

**PLANBESKRIVELSE  
DETALJREGULERINGSPLAN FOR  
SJØVOLD, SEIM, PLAN-ID 1263-201514  
LINDÅS KOMMUNE**



*Flyfoto viser planområdet med stiplet sort linje*

---

## 1 Sammendrag

Planforslaget legger til rette for bygging av boliger og infrastruktur, samt lekeareal innenfor planområdet. Nye boliger vil få gode solforhold, gode utsiktsforhold og gode uteoppholdsarealer. Lekearealer blir opparbeidet i henhold til krav i kommuneplanen. Areal nordvest for utbyggingsområdet er medtatt i planen etter ønske fra kommunen.

## 2 Bakgrunn

**2.1 Hensikten med planen** er å legge til rette for utbygging med frittliggende og konsentrerte boliger, samt nødvendig infrastruktur og lekearealer.

### 2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagstiller er Seim Eiendomsutvikling AS som har avtale med grunneiere. Plankonsulent er proESS AS, Ålesund.

### 2.3 Tidligere vedtak i saken

Det er ikke gjort vedtak i saken tidligere.

### 2.4 Utbyggingsavtaler

Det kan være aktuelt å inngå utbyggingsavtale med kommunen i forhold til infrastruktur.

### 2.5 Krav om konsekvensutredning?

Det er ikke stilt krav om konsekvensutredning med bakgrunn i at fremtidig planformål samsvarer med overordnet plan.

## 3 Planprosessen

### 3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart.

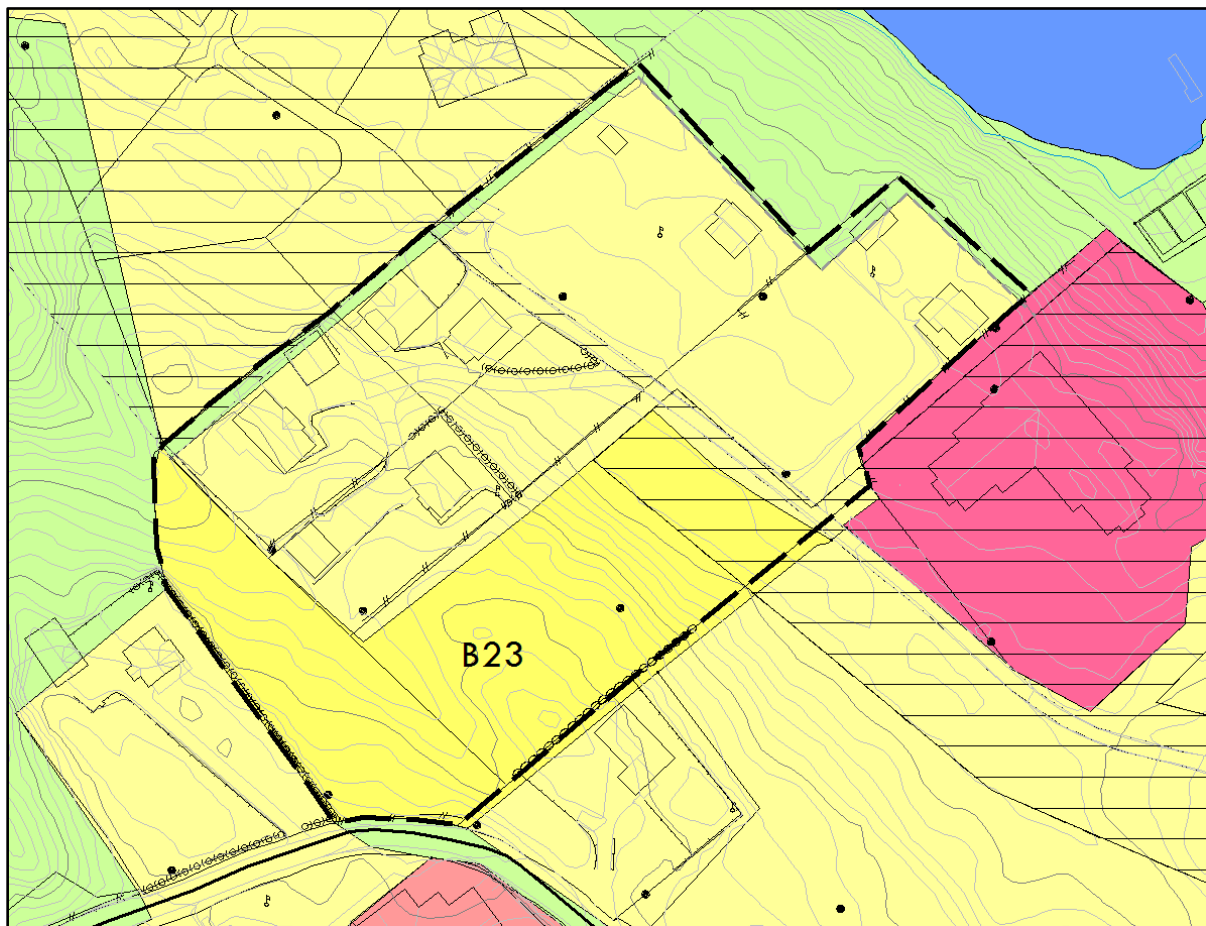
Oppstart av planarbeid ble varslet med brev til grunneiere, naboer og gjenboere medio desember 2015. Offentlige etater ble varslet pr mail 10.12.2015. Det ble gjennomført oppstartsmøte med kommunen 05.11.2015. I tillegg er det avholdt underveismøte med kommunen 02.03.2016.

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

### 4.1 Overordnede planer

- Kommuneplanens arealdel:

I kommuneplanen er arealet i sin helhet avsatt til boligformål, både konsentrert og frittliggende boligareal. Vi ser at kommuneplanens formålsgrenser har en forskyvning i nordvest og sørøst i forhold til tomtegrenser. Vi vurderer derfor, med bakgrunn i forskyvningen, samt med bakgrunn i at eksisterende bebyggelse ser ut til å være plassert i henhold til samme vurdering, at intensjonen i kommuneplanen har vært at hele planområdet skal ha boligformål.



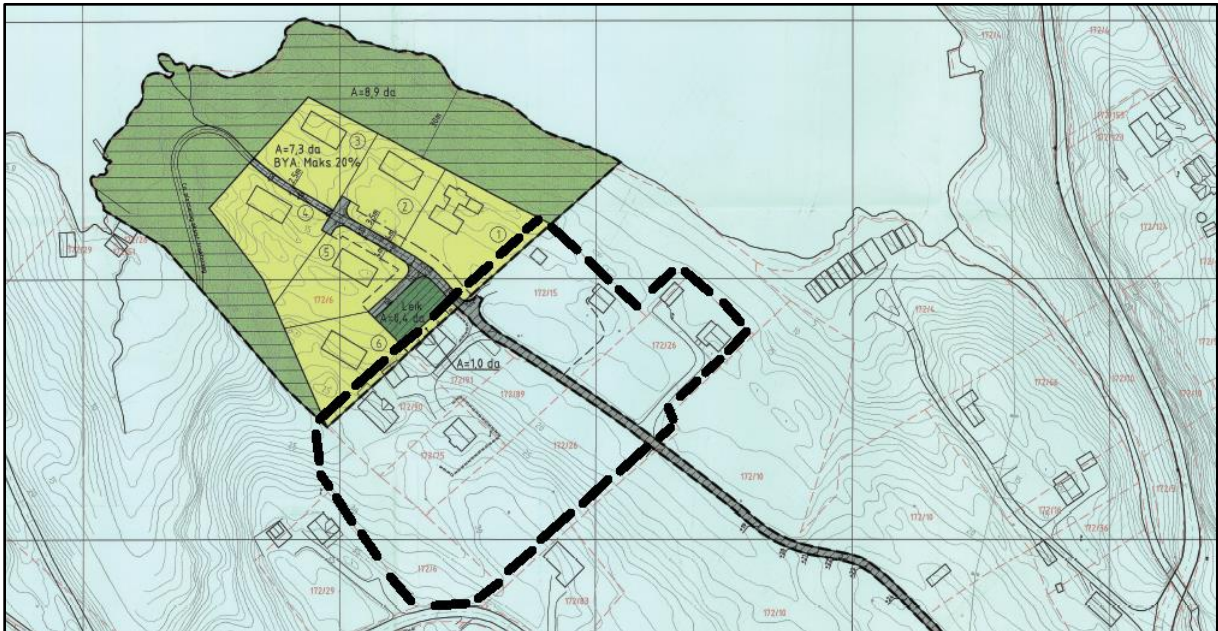
Kartutsnittet over viser planområdet med stiplet linje i kommuneplan

### 4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er delt av regulert vegareal i gjeldende plan, «Lars Hopland del av gnr 172 bnr 6». Ut over dette er planområdet uregulert. Forskyvningen nevnt over er videreført i denne planen, og man antar at situasjonen er slik at plangrense for denne planen i praksis har samme plangrense som i

dette planforslaget, selv om illustrasjonen viser at det er overlapping. Intensjonen er at begge planene skal ha felles plangrense.

Naboplanen har formålene frittliggende boliger, vegareal, lekeareal og friareal.

