



Ard arealplan as
Domkirkegaten 3
5017 Bergen

FORSLAGSTILLER SI
PLANSKILDING

Detaljreguleringsplan av Felt 4 del II, Hilland Vest

GNR/BNR 134/4

LINDÅS KOMMUNE

Planid.: 1263-200820

Sist oppdatert 05.08.2013

INNHALD

1	SAMANDRAG	4
2	NØKKELOPPLYSNINGAR	5
3	BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET	6
3.1	BAKGRUNN	6
3.2	INTENSJONEN MED PLANFORSLAGET	6
4	PLANPROSESSEN	7
4.1	VARSLING	7
4.2	MERKNADER I SAMBAND MED VARSLING	7
5	GJELDANDE PLANSTATUS	8
5.1	FYLKES(DEL)PLAN.....	8
5.2	KOMMUNEPLAN/KOMMUNDEDELPLAN	8
5.3	REGULERINGSPLANAR	9
5.4	EVENTUELLE TEMAPLANAR	10
5.5	RIKSPOLITISKE RETNINGSLINER	10
6	SKILDING AV PLANOMRÅDET	11
6.1	LOKALISERING.....	11
6.2	AVGRENSING	11
6.3	TILSTØYTANDE AREAL SITT BRUK/STATUS	11
6.4	EKSISTERANDE BUSETNAD	12
6.5	TOPOGRAFI/LANDSKAPSTREKK	12
6.6	SOLTILHØVE	12
6.7	VEGETASJON, DYRELIV OG ANDRE NATURTILHØVE	12
6.8	GRØNE INTERESSE	12
6.9	KULTURMINNE.....	13
6.10	VEG OG TRAFIKKTILHØVE	13
6.11	STØY	13
6.12	OFFENTLEG KOMMUNIKASJON/ KOLLEKTIVDEKNING.....	14
6.13	VATN OG AVLAUP.....	14
6.14	ENERGI	14
6.15	PRIVAT OG OFFENTLEG SERVICETILBOD	14
6.16	RISIKO	14
6.17	PRIVATRETTSLEGE BINDINGAR	14
7	UTGREIING I HHT. FØRESKRIFT OM KONSEKVENUTGREIINGAR	15
8	SKILDING AV PLANFRAMLEGGET	16
8.1	INNLEIING.....	16
8.2	REGULERINGSFØREMÅL	16
8.3	BYGGEFØREMÅL.....	16
8.4	BUSETNAD OG ANLEGG	17
8.5	LEIK/UTEOPPHALDSAREAL	17
8.6	TRAFIKKAREAL	17
8.7	PARKERING/GARASJE(R).....	17

8.8	GRØNTSTRUKTUR.....	17
8.9	STØYTILTAK	17
8.10	AVFALLSHANDTERING/MILJØSTASJON	17
9	KONSEKVENSAV PLANFORSLAGET	18
9.1	OVERORDNA PLANAR OG VEDTAK	18
9.2	EKSISTERANDE REGULERINGSPLANAR	18
9.3	ESTETIKK.....	18
9.4	UNIVERSELL UTFORMING	18
9.5	KONSEKVENSAV FOR NABOER	18
9.6	TRAFIKK- OG PARKERINGSTILHØVE.....	18
9.7	KULTURMINNE.....	18
9.8	FRILUFTSAKTIVITET, NATURMANGAFALD, BORN OG UNGE SINE INTERESSER I NÆRMILJØET	18
9.9	PRIVAT OG OFFENTLEG SERVICETILBOD	19
9.10	KONSEKVENSAV FOR NÆRINGSINTERESSER.....	19
9.11	JURIDISKE/ØKONOMISKE KONSEKVENSAV FOR KOMMUNEN	19
9.12	INFRASTRUKTUR	19
9.13	ROS-ANALYSE.....	20
10	MERKNADER.....	22
10.1	SAMLA MERKNADER.....	23
11	KJELDER.....	24
11.1	NETTKJELDER	24

FIGURER

FIGUR 1:	UTSNITT AV AREALPLANEN KOMMUNEDELPLAN FOR ALVERSTRAUMEN 2004-2014.....	8
FIGUR 2:	UTSNITT AV REGULERINGSPLAN FOR HILLAND VEST.....	9
FIGUR 3:	BEBYGGELSEPLAN FOR FELT 4.....	9
FIGUR 4:	LOKALISERING AV PLANOMRÅDET. KART: HTTP://WWW.GISLINK.NO/GISLINK/	11
FIGUR 5:	PLANOMRÅDET I DAG. FOTO: PLAN VEST BERGEN AS.....	12
FIGUR 6:	TIL VENSTRE: BONITETSKART (WWW.SKOGOGLANDSKAP.NO). TIL HØGRE: FLYFOTO.	13
FIGUR 7:	VEGTILHØVE I OMRÅDET.....	13
FIGUR 8:	PLANKARTET.	16
FIGUR 9 -	SNITT AV PLANFORSLAGET	17

1 SAMANDRAG

Planframlegget er utarbeidd av Ard arealplan på vegne av tiltakshavar Arkiton As.

Planområdet ligg som eit lite ubygd område mellom bustader og ei ballbane/leikeplass i Hillandfeltet, vest for Alverstraumen i Lindås kommune. Planområdet er regulert til barnehage og friområde i reguleringsplan for Hilland Vest, som vart vedteken 29.5.1997. I samråd med barnehagekonsulenten i Lindås kommune er det vurdert at barnehagetomta innanfor planområdet er for lita ut i frå dagens standard. Planframlegget legg difor opp til at føremålet vert endra til bustader.

Ein har lagt opp til etablering av ein tomannsbustad. Parkering vert løyst med felles parkeringsplass med gangveggar som fører fram til bustadene. Planområdet ligg rett ved eksisterande leikeplass, ballbane og friområde.

