

FORSLAGSTILLERS PLANSKILDING

Datert: 11.07.14



INNHALD

1. SAMANDRAG	2
2. NØKKELOPPLYSNINGAR	3
3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET	4
3.1 BAKGRUNN.....	4
3.2 FØREMÅL MED PLANFORSLAGET	4
4. PLANPROSESSEN.....	5
4.1 KUNNGJERING OG VARSLING AV OPPSTART	5
4.2 UNDERVEGSMØTE	5
5. GJELDANDE PLANSTATUS OG OVERORDNA RETNINGSLINER.....	6
5.1 FYLKESPLAN.....	6
5.2 KOMMUNEPLAN.....	6
5.3 TEMAPLANER	8
5.3 REGULERINGSPLAN(AR).....	8
5.4 NASJONALE FØRINGER	11
6. SKILDRING AV PLANOMRÅDET	12
6.1 LOKALISERING.....	12
6.2 AVGRENSING	13
6.3 BRUK/STATUS AV TILSTØYTANDE AREAL	14
6.4 EKSISTERANDE BYGNINGAR.....	14
6.5 TOPOGRAFI/LANDSKAPSTREKK	15
6.6 SOLFORHOLD.....	16
6.7 BIOLOGISK MANGFOLD	19
6.8 GRØNE INTERESSER	20
6.9 KULTURMINNEVERDIAR.....	20
6.10 VEG OG TRAFIKKILHØVE	20
6.11 STØY	23
6.12 OFFENTLEG KOMMUNIKASJON/ KOLLEKTIVDEKNING	24
6.13 VATN OG AVLAUP	24
6.14 PRIVAT OG OFFENTLEG SERVICETILBOD.....	25
6.16 RISIKO OG SÅRBARHEIT	26
6.17 PRIVATRETTSLEGE BINDINGAR.....	32
7. VURDERING AV KONSEKVENSGREIING ETTER FORSKRIFTA.....	33
8. SKILDRING AV PLANFORSLAGET	34
8.1 INNLEIING	34
8.2 REGULERINGSFØREMÅL.....	34
8.3 BYGGEFØREMÅL	36
8.4 LEIK/UTEOPPHALDSAREAL	38
8.5 PARKERING/GARASJE (R)	39
8.6 TRAFIKKAREAL	39
8.7 STØYTILTAK	40
8.8 AVFALLSHANDTERING/MILJØSTASJON	40
8.9 RISIKO OG SÅRBARHEIT	40
9. KONSEKVENSGAR AV PLANFORSLAGET	41
9.1 OVERORDNA PLANAR OG VEDTAK	41
9.2 EKSISTERANDE REGULERINGSPLANAR.....	42
9.3 ESTETIKK.....	42
9.4 KONSEKVENSGAR FOR NABOBAR	43
9.5 TRAFIKK- OG PARKERINGSFORHOLD	44
9.6 KULTURMINNE	44
9.7 BIOLOGISK MANGFOLD	45
9.8 FRILUFTSAKTIVITET, BARN OG UNGES INTERESSER I NÆRMILJØET	45
9.9 PRIVAT OG OFFENTLEGE SERVICETILBOD	46
9.10 RISIKO OG SÅRBARHEIT	46
9.11 INFRASTRUKTUR.....	46
9.12 KONSEKVENSGAR FOR NÆRINGSINTERESSER	46
9.13 JURIDISKE/ ØKONOMISKE KONSEKVENSGAR FOR KOMMUNEN	46
10. MEDVERKNAD	47
11. AVSLUTTANDE KOMMENTAR FRÅ FORSLAGSTILLAR.....	48

1. SAMANDRAG

Planområdet er lokalisert i Lindås kommune ved Fløsvika, og ligg mellom Hellesvågen og E39. Tiltaket er en privat reguleringsplan av type detaljplan etter pbl. § 30. Føremålet med reguleringsplanen er å etablere nye bustader med tilhøyrande infrastruktur, uteopphaldsareal og friområde. Det planleggast høyst 58 buingar fordelt på ulike bustadtypar, - leilegheiter og rekkehus.