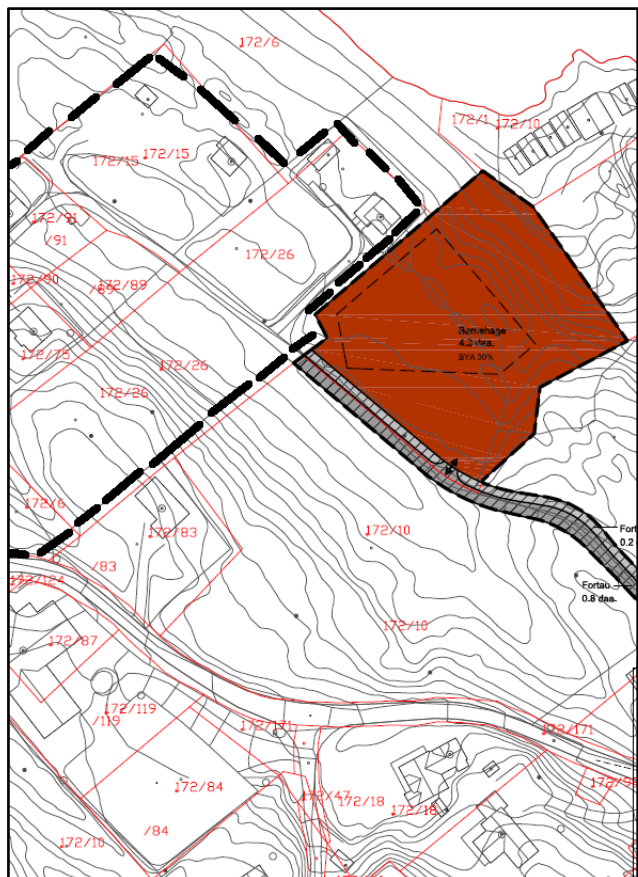


Kartutsnittet over viser gjeldende plan for naboområdet, samt gjeldende plan for vegareal gjennom planområdet. Man antar at viste forskyvning er en teknisk feil og at begge planene har felles plangrense i praksis.

### 4.3 Tilgrensende planer

Øst for planområdet er arealet regulert til barnehageareal, «Barnehage Seim gnr. 172 bnr. 4». Også for denne planen ser man en forskyvning av plangrense og tomtegrenser, og man antar at man i praksis vil få samme plangrense som denne planen i øst.

Det er også under utarbeiding en plan for arealet sørøst for planområdet, men denne er ikke godkjent.



Kartutsnittet til høyre viser tilgrensende plan i øst. Også her ser man forskyvningen i tomtegrenser/plangrense.

#### 4.4 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

- a) Samordna areal- og transportplanlegging
- b) Barn og unge sine interesser

## 5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

### 5.1 Beliggenhet

- Beliggenhet: planområdet er idyllisk plassert i Seim, innerst i Hoplandsvågen i Seimsfjorden/Lurefjorden.
- Avgrensning og størrelse på planområdet: Planområdet har en størrelse på ca 13,3 dekar og er avgrenset av eiendomsgrenser. Planområdet grenser til FV 402 i en kort strekning i sør.



Illustrasjonen over viser planområdets plassering med rød stiplet linje i forhold til sjøen i nordvest og idrettsanlegget i sørøst.

### 5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Deler av planområder har eksisterende bebyggelse, og bakgrunnen for at disse arealene er inkludert i planen, er at kommunen ønsker at området skal reguleres i tråd med slik det er utbygget.

### 5.3 Stedets karakter

- Struktur og estetikk/byform: Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet er bygget i tradisjonell norsk byggeskikk, og består av eneboligbebyggelse. Dette gjelder hovedsakelig arealene i den nordvestlige delen av planområdet.



Foto over viser eksisterende bebyggelse og nabobebyggelse. Eksisterende bebyggelse innenfor byggeområdet som er planlagt i forbindelse med dette planforslaget er avmerket med rød sirkel.

#### 5.4 Landskap

- Topografi og landskap: Nærområdet har flatt kystlandskap med strandflater og låge åsar med skog, lynghei og litt jordbruksland. Planområdet er plassert mellom kote 15 og kote 33, og deler av planområdet har forholdsvis bratt helling.

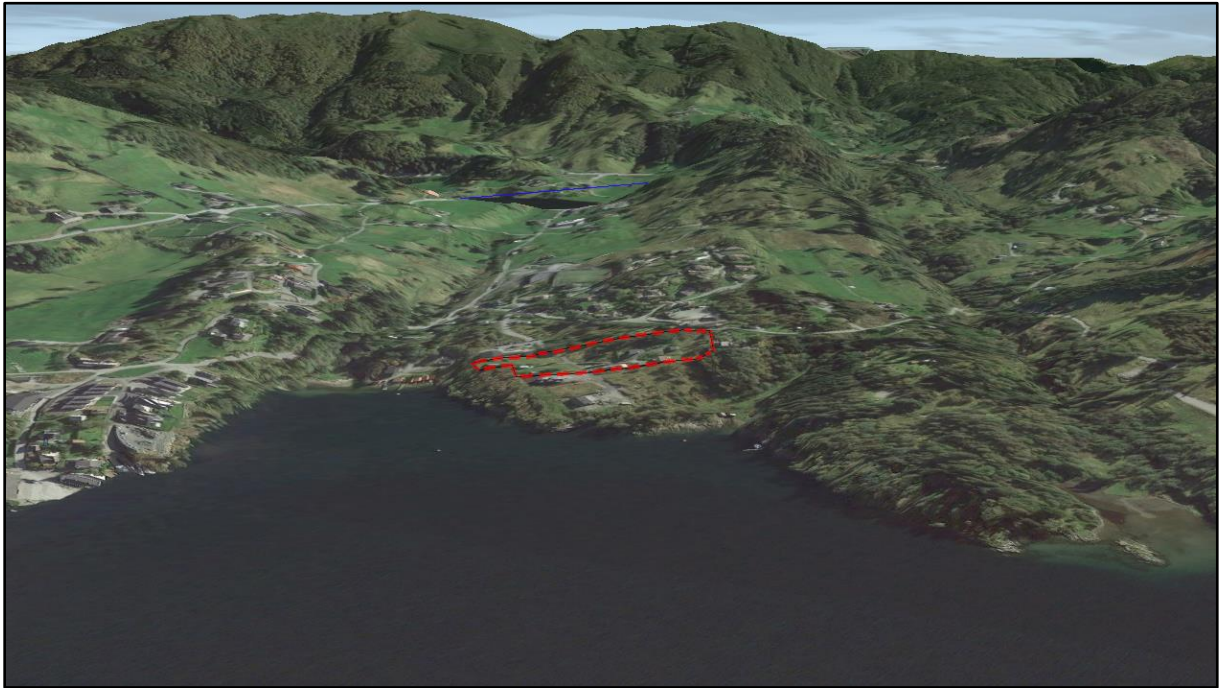


Foto over viser planområdet med stiplet rød linje og omkringliggende terreng.

- Solforhold for planområdet er svært gode, og man forventer sol hele året.
- Lokalklima som for Seim generelt. Nærheten til sjø vil trolig medvirke til at sørvestlig vindretning vil kunne merkes godt, men ikke på en slik måte at det må tas spesielt hensyn til.
- Estetisk og kulturell verdi: Det finnes ingen bygninger innenfor planområdet som har særlig estetisk og kulturell verdi.

### 5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Ved hjelp av databasen «Miljøstatus i Norge» har man undersøkt om det finnes registrerte fornminner eller sefrak-registrerte bygninger innenfor planområdet. Undersøkelsen avslørte at planområdet ikke inneholder kulturminner, men at det finnes noen i nærheten jfr. kartutsnitt over.

### 5.6 Naturverdier

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

Naturmangfoldloven:

«§ 8.(kunnskapsgrunnlaget)

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder**

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

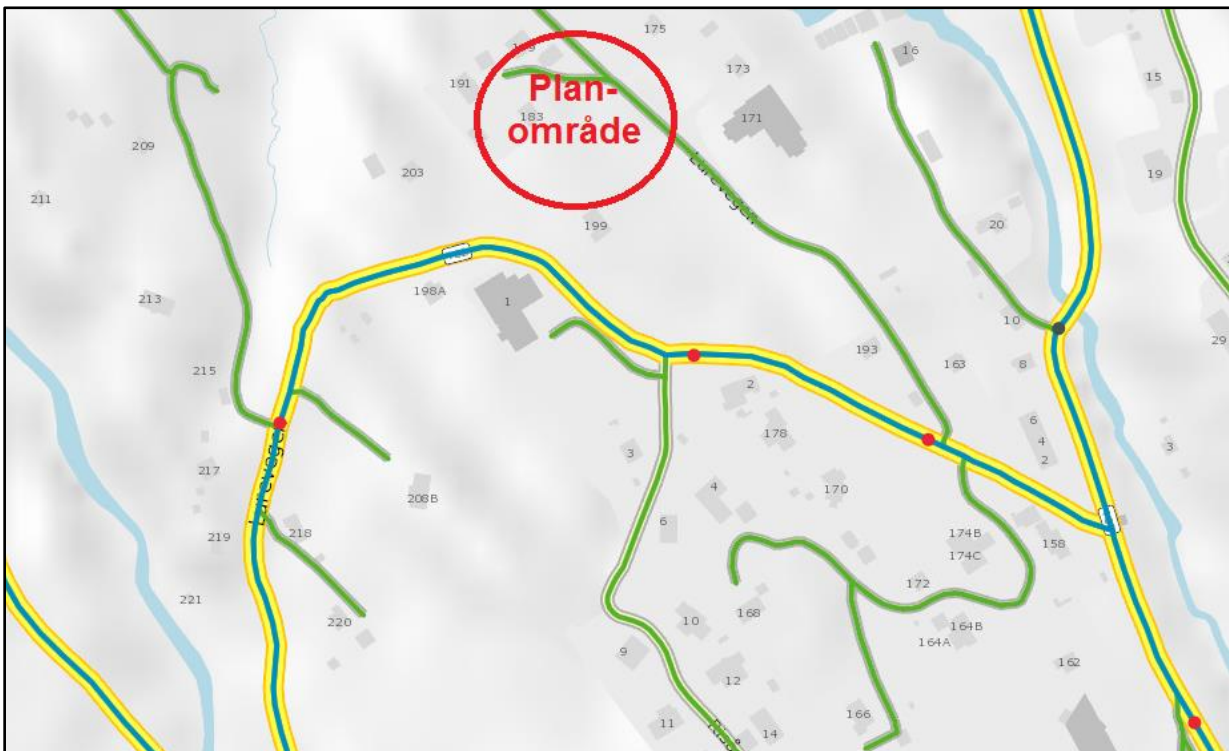


## 5.8 Landbruk

Planområdet har ikke vært i bruk som viktig jordbruksareal.