2 NØKKELOPPLYSNINGAR

Gardsnamn (adresse i sentrum)	Hilland
Gardsnr./bruksnr.	134/4
Gjeldande planstatus (regulerings-/kommune(del)pl.)	Barnehage, friområde (reguleringsplan for Hilland vest, Bebyggelsesplan felt 4 Plan-ID 1263-200507)
Forslagstillar	Arkiton As
Grunneigar (sentrale)	Arkiton As
Plankonsulent	Ard areaplan as
Ny plans hovudføre mål	Bustader
Planområdets størrelse i daa	2,179 daa
Tal på nye bustader/nytt næringsareal (BRA)	2 bustadeiningar
Aktuelle problemstillingar (støy, byggehøgde o.l.)	-
Føreligg det varsel om motsegn (j/n)	N
Konsekvensutgreiingspliktig (j/n)	N
Kunngjering oppstart, dato	27.12.2008
Fullstendig planforslag mottatt, dato	
Informasjonsmøte haldt (j/n)	N

3 BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

3.1 BAKGRUNN

Planframlegget er utarbeidd av Ard arealplan på vegne av tiltakshavar Arkiton As.

3.2 INTENSJONEN MED PLANFORSLAGET

Føremålet med detaljreguleringsplanen er å regulere eit areal til éin tomannsbustad med tilhøyrande anlegg på bustadfeltet Hilland i Lindås kommune. Planområdet ligg i dag som eit ubygd område i bustadfeltet på Hilland. Planområdet er regulert i til barnehage i reguleringsplan for Hilland og bebyggelsesplan for felt 4, Hilland Vest. Denne barnehagetomta er for lita til å tilfredsstilla dagens standard, og tiltakshavar Arkiton ynskjer å omregulere den til bustader med tilhøyrande anlegg.

4 PLANPROSESSEN

4.1 VARSLING

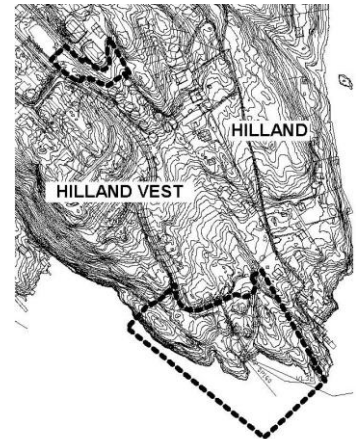
Arkton As varsla planoppstart i desember 2008 i avisene Nordhordaland og Strilen. Det vart varsla oppstart av to detaljreguleringsplanar, felt 4 og felt 7. Begge ligg på Hilland vest. Høyringsinstansar, naboar og grunneigarar vart varsla med brev den 22.12.2008.

4.2 MERKNADER I SAMBAND MED VARSLING

I samband med varslinga i 2008 kom det inn 4 merknader. Ei oversikt over merknader med kommentar finst under punkt 10.1.

Varsel om oppstart privat planarbeid, reguleringsendring og bebyggelsesplan for Hilland Vest del av felt 4 og felt 7.

I medhold av plan- og bygningsloven § 28.1 og § 28.2 varsles med dette oppstart av privat planarbeid med reguleringsendring og bebyggelsesplan for deler av felt 4 og felt 7 gnr/ bnr 134/4.



Planområdene er totalt på ca 24,3 daa og er en del av utbyggingsområde på Hilland Vest. Arealdisponeringen er i dag avsatt til barnehage, bolig, lek, båthavn på land og i sjø, friområde på land og i sjø i vedtatt reguleringsplan for Hilland Vest. Formålet med planarbeidet er å foreta reguleringsendring fra barnehage til friområde og bolig samt omdisponering av formål/ grenser innenfor felt 7. Videre å utarbeide detaljert bebyggelsesplan som grunnlag for utbygging.

Naboer og grunneiere vil bli varselet direkte. Merknader og synspunkter som kan ha betydning for planarbeidet sendes til Arkton as, PB 9-Slåtthaug, 5851 Bergen innen 3 uker fra kunngjøringsdato. Alle mottatte dokumenter, merknader og lignende følger planforslaget når dette oversendes kommunen for behandling og vedtak.

Tiltakshaver er Arkton as. Nærmere informasjon om planarbeidet fås ved henvendelse til Arkton as, tlf 55 117490.