Planområdet er i dag uregulert. Hovudføremål i planen er friområde og bustader av typen konsentrert småhus og frittliggjande småhus. Eksisterande naustområde regulerast med føremål naust og med lik utnytting som dagens situasjon. Eksisterande badevik i sør regulerast til offentleg friområde. Det er ønskeleg å gjere ei føremålsendring når det gjeld følgjande eigedommar gnr. 195 bnr. 29, 43, 47, 67, 68, i forhold til kommuneplanen sin arealdel. Tomtene er sett av til fritidsføremål, men fritidsbustadane er tilknytt avløpssystem, har innlagt vatn og vegtilkomst, og har i dag ein funksjon som bustad. Ein regulerer derfor med føremål etter situasjonen slik den er i dag.

Det er nyleg lagt til rette for ny tilkomstveg nord i planområdet. Planforslaget gir økt tryggleik for myke trafikantar med fortau og interne gangveggar/turveg. Parkering vil løysast i underetasje og på parkeringsplass på bakkenivå. Det planleggjast for ei parkeringsdekninga som er i tråd med overordna plan.

Det vil vere fleire store områder egna til barneleik i bustadområde. Det er sett av to områder til leik og to områder til friområde i føreliggande planforslag. Badevika innanfor o_FR2 skal vere allmenn tilgjengelig, og ulike tilkomstmoglegheiter er derfor sikra i planforslaget.

Planforslaget legg til rette for universell utforming. Dette er sikra i føresegnene til planen, jf § 1.5.

Planlagt tiltak vil så langt det er mogleg følgje terrenget og samsvare med landskapet i planområdet.

2. NØKKELOPPLYSNINGAR

Gardsnamn (adresse i sentrum)	Fløsvika
Gardsnr./bruksnr.	196/4 m.fl.
Gjeldande planstatus (regulerings-/kommune(del)pl.)	Planområdet er sett av til bustad og fritidsbustad, bruk og vern av vassdrag med tilhøyrande strandsone, samt småbåthamn lengst sør i planområdet (kommuneplanen sin arealdel 2011-2023).
Forslagstillar/tiltakshavar	Fløsvika Utvikling AS
Grunneigarar (sentrale)	Fløsvika Utvikling AS m.fl.
Plankonsulent	Opus Bergen AS
Ny plan sitt hovudformål	Bustad og friområde
Planområdet sitt areal i daa	111 daa
Grad av utnytting	
Ant. nye bueiningar/ nytt næringsareal (BRA)	Høyst 58 bueiningar
Aktuelle problemstillingar (støy, byggehøgder, o. l.)	Område sett av til fritidsbustad regulerast til bustad.
Føreligg det varsel om motsegn (j/n)	N
Konsekvensutredningsplikt (j/n)	
Kunngjering oppstart, dato	23.09.10
Fullstendig planforslag mottatt, dato	
Informasjonsmøte haldt.(j/n)	J

3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

3.1 BAKGRUNN

Planen er utarbeida av OPUS Bergen AS. Tiltakshavar er Fløsvika Utvikling AS. Planområdet er sett av til bustad og fritidsbustad, bruk og vern av vassdrag med tilhøyrande strandsone, samt småbåthamn (lengst sør i planområdet) i kommuneplanen sin arealdel (2011-2023).

3.2 FØREMÅL MED PLANFORSLAGET

Føremålet med reguleringsplanen er å etablere nye bustader med tilhøyrande infrastruktur, regulere område sett av til fritidsformål til bustadformål, samt regulere for eksisterande situasjon. Forslagsstillar ynskjer med det føreliggande planforslaget å leggje til rette for bustader til fyrstegongsetablerare.

4. PLANPROSESSEN

4.1 KUNNGJERING OG VARSLING AV OPPSTART

Oppstartsmøte blei haldt med Lindås kommune den 20.08.10. Dato for kunngjering av oppstart var 23.09.10. Det blei varsla oppstart av Opus Bergen AS med annonse i Nordhordland den 22.09.10. Varselbrev til aktuelle partar, naboar, offentlege og private høyringsinstansar blei sendt ut 23.09.10. Informasjonsmøte for naboar og grunneigarar blei haldt 01.11.10.

