og potensielt 10 sekundæreiningar. Saman med dei store eksisterande uteopphaldsareala rundt Ostereidet skule sikrar ein gode grønne areal for dei som skal bu her i framtida.

Kommuneplanen for Lindås kommune sett krav om 25 m<sup>2</sup> felles leikeareal per bustadeining i område med eine- og tomannsbustader. 38 bustadeiningar gjev krav om 950 m<sup>2</sup> felles leikeareal. I tillegg er det satt krav om ein større områdeleikeplass på 250 m<sup>2</sup> for kvar 10. bustadeining. Det er krav om at områdeleikeplassen vert opparbeidd med ballbane eller liknande og at den ikkje er lenger unna bustadene enn 200 meter.

På nordsida av Eidavegen er det lagt opp til tre gode leikeplassar på 236, 233 og 272 m<sup>2</sup>. Til saman gjev dette 759 m<sup>2</sup> felles leikeareal fordelt på 18 hovubustadeiningar og maksimalt 10 sekundærbustadeiningar. I gjeldande kommuneplan vil 18+10 bustader gje krav om 25 x 28 = 700 m<sup>2</sup> nærleikeplass og to områdeleikeplassar på 250 m<sup>2</sup>. Til saman er det krav om 1200 m<sup>2</sup> leikeareal innanfor dette området og planen legg opp til 759 m<sup>2</sup>. Nærleiken til området rundt Ostereidet skule gjer at ein ikkje ser det som naudsynt å etablere områdeleikeplass innanfor denne nordlege delen av planområdet. Brorparten av dette nordlege arealet ligg innanfor 200 meter frå idrettsanlegget og uteareala rundt Ostereidet skule. Dette er eit stort eksisterande areal som inneheld fleire fotballbaner, friidrettsbane, leikeplassar og anna areal som kan nyttast til sykling og andre aktiviteter. I tillegg ligg arealet med nær og lett tilkomst til skog og variert terreng. Totalt er arealet rundt Ostereidet skule 5 mål stort og gjev sær gode kvalitetar til dei som skal bu innanfor planområdet i framtida. På bakgrunn av desse nære eksisterande uteopphaldsareala med sær god kvalitet har ein lagt opp til ein områdeleikeplass innanfor planområdet i staden for ein områdeplass for kvar 10. bustadeining. Området rundt Ostereidet skule vil fungere som ein stor områdeleikeplass heile den nordlege delen av planområdet og det er om lag 200 meter frå midten av denne nordlege delen til arealet rundt Ostereidet skule. I tillegg til dette arealet rundt Ostereidet skule er ein av dei tre leikeplassane i denne nordlegaste delen av planområdet større enn 250 m<sup>2</sup>. Alle dei tre leikeplassane vil fungere godt som nærleikeplassar og har potensiale til å bli gode, samlande plassar for bebuarar i planområdet.

På sørsida av Eidavegen er det lagt opp til ein sentral leikeplass, f\_BLK4, som ligg under 200 meter frå alle bustadene innanfor området sør for Eidavegen. Det vert satt krav om at denne vert opparbeidd som ein områdeleikeplass, jf. § 4.2.4. Leikeplassen ligg i eit lite kupert terreng og har gangkoplingar mot eksisterande busetnad på Dyrhovden og ny busetnad i nord og vest. Leikeplassen vil soleis ha positive konsekvensar for eksisterande busetnad på Dyrhovden som ikkje har like store areal satt av til leik i reguleringsplanen for dette arealet like aust for planområdet.

Reguleringsføresegna sikrar at leikeplassane vert opparbeidd og etablert med leikeapparat og utemøbler før det kan gjevast bruksløyve til nærliggjande bustader, jf. §§ 3.3 -3.5.

Leikeareala er plassert på godt eigna areal som i stor grad er lite kupert. Nordleg del av den nordlegaste leikeplassen er noko bratt (om lag 1:2). For å unngå store skjeringar mot naturområde nord for leikeplassen igjen, er det sikra i føresegna at dette bratte terrenget skal takast i vare, jf. § 4.2.3. Denne bratte delen av leikeplassen har potensiale til å bli eit godt areal for naturleik kor ein til eksempel kan plassere ein rutsjebane i terreng, leggje til rette for klatreaktivitet i tillegg vil arealet vere særst godt eigna som akebakke om vinteren. Denne leikeplassen vert liggjande ved sida av snuhammar som òg skal nyttast av ein større søppelbil. Det er sikra i planføresegna at leikeplassen vert gjerda inn og at tilkomst til leikeplassen ikkje vert plassert i sjølve snuhammaren, jf. § 4.2.3. Arealet for søppeloppstilling ligg vest for leikeplassen og då søppel skal inn i bakre del av søppelbilen er det naturleg at bilen køyrer med fronten inn i snuhammaren og ryggar bak til søppeloppstillingsplassen innanfor f\_BKT01 for så å køyre ut av området igjen. På denne måten unngår ein at det vert rygging inn mot leikeplassen.

Det er gode soltilhøve på alle leikeområda og vind og støy er ikkje eit uttalt problem.

Planområdet ligg nær Ostereidet idrettspark og vil soleis nyte godt av alle fasilitetane ein finn i dette området i tillegg til dei framtidige leike- og uteoppfallsareala som reguleringsplanen legg opp til innanfor planområdet. Ein ser det difor ikkje som naudsynt å krevje at det skal etablerast ballbane innanfor områdeleikeplassen, men at det vert lagt opp til ein variert bruk som tek omsyn til både store og små born.

Ostereidet skule nyttar ofte ein opparbeidd sti/turveg som går gjennom planområdet. Denne er i stor grad teke i vare gjennom dette planarbeidet. Stien frå skuleområdet i vest møter vestleg del av o\_SV02. Lenger aust på o\_SV02 ligg ein kopling mellom o\_SV01 og o\_SV02 kor sti/turveg er vidareført mot nord i same trasé som han har i dag. Sti/turveg fortsetter i eksisterande trasé mot nord, mellom BFS02 og GN02.

Bustadomtene innanfor planområdet er gode i storleik, ca. 700 m<sup>2</sup> og utnyttinga er låg (30 % BYA). Totalt sett får bustadområdet mykje uteoppfallsareal - både felles og privat. Innanfor ein tomt på 700 m<sup>2</sup> med ein utnyttingsgrad på 30 % sitt ein igjen med nesten 500 m<sup>2</sup> privat uteoppfallsareal. Planframlegget sikrar på denne måten gode grønne areal for dei som skal bu her i framtida. Det er satt krav om 200 m<sup>2</sup> MUA for kvar hovudbustadeining og 50 m<sup>2</sup> MUA for eventuelle sekundæreiningar, jf. § 4.1.17.

## 8.7 PARKERING/GARASJE(R)

Gjeldande kommuneplan for Lindås kommune krev at det ved nye byggetiltak vert sett krav til minst to og maksimum tre parkeringsplassar for personbil per hovudeining for hus med inntil fire bustadeiningar. For etablering av sekundæreining er det krav om ein parkeringsplass. Reguleringsplanen legg opp til parkering på eige tomt for alle bustadene innanfor planområdet, jf. § 5.4.1.

## 8.8 TRAFIKKAREAL

Tilkomst til bustadene er på den nordlige delen av planområdet heilt vest i planområdet med avkjørsel frå Eidavegen, vegen delar seg etter kvart i to tilkomstvegar til bustadene. Den sørlige delen av planområdet får to tilkomststar frå Eidavegen, ein i vest og ein i aust.

Tilkomstvegen til bustadene er 3,5 meter brei med møteplassar. Det er lagt opp til ein meter anna vegggrunn på kvar side av tilkomstvegen.

Eidavegen er i dag ein veg utan tilhøyrande fortau. Reguleringsplanen legg opp til ein utbetring av fortau langs med Eidavegen. Opparbeiding av fortau vil føre med seg mindre endringar i dagens trasé og det vert mellom anna naudsynt å etablere støttemur innanfor o\_SVG18, på sørsida av Eidavegen. Det vert òg naudsynt med noko meir skjering på nordsida av vegen, innanfor o\_SVG14. Fortauet er lagt på nordsida av køyrevegen frå snuplassen i vest og fram til eksisterande avkjørsle mot bustader nord for Eidavegen. På denne måten vert eksisterande fortau nord for snuplassen og mot skuleområdet vidareført på same side av vegen heilt fram til eksisterande bustader nord for Eidavegen. Her er fortau kopla mot gangveg, f\_SGG1, som gjev tilkomst til framtidige bustader nord i nordleg del av planområdet. Ein får soleis ein trygg og god skuleveg utan kryssing av køyrevegen for dei fleste av framtidige bustadene innanfor planområdet. Lenger mot aust er fortau lagt på sørsida av Eidavegen. Det er lagt opp til mogleg kryssing av vegen i eit oversiktleg område av Eidavegen. Ein får



soleis ein trygg og god skuleveg òg for dei som må krysse vegen. Ved planlagd krysspunkt er det regulert inn gangvegkøplingar, f\_SGG2-4 mot framtidige og eksisterande bustader sør for Eidavegen.