AS Arkton

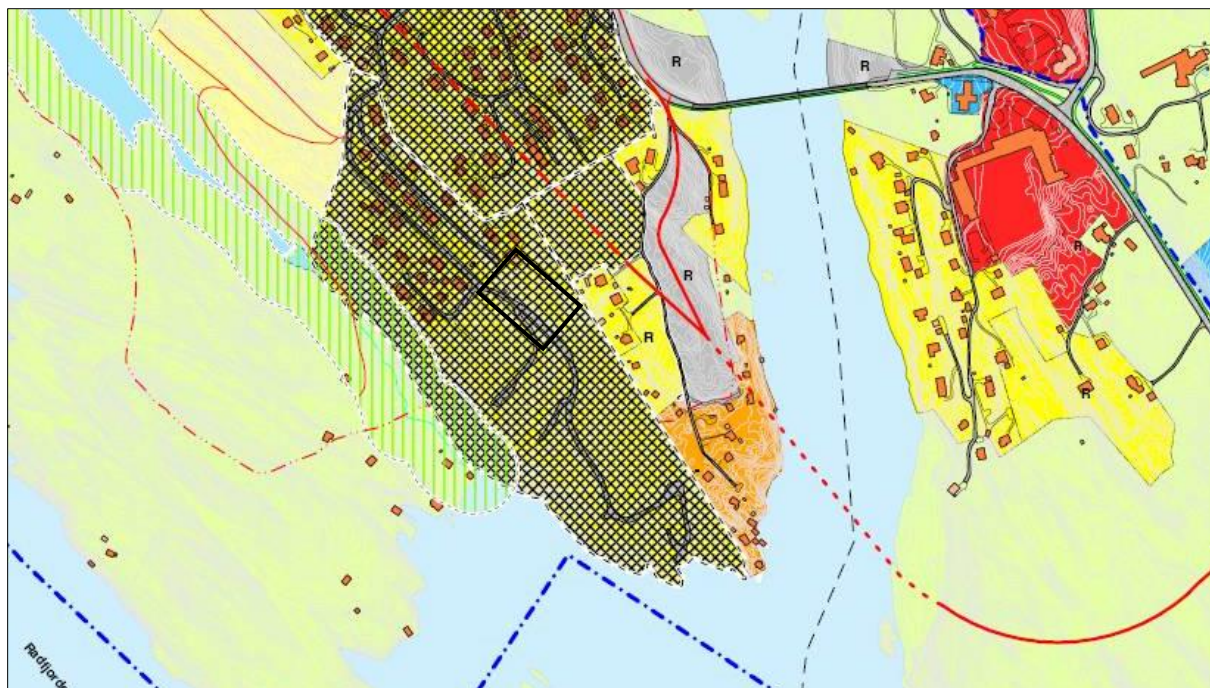
5 GJELDANDE PLANSTATUS

5.1 FYLKES(DEL)PLAN

Fylkesplan for Hordaland 2005 - 2008 legg opp til eit areal - og miljømål der lokalisering av bustader, næringsverksemd og tenesteyting skal skje med omsyn til effektiv arealutnytting og energibruk. Lokalsamfunna skal ha gode miljøkvalitetar med mellom anna samanhengande grønstruktur, og tilgang til friluftareal og møteplassar for fysisk aktivitet og sosialt fellesskap.

5.2 KOMMUNEPLAN/KOMMUNDEDELPLAN

I kommunedelplan for Alverstraumen 2004-2014 er planområdet vist som bustadområde der godkjente reguleringsplanar og utbyggingsplanar med føresegner framleis skal gjelda.



Figur 1: Utsnitt av arealplanen kommunedelplan for Alverstraumen 2004-2014. Svart rektangel syner lokaliseringa av planområdet.

5.3 REGULERINGSPLEANAR

Planområdet er regulert gjennom reguleringsplan for Hilland Vest bustadfelt, del av gnr 137 bnr 4 - av 29.5.1997 (plan id. 1263-29051997). Planområdet er vist med føremåla barnehage og friområde, sjå figur 2.



Figur 2: Utsnitt av reguleringsplan for Hilland vest.



Figur 3: Bebyggelsesplan for felt 4.

Reguleringsplanen for Hilland vest stiller krav om utbyggingsplan før delfelta kan byggast ut. Det er utarbeida ein utbyggingsplan for delfelt 4, Utbyggingsplan for delområde 4 (med del av felt 1) og delområde 7 - med mindre reguleringsendring - Reguleringsplan for Hilland. Denne vart vedteken 25.8.2004 (plan id. 1263-200507).

Det er utarbeida fleire utbyggingsplanar for delfelta innafør Hillestad vest:

- 1263-199801 - Hilland vest utbyggingsplan felt 1 og 2
- 1263-200105 - Hilland vest utbyggingsplan felt 3 og 5
- 1263-200402 - Hilland vest utbyggingsplan felt 5
- 1263-200508 - Hilland vest utbyggingsplan felt 7
- 1263-200819 - Hilland vest utbyggingsplan felt 6

5.4 EVENTUELLE TEMAPLANAR

- Bustadbyggeprogram for Lindås 2009-2011
- Barnehageplan for Lindås kommune 2008-2012
- Kommunedelplan for klima og energi 2010-2020
- Kommunedelplan for skule 2010
- Kommunedelplan for barnehage 2008-2012

5.5 RIKSPOLITISKE RETNINGSLINER

Dei rikspolitiske retningslinene for barn og planlegging har som mål å sikre eit oppvekstmiljø som gir barn og unge tryggleik 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 krav.

Dei rikspolitiske retningslinene for samordna areal- og transportplanlegging har som mål at transportsystem skal utviklast slik at dei fremmar samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnytting, med miljømessige gode løysingar, trygge lokalsamfunn og bustadmiljø, god trafikktryggleik og effektiv langsiktigtrafikkavvikling. Det skal leggjast til grunn eit, berekraftig perspektiv i planlegginga.

Dei rikspolitiske retningslinene for universell utforming er retningslinjer som i særleg grad tar opp i seg dei spesielle utfordringane med ein aukande eldre befolkning. 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 levekår og livskvalitet på linje med resten av befolkninga. Universell utforming er ein strategi for planlegging og utforming av produkt og omgivnader for å oppnå eit inkluderande samfunn med full likestilling og deltaking for alle.

Universell utforming vert definert som utforming av produkt og omgivnader på ein slik måte at dei kan brukast av alle menneske, i så stor utstrekking som mogleg, utan behov for tilpassing og spesiell utforming. Formålet med rikspolitiske retningslinjer for universell utforming er å klargjera og sikra at omsynet til universell utforming vert ivaretatt i den kommunale og fylkeskommunale planlegginga etter plan- og bygningslova. Det nasjonale mål for universell utforming føreset målretta arbeid innanfor fleire samfunnssektorar, blant anna samferdsel, helse, arbeid, utdanning, IKT og kultur. Retningslinene skal bidra til å skapa samanhengande tilgang omgivnadane. Lokalisering av ulike tiltak og funksjonar i forhold til kvarandre, og i forhold til ulike transportsystem, verkar inn på den enkelte sin sjanse til å delta i samfunnet. Tilfredsstillande tilgjengelegheit for personar med nedsett funksjonsevne til alle delar av den daglege reisekjede, frå bustad til arbeidsplass, skule, privat og offentleg service osb. bør vera eit berande prinsipp i planlegginga.