4.2 UNDERVEGSMØTE

Det blei halde eit uformelt undervegs møte med kommunen 20.10.11. Tema for møtet var:

- utnyttingsstorleik
- utbygging av einebustader og tomannsbustader
- terrengtilpassing
- parkeringsløyising
- strandsoner der ein legg til rette for at det kan opparbeidast regulert badeplass
- gradert grønstruktur i strandsona
- betre leikeplass, ikkje ved VA-anlegg
- byggjegrænse mot sjø
- kotekart oppdaterast

I etterhand av undervegs møte er nye forslagsstillare kome inn i planen, og planforslaget er noko endra. Dei mest vesentlege endringane består av at eit tidligare område for fritidsbustad nå regulerast til ulike bustadføremål og naust. Leilegheitsbygg er teke med i planen med omsyn til at slike bygningar lettare kan tilpassast terrenget. Topografien i området tilseier at terrenget krev ein del tilemning før bygging. Vidare er det gjort endringar av bygningsmassen si plassering.

Nytt undervegs møte vert halde 18.04.13.

5. GJELDANDE PLANSTATUS OG OVERORDNA RETNINGSLINER

5.1 FYLKESPLAN

Om lokalisering av bustader heiter det i Fylkesplan for Hordaland (2005-2008):

”Lokalsamfunn skal ha gode miljøkvalitetar, universell utforming, samanhengande grøstruktur og tilgang til friluftsansreal og møteplassar for fysisk aktivitet og sosialt fellesskap.”

”I byggjeområde bør bryggjeanlegg, kaier, båthamner og naust innanfor bustad- eller hytteområde planleggjast som fellesområde, slik at minst mogleg av strandarealet vert bandlagt, og slik at strandarealet ikkje vert privatisert.”

”Hordaland skal verne om biologisk mangfald og verdifulle areal- og naturressursar på land og i sjø, som strandsona, friluftsområde med regional verdi, større inngrepsfrie område og kulturmiljø. Særmerkte artar skal sikres mot utrydding”.

5.2 KOMMUNEPLAN

I kommuneplanen sin arealdel for Lindås (2011-2023) er området sett av til bustad og fritidsbustader, bruk og vern av vassdrag med tilhøyrande strandsone, samt småbåthamn lengst sør i planområdet.

Frå føresegnene og retningslinene i arealdelen til kommuneplanen (2011-2023) som er aktuelle for planforslaget:

Bustadområde

2.1 Føremålet gjeld byggjeområde sett av til bustader med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal, jf. pbl § 11-7. nr. 1.

2.2 Langs FV57 og E39 skal det setjast av areal til infrastruktur til kollektivtransport i samband med regulering av nye bustadområde. Det skal etablerast gode interne gang- og sykkelvegnett og godt samband til busstopp. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 3.