## 8.9 STØYTILTAK

38 nye einingar vil ikkje gje store nok endringar til at ein får støypromatikk knytt til Eidavegen. Trygg skuleveg langs Eidavegen vil gjere at fleire går frå bustadområda og frem til skule, barnehage og idrettspark i aust og planframlegget vil soleis kunne ha ei positiv effekt på bilbruk i nærområdet.

Side | 24

## 8.10 AVFALLSHANDTERING/MILJØSTASJON

Det er satt av tilstrekkeleg areal til avfallsdunkar innanfor areal satt til kommunaltekniske anlegg. I Lindås kommune kan kvar husstand ha opp til to avfallsdunkar som vert henta ein gong i veka. Det er lagt inn snuhammar i enden av tilkomstvegane eller ved areal for søppelopstilling. Snuradius er stor nok til at lastebil kan snu her.

Det er satt krav i planføresegna om at tilkomstveg skal ha fast toppdekke slik at renovasjonsbilen kan nytte seg av vegen, jf. §§ 5.1.1 - 5.1.4.

Det er lagt opp til at det kan etablerast både postkassestativ og bossoppstillingsplass innanfor alle areal satt til kommunalteknisk anlegg, men det er til eksempel naturleg at post vert samla for heile det øvre feltet ved f\_BKT5.

Ein naturleg fordeling av dei ulike kommunaltekniske areal vert slik som i tabellen under, men det er ikkje ynskjeleg å fastsette dette i reguleringsplanfasen då ein ser at andre løysingar kan vere aktuelle og om mogleg meir føremålstenleg.

f_BKT1	BFS1 og nordvestleg del av BFS3 (totalt tre hovudeiningar og potensielt to sekundæreiningar)
f_BKT2	Søraustlegaste tomt innanfor BFS3, BFS5 og vestlegaste tomt innanfor BFS6 (totalt fire hovudeiningar og potensielt to sekundæreiningar)
f_BKT3	BFS2 og nordaustleg del av BFS3 (totalt fire einingar og potensielt to sekundæreiningar)
f_BKT4	Austleg del av BFS6, BFS7 og BFS8 (totalt fire hovudeiningar og potensielt to sekundæreiningar)
f_BKT5	BFS9 og BFS10 (totalt fire einingar)
f_BKT6	BFS11 og BFS12 (totalt seks einingar)
f_BKT7	BFS4 og sørvestleg del av BFS3 (totalt tre hovudeiningar og potensielt to sekundæreiningar)

## 8.11 RISIKO

Det er ikkje avdekka risiko.

# 9 KONSEKVENSAV PLANFORSLAGET

## 9.1 OVERORDNA PLANAR OG VEDTAK

Planframlegget er i samsvar med overordna plan. Planområdet er regulert til bustad slik området er avsett til i kommuneplanen. I planføresegna til kommuneplanens arealdel er det nemnt at før utbygging av felt B6 på Ostereidet skal gang- og sykkelveg mellom Ostereidet senter og Ostereidet skule fullførast langs heile strekninga. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 4. Område B6 ligg nordaust i planområdet. Det er fleire reguleringsplanar på strekninga mellom planområdet og Ostereidet sentrum. Denne reguleringsplanen sikrar trygg skuleveg og soleis fortau og stikkveg/turveg mellom nytt bustadfelt og skuleområdet. Dette utgjer om lag 330 meter med fortau. Det er naturleg at andre reguleringsplanar som ligg mellom skulen og Ostereidet tek på seg ansvaret for ein vidare utbygging av gangveg/fortau så det ikkje er rimeleg at ein reguleringsplan som legg til rette for 28 hovudbustadeiningar skal sikre opparbeiding av nærare ein kilometer med fortau/gangveg.

## 9.2 EKSISTERANDE REGULERINGSPLANAR

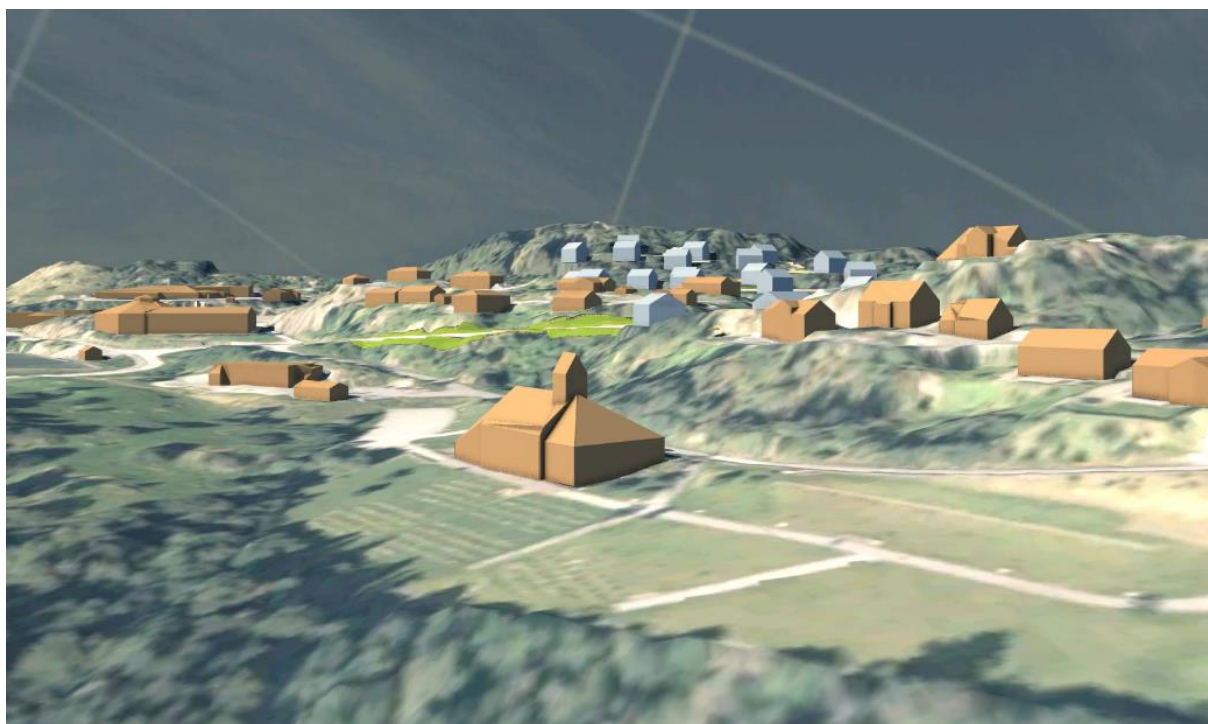
Planområdet er i dag uregulert og vil ikkje ha vesentlege konsekvensar for tilgrensande planar i området.

## 9.3 ESTETIKK

Planområdet ligg i nærleiken av eksisterande bustadområde og det har soleis vore viktig at bustadene og tilkomstvegane ikkje vert dominerande i landskapet.