## 5.9 Trafikkforhold

- Kjøreatkomst til planområdet vil skje via eksisterende regulert private veg som deler planområdet i to, som igjen er tilknyttet Fylkesveg 402 ca 200 meter sørøst for planområdet. Fylkesveg 401 er også tilknyttet Fylkesveg 402 ytterligere 80 meter mot øst.
- Vegsystem internt i planområdet består av en eksisterende privat veg i en forholdsvis rett strekning gjennom planområdet med retning sørøst-nordvest.
- Trafikkmengde: Fylkesveg 402 har en registrert ÅDT på 700. Det er ikke registrert trafikkmengde for den private vegen gjennom planområdet, men vegen betjener i dag ca 8 boenheter. Registrert fartsgrense for den private vegen og for fylkesvegene er 50 km/t.
- Ulykkesituasjon: Det er registrert noen ulykkespunkt i nærheten av planområdet, på fylkesveg 402, samt på fylkesveg 401 lenger øst. Det er registrert «lettere skade» på samtlige. Type ulykke varierer mellom uoppmerksom forgjenger, uoppmerksom syklist, møteing i kurve og enslig utforkjøring.



Kartutsnittet over viser markering av ulykkespunkt med runde punkt.

- Trafikksikkerhet for myke trafikanter: Det er ikke etablert fortau eller gangareal i nærområdet.
- Kollektivtilbud: Nærmeste busstopp er plassert i krysset mellom Fv401 og Fv 402, ca 300 meter fra planområdet.

## 5.10 Barns interesser

Det er ikke etablert tilbud for barn innenfor planområdet pr i dag. Det finnes et regulert lekeareal rett nordvest for planområdet, ved plangrensen. Det finnes ellers en etablert barnehage rett nordøst

for planområdet, samt en barnehage rett sør for planområdet, ved fylkesvegen. Man antar at barnehagens lekearealer kan benyttes på kveldstid. Skole og idrettsanlegg er plassert ca 500 meter sørøst for planområdet, ved Fv 402.

### 5.11 Sosial infrastruktur

- Skolekapasitet - Lindås kommune har 12 skoler, 3 ungdomsskoler og 9 barneskoler.
- Barnehagedekning – Lindås kommune har 16 barnehager, 3 kommunale og 13 private.

### 5.12 Universell tilgjengelighet

Ingen arealer innenfor planområdet er etablert med bakgrunn i universell tilgjengelighet.

### 5.13 Grunnforhold

- Stabilitetsforhold: Planområdets grunn består av forvitningsmateriale, og vurderes som stabilt, dvs ingen fare for skred/utgliding av masser. Vurderingen er også basert på at NVE har vurdert at det ikke er behov for grunnundersøkelser i forbindelse med kommentarer til oppstartsmelding.

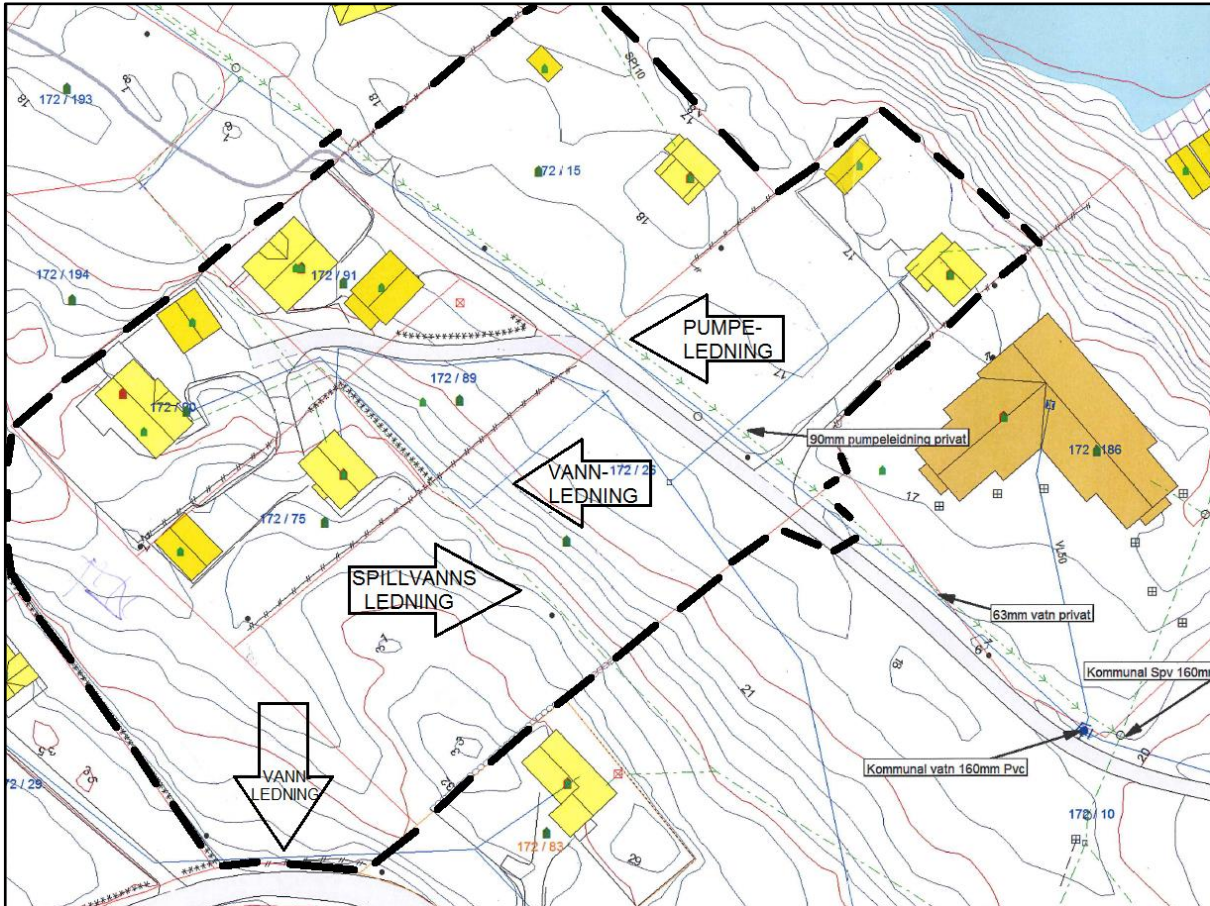
Forvitningsmateriale, ikke inndelt etter mektighet

Løsmasser dannet på stedet ved fysisk eller kjemisk nedbrytning av berggrunnen. Gradvis overgang til underliggende fast fjell. Brukes når en ikke skiller mellom sammenhengende og usammenhengende dekke av denne avsetningstypen.



Kartutsnittet over er hentet fra NGUs løsmassekart og viser grunnforholdene i planområdet.

- Ledninger – Det går en vannledning gjennom det ubebygde arealet, og denne må legges om i forbindelse med utbygging. For øvrig er det plassert en 90 mm privat pumpeledning på nordsiden av Lurevegen, samt en spillvannsledning gjennom byggeområdet i den sørlige delen.



Kartutsnittet over viser eksisterende forhold for ledningsnett i grunnen.

### 5.14 Støyforhold

Retningslinje T-1442/2012 for behandling av støy i arealplanlegging skal legges til grunn i planleggingen. Man vurderer, med bakgrunn i Statens vegvesens støykart at estimert støynivå for planområdet er så lavt at hele planområdet er plassert utenfor gul støysone.



Statens vegvesens støykart viser at gul støysone for fylkesvegen ikke er til stede ved planområdet.

### 5.15 Luftforurensing: Ingen kjente forhold.

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

#### 5.16.1 Akseptkriterier for vurdering av risiko og sårbarhet:

Man har ved vurderingen lagt til grunn Lindås kommunes akseptkriterier for sannsynlighet og konsekvens, vedtatt 2011

Risikomatriser og akseptkriterier for ROS-analysar som gjeld arealbruk  
 Vedteke av kommunestyret 14.4.2011

Z	S5									
Y	S4									
S	S3									
Z	S2									
Z	S1									
A										
S		K1	K2	K3	K4	K5				
KONSEKVENNS										

Z	S5									
Y	S4									
S	S3									
Z	S2									
Z	S1									
A										
S		K1	K2	K3	K4	K5				
KONSEKVENNS										

Z	S5									
Y	S4									
S	S3									
Z	S2									
Z	S1									
A										
S		K1	K2	K3	K4	K5				
KONSEKVENNS										

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

**5.16.2 Risikomatrise:**

- Rasfare – Ingen rasfare hverken fra snø eller stein jfr. aktsomhetskart fra Skrednett.
- Flomfare – Ingen elver eller bekker som utgjør fare for planområdet.
- Vind- Planområdet er nordvendt, men er plassert nær fjorden, og dermed utsatt for vind, dog ikke mer utsatt enn eksisterende bebyggelse i nærområdet.
- Støy- Planområdet grenser til fylkesveg 402, men utførte støyberegninger for Fylkesvegen viser at planområdet ikke har gul støysone hverken innenfor planområdet, og heller ikke i umiddelbar nærhet av planområdet.

Konsekvens: Sannsynlighet	1 Ubetydelig	2 Mindre alvorlig	3 Betydelig	4 Alvorlig	5 Svært alvorlig
5 Svært sannsynlig					
4 Mykje sannsynlig		Vind			
3 Sannsynlig	Trafikkstøy				
2 Mindre sannsynlig					
1 Lite sannsynlig		Forurensning i luft og grunn	Skredfare Flomfare		

Risikomatrise: Vurdering av sannsynlighet og konsekvens

- Luftforurensning og forurensning i grunnen – Ingen kjente kilder til forurensning.
- Beredskap og ulykkesrisiko – Kommunen har totalt 5 legekantor, 3 av disse har adresse Isdalstø, ca 7,5 km avstand fra planområdet.