6 SKILDNING AV PLANOMRÅDET

6.1 LOKALISERING

Planområdet ligg lengst sør på Radøy, på austre Radtangen, vest for Alverstraumen, i Lindås kommune. Alverstraumen ligg under ei mil frå Knarvik, hovudsenteret i Lindås kommune. Bustadbygginga i Alversund har hatt ein kraftig oppsving dei siste åra. Først ved vidareføring av Hillandsfeltet til Hilland vest og så utbygging av Ikenberget. Per 1.1.2011 budde det 14 516 menneskjer i Lindås kommune (www.ssb.no).



Figur 4: Lokalisering av planområdet. Kart: <http://www.qislink.no/qislink/>.

6.2 AVGRENSING

Planområdet omfattar del av eigedomen 134/4. Planområdet grensar til veg i sørvest, ballbane og leikeplass i nordvest og eksisterande busetnad i nord og aust.

6.3 TILSTØYTANDE AREAL SITT BRUK/STATUS

I gjeldande reguleringsplan er tilstøytande areal vist som ballbane/leik i nordvest, bustader i nord og søraust og friområde i nordaust.

6.4 EKSISTERANDE BUSETNAD

Planområdet ligg som eit ubygd område i dag. Deler av det vert nytta som boss plass. I følge kartet skal det liggje ein bygning vest i planområdet, men denne står der ikkje i dag. Den nordlige delen av området nyttast som bossoppstillingsplass.

6.5 TOPOGRAFI/LANDSKAPSTREKK

Planområdet tilhøyrer landskapsregion 21 *Ytre fjordbygder på Vestlandet*. Planområdet ligg på grensa mellom to landskapstypar: *LT 21-02 Middel store fjordlaup (21-02-21 Radfjorden)* og *LT 21-04 Småvåg- og smalsundlandskap (21-T4-18)* (Puchmann 2001).

Radøy er ein del av den kaledoniske fjellkjede, og strukturane dannar to konsentriske buer (Bergensbuene) av kambro-siluriske bergartar med ei blokk av prekambriske bergartar imellom. Buene opnar seg mot vest. Dette sett sitt preg på landskapets topografi, og avvik frå dei vanlege retningane i fjellkjeda. Berggrunnen i planområdet består av anortositt, delvis gabbro.

Planområdet ligg i sørvesthellande, bratt terreng med eksponert berg.



Figur 5: Planområdet i dag.

6.6 SOLTILHØVE

Planområdet har gode soltilhøve.

6.7 VEGETASJON, DYRELIV OG ANDRE NATURTILHØVE

Det er stadvis bart fjell og tynt lausmassedekke innafør planområdet. Planområdet er å sjå på som eit anleggsområde og det er ein del påfylte massar her, sjå figur 5.

Det er ingen inngrepsfrie naturområde i eller i nærleiken av planområdet.

Det er ikkje registrert nokon raudlista artar innafør planområdet, og heller ingen utvalte naturtypar eller prioriterte artar, jf. Naturmangfaldslova (naturbase, artskart).

6.8 GRØNE INTERESSE

Som nemnt er mykje av planområdet eit byggjeområde. Det ligg ein ballplass og ein liten leikeplass like nordvest for området. Det går ein gangveg frå vegen som ligg nord for planområdet og ned til vegen som ligg sør for planområdet. Området vert ikkje nytta av born og unge i samband med leik.

Alvererstraumen er vurdert til å vere eit regionalt svært viktig friluftsområde. Sjølve planområdet inngår ikkje i avgrensinga til friluftsområdet.



Figur 6: Til venstre: bonitetskart (www.skogoglandskap.no). Til høgre: flyfoto (www.gislink.no).

6.9 KULTURMINNE

Området Alverstraumen er eit kjerneområde i den indre farleia Bergen - Nordhordland. Kulturminna knytt til Alverstraumen som knutepunkt for samferdsel, er behandla i rapporten *Den indre farleia*, utarbeidd av Asplan Viak (Tallaksen 2004).

Alverstraumen er eit fiskerikt sund der tidevatnet går som strie straumar ut og inn. Det er registrert steinalderlokalitetar på austsida av Alverstraumen. Nokre av desse er skada. På austsida av sundet er det også påvist busettingsspor frå jernalderen. I sjølve Alverstraumen vart det funni skipslast bestående av 505 kvernsteinar og 26 steinpinner i 1990.

I følge Bergen museum si gjenstandsdatabase og førhistoriske minne på Vestlandet, er det gjort fleire funn på gnr. 134, deriblant ein flindolk (C24092), vestlandsøks av grønstein (B12604), skafthulløks av porfyr (B6457) og ein bronsekjele med brente bein og oske (ukjent museumsnr.).

Det er ikkje registrert automatiske freda kulturminne innafør sjølve planområdet og det er heller ingen sefrakbygningar her (www.askeladden.ra.no/sok og www.kart.ivest.no).

6.10 VEG OG TRAFIKKTILHØVE

Ein får tilkomst til området via privat veg, sjå figur 7. Denne går gjennom bustadfeltet på Hilland. Vegen har fast dekke og fartsgrensa er 30 km/t. Ein får også tilkomst til området via vegen som fører fram til bustadene nord for planområdet. Denne synast ikkje i figur 7. Det er ingen veger innafør sjølve planområdet.



Figur 7: Vegtilhøve i området.

6.11 STØY

Området er ikkje utsett for støy.

6.12 OFFENTLEG KOMMUNIKASJON/ KOLLEKTIVDEKNING

Det er busshaldeplass ved Fv. 565, sjå figur 7. Herifrå går det buss til Knarvik 24 gongar i døgnet (rute 320). Fyrste buss går klokka 05:20 og siste buss går 21:40. Det er 23 avgongar i retning Manger i døgnet. Fyrste buss går 07:06 og siste buss går 23:29.

6.13 VATN OG AVLAUP

Det er vass- og avlaupsordningar innafør området.