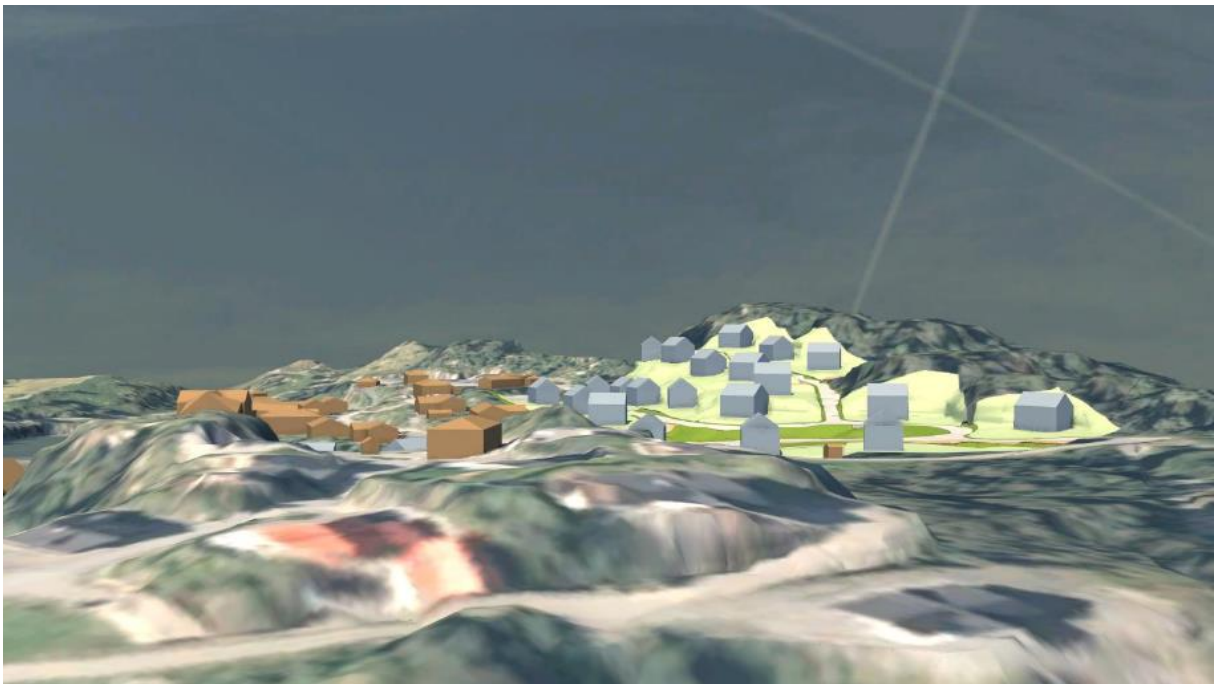
Figur 20: Illustrasjon fugleperspektiv.



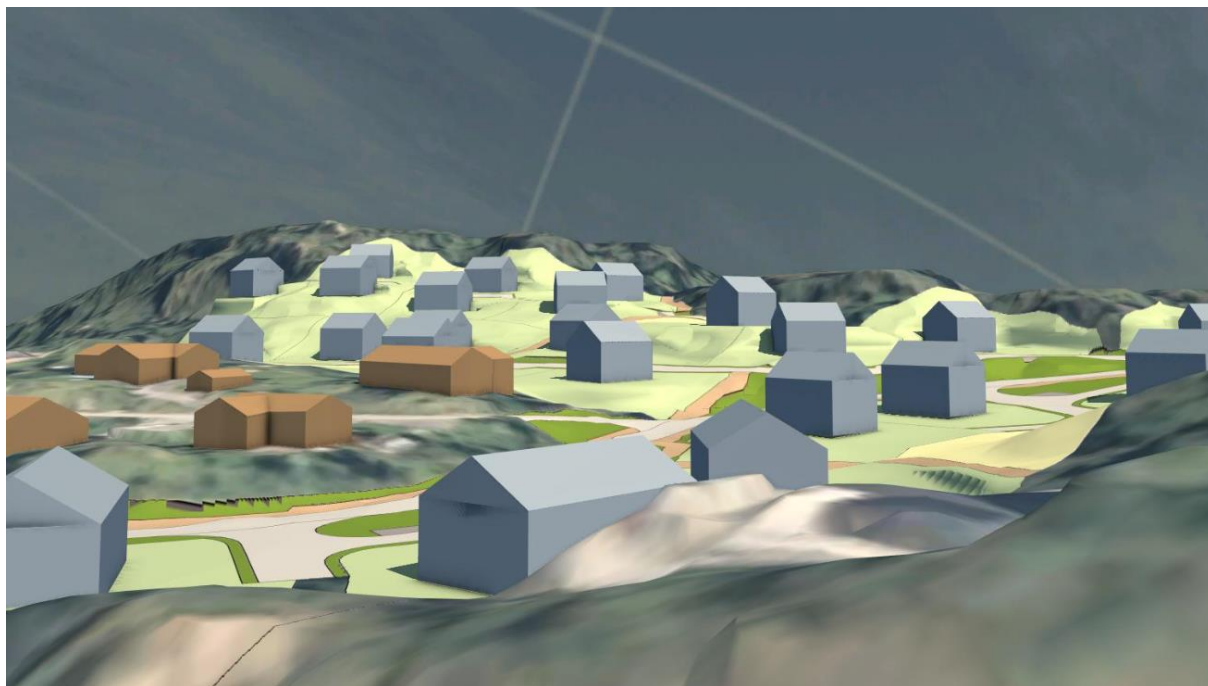
Figur 21: Illustrasjon - frå sør.



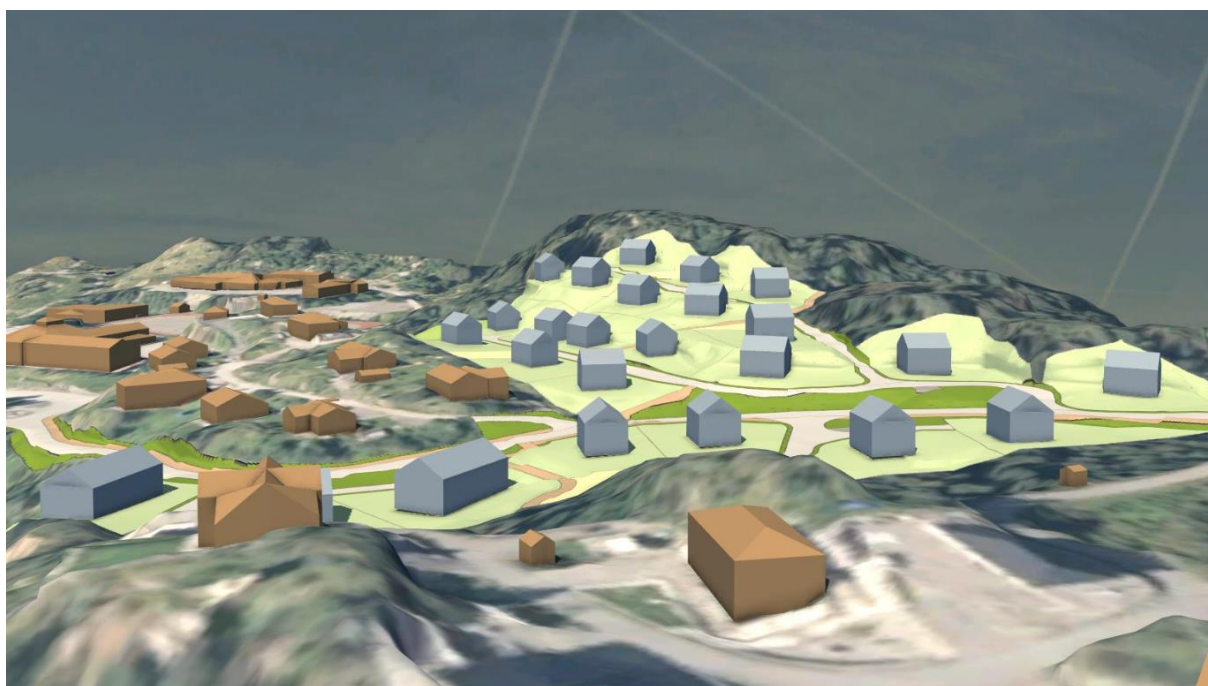
Figur 22: Illustrasjon - frå sør.