Brannvern: Lindås og Meland kommunar har etablert interkommunalt brannvern. Brannstasjonen ligg på Alverflaten, nord for Knarvik/Isdalstø.

**5.16.3 Vurdering av Risikoforhold:**

a)  
Vurdering av sannsynlighet - trafikkstøy: Man vurderer trafikkstøy til felt S3 i risikomatrisen – sannsynlig. Forholdet vurderes i tråd med kommunens akseptkriterier for sannsynlighet til «Ei hending pr 2-20 år» Med dette mener man at det er sannsynlig at trafikkstøy for planområdet vil være innenfor krav i Retningslinje T-1442/2012 for behandling av støy i arealplanlegging i denne tidsperioden, med unntak av sannsynlige enkelthendinger med høyere støy i denne tidsperioden.

Vurdering av konsekvens – trafikkstøy: Man vurderer konsekvens for trafikkstøy til Ubetydelig, felt K1. I tråd med kommunens akseptkriterier for konsekvens «Ingen personskader – Ingen miljøskader eller forurensning på omgivelsene – Skader for inntil 30.000 kr.»

b)

Vurdering av sannsynlighet – vind: Man vurderer vind til felt S4 – mykje sannsynlig. I tråd med kommunens akseptkriterier for sannsynlighet utgjør dette «Ei hending pr 2-20 år». Med dette vurderes det at vind kan utgjøre en risiko ved storm og orkan, men at hendelsene av denne alvorlighetsgrad vurderes til ovennevnte tidsperiode.

Vurdering av konsekvens-vind: Man vurderer konsekvens for vind til mindre alvorlig, felt K2. I tråd med kommunens akseptkriterier for konsekvens «Få og små personskader – Mindre skader på miljøet som vert utbetra etter kort tid – Skadar mellom 30.000 og 300.000» Man vurderer at planområdet er lite og at eventuelt skadeomfang vil ligge innenfor ovennevnte skala ved denne type fare.

c)

Vurdering av sannsynlighet –forurensning i luft og grunn: Man vurderer forholdene til felt S1- Mindre enn ei hending kvart 1000 år med bakgrunn i historikk, plassering av industri i forhold til planområdet, som tilsier at det ikke er sannsynlig at ovennevnte farer vil skje.

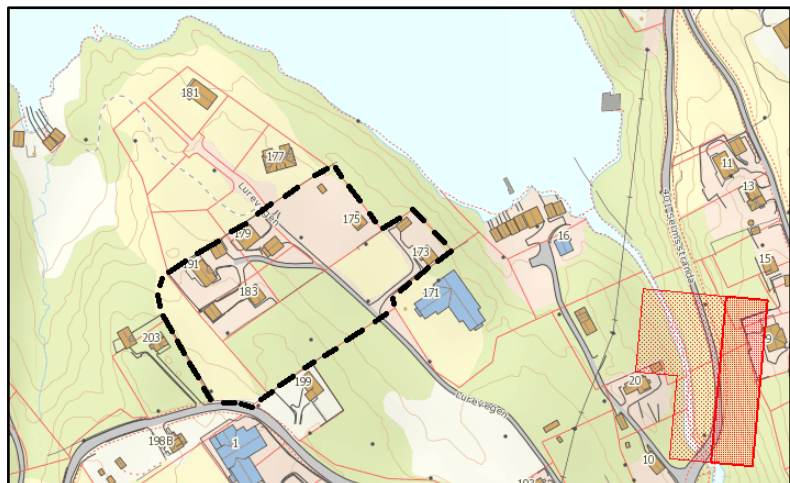
Vurdering av konsekvens –forurensning i luft og grunn: Man vurderer konsekvenser til mindre alvorlige konsekvenser, felt K2. I tråd med kommunens akseptkriterier for konsekvens «Mindre skadar på miljøet som vert utbetra etter kort tid / Skader mellom 30.000 og 300.000 kr». Man vurderer at planområdet har lite areal og at eventuelt skadeomfang vil ligge innenfor ovennevnte skala.

d)

Vurdering av sannsynlighet-skredfare-flomfare: Man vurderer forholdene til felt S1- Mindre enn ei hending kvart 1000 år med bakgrunn i topografi og naturforhold innenfor og i nærheten av planområdet som tilsier at det ikke er sannsynlig at ovennevnte farer vil skje.

Vurdering av konsekvens- skredfare-flomfare: Man vurderer konsekvenser for en eventuell skred og flomfare til betydelige, felt K3. I tråd med kommunens akseptkriterier for konsekvens «Få, men alvorlige personskadar, middels miljøskader, skader mellom 300.000 og 3.000.000». Bakgrunn for vurderingen er planområdets størrelse og antall boenheter som kan bli berørt.

*Kartutsnittet over viser  
aktsomhetskart fra  
Skrednett vedr.  
skredfare.*



#### 5.16.4 Eventuelle tiltak

Man vurderer at ingen av eventuelle farer nevnt over krever tiltak. Når det gjelder fare for vind, vurderer man at gjeldende teknisk forskrift (TEK10) sørger for at krav til bygninger blir ivaretatt slik at risiko minimeres.

5.17 Analyser/ utredninger – Det er ikke utført analyser eller utredninger for planområdet.

## 6 Beskrivelse av planforslaget

### 6.1 Planlagt arealbruk

Planområdet er planlagt med formål for boligbebyggelse, lekeareal, felles/private kjøreveger, fortau, annen veggrunn, oppsamling for renovasjon, samt parkeringsplasser til nausteieendommer.

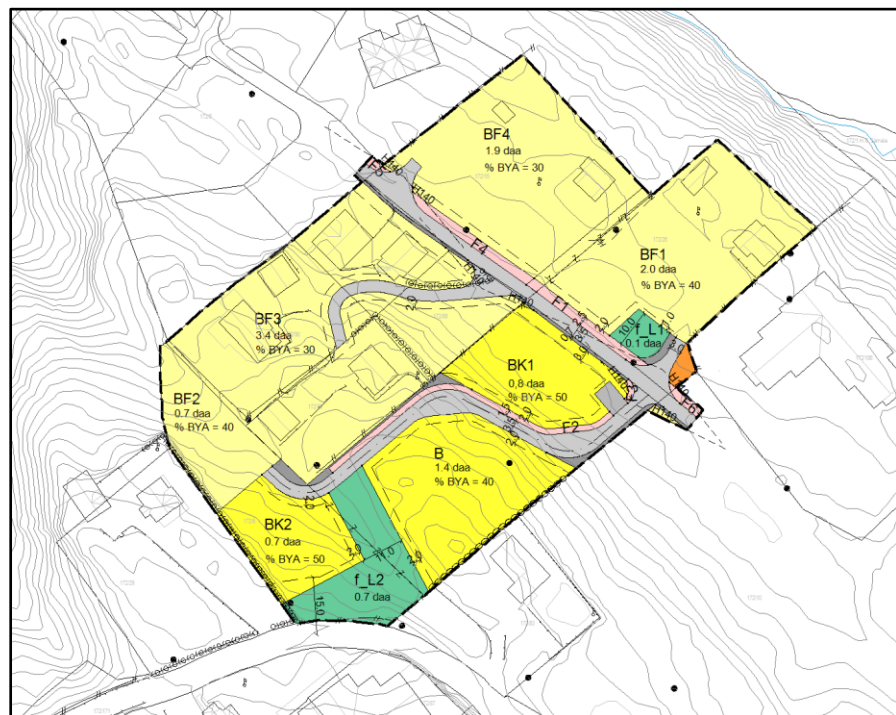
### 6.2 Reguleringsformål

Man har tilrettelagt for 3 forskjellige boligformål. Dette er BF, frittliggende småhusbebyggelse der det kan bygges eneboliger eller tomannsboliger. I tillegg BK, der det kan bygges konsentrert småhusbebyggelse med inntil 4 boenheter. Til slutt formålet B, der man enten kan bygge eneboliger, tomannsboliger eller konsentrerte småhus i form av rekkehus eller eneboliger i rekke.

I tillegg har man tilrettelagt for nødvendige kjøreveger, alle felles private vegger, i tillegg til fortau og et areal som skal brukes av nausteiere som ikke bor i området.

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)	
B	Boligbebyggelse
BF	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
BK	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Renovasjonsanlegg, felles
f_L	Leikeplass, felles
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)	
	Kjøreveg, felles
F	Fortau
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Parkeringsplasser til naust
Hensynssoner (PBL § 12-6)	
H14Q	Frisikt

Illustrasjonen over viser benyttede formål for planforslaget.



Kartutsnittet over viser plankartet slik det foreligger i planforslaget

### 6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Deler av planområdet er eksisterende byggeområde, og er inkludert i planen etter kommunens ønske, hovedsakelig for å regulere i henhold til eksisterende forhold. Planforslaget har illustrasjoner for den delen av planområdet som planlegges utbygget ved gjennomføring av planen.

Man ser for seg etablering av 5 nye eneboliger i tillegg til den eksisterende, samt 8 leiligheter fordelt på 2 stk firemannsboliger, totalt 13 nye boenheter og en eksisterende.

#### 6.3.1 Bebyggelsens høyde

Man ser for seg eneboliger, alternativt tomannsboliger i 2 etasjer. Der terrenget krever det, vil en etasje være delvis plassert i terrenget.

Firemannsboligene er planlagt etablert med parkering i underetasjen, og 2 bolig-etasjer over underetasjen. Slik etablering er fastsatt i føresegnene. Bakgrunnen for dette er at terrenget på tomtene for konsentrert bebyggelse er svært bratt. Det blir med denne løsningen mulig å etablere gode private uteoppholdsarealer for alle boenhetene, samtidig som uteareal vil frigjøres til uteopphold.