6.14 ENERGI

Det alt vesentlege av det stasjonære energiforbruket i Lindås kommune (utanom Statoil Mongstad) blir dekt av elektrisitet. BKK Nett AS har områdekonsesjon og eig og driv fordelingsnett i kommunen, med unntak av Mongstad industriområde der Statoil Mongstad har industrikonsesjon for levering til egne anlegg.

Energibruken i bygningar kan bli påverka av ulike stadbundne føresetnader som landskapstype, lokalklima og eksisterande bygningar. Lokalklimatiske tilhøve som sol, vind og kuldegroper påverkar energibruken i eit bygg med 10-20 prosent.

6.15 PRIVAT OG OFFENTLEG SERVICETILBOD

Barnehage

Frå hausten 2011 vil Lindås kommune ha 3 kommunale og 14 private barnehagar. Kommunestyret vedtok i møtet 9. desember 2010 å flytte barnehageavdelinga i Alversund til Juvikstølen. Ny kommunal barnehage i Alversund må vurderast ved rullering av barnehageplanen i 2011.

I barnehageplanen til Lindås kommune 2008-2012 står det at det bør snarast mogeleg byggjast ein ny privat barnehage i Hilland Nord, 6 - 7 avdelingar, som vil gje inntil 125 nye plassar. På litt sikt bør det byggjast ny kommunal barnehage i Alversundområdet. Denne bør ha ein kapasitet på om lag 100 nye plassar. I samband med ny kommunal barnehage bør det vurderast om det er mogeleg å opprette ein gardsbarnehage / maritim barnehage. Lindås kommune eig sjøområde i Alversund.

Skule

Lindås kommune har fjorten skular. Av desse er tre ungdomsskular. Skulane i Lindås har ulik storleik. Alversund er størst med 375 elevar, medan den minste skulen, Festo, berre har 32 elevar. Elevtalet i grunnskulen vil dei næraste åra liggja mellom 1900 og 1950. I kommunedelplan for skule 2010-2020 står det at elevtalet på skulen (barnesteget) har auka jamt dei seinare åra. Prognosen viser at elevtalet er venta å halde fram med å auke dei neste 9-10 åra. I siste del av planperioden er elevtalet venta å halde seg relativt stabilt på om lag 450-460 elevar. Skulen har ein kapasitet på omkring 420-440 elevar og vil verte trong med det elevtalet som er venta.

Knarvik ungdomsskule har hatt ein kraftig auke i elevtalet dei siste åra, mest på grunn av at elevane frå Alversund har vorte overført hit. Frå hausten 2009 vil alle elevane frå Alversund gå på Knarvik ungdomsskule. Elevtalet på skulen er i følgje prognosen venta å auke kraftig dei neste ti åra, før det stabiliserar seg på omkring 440-460 elevar mot slutten av planperioden. Knarvik ungdomsskule er dimensjonert for 360 elevar, men har ein del reservekapasitet i den mellombelse paviljongen som skulen disponerar i byggeperioden.

Servicetilbod

Det er butikkar i Alvermarka, men det meste av privat og offentleg servicetilbod ligg i kommunesenteret Knarvik, om lag 6 kilometer unna.

6.16 RISIKO

Vind

Sterk vind er vanleg langs heile Vestlandet, spesielt i vinterhalvåret. Då er det vind frå sør og søraust som er mest vanleg.

Radon

Radon (²²²Rn) er eit radioaktivt stoff som vert danna naturleg ved desintegrasjon av radium (²²⁶Ra) og finnast i varierende mengde i berggrunn og jordsmonn.

6.17 PRIVATRETTSLEGE BINDINGAR

Ingen kjente.

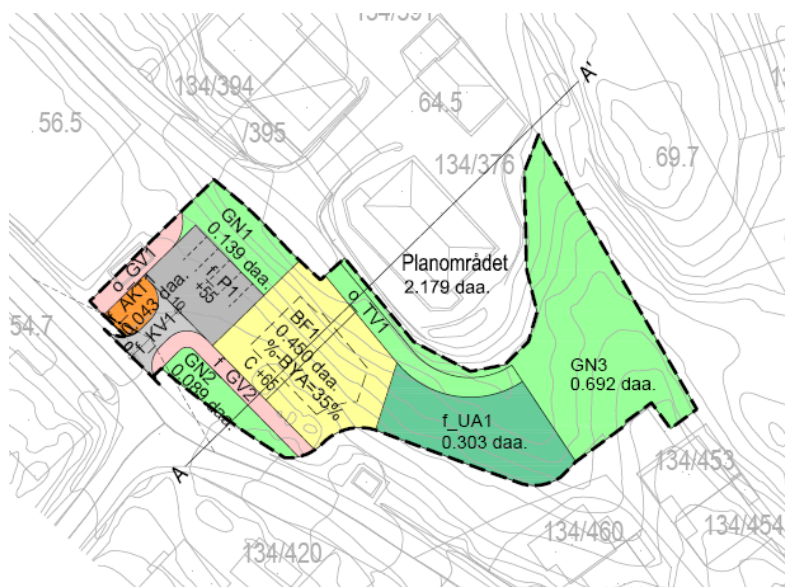
7 UTGREIING I HHT. FØRESKRIFT OM KONSEKVENSGREIINGAR

Ein har vurdert at planarbeidet ikkje utløyer krav om konsekvensutgreiing, jf. Forskrift om konsekvensutgreiingar.

8 SKILDRING AV PLANFRAMLEGGET

8.1 INNLEIING

Planframlegget legg opp til omregulering av felt 4 frå barnehage til ein to-mannsbustad med tilhøyrande anlegg og friområde.



Figur 8: Plankartet.