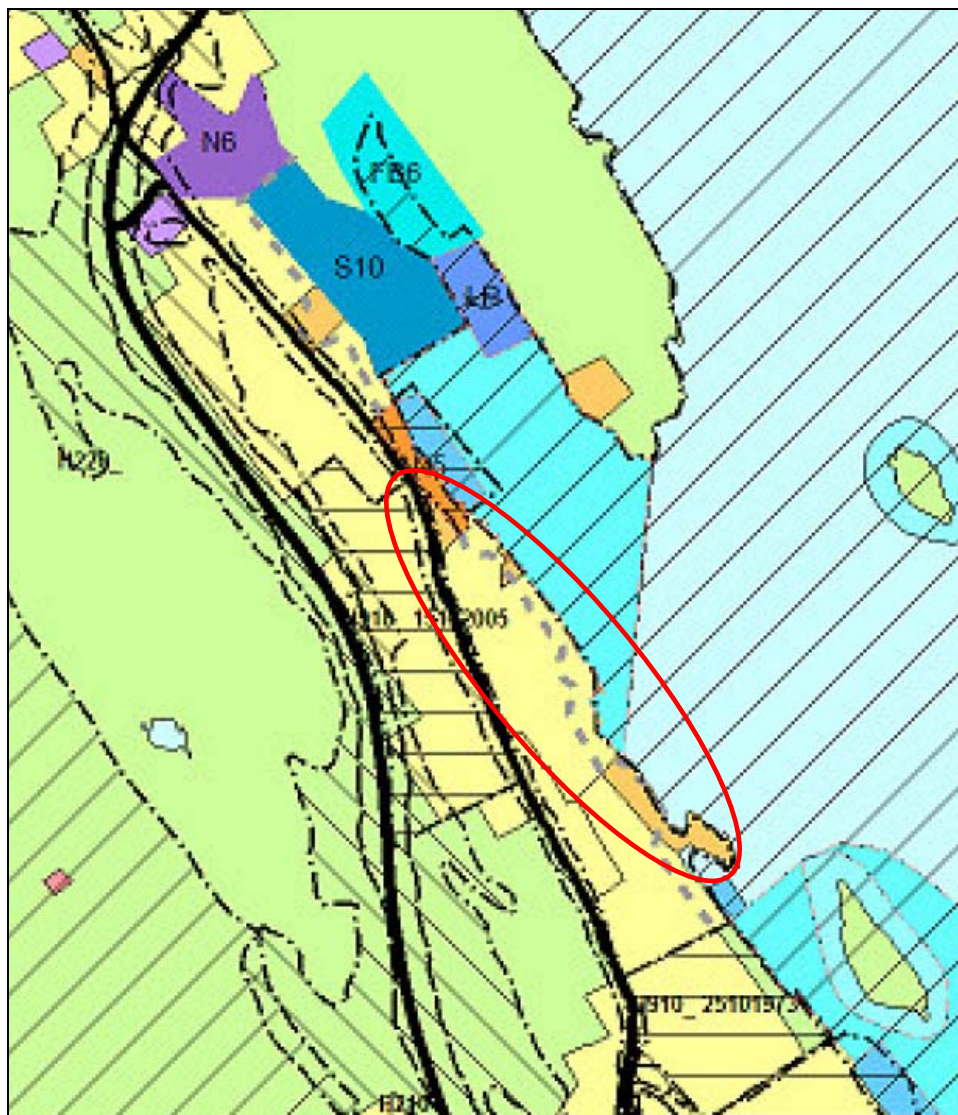
2.4 Minste tomteareal for einebustader er 650 m² og for tomannsbustader 1000 m² (500 m² per bueining). For eine- og tomannsbustader gjeld følgjande: Største gesimshøgde er 6,0 m og største mønehøgde er 9,0 m, begge målt frå planert terreng. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.

2.17 Kommunen sitt bustadbyggjeprogram vert lagt til grunn ved utbygging av regulerte bustadområde, slik at det er sikra tilstrekkeleg skulekapasitet for nye bustader.