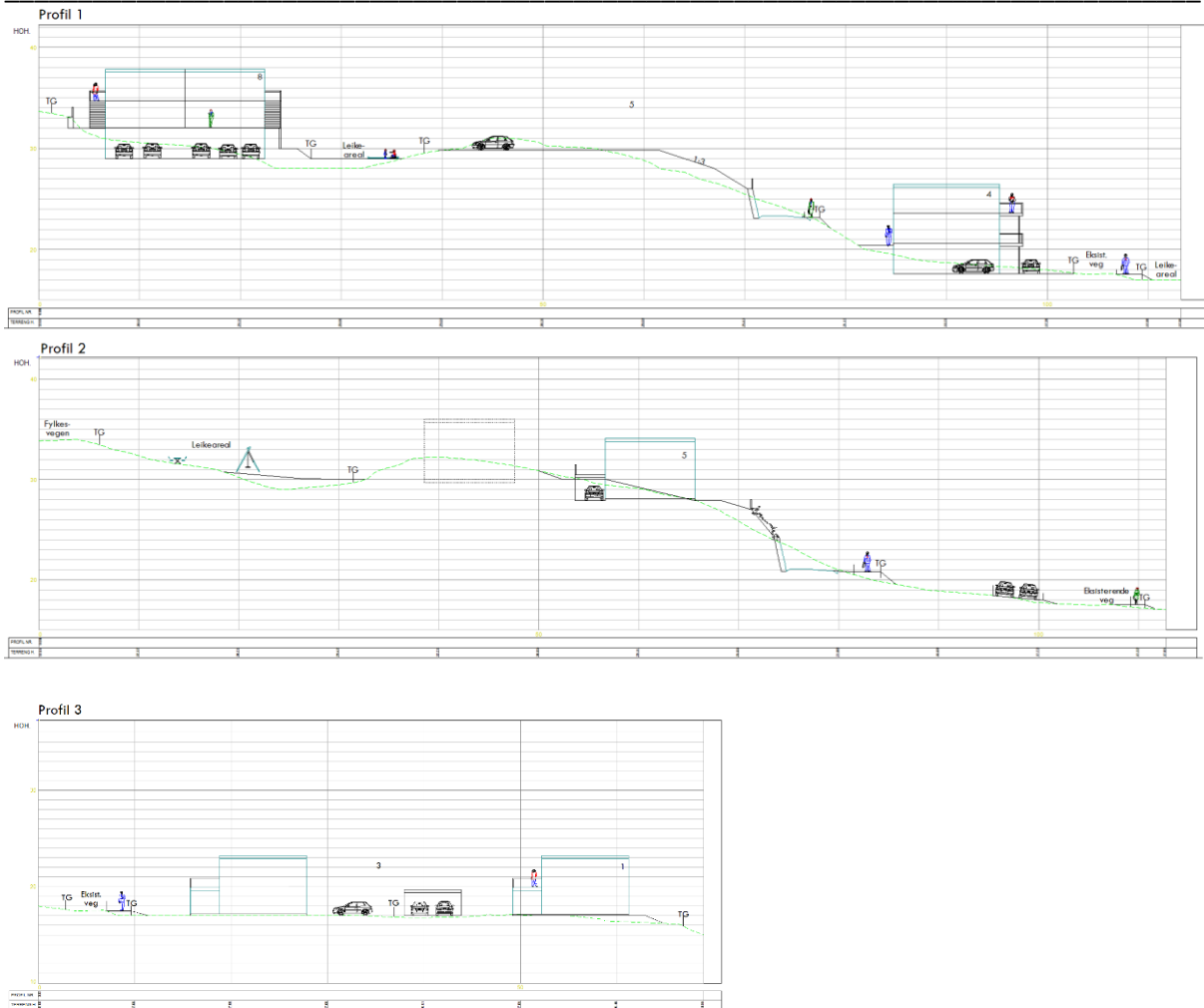


*Kartutsnittet over viser illustrasjon av hvordan man tenker seg området utbygget. Illustrasjonen er ikke bindende for gjennomføring av planen.*

a) For bygninger innanfor områdene BF og B har man tilrettelagt for en gesimshøyde på inntil 6,5 m for bygninger med møne, og mønehøyde ikke over 9,0 m. Tillatt gesimshøyde for arker/tak-oppløft og bygninger med pulttak er 8,0 m. Tillatt gesimshøyde for bygninger med flatt tak er 7,0 m. Trappeoppbygg /loftsstue med grunnflate på maks. 30 m<sup>2</sup> og inntil 9,0 m gesimshøyde er tillatt.

b) For bygninger innenfor områdene BK1 og BK2 har man tilrettelagt for en gesimshøyde på 8 meter og mønehøyde på 9 meter. Tillatt gesimshøyde for bygninger uten møne er 9,0 meter.

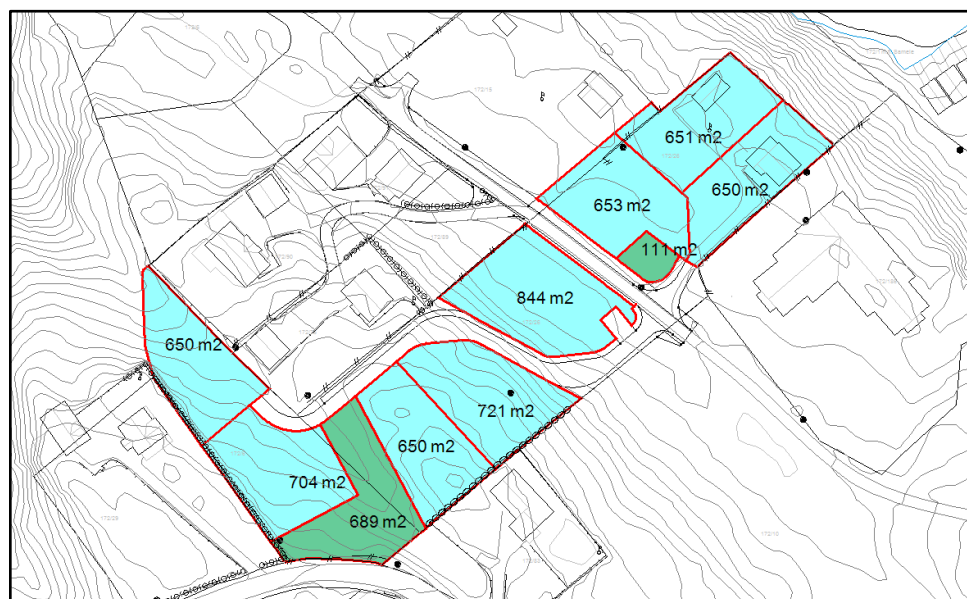




Profilene over illustrerer mulige bygninger innenfor området, og deres plassering i terrenget.

### 6.3.2 Grad av utnytting

Eksisterende byggeområder BF3 og BF4, har en tillatt BYA på 30 %. Nye byggeområder BF1, BF2 og B, er planlagt med en utnyttelsesgrad på 40 % BYA. Byggeområdene for konsentrert bebyggelse er planlagt med en tillatt BYA på 50 %.



Illustrasjonen over viser tomtedelingsplan med sannsynlig tomtedeling. Illustrasjonen er ikke bindende for gjennomføring av planen.

### 6.3.3 Antall boliger, leilighetsfordeling

For byggeområdene BF1, BF2, B, BK1 og BK2, ser man for seg etablering av 13 nye boenheter. For områdene BF3 og BF4 er det ikke planlagt nye bygninger i forbindelse med utarbeiding av planforslag.

### 6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Planområdet heller mot nordøst, men man vurderer likevel at boligmiljø og boligkvalitet er svært bra, med bakgrunn i beliggenhet nær skole, samt beliggenhet i forhold til utsikt. Alle boenheter vil få flott utsikt mot natur og sjø, og alle boenheter vil få privat uteoppholdsareal av god kvalitet med gode solforhold.

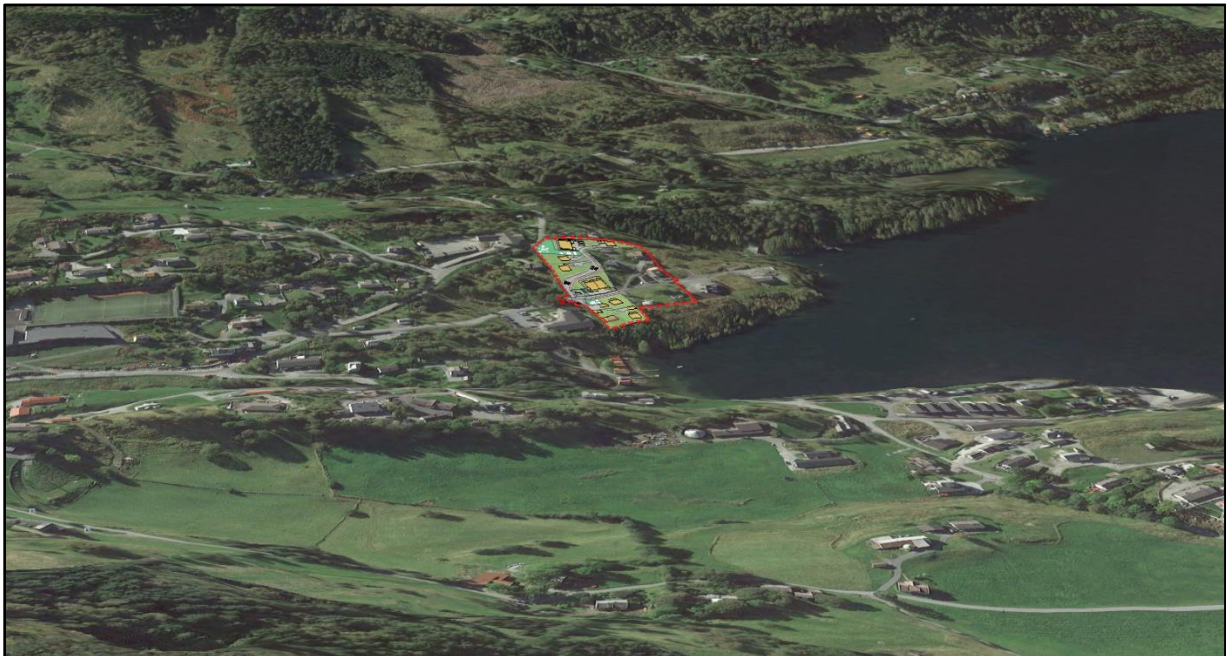
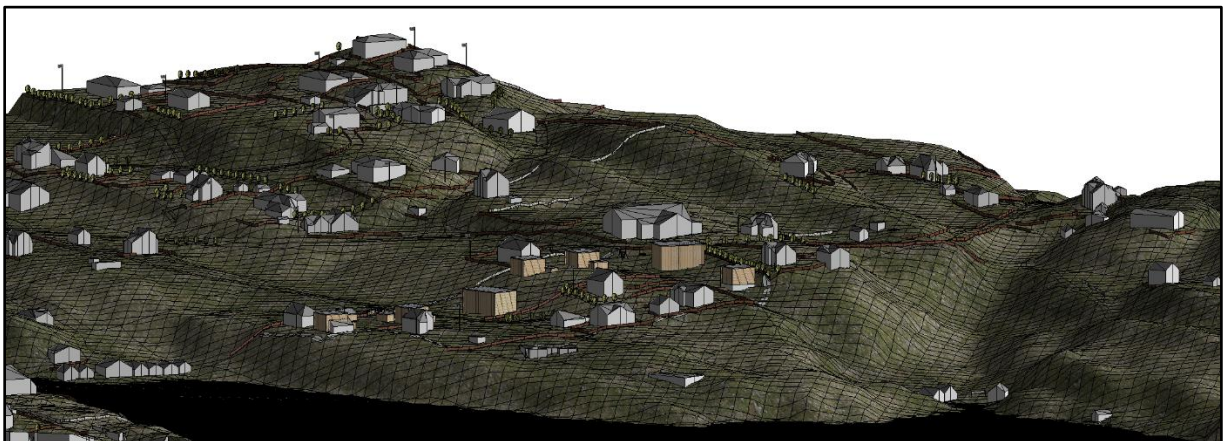