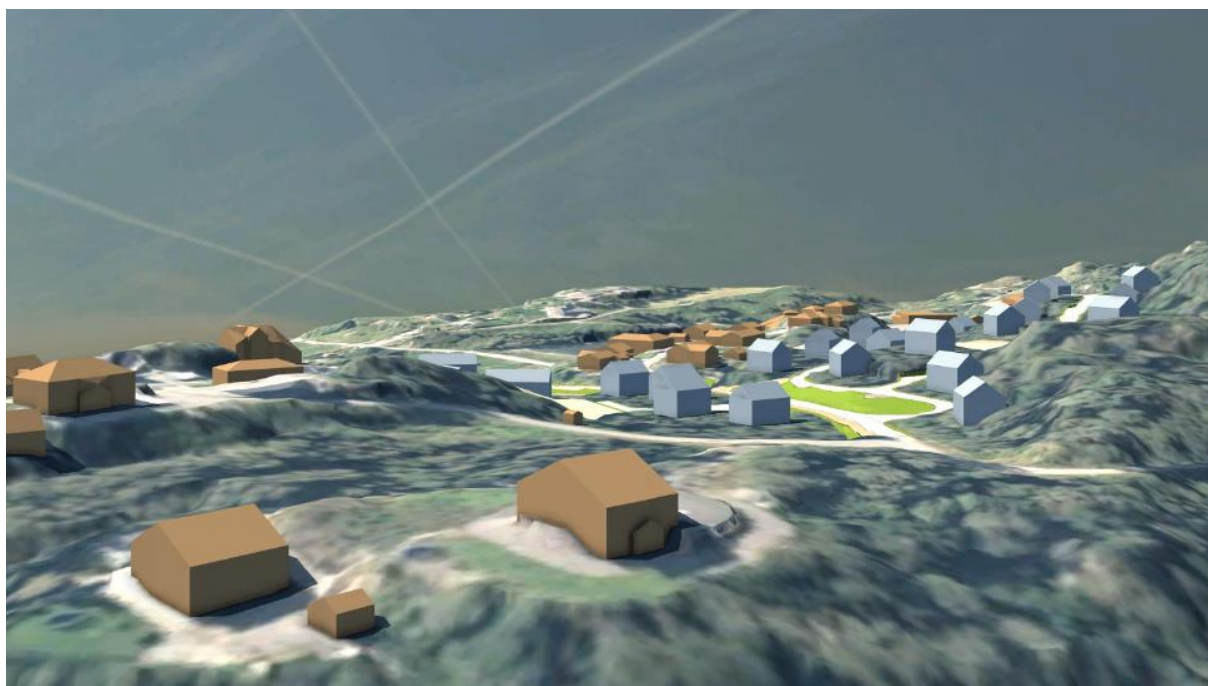
Figur 23: Illustrasjon - frå søraust.



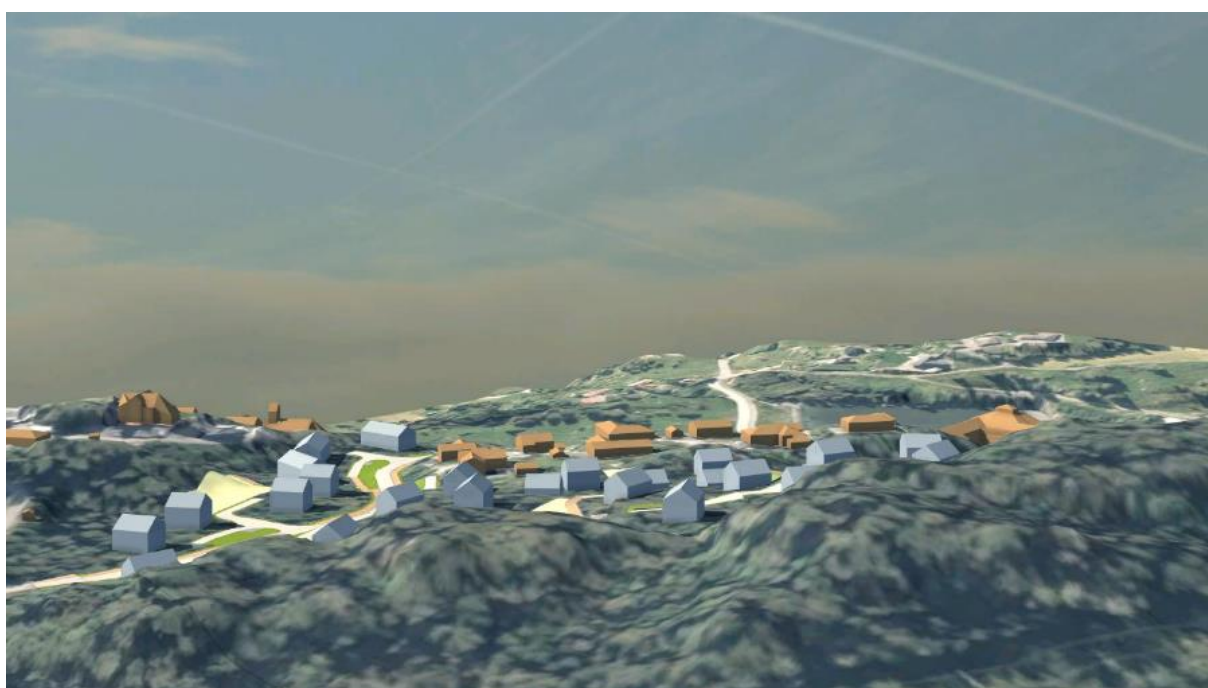
Figur 24: Illustrasjon - frå søraust.



Figur 25: Illustrasjon - frå søraust.



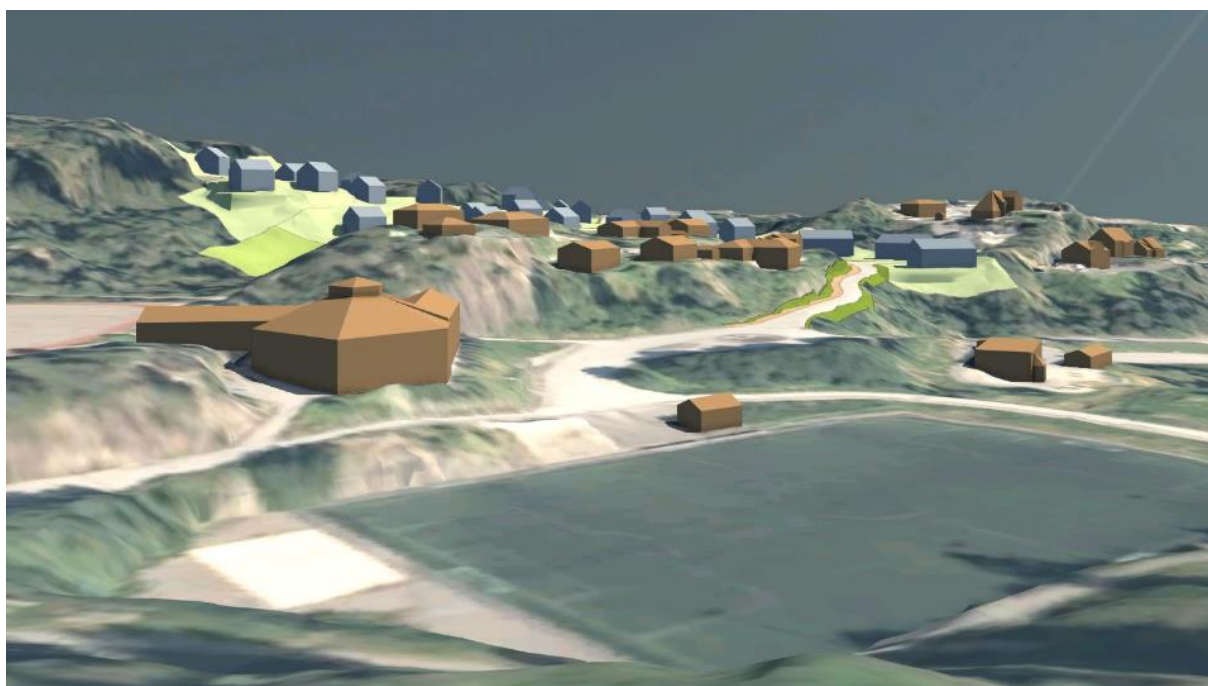
Figur 26: Illustrasjon - frå aust.