Bruk og vern av sjø og vassdrag, fleirbruksområde

6.1 Føremålet er fleirbruksområde for natur, friluftsliv, ferdsle og fiske, jf. pbl § 11-7 nr. 6.

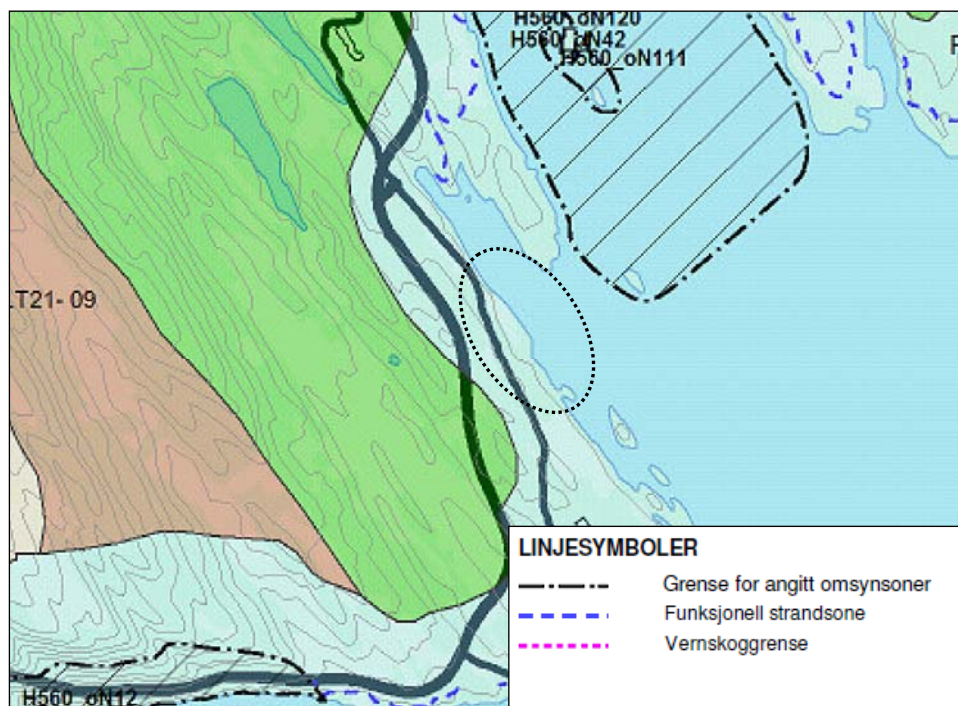
6.2 Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsle eller fiske er ikkje tillate, under dette flytebrygger og kaianlegg. Dette er likevel ikkje til hinder for naudsynt fortøying av anlegg for akvakultur eller utlegging av sjøleidningar for vatn, avlaup, varmpumper, straum- og telenett. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 3.



Figur 5.1. Utsnitt frå kommuneplanen sin arealdel (2011-2023). Planområdet ligger omtrentleg innfor markert raud sirkel. Tiltaksområdet er sett av til føremål: bustad- og fritidsbustad, bruk og vern av vassdrag med tilhøyrande strandsone og småbåthamn (ved plangrensa i sør). Grå stipla linje markerer byggjegrænse.

5.3 TEMAPLANER

Funksjonell strandsone har blitt kartlagt i kommunen, og planområde ligg ikkje i sona. Det er også satt ei byggjegrænse i samband med kartlegging av funksjonell strandsone. Byggjegrænse og funksjonell strandsone er satt for å sikra den visuelt eksponerte skråninga ned mot sjøen. Byggjegrænse er difor satt der funksjonell strandsone ikkje vises i temakartet (figur 5.2).



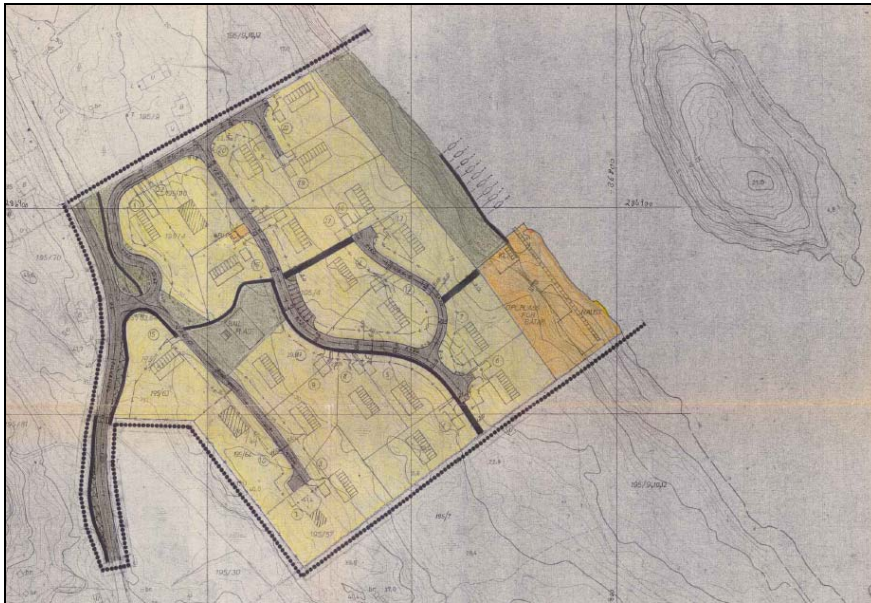
Figur 5.2. Temakart kommuneplanens arealdel 2011-2023. Planområde er ikkje merka med funksjonell strandsone (planområdet er innanfor stipla sirkel).