Foto over er hentet fra Google, og viser planområdets topografi og omkringliggende areal.



3D illustrasjon viser tenkt bebyggelse innenfor planområdet.

---

## 6.5 Parkering

- Antall parkeringsplasser - maksimum og minimumstall

Planforslaget stiller krav til etablering av 2 stk p-plasser pr boenhet for alle boligområdene. Parkering kan plasseres i garasje, carport eller terreng.

## 6.6 Tilknytning til infrastruktur

Pr. i dag finnes en regulert privat adkomstveg gjennom planområdet retning nordvest-sørøst. Innenfor byggeområdet ønsker man å etablere private adkomstveger som er tilkoblet denne vegen.

## 6.7 Trafikkløsning

Det finnes en eksisterende adkomstveg som gir adkomst til den eksisterende bygningen på område BF1. Denne vegen vurderes som hensiktsmessig å delvis videreføre i planforslaget. I tillegg ønskes etablert en adkomstveg til byggeområdets sørvestlige del. På grunn av topografien, med svært bratt terreng, og med bakgrunn i hvilke områder vegen skal gi adkomst, har man funnet det mest hensiktsmessig å etablere vegen nær sørøstlig grense, i nærheten av adkomst til nordøstlig område. Adkomstvegernes tilkoblingspunkt vil med dette utgjøre en kryssform, men siden adkomstvegen mot sørøst skal gi adkomst til kun 3 boenheter, vurderer man at plasseringen likevel gir tilstrekkelig trafiksikkerhet.

### 6.7.1 Kjøreatkomst

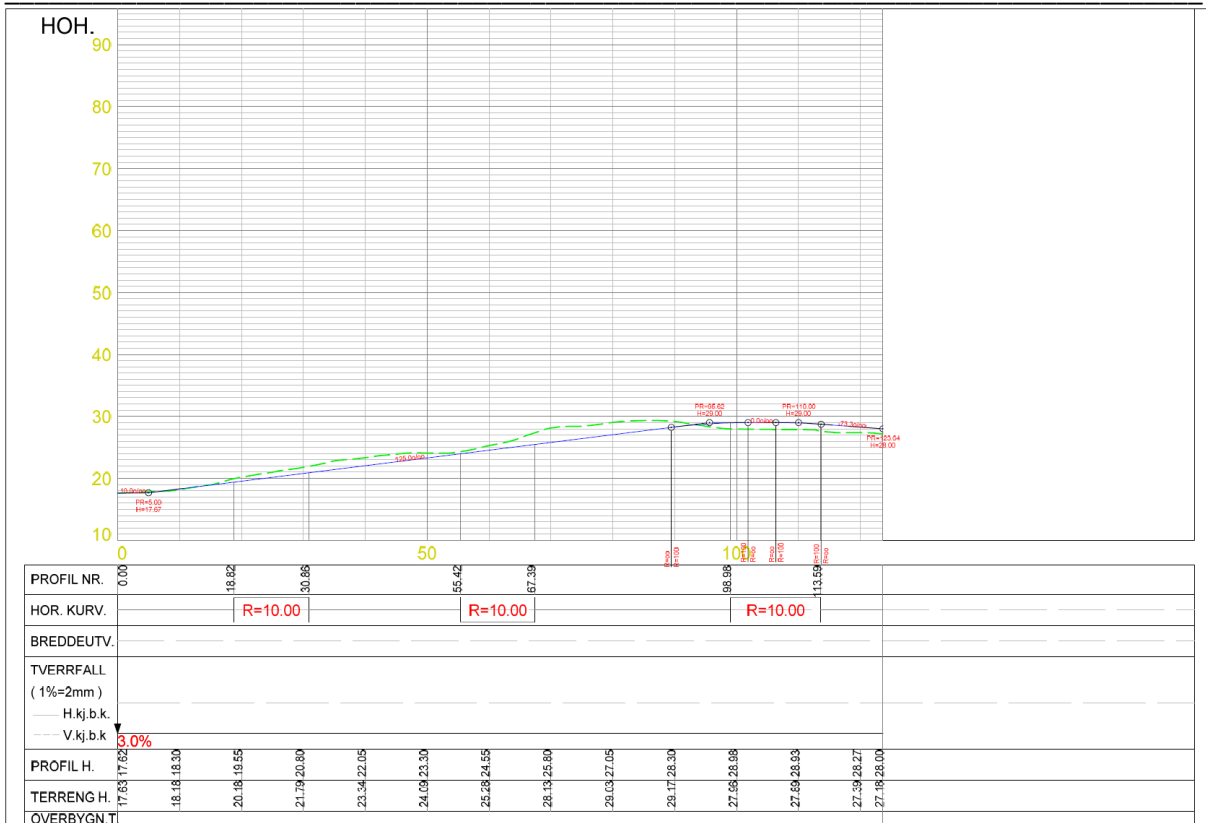
Tilknytning til overordnet vegnett: Lurevegen er tilknyttet fylkesvegen ca 200 meter sørøst for planområdet.

### 6.7.2 Utforming av veger

Bredde og stigningsforhold: Eksisterende veg er videreført i tråd med gjeldende regulering for området med vegbredde på 3,5 meter. I tillegg regulerer man nå inn 2,5 meter fortau nordøst for vegen og 0,75 m vegareal på sørvestsiden av vegen langs den delen av planområdet som er planlagt som nytt byggeområde.

Privat veg mot sørvest er regulert med vegbredde på 3 meter og fortau/gangareal på 1,5 bredde. I tillegg finnes et areal for støttemur mellom tomtegrense og vegen. Planføresegnene legger for øvrig til rette for etablering av skjæring, fylling og støttemurer langs vegen utenfor regulert vegareal i nødvendig utstrekning. Det er regulert møteplasser i hver sving, dette sikrer at også lastebiler kan bruke vegen, i tillegg til at vegen blir oversiktlig og trygg å bruke for privatbiler. Siktsoner er etablert med målene 25 x 4 meter. Vegen er tenkt med et stigningsforhold på 1:8.

Privat veg mot nordøst er regulert med 3 meter bredde. Avkjørselen har en svingradius som tilfredsstillende krav til snuplass for renovasjonsbil.



Illustrasjonen over viser mulig stigningsforhold ved etablering av veg mot sørvest.



Kartutsnittet over viser veghøydene som fremgår av vegprofilen

---

### 6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse

Det er stilt rekkefølgekrav vedr. opparbeiding av vegareal, fortau langs planlagt byggeområde, lekeplasser samt areal for renovasjon.

### 6.7.4 Tilgjengelighet for gående og syklende

Etter gjennomføring av planen vil gående og syklende ha tilgjengelig fortau innenfor det planlagte byggeområdet. Kun adkomstvegen som gir adkomst til 3 enheter blir uten gangareal. Det foreligger et planforslag for arealet sørøst for planområdet som har regulert fortau i tråd med fortauet i denne planen, og Lurevegen er allerede etablert med dette fortauet. Skolevegen er dermed tryggest mulig.

### 6.7.5 Felles adkomstveger, eiendomsforhold

Felles adkomstveger skal være fradelt med eget gnr/bnr, og det blir brukerne av vegene som vil stå som eiere.

### 6.8 Universell utforming

Det er stilt krav til universell utforming av adkomst til felles lekearealer. For øvrig er det mulig å opparbeide store deler av f\_L1 med stigningsgrad mindre enn 1:20.

Når det gjelder boligområdene, kommer disse inn under regelverk for teknisk forskrift 10 med krav til adkomst og tilgjengelige boenheter.