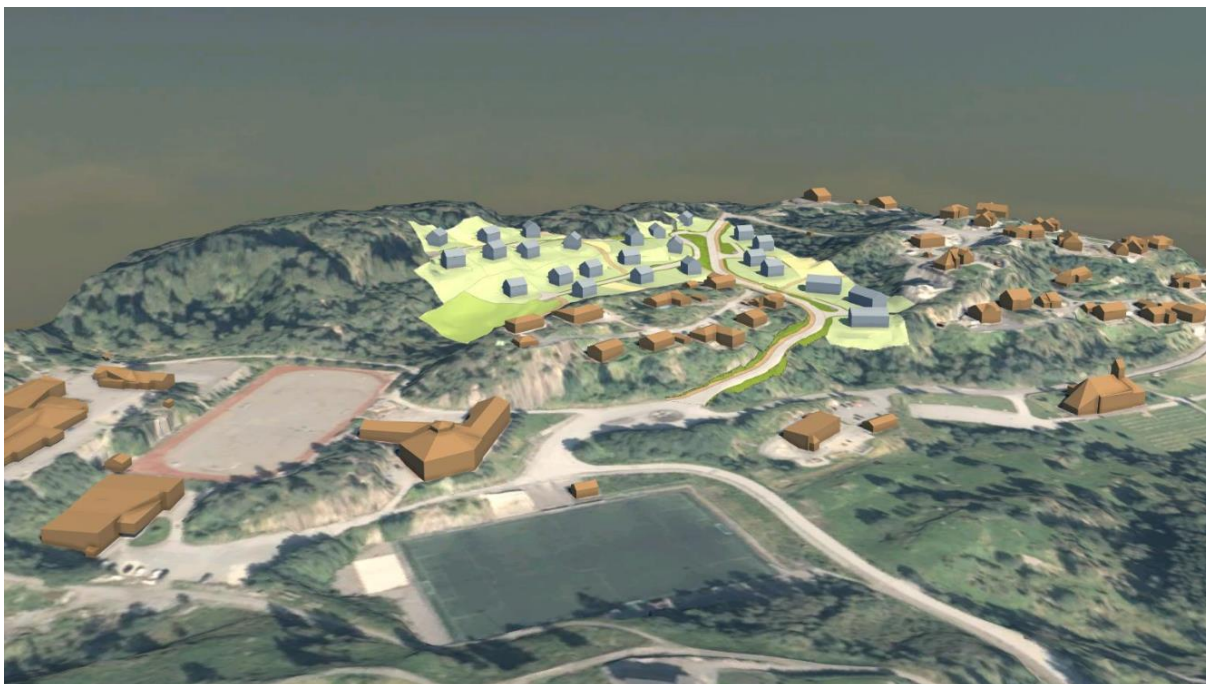
Figur 27: Illustrasjon - frå nordaust.



Figur 28: Illustrasjon - frå nordvest.



Figur 29: Illustrasjon - frå vest.



Figur 30: Illustrasjon - frå sørvest.

#### 9.4 UNIVERSELL UTFORMING

Krav til universell utforming er sikra gjennom TEK10 der dette er relevant. Det er satt krav om at 40 % av bustadene skal vere universelt utforma, jf. § 4.1.19.

#### 9.5 KONSEKVEN SAR FOR NABOER

Planområdet ligg ved eit allereie eksisterande bustadområde, og vil ikkje medføre store endringar i området. For å unngå at det nye bustadområdet vert til for stor sjenanse for naboane vil utforminga være i tråd med allereie eksisterande bustad, jf. §§ 1.2 og 1.4.

#### 9.6 FOLKEHELSE

Det nye tiltaket skal ikkje få negative konsekvensar for folkehelsa for dei som bur i området.

#### 9.7 TRAFIKK- OG PARKERINGSTILHØVE

Planforslaget vil generere ein trafikkauke på Fv. 393, Eidavegen. Dei 38 nye bustadene vil gje ein auke på om lag 171 bilturar i døgeret om ein tek utgangspunkt i at kvar bustadeining gjennomsnittleg genererer 4,5 turar per dag. For den delen av planområdet som ligg nord for Eidavegen er det planlagt ein ny avkøyrsløse nordaust i planområdet. For areala som ligg sør for Eidavegen er det lagt opp til to nye avkøyrsløse. Det er lagt opp til fortau langs Eidavegen gjennom heile planområdet. Gangveger og utvida vegareal med fortau er sikra opparbeidd i rekkjefølgjekrava, jf. § 3.1. For å sikre finansiering av dei store vegarbeida som vert naudsynt for å etablere fortau langs med Eidavegen, er det lagt inn ein føresegn om at det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest til 10 einingar innanfor planområdet før rekkjefølgjekravet om opparbeiding av o\_SKV og o\_SF1-o\_SF3 trer i kraft, jfr. § 3.2.

Parkering vil gå føre seg på eigen tomt og vil ikkje vere til hinder for kringliggande områder.

#### 9.8 KULTURMINNE

Det er ikkje avdekt kulturminne i planområdet eller i nærleiken, og planforlaget har difor ikkje konsekvensar for kulturminne.

#### 9.9 FRILUFTSAKTIVITET, NATUROMRÅDE, BORN OG UNGE SINE INTERESSER I NÆRMILJØET

Ostereidet skule har etablert ein tursti som går gjennom planområdet. Det har vore ein viktig del av planarbeidet å ta i vare denne. Planframlegget vidarefører turstien og har regulert stien som arealføremålet «tursti». På denne måten sikrar planen at stien ikkje kan byggjast på.



Figur 31: tursti gjennom planområdet som og koplar nedre og øvre del av området nord for Eidavegen.

### 9.10 VURDERING AV TILTAK I HØVE TIL NATURMANGFALDSLOVA

Det er eit nasjonalt mål at tap av biomangfald skal stoppast, og arealbruken skal støtte opp om dette målet (St.meld 26 (2006 - 2007)). Tiltaket er vurdert ut frå krava i kapittel II i Naturmangfaldslova, med særleg omsyn til prinsippa i følgjande heimlar:

- § 8 : Kunnskapsgrunnlaget.
- § 9 : Føre-var-prinsippet.
- § 10: Økosystemtilnærming og samla belastning.
- § 11: Tiltakshavar betaler.
- §12: Miljøforsvarlege teknikkar.

#### Vurdering etter §8 Kunnskapsgrunnlaget:

Sentrale tema	Vurdering
Kva slags landskap, økosystem, naturtypar eller arter vert råka av planen?	Landskapet som vert råka av planen består blandingsskog med lauv- og bartre, med innslag av lågtveksande vegetasjon, hovudsakleg lyng og gras.
Kva slags effekt vil planen ha på landskap, økosystem, naturtypar og arter?	Planen vil føre til inngrep ved tilrettelegging for bustad og veg, men ikkje av stor konsekvens i og med at ein del av planområdet allereie er planert.
Korleis er tilstanden for landskapet, økosystem og utviklinga i antal lokalitetar av naturtypene og bestandene på landsbasis og på staden?	I forhold til det ein er kjend med skal tilstanden for landskapet, økosystem og utviklinga i antal lokalitetar av naturtypene og bestandene på staden vere bra.
Føreligg det faglege rapportar og utgreiingar om naturmangfald i det aktuelle planområdet?	Ein er ikkje kjend med at det føreligg faglege rapportar og utgreiingar om naturmangfald i planområdet.
Føreligg det erfaringsbasert kunnskap (frå lokalsamfunnet, kommunar og andre myndigheiter) om det aktuelle planområdet?	Føreligg ingen særskild erfaringsbasert kunnskap som ein er kjend med om planområdet.
Vil planen påverke truga og nært truga arter på Norsk raudliste for arter 2010	Vil ikkje påverke truga og nært truga arter på Norsk raudliste for arter 2010.
Vil planen påverke truga og nært truga naturtypar på Norsk raudliste for naturtypar 2011	Vil ikkje påverke truga og nært truga naturtypar på Norsk raudliste for naturtypar 2011.



Vil planen påvirke utvalde naturtyper eller prioriterte arter?	Vil ikkje påvirke utvalde naturtyper eller prioriterte arter.
Vil planen påvirke verneområder, nærområde til verneområder, marint beskytta områder eller verna vassdrag (jf. verneplan for vassdrag)?	Vil ikkje påvirke verneområder, nærområde til verneområder, marint beskytta områder eller verna vassdrag.
Vil planen påvirke tilstanden i sjø eller vassførekomstar?	Vil ikkje påvirke tilstanden i sjø eller vassførekomstar.
Vil planen påvirke utvalde kulturlandskap?	Ingen kjennskap til at planen vil påvirke utvalde kulturlandskap.
Vil planen påvirke miljøregistreringar i skog?	Planen vil ikkje påvirke miljøregistreringar i skog.
Vil planen påvirke inngrepsfrie naturområde (INON)?	Planen vil ikkje påvirke inngrepsfrie naturområde (INON).
Vil planen påvirke område eller naturtyper som er spesielt verdfulle for naturmangfald?	Planen vil ikkje påvirke område eller naturtyper som er spesielt verdfulle for naturmangfald.