8.2 REGULERINGSFØREMÅL

Føremål		Totalt areal
Busetnad og anlegg		
Bustader - frittliggende	BF1	0,450 daa
Andre kommunaltekniske anlegg	f_KTA1	0,043 daa
Uteoppghaldsareal	f_UA1	0,303 daa
		0,796 daa
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Køyreveg	f_KV1	0,054 daa
Gangveg/gangareal	o_GV1	0,054 daa
	f_GV2	0,081 daa
Parkeringsplassar	f_P1	0,165 daa
		0,354 daa
Grønnstruktur		
Naturområde	GN1	0,139 daa
	GN2	0,089 daa
	GN3	0,692 daa
Turveg	o_TV1	0,109 daa
		1,029 daa
Totalt		2,179 daa

8.3 BYGGEFØREMÅL

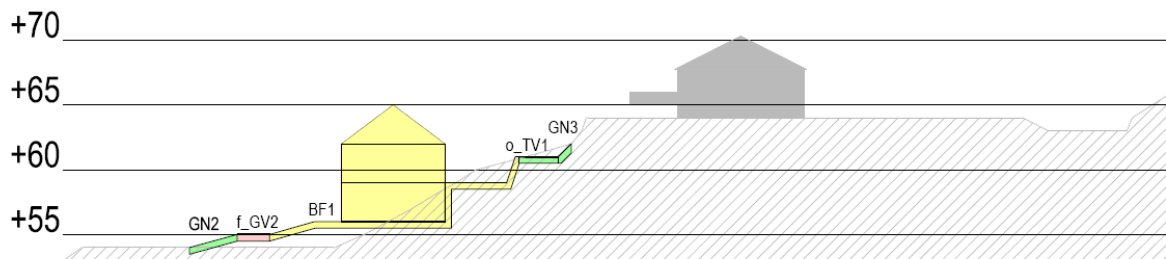
Byggeføremål	
Reguleringsføremål	Bustader - frittliggende
Areal	0,450 daa (0,615 daa inkl. parkering)
Tal på bustadeiningar	2
Byggehøgde	C +65
BYA	35 %
Parkeringsplassar	6

8.4 BUSETNAD OG ANLEGG

Planforslaget legg opp til éin tomannsbustad med tilhøyrande parkeringsplass og gangveg som knytt denne saman med bustadane. Arealet for bustadane ligg i ein sørvestvend skråning med gode solforhold. Bygget kan oppførast i 2 1/2 etasjar, med maksimal mønehøgde på C+ 65. Gesimshøgde er maksimalt 7m og mønehøgde maksimalt 9m

For bustadarealet er det sett ein BYA på 35 %. Både BYA og møne- og gesimshøgde samsvarar med tilliggjande planer, som til dømes bebyggelsesplan for Hilland Vest felt 3 og 5 som ligg framfor dette planområdet. 35 % BYA gjev grunnflate på 150m² for tomannsbustaden, og med 2 ½ etasjar vert bruksareal opp mot 180m² per bustad.

Snitt A-A'



Figur 9 - Snitt av planforslaget

8.5 LEIK/UTEOPPHALDSAREAL

Eksisterande ballbane og leikeplass grenser til planområdet i nordvest. I tillegg er det kort veg til det offentlege friområdet som ligg aust for planområdet. I tillegg vert det i planforslaget sett av eit areal på 303m² til felles uteopphaldsareal.

8.6 TRAFIKKAREAL

Køyrevegen i planforslaget er 10m lang og regulert 4m brei. Vegen knytt parkeringsplassen til eksisterande kommunal veg.

8.7 PARKERING/GARASJE(R)

Parkeringsplassen f_P1 er felles for dei to bustadeiningane. Det vert regulert tre plassar til kvar bustad.

8.8 GRØNTSTRUKTUR

Tre områder i planforslaget er regulert til naturområde. GN3 er naturområde som knyt seg til grøntområdet i nordaust. Tilkomsten er her sikra med offentleg turveg.

8.9 STØYTILTAK

Ikkje aktuelt.

8.10 AVFALLSHANDTERING/MILJØSTASJON

Ein del av planområdet vert i dag nytta som bossoppstillingsplass. Det er sett av plass til boss plass nordvest i planområdet, f_KTA1. Denne ligg lett tilgjengeleg for bossbil.

9 KONSEKVENSAV PLANFORSLAGET

9.1 OVERORDNA PLANAR OG VEDTAK

I kommunedelplan for Alverstraumen 2004-2014 er planområdet vist som bustadområde der godkjente reguleringsplanar og utbyggingsplanar med føresegner framleis skal gjelda.

9.2 EKSISTERANDE REGULERINGSPLANAR

Planområdet er regulert gjennom reguleringsplan for Hilland vest og bebyggelsesplan for felt 4. I desse gjeldande planane er området vist med føremålet barnehage. Planframlegget er såleis ikkje i tråd med overordna planar, men i samråd med barnehagekonsulenten i Lindås kommune er det vurdert at barnehagetomta innafor planområdet er for lita ut i frå dagens standard. Det er difor ynskjeleg å endre føremålet.

9.3 ESTETIKK

Planområdet ligg i bratt terreng. Terrengingrep må skje skånsamt og skjeringar og fyllingar må dekkast og såast til. Ein skal fylgje Lindås kommune sine estetiske retningslinjer.

9.4 UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming vert lagt til grunn for tiltaka i planforslaget. Det vert trinnfri tilkomst frå parkeringsplass og til hovudinngangen i bustadane og til nedre del av uteområda.

9.5 KONSEKVENSAV FOR NABOER

Planforslaget legg opp til etablering av éin tomannsbustad. Rammene for bustaden er sett slik at dei svarar til kringliggjande planar. Maksimal mønehøgde er i tillegg avgrensa til c +65,0 slik at bustaden ikkje vert høgare enn bakomliggjande bustad si terrasse. Sjå snitt fig. 9.

9.6 TRAFIKK- OG PARKERINGSTILHØVE

Ein får tilkomst til området via eksisterande offentleg veg.

Parkeringsplassar vert etablert som felle parkeringsplassar med gangveg som knytt dei til bustadane.

9.7 KULTURMINNE

Det er ingen automatisk freda kulturminne eller kulturminne frå nyare tid innafor planområdet og planen får difor ingen konsekvens for kulturminne.