5.3 REGULERINGSPLAN(AR)

Planområdet er uregulert, men står førd opp som eit område med krav om reguleringsplan før utbygging. Området sør for planområdet er regulert med formål bustadområde, friområde og spesialområde i reguleringsplan Leiknes (1973) Planid: 25101973. Friområdet grensar til reguleringsplan for Midtgard Leiknes (frå 2007) Planid: 15122005 som ligg nord og vest for Leiknes bustadområde.



Figur 5.3. Planområdet er ikkje regulert. I sør grensar planområdet til reguleringsplan Leiknes Planid: 25101973, og i nord og vest til reguleringsplan Midtgard/Leiknes Planid: 15122005.



Figur 5.3. Eksisterande reguleringsplan i sør, Leiknes (1973).



Figur 5.4. Eksisterande reguleringsplan nord og vest for planområdet, Leiknes Midtgard (2005).

5.4 NASJONALE FØRINGAR

Statlege planretningsliner for samordna areal og transportplanlegging

Arealbruk og transportsystem skal utviklast slik at dei fremjar samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnytting, med gode løysingar med omsyn til miljø, trygge lokalsamfunn og bumiljø, god trafikkssikkerheit og effektiv trafikkavvikling. Eit langsiktig, berekraftig perspektiv skal leggjast til grunn i planlegga.

Statlege planretningsliner for barn og planlegging

Dei statlege planretningslinene for barn og planlegging har som mål å sikre eit oppvekstmiljø som gjer barn og unge tryggleik mot fysiske og psykiske skadeverknader, og som har dei fysiske, sosiale og kulturelle kvalitetar som til einkvar tid er i samordning med eksisterande kunnskap om kva barn og unge treng. Følgjande skal viast spesiell merksemd:

- a) Areal og anlegg som skal brukast av barn og unge skal vere sikra mot ureining, støy, trafikkfare og anna helsefare.
- b) I nærmiljøet skal det finnast areal der barn kan utfalde seg og skape sitt eige leikemiljø. Dette forutset blant anna at areala:
 - er store nok og eignar seg for leik og opphald
 - gjer moglegheiter for ulike typar leik på forskjellige årstider
 - kan brukast av ulike aldersgrupper, og gjer moglegheit for samhandling mellom barn, unge og vaksne.

Nasjonale miljømål

Dei nasjonale miljømål fokuser i korte trekk på å verna om naturen sitt mangfald og friluftsliv, vern og bruk av kulturminne, eit reint hav og vatn og et giftfritt samfunn, eit heilheteleg forvalting av hav og vatn og eit stabilt klima og rein luft (Stortingsmelding 26, 2006 – 2007).