#### Vurdering etter § 9 Førre-var-prinsippet:

Sentrale tema	Vurdering
Veit ein nok om landskap, økosystem, naturtyper og artar, og om kva slags verknader det aktuelle tiltaket har for desse?	Ja, tilstrekkeleg kunnskap føreligg.
Er det sannsynleg at tiltaket vil medføre vesentleg (alvorleg eller irreversibel) skade på landskap, økosystem, naturtyper og artar?	Ikkje sannsynleg at tiltaket vil medføre vesentleg skade på landskap, økosystem, naturtyper og artar.

#### Vurdering etter § 10 Økosystemtilnærming og samla belastning:

Sentrale tema	Vurdering
Kva slags eksisterande tiltak eller bruk utgjer ei påverknad på landskap, økosystem, naturtyper og artar?	Det er ingen bruk av området i dag og vil difor ikkje ha særskild påverknad på landskap, økosystem, naturtyper og artar
Kva slags framtidige tiltak og bruk i landskapet eller økosystemet som ein har oversikt over kan utgjere ei påverknad på naturtyper og artar?	Tiltak som vil skje i området vil vere opparbeiding av vegar og nye bustader. Det vil såleis bli ein auka bruk av området, men berre i tilknytning bustadene og det vil ikkje utgjere ei påverknad på naturtyper og artar.
Kva vil den samla belastninga (effekten) av planen eller tiltaket være, det vil seie eksisterande tiltak og bruk, planforslaget og framtidige tiltak og bruk?	Den samla belastninga av planen vil vere stor, men dette vil likevel ikkje vere av stor betydning då det ikkje er gjort viktige registreringar av landskap økosystem, naturtyper og artar.
Kva veit ein om situasjonen for det naturmangfaldet som råkas på kommunenivå, fylkesnivå og på landsbasis?	Det er ikkje naturmangfald av stor viktighet som vert råka.
Manglar ein kunnskap om verkinga (effekten) av planen sin samla belastning for landskap, økosystem, naturtyper og artar? I så fall må § 9 tilleggas stor vekt.	Nei, tilstrekkeleg kunnskap føreligg.

#### Vurdering etter § 11 Tiltakshavar betaler:

Paragrafen går på at tiltakshavar skal dekke kostnadene ved å hindre eller avgrense skade på naturmangfaldet som tiltaket forårsakar, dersom dette ikkje er urimeleg ut frå tiltaket og skaden sin karakter. Kostnadar som tiltakshavar kan måtte kome til å måtte dekke for å få tatt nødvendige naturmangfaldsomsyn kan vere:

- At tiltakshavar vert pålagt å betale for å skaffe meir kunnskap om naturmangfald.
- At tiltakshavar vert pålagt å overvake naturtilstanden.
- At tiltakshavar må velje ein meir kostbar og tidkrevjande teknikk, lokalisering eller driftsform.
- At tiltakshavar får gjennomføre tiltaket, men at det vert gitt pålegg om retting eller avbøtande tiltak som reduserer eller minimerar skadane på naturmangfaldet.

Ein er ikkje kjend med at tiltakshavar må dekke kostnadar for at det vert teke særskilde naturmangfaldsomsyn.

#### Vurdering etter § 12 Miljøforsvarlege tekniskar:

Paragrafen går på at for å unngå eller avgrense skadar på naturmangfaldet skal det takast utgangspunkt i slike driftsmetodar og slik teknikk og lokalisering som, ut frå ei samla vurdering av tidlegare, noverande og framtidig bruk av mangfaldet og økonomiske forhold, gir dei beste samfunnmessige resultat. Det er i planforslaget

forsøkt å ivareta dette ved at ein tek omsyn til terrenget og prøver å gjere minst mogelege inngrep ved utbygging av planområdet og ivareta så mykje som mogleg av eksisterande vegetasjon.

### Samla vurdering av naturmangfaldet

Ut frå vurdering etter § 8-12 naturmangfaldslova kan ein ikkje sjå at planforslaget vil ha vesentleg verknad for naturmangfaldet i området då det ikkje er gjort viktige registreringar av landskap økosystem, naturtypar og artar.

I planarbeidet har ein nytta viktige informasjonskjelder som naturbase, artskarta til artsdatabanken.no, nasjonal raudliste og lokale observasjonar av naturmangfald. Det er ikkje avdekkja konflikhtar mellom arealbruksendringane og utvalde naturtypar og prioriterte artar i forslag til forskrift. Endringane er òg vurdert i forhold til naturmangfaldet generelt og registrert kjent lokal kunnskap.

Side | 33

## 9.11 PRIVAT OG OFFENTLEG SERVICETILBOD

Teoretisk tal på busette vil vere 99 stk. basert på gjennomsnittlege tal på busette per hushald i Lindås kommune frå Statistisk sentralbyrå. Sekundæreiningane er her rekna inn som ein vanleg eining og det er ikkje teke høgde for at dei sannsynlegvis får noko færre bebuarar enn einebustadene. Sjå tabell under for teoretisk befolkningssamansetning for planområdet.

TEORETISK BEFOLKNINGSSAMANSETNING			
TOTALT 99		Plannamn Eikhovden	
90- ÅR	1	15	Aldersheim
80-89 ÅR	4		
67-79 ÅR	10	58	Pensjonsår
45-66 ÅR	28		
20-44 ÅR	30		
16-19 ÅR	5	18	Vidaregåande skule
13-15 ÅR	4		
6-12 ÅR	8		
1-5 ÅR	6	7	Barneeskule
0 ÅR	1		

Figur 32: Teoretisk befolkningssamansetning for planområdet

## 9.12 KONSEKVENSA FOR NÆRINGSINTERESSER

Ingen kjente.

## 9.13 JURIDISKE/ØKONOMISKE KONSEKVENSA FOR KOMMUNEN

Ingen kjente.

## 9.14 RISIKO OG SÅRBARHEIT

### 9.14.1 Ros-analyse

Lindås kommune vedtok metode og akseptkriterier for ROS-analyse i 2011. Desse er 5 delte og ligg til grunn her.

### Klassifisering av konsekvens

Hendingar i raude felt	Medfører uakseptable risiko. Her skal risikoreduserande tiltak gjennomførast, alternativt skal det utførast meir detaljerte ROS-analyser for å avkrefte risikonivået.
Hendingar i gule felt	ALARP - sone, dvs. tiltak kan gjennomførast for å redusere risikoen (ALARP = As Low As Reasonable Practicable). Det vil vere naturleg å legge en kost-nytteanalyse til grunn for vurderinga av ytterlegare risikoreduserande tiltak.
Hendingar i grøne felt	I utgangspunktet akseptabel risiko, men ytterlegare risikoreduserande tiltak av vesentleg karakter skal gjennomførast når det er mogleg ut frå økonomiske og praktiske vurderingar.

## Risikomatriser og akseptkriteria for ROS-analysar som gjeld arealbruk

Vedteke av kommunestyret 14.4.2011

RISIKOMATRISE – arealbruk (LIV OG HELSE)						
SANNSYNLIGHET	N	S5	■	■	■	■
	Y	S4	■	■	■	■
	S	S3	■	■	■	■
	N	S2	■	■	■	■
	N	S1	■	■	■	■
SKADENIVÅ						
	S		K1	K2	K3	K4
KONSEKVENSSKALA						

RISIKOMATRISE – arealbruk (MILJØ)						
SANNSYNLIGHET	N	S5	■	■	■	■
	Y	S4	■	■	■	■
	S	S3	■	■	■	■
	N	S2	■	■	■	■
	N	S1	■	■	■	■
SKADENIVÅ						
	S		K1	K2	K3	K4
KONSEKVENSSKALA						

RISIKOMATRISE – arealbruk (ØKONOMI)						
SANNSYNLIGHET	N	S5	■	■	■	■
	Y	S4	■	■	■	■
	S	S3	■	■	■	■
	N	S2	■	■	■	■
	N	S1	■	■	■	■
SKADENIVÅ						
	S		K1	K2	K3	K4
KONSEKVENSSKALA						

Side | 34

S1 – lite sannsynleg	Mindre enn ei hending per 1000 år
S2 – mindre sannsynleg	Ei hending per 200 – 1000 år
S3 – sannsynleg	Ei hending per 20 – 200 år
S4 – mykje sannsynleg	Ei hending per 2 – 20 år
S5 – svært sannsynleg	Ei hending per 2 år eller oftare
K1 – ubetydeleg	Ingen personskadar
K2 – mindre alvorleg	Få og små personskadar
K3 – betydeleg	Få, men alvorlege personskadar
K4 – alvorleg	1 død, og/eller 10 alvorleg skadde, og/eller 250 evakuerte
K5 – svært alvorleg	Meir enn 1 død, og/eller meir enn 10 alvorleg skadde, og/eller meir enn 250 evakuerte