9.8 FRILUFTSAKTIVITET, NATURMANGFALD, BORN OG UNGE SINE INTERESSER I NÆRMILJØET

Sjølve området vert ikkje nytta av born og unge i samband med leik ,og planframlegget får difor ingen konsekvens for denne gruppa.

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.

I planarbeidet har ein nytta viktige informasjonskjelder som naturbase, artskarta til artsdatabanken.no, nasjonal raudliste og lokale observasjonar av naturmangfald. Det er ikkje avdekka 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.

Det er ikkje registrert nokre raudlista artar, utvalte naturtypar, prioriterte artar eller anna biologisk mangfald som kan vere av verdi innafør planområdet, og planframlegget får følgjeleg ingen konsekvens for desse.

9.9 PRIVAT OG OFFENTLEG SERVICETILBOD

Planframlegget legg opp til etablering av to bustadeiningar. Folketeljinga i 2001 viste at det bur i gjennomsnitt 2,6 folk i kvar bustadeining i Lindås kommune (www.ssb.no). Dette betyr at det statistisk sett vil bu om lag 5 folk i dei planlagde bustadene. Dette vil ikkje ha større påverknad på privat eller offetelege servicetilbod.

9.10 KONSEKVENSA FOR NÆRINGSINTERESSER

Planframlegget får ingen konsekvensar for næringsinteresser.

9.11 JURIDISKE/ØKONOMISKE KONSEKVENSA FOR KOMMUNEN

Planframlegget får ingen økonomiske konsekvensar for kommunen.

9.12 INFRASTRUKTUR

Det skal føreligge godkjent VA-rammeplan som gjer greie for vass- og avlaupstilhøva innafør området det vert byggeløyve, jf. rekkefølgjeføresegna § 2.3.2.

9.13 ROS-ANALYSE

Risikomatriser og akseptkriteria for ROS-analysar som gjeld arealbruk

Vedteke av kommunestyret 14.4.2011

RISIKOMATRISE – arealbruk (LIV OG HELSE)						
Z Y S N N	S5	Yellow	Red	Red	Red	
	S4	Green	Yellow	Red	Red	
	S3	Green	Yellow	Yellow	Red	
	S2	Green	Green	Yellow	Red	
	S1	Green	Green	Green	Yellow	
A S						
		K1	K2	K3	K4	K5
KONSEKVENNS						

RISIKOMATRISE – arealbruk (MILJØ)						
Z Y S N N	S5	Yellow	Red	Red	Red	
	S4	Green	Yellow	Red	Red	
	S3	Green	Yellow	Yellow	Red	
	S2	Green	Green	Yellow	Red	
	S1	Green	Green	Green	Yellow	
A S						
		K1	K2	K3	K4	K5
KONSEKVENNS						

RISIKOMATRISE – arealbruk (ØKONOMI)						
Z Y S N N	S5	Yellow	Red	Red	Red	
	S4	Green	Yellow	Red	Red	
	S3	Green	Yellow	Yellow	Red	
	S2	Green	Green	Yellow	Red	
	S1	Green	Green	Green	Yellow	
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

Naturbasert sårbarheit					
Nr	Uønska hending/forhold	Potensiell risiko for:			Merknad
		Menneske	Miljø	Økonomi	
Ekstremvær www.met.no					
1	Sterk vind				Vind vert ikkje sett på som ein risiko for området. Sterk vind kan førekome, men slik området ligg til, vil det ikkje verta utsett for vindpåkjenningar utover det som ein kan forventa.
2	Store nedbørsmengder				Store nedbørsmengder kan førekome, men vert ikkje sett på som ein risiko for planområdet.
3	Store snømengder				Store snømengder er sjeldan eit problem i området.
4	Anna				
Flaumfare www.nve.no					
5	Flaum i elvar / bekkar				Ikkje aktuelt.
6	Flaum i vassdrag/ innsjøar				Ikkje aktuelt.
7	Overvasshandtering				Ikkje aktuelt.
8	Springflod / stormflod				Ikkje aktuelt
9	Historisk flomnivå				Ikkje aktuelt.
10	Anna				
Skredfare www.skrednett.no					
11	Kvikkleireskred				Det er ikkje påvist kvikkleire i planområdet.
12	Lausmasseskred				Ikkje aktuelt
13	Is - og snøskred				Ikkje aktuelt.
14	Steinras, steinsprang				I følge skrednett er det ikkje fare for steinsprang i området.
15	Historiske hendingar				Det er ikkje registrert skredhendingar i eller i nærleiken av planområdet.
16	Anna				
Byggegrunn www.ngu.no					
17	Setningar				Ikkje aktuelt
18	Utgildingar				Ikkje et kjend problem.
19	Radon				Radon vert ikkje sett på som eit problem i området. Nye bustader skal uansett oppførast med membran/radonduk for å hindre eksponering, jf. Teknisk forskrift § 13-5.
20	Anna				
Plante og dyreliv www.dirnat.no					
21	Planter				Ingen sårbare artar registrert i naturbase
22	Dyr				Ingen sårbare artar registrert i naturbase
23	Fugler				Ingen sårbare artar registrert i naturbase
24	Anna				Ingen sårbare artar registrert i naturbase