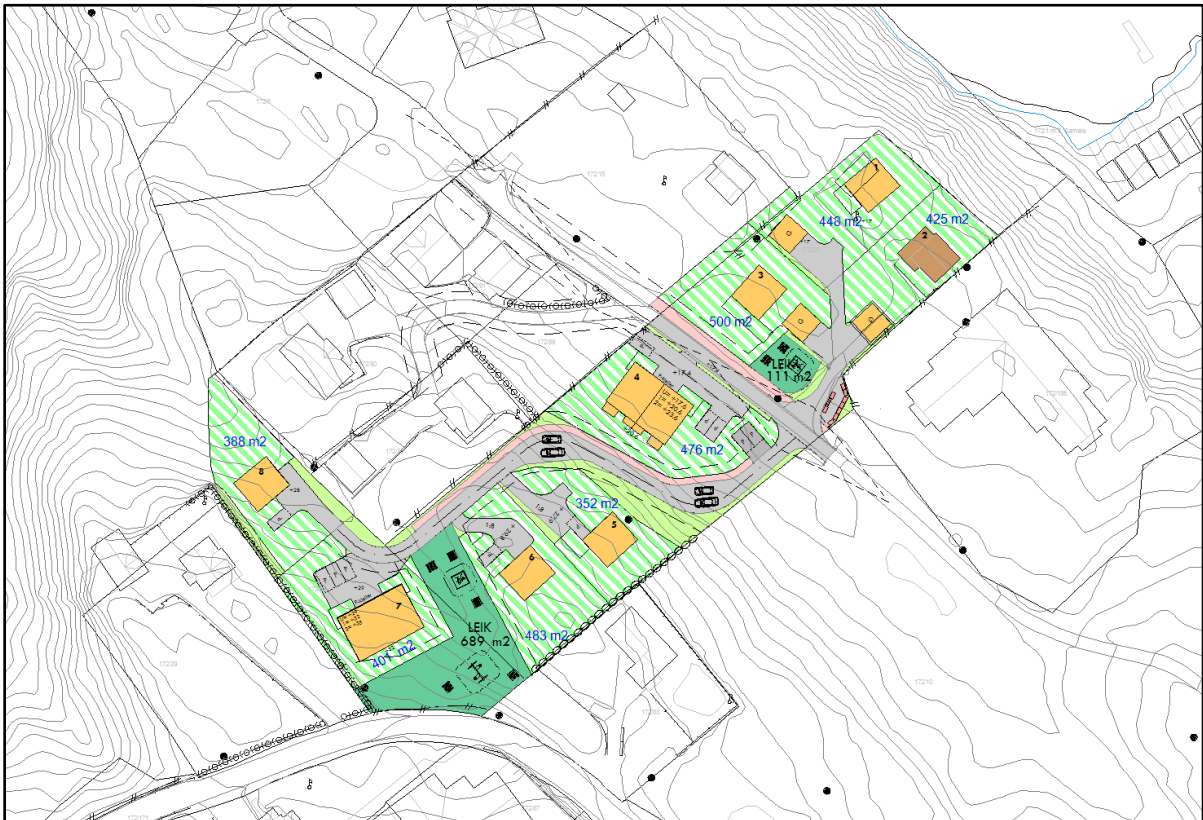
### 6.9 Uteoppholdsareal

- Privat og felles uteoppholdsareal: Planforslaget støtter kommuneplanens krav til uteoppholdsareal med 200 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal for eneboliger og tomannsboliger, og 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr boenhet for beboere i firemannsboliger. Man tilrettelegger for å inkludere areal på og evt. under balkonger i beregningsgrunnlaget.

I våre illustrasjoner finner vi at alle frittliggende boligene har mer uteoppholdsareal enn minstekravet, og de konsentrerte boligene har mellom 250 m<sup>2</sup> og 350 m<sup>2</sup> mer uteoppholdsareal enn minstekravet.

- **Størrelse, lokalisering, kvalitet på uteoppholdsareal:**

Alle boenheter har mulighet for etablering av privat uteoppholdsareal mot sør. Områder for konsentrert bebyggelse har i tillegg mulighet for etablering av felles uteoppholdsarealer som kan fungere som samlingspunkt for beboerne, og evt med privat sandkasse og lekeapparater om ønskelig



Kartutsnittet over viser med stripet polygon hvordan man har beregnet uteoppholdsareal for byggeområdene. Illustrasjonen er ikke bindende for gjennomføring av planen.

#### • Leikeplasser

Planforslaget støtter kommuneplanens krav til lekeareal, som er 25 m<sup>2</sup> pr boenhet for frittliggende bebyggelse, og 50 m<sup>2</sup> pr boenhet for konsentrert bebyggelse. I tillegg 250 m<sup>2</sup> pr hver 10. boenhet.

Vår vurdering er at dette planforslaget skal legge til rette for etablering av lekeareal for områdene BF1, BF2, B, BK1 og BK2 som utgjør nye byggeområder som er planlagt i forbindelse med dette planforslaget. Øvrige boligområder er etablert tidligere og er medtatt i denne planen etter kommunens ønske med hovedformål å regulere eksisterende forhold.

Kommuneplanens krav til lekeareal utgjør med bakgrunn i ovennevnte,  $150 + 400 + 250 \text{ m}^2 = 800 \text{ m}^2$ .

Planforslaget tilrettelegger for 2 lekeareal med til sammen 800 m<sup>2</sup>. Begge lekeareal har adkomst fra veg eller fortau.

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

Vann og avløp må etableres langs interne veger innenfor området og man ser for seg at det må opprettes avtale om tilkobling til eksisterende private ledningsnett som strekker seg gjennom området, frem til kommunalt nett. For området BK2, B og BK1 ser man for seg at det blir mulig å koble seg til eksisterende private ledningsnett. For BF2 må man enten etablere pumpe for å nytte samme trase, alternativt legge ledninger i tomtegrenser mot nord og videre østover mot eksisterende ledningsnett ved etablering av avtale med grunneiere. For BF1 kan man enten etablere

pumpe for tilkobling mot samme ledningsnett som for øvrige områder, eller etableres avtale med grunneiere om tilkobling mot nordøst gjennom naboeiendommer. Detaljert plan for vann, avløp og overvann skal utarbeidet i forbindelse med byggesøknad.

### 6.11 Plan for avfallshenting/sjøpelsug

Man har vært i kontakt med NGIR, som er ansvarlig for renovasjon i Norhordland, Gulen og Solund, for å vurdere nødvendig størrelse for oppsamlingsplass for husholdningsavfall etc. Vi har fått tilbakemelding om at en for 19-20 boliger kan regne behov for avfallsdunker som følger:

- 5 stk 660 liter til restavfall.
- 5 stk 660 liter til papiravfall.
- 4 stk 140 liter til bio/matavfall.
- 1 stk 660 liter til oppbevaring av sekken til plast.

Man har forholdt seg til ovennevnte i planleggingen, og viser dette antallet avfallsdunker i rett målestokk i illustrasjonsplanen som medfølger planforslaget.

Ved oppstillingsplassen er veg og indre radius dimensjonert i tråd med NGIR's krav til snuplass. For å øke trafikksikkerheten i forhold til lekearealet, er det lagt inn en buffer på 2 meter mellom veg og lekeareal i dette området.

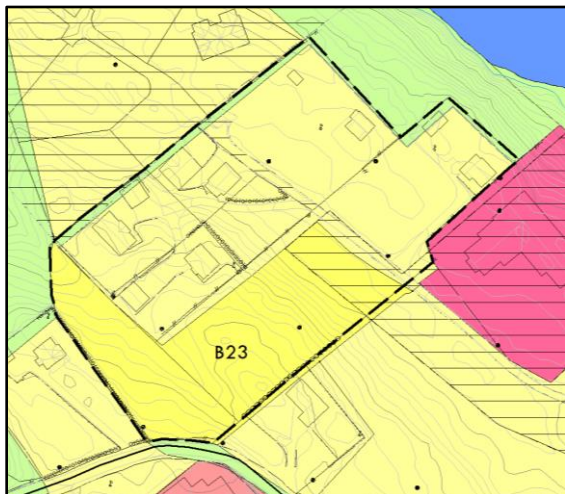
## 7 Konsekvensutredning

7.1 Det er ikke stilt krav om konsekvensutredning med bakgrunn i at fremtidig planformål samsvarer med overordnet plan.

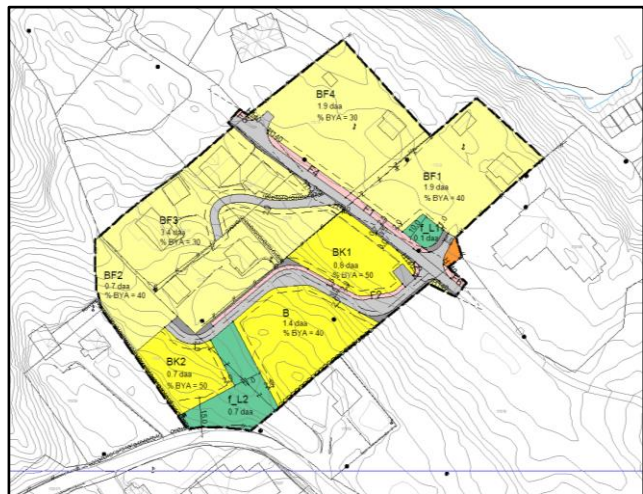
## 8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

### 8.1 Overordnede planer

Med bakgrunn i at planforslaget er foreslått i samsvar med overordnet plan, vurderer vi at planforslaget ikke vil gi særlig virkning ut over det forventede, sett i forhold til overordnet plan.



Kartutsnittet over viser plangrense i kommuneplanen



Kartutsnittet over viser planforslaget slik det foreligger

## 8.2 Landskap

Gjennomføring av planforslaget vil gi den virkningen for landskapet at området endrer seg fra å være ubebygget til å bli bebygget. Dette er en forventet endring jfr kommuneplanen, og vurderes dermed til å være en positiv virkning.

## 8.3 Stedets karakter

Gjennomføring av planforslaget vil gi nærområdet et sterkere preg av tettbebyggelse enn tidligere, men dette vurderes som en mindre virkning siden nærområdet er bebygget allerede i stor grad.

**8.4 Kulturminner og kulturmiljø, evt. Verneverdi** – ingen virkning med bakgrunn i at ingen forhold vedr. kulturminner er registrert for planområdet.