S1 – lite sannsynleg	Mindre enn ei hending per 1000 år
S2 – mindre sannsynleg	Ei hending per 200 – 1000 år
S3 – sannsynleg	Ei hending per 20 – 200 år
S4 – mykje sannsynleg	Ei hending per 2 – 20 år
S5 – svært sannsynleg	Ei hending per 2 år eller oftare
K1 – ubetydeleg	Ingen miljøskadar eller ureining av omgjevnadene
K2 – mindre alvorleg	Mindre skadar på miljøet som vert utbetra etter kort tid
K3 – betydeleg	Middels alvorlege miljøskadar av stort omfang, eller; alvorlege miljøskadar av lite omfang
K4 – alvorleg	Store og alvorlege miljøskadar
K5 – svært alvorleg	Varig, alvorleg skade på miljøet

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

### VURDERING AV RISIKO OG SÅRBARHEIT:

Naturbasert sårbarheit					
Nr	Uønskt hending/forhold	Potensiell risiko for:			Merknad
		Liv og helse	Ytre miljø	Materielle verdier	
Ekstremvær <a href="http://www.met.no">www.met.no</a>					
1	Sterk vind				Vind vert ikkje sett på som ein risiko for området. Sterk vind kan førekomme, men vert ikkje sett på som noko problem.
2	Store nedbørmengder				Eksisterande nedbørsfelt for årsnedbør vert ikkje endra. Utbygginga i dette området er særskild avgrensa og tomtene er store. Store nedbørmengder vert ikkje sett på som ein risiko for planområdet.
3	Store snømengd				Store mengder snø er sjeldan eit problem i området.
4	Anna				
Flaumfare <a href="http://www.nve.no">www.nve.no</a>					
5	Flom i elver / bekker				Ikkje aktuelt
6	Flom i vassdrag/ innsjøar				Nye bustader er plassert med planeringshøgde frå kote +103 til +131. Overvatn skal handterast innanfor kvar einskild tomt. Flaum vil ikkje utgjere ein risiko.

7	Overvasshandtering				Overvatn vert handtert på kvar einskild eigedom. Tomtane er store og BYA er låg - 30 %. Parkering er inkludert i total % BYA.
8	Springflod / stormflod				Ikkje aktuelt.
9	Historisk flomnivå				Ikkje aktuelt.
10	Anna				
Skredfare <a href="http://www.skrednett.no">www.skrednett.no</a>					
11	Kvikkleireskred				Det er ikkje påvist kvikkleire i planområdet.
12	Lausmasseskred				Ikkje aktuelt
13	Is - og snøskred				Planområdet ligg ikkje innanfor utløpsområde for snøskred.
14	Steinras, steinsprang				Planområdet ligg ikkje innanfor utløpsområde for steinras, steinsprang
15	Historiske hendingar				Det er ikkje registrert skredhendingar innanfor planområdet.
16	Anna				
Byggegrunn <a href="http://www.ngu.no">www.ngu.no</a>					
17	Setningar				Ikkje aktuelt
18	Utglidingar				Ikkje aktuelt
19	Radon				Kan førekomme, men det er registrert moderat til lav risiko for radon i dette området (geo.ngu.no). Radon vert ikkje sett på som et problem.
20	Anna				
Plante og dyreliv <a href="http://www.dirnat.no">www.dirnat.no</a>					
21	Planter				Ingen sårbare arter registrert i naturbase
22	Dyr				Ingen sårbare arter registrert i naturbase
23	Fuglar				Ingen sårbare arter registrert i naturbase
24	Anna				Ingen sårbare arter registrert i naturbase
Verksemdsbasert sårbarheit					
Brann/eksplosjon					
25	Brannfare	Sa2 x K3	Sa2 x K2	Sa2 x K3	Planområdet ligg om lag 23 kilometer unna brannstasjon.
26	Eksplisjonsfare				Ingen kjent risiko.
27	Anna				
Energitransport					
28	Høgspenning				Ikkje aktuelt.
29	Lågspenning				Ikkje aktuelt.
30	Gass				Ikkje aktuelt.
31	Anna				
Forureina vatn					
32	Drikkevasskjelde				Ingen kjent risiko.
33	Sjø, badevatn, fiskevatn, vassdrag og liknande.				Ikkje aktuelt.
34	Nedbørsfelt				Ikkje aktuelt.
35	Grunnvassnivå				Ikkje aktuelt.
36	Anna				
Forureina - grunn <a href="http://www.sft.no">http://www.sft.no</a>					
37	Kjemikalieutslepp				Ingen kjent risiko.
38	Anna				
Forureina - luft					
39	Støv/partikler/røyk				ingen kjent risiko.
40	Støy				Ingen kjent risiko.
41	Lukt				Ingen kjent risiko.
42	Anna				
Friluftsliv og tilgjengelegheit til sjø <a href="http://www.hordaland.no">http://www.hordaland.no</a>					
43	Fri ferdsel langs sjø				Ikkje aktuelt.
44	Friluftsliv				Ingen kjent risiko.
45	Anna				
Sårbarheit knytt til infrastruktur					
Trafikkfare <a href="http://www.vegvesen.no">http://www.vegvesen.no</a>					
46	Trafikkulykker på veg	Sa3 x K3	Sa3 x K2	Sa3 x K2	Planforslaget inneberer auka trafikk i avkjørselen til Eidavegen. Samstundes vert opparbeiding av fortau langs med Eidavegen mot Ostereidet skule eit viktig trafikktryggande element.
47	Anna				
Forureining					
48	Støv/partiklar				Ingen kjent risiko.
49	Støy				Ingen kjent risiko.
50	Lukt				Ingen kjent risiko.
51	Utslepp/kjemikalier				Ingen kjent risiko.
52	Anna				
Ulykker på nærliggande veger/transportåre <a href="http://www.vegvesen.no">http://www.vegvesen.no</a>					
53	Veg				Se under punkt 46.
54	Sjø				Ingen kjent risiko.
55	Luft				Ingen kjent risiko.
56	Anna				

## Risikomatriser - oppsummering

SANNSYN	Mykje sannsynleg	Sa5					
	Sannsynleg	Sa4					
	Noko sannsynleg	Sa3			46		
	Lite sannsynleg	Sa2			25		
	Usannsynleg	Sa1					
RISIKOMATRISJE Liv og helse			K1	K2	K3	K4	K5
			Ufarleg	Liten	Ein viss fare	Alvorleg	Kritisk
			Konsekvens				

SANNSYN	Mykje sannsynleg	Sa5					
	Sannsynleg	Sa4					
	Noko sannsynleg	Sa3		46			
	Lite sannsynleg	Sa2		25			
	Usannsynleg	Sa1					
RISIKOMATRISE Ytre miljø			K1	K2	K3	K4	K5
			Ufarleg	Liten	Ein viss fare	Alvorleg	Kritisk
			Konsekvens				

SANNSYN	Mykje sannsynleg	Sa5					
	Sannsynleg	Sa4					
	Noko sannsynleg	Sa3		46			
	Lite sannsynleg	Sa2			25		
	Usannsynleg	Sa1					
RISIKOMATRISE Materielle verdiar			K1	K2	K3	K4	K5
			Ufarleg	Liten	Ein viss fare	Alvorleg	Kritisk
			Konsekvens				