Verksemdbasert sårbarheit					
Nr	Uønska hending/forhold	Potensiell risiko for:			Merknad
		Menneske	Miljø	Økonomi	
Brann/eksplosjon					
25	Brannfare	S2 x K4		S2 x K4	Planlagde bygg skal vere konsentrerte med 2,5 etasjar. Nye bustader må sikrast med påkravd

					sikringsutstyr. Det er i dag brannstasjon i Knarvik, omlag 6 kilometer unna.
26	Eksplisjonsfare				Ingen kjent risiko.
27	Anna				
Energitransport					
28	Høgspenning				Ingen høgspenning i området.
29	Lågspenning				Ingen lågspenning i området.
30	Gass				Ikkje aktuelt.
31	Anna				
Forureina vatn					
32	Drikkevasskjelde				Ingen kjent risiko.
33	Sjø, badevatn, fiskevatn, vassdrag og liknande.				Ikkje aktuelt
34	Nedbørsfelt				Ingen kjent risiko.
35	Grunnvassnivå				Ingen kjent risiko.
36	Anna				
Forureining - grunn http://www.sft.no					
37	Kjemikalieutslepp				Ingen kjent risiko.
38	Anna				
Forureining - luft					
39	Støv/partiklar/røyk				Ingen kjent risiko.
40	Støy				Ikkje aktuelt.
41	Lukt				Ingen kjent risiko.
42	Anna				
Friluftsliv og tilgjenge til sjø http://www.hordaland.no					
43	Fri ferdsel langs sjø				Ikkje aktuelt.
44	Friluftsliv				Ingen kjent risiko.
45	Anna				
Sårbarheit knytt til infrastruktur					
Nr	Uønska hending/forhold	Potensiell risiko for:			Merknad
		Menneske	Miljø	Økonomi	
Trafikkfare http://www.vegvesen.no					
46	Trafikkulykker på veg				Planområdet ligg i nærleiken av vegar, noko som inneberer ein risiko. Det er likevel lav fartsgrense i området og nokså liten trafikkmengde. Det vert oppretta gangareal innafør planområdet for å auke sikkerheita til mjuke trafikantar.
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				
Ulukker på nærliggjande vegar/transportåre http://www.vegvesen.no					
53	Veg				Ingen kjente
54	Sjø				Ingen kjente
55	Luft				Ingen kjente
56	Anna				

RISIKOMATRISJE - arealbruk (LIV OG HELSE)

SANNSYN	S5								
	S4								
	S3								
	S2					25			
	S1								
		K1	K2	K3	K4	K5	KONSEKVENNS		

RISIKOMATRISJE - arealbruk (MILJØ)

SANNSYN	S5								
	S4								
	S3								
	S2								
	S1								
		K1	K2	K3	K4	K5	KONSEKVENNS		

RISIKOMATRISJE - arealbruk (ØKONOMI)

SANNSYN	S5								
	S4								
	S3								
	S2					25			
	S1								
		K1	K2	K3	K4	K5	KONSEKVENNS		

10 MERKNADER

10.1 SAMLA MERKNADER

Ettersom planarbeidet på felt 4 og felt 7 vart varsla samstundes, gjeld mottekne merknadene for begge detaljreguleringane.

Nr	Avsendar		Dato
	Høringsinstansar		
1	Hordaland fylkeskommune - kultur- og idrettsavdelinga	Brev	30.12.2008
2	Bergen sjøfartsmuseum	Brev	23.1.2009
3	NGIR	Brev	7.1.2009
	Private		
4	Klaus Grandal	Brev	23.1.2009

1. Hordaland fylkeskommune i brev av 30.12.2008

Kultur- og idrettsavdelinga minner om punkt 2 i dei regionale retningslinene i Fylkesdelplan for kulturminne, der dokumentasjon av kulturminne og kulturmiljø skal gjerast på eit tidleg stadium i all planlegging.

Dei har ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne innafor planområdet, og har ingen merknader på noverande stadium.

*Planleggar sitt svar:
Merknaden vert teke til følge.*

2. Bergen sjøfartsmuseum i brev av 23.1.2009:

Bergen sjøfartsmuseum opplyser at Alverstraumen som eit viktig og prioritert marinarkeologisk område. Det kan vere potensial for funn av automatisk freda eller verna kulturminne. Bergen sjøfartsmuseum vil krevje at det vert gjennomført 5 9-gransking i sjøområda.

*Planleggar sitt svar:
Denne merknaden gjeld planarbeidet på felt 7 del II, Hilland vest.*

3. NGIR i brev av 7.1.2009

NGIR ynskjer at det vert sett av ein samlingsplass for buss i eller ved innkøyringa til planområdet. Plassen bør vere stor nok til å kunne ta i mot to dunkar per hushald. Det er også viktig at tilkomstvegen til samlingsplassen har tilstrekkelig breidde og tåler tilstrekkelig akseltrykk, slik at renovasjonsbilen kan nytte den,

*Planleggar sitt svar:
En har satt av samlingsplass til buss innafor planområdet. Denne vert lett tilgjengeleg for renovasjonsbilen. Den eksisterande vegen er dimensjonert til at lastebil kan nytte den.*

4. Klaus Grandahl (Grandahl Bil As) i brev av 23.1.2009:

I samband med planarbeidet finn Grandahl det naturleg at det vert rydda opp i det dei oppfattar som uklare høve rundt gjennomføring av teknisk infrastruktur i utbygginga av Hilland-feltet, og at det må gjerast presiseringar og endringar i utbyggingsavtala mellom utbygger og Lindås kommune for å sikre dette.

*Planleggar sitt svar:
Dette er tilhøve som må avklarast med Lindås kommune.*

11 KJELDER

Puschmann, Oskar. 2001. *Landskapstyper langs kysten av Aust-Agder kysten*. NIJOS Rapport 02/01.

Tallaksen, 2004: *Den indre farleia. Bergen-Nordhordaland. Vedlegg: kulturhistorie og kulturminne*. Asplan Viak.

11.1 NETTKJELDER

<http://www.gislink.no/gislink/>

www.ssb.no

www.askeladden.ra.no/sok

http://www.dokpro.uio.no/arkeologi/fett/fett_ramme.html

<http://www.unimus.no/arkeologi/forskning/sok.php>

www.skogoglandskap.no

www.kart.igest.no

<http://artskart.artsdatabanken.no/FaneArtSok.aspx>

<http://www.miljostatus.no/kart/>

<http://dnweb12.dirnat.no/nbinnsyn/>

<http://www.ngu.no/no/>