6. SKILDRING AV PLANOMRÅDET

6.1 LOKALISERING

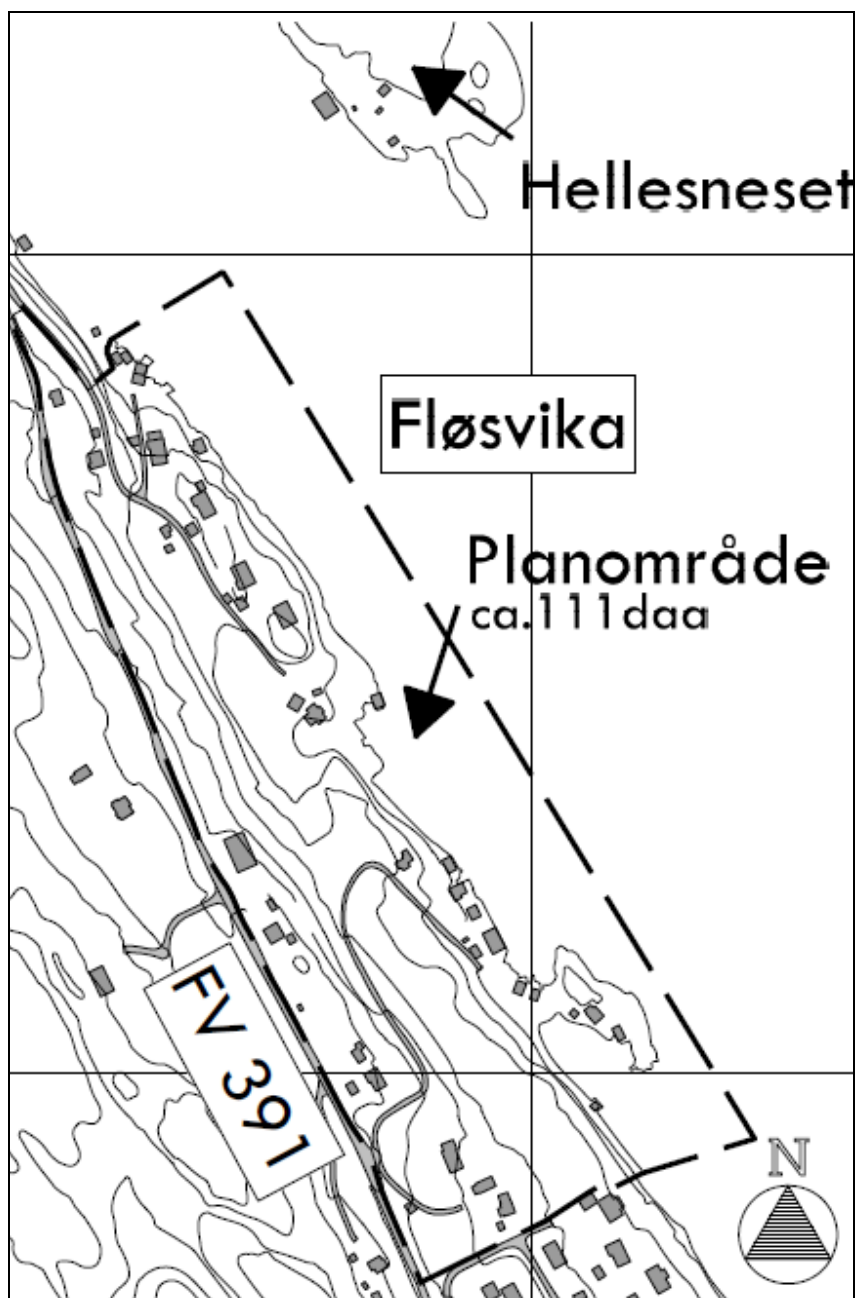
Planområdet er lokalisert i Lindås kommune ved Fløsvika. Tiltaksområdet ligg mellom Hellesvågen og E39.



Figur 6.1. Lokalisering av planområdet merket med sirkel
(www.nordhordalandskart.no).

6.2 AVGRENSING

Planområdet er på omtrent 111 daa. Plangrensa omfattar eigedom gnr. 196 bnr. 4 m. fl..



Figur 6.2. Dagens planavgrensing.

6.3 BRUK/STATUS AV TILSTØYTANDE AREAL

I sør grensar planområdet til bustadområde. Nord for plangrensa er det småbåthamn og spreitt bygde bustader. Lengst inne i Hellesvågen ligg Hellesvåg ullvarefabrikk. I aust går plangrensa i sjøen. Sjøarealet som inngår i reguleringsplanen er merka som bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone i vest i kommunedelplanen.

6.4 EKSISTERANDE BYGNINGAR

I planområdet er det fleire einebustader, naust og brygger. Bygningane i planområdet er einebustader med ein og to etasjar. Bustadane ligg spreitt med store hage- og skogsareal mellom seg. Dei fleste bustadane som ligg 30 m eller nærare strandgrensa er tilknytt eit naust eller ei brygge. Dei fleste husa har saltak i retning nord-sør.



Figur 6.3. Eksisterande bygningsmasse lengst nordaust i planområdet.



Figur 6.4. Eksisterande bygningar søraust i planområdet.



Figur 6.5. Gammalt naust i planområdet.



Figur 6.6. Eigedom 195/29 sett frå sjøsida.