## 10 FRÅSEGN/MERKNADAR

### 10.1 SAMLA FRÅSEGN/MERKNADAR

Nr.	Avsendar	Hovudpunkt i merknad	Kommentar frå forslagsstillar
1	Fylkesmannen i Hordaland (FM) i e-post av 15.2.2016	<p>Planen må inkludere vurdering av folkehelseperspektivet. Konsekvensar reguleringsplanen har for endra arealbruk skal vurderast i høve til naturmangfaldslova og alle reguleringsplanar skal innehalde ROS-analyse.</p> <p>FM presiserer at det er viktig at barn og unge vert høyrd og teke omsyn til i planarbeidet.</p>	Teke til etterretning
2	Statens vegvesen (SVV) i e-post av 19.1.2016	<p>Det er positivt at det vert lagt opp fortau langs Eidavegen fram til skuleområdet for å få sikker skuleveg. SVV nemnar at det er viktig å sikre eit godt tilbod til mjuke trafikantar frå bustadområda og fram til Ostereidet senter.</p> <p>Ber Lindås kommune vurdere ei utviding av planområdet for å regulere eit slikt tilbod heilt fram til senterområdet. Etter SVV sine vurdering er ikkje det varsla planområdet stort nok til å sikre fortau fram til skuleområdet slik intensjonen er i planen.</p> <p>SVV føreset at trafikklysningar i planen vert regulert i samsvar med krava i handbok N100 Veg- og gateutforming.</p> <p>Når det gjeld avkøyring til nordre del av planområdet vil det etter SVV sin vurdering vere naturleg å vurdere ei felles løysning med det eksisterande bustadområdet i sørvest slik at talet på avkøyringar ikkje aukar langs den kommunale vegen.</p>	<p>Fortau til skulen må sjåast på som eit rimeleg krav til ein utbygging i dette området, men det er ikkje rimeleg at eit prosjekt med 28 hovudbustadeiningar skal ta byrden av eit større trafikkiksikringsprosjekt som SVV her viser til.</p> <p>Delvis teke til etterretning. Planområdet er stort nok til å sikre trygg skuleveg. Planområdet strekk seg til eksisterande fortau i vest og er tenkt kopla til dette.</p> <p>Teke til etterretning</p> <p>Felles løysing for avkøyrsløse i nord er vurdert, men terrengskilnadane i dette området er for store til at det er mogleg å få til ei felles løysing.</p>

3	Hordaland Fylkeskommune (HFK) i e-post av 1.3.2016	<p>HFK viser til at planområdet ligg i kort avstand til Ostereidet, som er definert som lokalsenter i Lindås kommune. Lokalisering av bustader i nærleiken til definerte senter og kollektivstopp med frekvent tilbod er i tråd med regional transportplan for Hordaland som har som mål at auka persontrafikk skal skje ved gange, sykkel eller ved kollektivtransport.</p> <p>HFK minner om at det er viktig å sikre barn og unges interesser i planlegginga. Store og gode leikeareal bør sikrast opparbeida gjennom rekkjefølgjekrav.</p> <p>HFK minner om at all utbygging har verknad på landskapet og ber om at dette vert teke omsyn til i planarbeidet.</p> <p>HFK har ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne eller andre kulturminne med høg verneverdi i planområdet.</p>	<p>Teke til etterretning</p> <p>Det vert lagt til rette for leikeareal innanfor planområdet. Avstand til Ostereidet Idrettsplass er liten.</p> <p>Teke til etterretning, det er teke stort omsyn til landskapet ved plassering av bygga.</p> <p>Teke til etterretning</p>
4	BKK Nett AS i brev av 26.1.2016	<p>Informerer om at BKK Nett innanfor regulert område har 22kV høgspenningsanlegg, høgspenningskablar, nettstasjoner og luftleidningsanlegg. Dette inngår i distribusjonsnettet for elektrisk energi, og er naudsynlege komponentar i den lokale straumforsyninga.</p> <p>BKK Nett nemnar at dersom planen skal leggje til rette for omlegging av eksisterande høgspenningsanlegg, må det setjas av plass til nye trasear for disse. Gjør vidare oppmerksom på at det som hovudregel er den som ynskjer å få eit høgspenningsanlegg lagt om eller flyttast, som sjølv må bera kostnaden med dette. BKK Nett AS vil krevje full kostnadsdekking.</p>	<p>Teke til etterretning</p> <p>Teke til etterretning, bustadene er plassert vest og sør for dei to høgspenningslinene i nærleiken av planområdet.</p>
5	NGIR i brev av 18.1.2016	<p>Det er viktig at det vert satt av tilstrekkeleg areal til avfallsdunkar (maks to per eining).</p> <p>Tilkomstveg fram til hentestad for avfall må ha tilstrekkeleg breidde og må tåle tilstrekkeleg akseltrykk slik at renovasjonsbilen kan nytte vegen.</p> <p>Leikeplass og liknande bør ikkje liggje i nærleiken av hentestaden.</p>	<p>Teke til etterretning.</p> <p>Teke til etterretning.</p> <p>Teke til etterretning.</p>
6	Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) i e-post av 25.2.2016	NVE har ingen innspel til planarbeidet	Teke til etterretning.
7	Robert Lorang Hansen (RLH) i e-post av 25.2.2016	<p>RLH er eigar av gnr/bnr 233/163 i Dyrhovdenfeltet og skal byggje eit hus der i år. Det er knytt ein gangveg langs tomtgrensa. Vestafjell som eide 233/163 før RLH kjøpte den, planerte ut tomtene 233/161, 162 og 163 i 2015.</p> <p>Resultatet er at gangvegen er særst bratt, før den ender i eit lite stup på om lag 3 meter med store steinar. Det er nesten 10 meter høgdeforskjell frå gangvegen sitt lågaste og høgaste punkt, gangvegen er om lag 30 meter lang. Tidlegare var gangvegen ikkje tilgjengeleg.</p>	<p>Denne planen kan ikkje ta inn over seg og rette opp i feil som har tatt stad i ein annan reguleringsplan og utbygginga av denne. Ein slik endring vil føre med seg stor forsinkingar i planprosessen og ny varslingsrunde.</p>

		<p>Ein sakshandsamar i kommunen har uttalt at gangvege er feilplassert med tanke på terreng.</p> <p>En gangveg bør vere tilgjengeleg for barnevogner og kanskje rullestol og då må ikkje stigninga vere for stor.</p> <p>RHL har fått beskjed frå kommunen om at gangvegen kan flyttast på to måtar;  1) søknad om reguleringsendring av Dyrhovden  2) Traseen vert flytta i reguleringsplanen for Eikhovden</p> <p>RHL meiner gangvegen bør plasserast mellom 233/160 og 161 eller mellom 233/161 og 162. Han har ikkje noko imot ein plassering langs eige tomt, men ser at gangvegen ikkje vert mogleg å opparbeid der.</p> <p>RHL gjev uansett handteringa av gangvegen reguleringsplanen sin fulle støtte. RHL er opptatt av at fleire barnefamiljar skal kunne etablere seg i området.</p>	<p>Teke til etterretning</p>
--	--	--	------------------------------

## 11 FORSLAGSSTILLAR SIN AVSLUTTANDE KOMMENTAR

I planframlegget er det lagt opp til moglegheit for opparbeiding av til saman 28 hovudbustadeiningar fordelt på 22 einebustader og 3 tomannsbustader. Det er opna for at 10 av tomtane kan etablere sekundæreining. Tomtene er relativt gode i storleik og utnyttinga er låg (30 % BYA). Det er dermed sikra godt med grøne areal i planframlegget. Dei planlagde bustadene har ein maksimal mønehøgde på 10 meter frå lågaste terrengpunkt på bygningen.

Plangrepet tek innover seg ein utviding av vegarealet for å sikre trygg skuleveg for eksisterande og framtidige bustader på Dyrhovden og Eidavegen. Det vert og lagt til rette for at turveg/stikkveg frå skuleområdet og austover vert oppretthalddt og sikra som turveg/stikkveg. Arealet ligg nær sentrum av Ostereidet og endå nærare Ostereidet skule og idretts- og aktivitetsområdet rundt skulebygga her. Dette arealet er ein naturleg møteplass for heile Ostereidet og det er viktig med ein god kopling til planområdet. Det planlagde bustadområdet byggjer soleis opp under eit av tre sentrumsområde i Lindås kommune. Gjeldande kommuneplan viser til at det er i nærleiken av dei tre lokalsentra at det meste av bustadutviklinga skal ta stad, noko som òg er i tråd med nasjonale planretningslinjer.

## Eikhovden Ostereidet

Detaljregulering for:  
Gnr/bnr 233/6 m. fl.  
Lindås kommune

Forslagstillarar:  
Nhb Bolig Vest AS

Plankonsulent:  
**Ard arealplan as**  
**Nygårdsgaten 114**  
**5008 Bergen**  
**+47 55 31 95 00**  
**[www.ardarealplan.no](http://www.ardarealplan.no)**

Oppdragsansvarleg:  
Jan Espen Vik

Medarbeidarar:  
Sandra Aleksejeva  
Jan Espen Vik  
Ann-Helen Nessen  
Lene Lindhardt Hammer

Forside layout:  
Jørgen Håland