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

- Naturverdier – Ingen virkning jfr kap. 5
- Biologisk mangfold – ingen virkning jfr kap. 5
- Verdifull vegetasjon – ingen virkning jfr kap. 5
- Viltinteresser – Ingen virkning jfr kap. 5
- Økologiske funksjoner osv. – ingen virkning jfr kap. 5

## 8.6 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Ingen virkning, siden området ikke har vært benyttet til rekreasjon.

## 8.7 Trafikkforhold

- Vegforhold: Gjennomføring av planen vil føre til etablering av to nye adkomstveger mot sørvest. I tillegg vil eksisterende adkomst mot nordøst bli oppgradert.
- Trafikkøkning/reduksjon: Den ene nye adkomsten vil gi adkomst til firemannsboligen. Den andre vil gi adkomst til 7 boenheter. Den eksisterende adkomsten vil betjene ytterligere 2 enheter i tillegg til eksisterende boenhet.
- Kollektivtilbud: Uendret i forhold til tidligere, busstopp i krysset mellom Fv401 og Fv 402, ca 300 meter fra planområdet.
- Vegstandard: Planen regulerer private kjøreveger og den vegstandard som kan brukes for denne type veger. Vår vurdering er at smale veger ofte fører til bedre trafiksikkerhet, siden farten må senkes. Ved etablering av brede kjørefelt på rette strekninger ser man at farten økes, og trafikkuhellene får en høyere alvorlighetsgrad. Langsom trafikk reduserer skadegraden.

Forutsetningen for å kunne benytte denne type veg er en ÅDT under 200, det vil si atkomstvei for opp til 50 boliger i en blindvei eller 100 boliger i en sløyfe, ref. Byggforskserien blad 312.112 – «Trafiksikker utforming av veier i boligområder.»



---

## 8.8 Barns interesser

- Planforslaget tilfredsstillere kommuneplanens krav til privat og felles uteoppholdsareal, samt kommuneplanens krav til lekeareal. Gjennomføring av planen vil føre til at barn vil få tilfredsstillende forhold for lek og utfoldelse. I tillegg er planområdet plassert nær skole, idrettsplass og barnehage, slik at barn kan benytte disse utearealene på kveldstid til lek og ballaktiviteter.

## 8.9 Sosial infrastruktur

- Skolekapasitet – Nærmeste skole var bygget i 2013, og har god kapasitet for en utbygging av den størrelse som denne planen tilrettelegger for.
- Barnehagekapasitet – Man antar at kommunens barnehager har tilstrekkelig kapasitet til en utbygging av denne størrelse.

## 8.10 Universell tilgjengelighet

Det vil være mulig å etablere begge lekearealene med universell tilgjengelighet, dvs. med adkomst inntil stigningsgrad 1:20. Det vil også være mulig å etablere deler av arealet flatt eller med stigningsgrad 1:20.

Når det gjelder tilgjengelighet for beboerne, så er det for samtlige eneboliger mulig å etablere trinnfri adkomst. Firemannsboligene er plassert på tomter med store høydeforskjeller, og man anser det som vanskelig å etablere trinnfri adkomst for disse boenhetene.

## 8.11 Energibehov - energiforbruk

Man vurderer at eksisterende energitilførsel er tilfredsstillende til også å dekke nye boliger ved gjennomføring av planen.

## 8.12 ROS

- Rasfare – Gjennomføring av planen får ingen virkning jfr. kap. 5.
- Flomfare– Gjennomføring av planen får ingen virkning jfr. kap. 5.
- Vind– Gjennomføring av planen får liten eller ingen virkning jfr. kap. 5.
- Støy– Gjennomføring av planen får ingen virkning jfr. kap. 5.
- Luftforurensning– Gjennomføring av planen får ingen virkning jfr. kap. 5.
- Forurensning i grunnen– Gjennomføring av planen får ingen virkning jfr. kap. 5.
- Beredskap og ulykkesrisiko– Gjennomføring av planen får ingen virkning jfr. kap. 5.

## 8.13 Jordressurser/landbruk

Gjennomføring av planforslaget får ingen virkning.

## 8.14 Teknisk infrastruktur

- Vann og avløp – Jfr kap. 6 er flere ledninger plassert gjennom byggeområdet. Gjennomføring av planforslaget vil føre til at ledningsnett i nærområdet blir lagt i nye traséer.
- Trafo – Gjennomføring av planforslaget vil ikke gi virkning.

---

### 8.15 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er en mulighet for at det skal inngås utbyggingsavtale med kommunen i forhold til infrastruktur/fortau.

### 8.16 Interessemotsetninger

Vi ser ingen interessemotsetninger vedr. prinsippet med etablering av nye boliger i dette området. Man har fått merknader vedr. videreføring av vegetasjon og utsikt, men siden utbygging ofte medfører endringer av slike forhold, kan man ikke se at det foreligger vektige interessemotsetninger i denne saken.

### 8.17 Avveining av virkninger

Vi vurderer på generelt basis at planens virkning hovedsakelig utgjør at et ubebygget område blir bebygget med eneboliger, tomannsboliger, 4-mannsboliger eller rekkehus med den endring dette medfører for nærområdet. Det blir tilrettelagt for bebyggelse som tilfredsstillende overordnede krav til tomtestørrelser, uteoppholdsareal og lekeareal. Den private infrastrukturen tilrettelegger for trafiksikkerhet for myke trafikanter, og det er også tilrettelagt for at søppeltømming og snømåking skal fungere på en god måte. Med bakgrunn i ovennevnte er vår vurdering at utbygging av området vil gi positiv virkning for beboerne, og at nærområdet ikke vil bli påvirket i større grad enn man kan forvente i et utbyggingsområde.

## 9 Innkomne innspill

### 9.1 Merknader

*Fylkesmannen i Hordaland: Minner om ROS-analyse, klima, barn og unges interesser, folkehelse, bosetting av flyktninger, støyretningslinje, luftforurensning, strandsone, naturmangfold og medvirkning.*

Kommentar: ROS-analyse er inkludert i planbeskrivelsen og sjekkliste er vedlagt. Øvrige tema er vurdert og beskrevet i planbeskrivelsen.

*Hordaland fylkeskommune: 1. Innspill: Fylkeskommunen ber om at planarbeidet legger særlig vekt på areal- og transport, barn og unges interesser, friluftsliv, landskap, kulturminner og kulturmiljø, samferdsel og tettstedsutvikling.*

Kommentar: Punktene nevnt over er vurdert under utarbeiding av planforslaget og vurderingene er beskrevet i planbeskrivelsen.

*Hordaland fylkeskommune 2. innspill etter kulturhistorisk synfaring: Området har lavt potensiale for funn av automatisk freda kulturminner. Ingen videre merknader.*

*Statens vegvesen: Viser til naboplan som er under utarbeiding og rekkefølgekrav som er gitt vedr. etablering av fortau langs fylkesveg 402 fra boligfelt og frem til skolen. Vil kreve at det samme rekkefølgevilkåret blir satt for denne planen. Vurderer at 15 meter byggegrense er nødvendig for den*

---

*del av planområdet som grenser til fylkesvegen. De ber videre om at krysset mellom Fv402 og Lurevegen blir opparbeidet i henhold til normalkrav for teknisk utforming.*

Kommentar: Fortau er allerede etablert fra boligfeltet til skolen. Krysset mellom Fv402 og Lurevegen er utbedret ved at sikthindrende vegetasjon er fjernet. 15 meter byggegrense er etablert til fylkesvegen i plankartet.

*Fiskeridirektoratet: Viser til arealformål låssettingsplass i kommuneplanen og informerer om at det er svært viktig at tiltakshaver tar hensyn til denne plassen og ser til at eventuelle utslippsledninger blir lagt godt utenfor denne låssettingsplassen.*

Kommentar: Forholdet er regulert i planføresegnene.

*NVE: Ingen innspill til planarbeidet.*

*Seim barnehage: Ber om at innkjørsel utbedres. Spør hvem som har ansvar for vedlikehold av Lurevegen. Ønsker ikke økt trafikk forbi barnehagen. Ber om at fartsdumper blir vurdert ved barnehagen.*

Kommentar: Innkjørsel til Lurevegen er utbedret ved at sikthindrende vegetasjon er fjernet. Vedlikehold av private veger blir vanligvis belastet brukerne etter en fordelingsnøkkel, men dette er et privatrettslig spørsmål som må vurderes av brukerne i fellesskap. Ny bebyggelse vil generere økt trafikk forbi barnehagen, men spørsmål om fartsdumper må tas opp mellom brukerne av vegen.

*Direktoratet for mineralforvaltning: Ingen innspill til planarbeidet.*

*Bergen og omland havnevesen: Ingen innspill til planarbeidet.*

*Frode Søråa Øgaard og Anne-Marie Øgaard: Ber om at trær på eiendommen ikke blir fjernet. Ber om at utsikt fra svingen ved grendahuset blir ivaretatt. Ber om bedret trafiksikkerhet ved utkjørsel til fylkesveien.*

Kommentar: Trær på eiendommen kan blir ivaretatt hvis de er plassert på areal som skal brukes til fremtidig uteopphold. Utsikt fra svingen blir ivaretatt dersom det ikke er konflikt mellom utsikt og plassering av bygninger. Utkjørsel til fylkesvegen er utbedret ved at sikthindrende vegetasjon er fjernet.

*Yngvar Rydland: Informerer om at det går en vannledning over eiendommens sydøstre del fra 172/29 til 172/83. Ber om at man er oppmerksom på dette når området bygges ut.*

Kommentar: Merknaden er notert, og ledninger er avmerket i ledningskart i dette dokument.

## **10 Avsluttende kommentar**

Vår vurdering er at dette planforslaget tilrettelegger for etablering av moderne bebyggelse med tilhørende infrastruktur og lekeareal i tråd med gjeldende krav og regelverk. Planlagt bebyggelse er variert og vil gi et godt botilbud til både store og små familier, med gode solforhold og gode utsiktsforhold.

Ålesund, 11.03.2016  
Rev. 14.09.2016  
Rev. 04.11.2016

proESS AS