6.5 TOPOGRAFI/LANDSKAPSTREKK

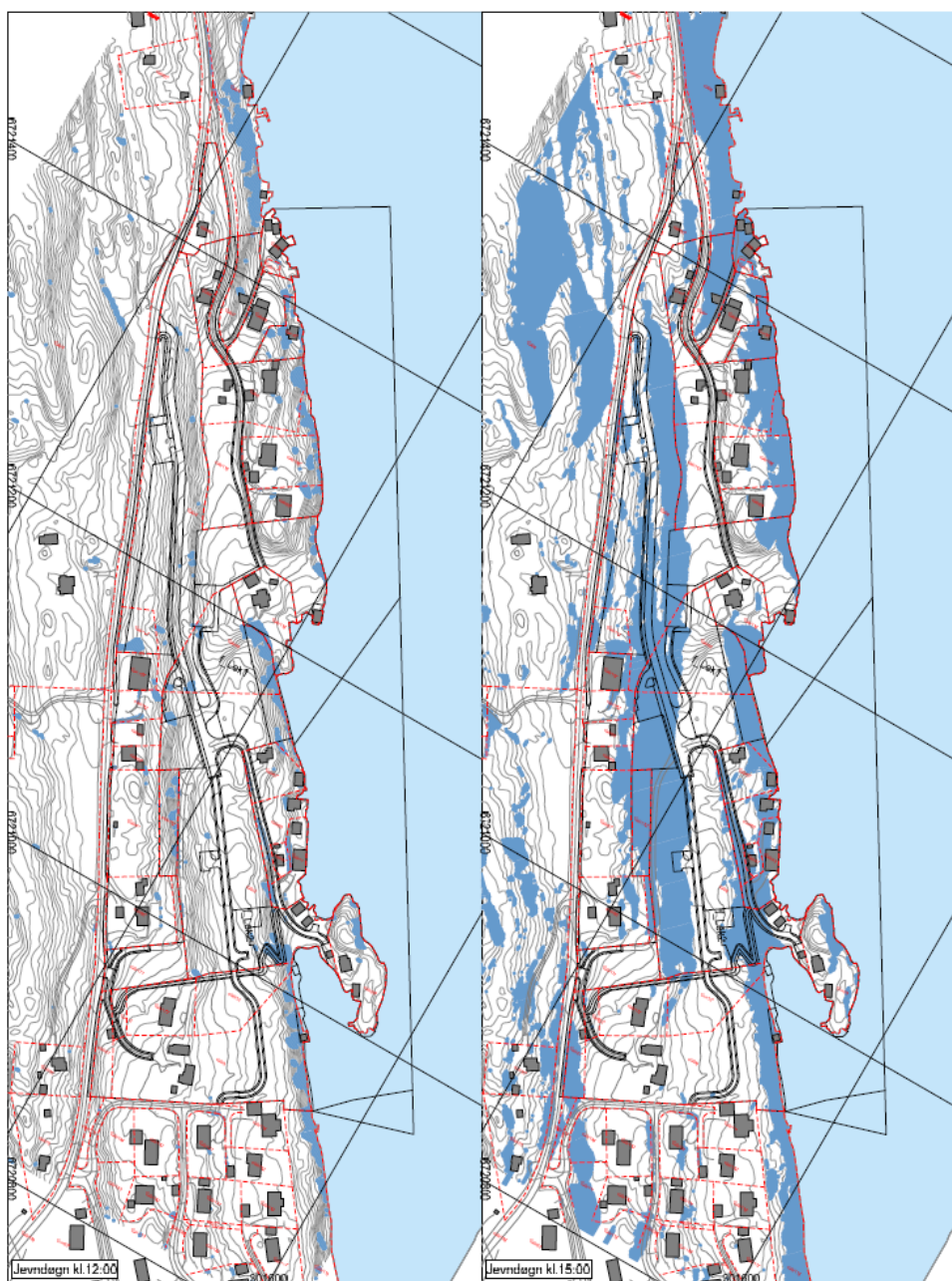
Terrenget i området er ujamnt og hellar bratt ned frå plangrensa i vest og ned mot bustadane i aust. Det er også eit par høgdedrag ned mot sjøgrensa.



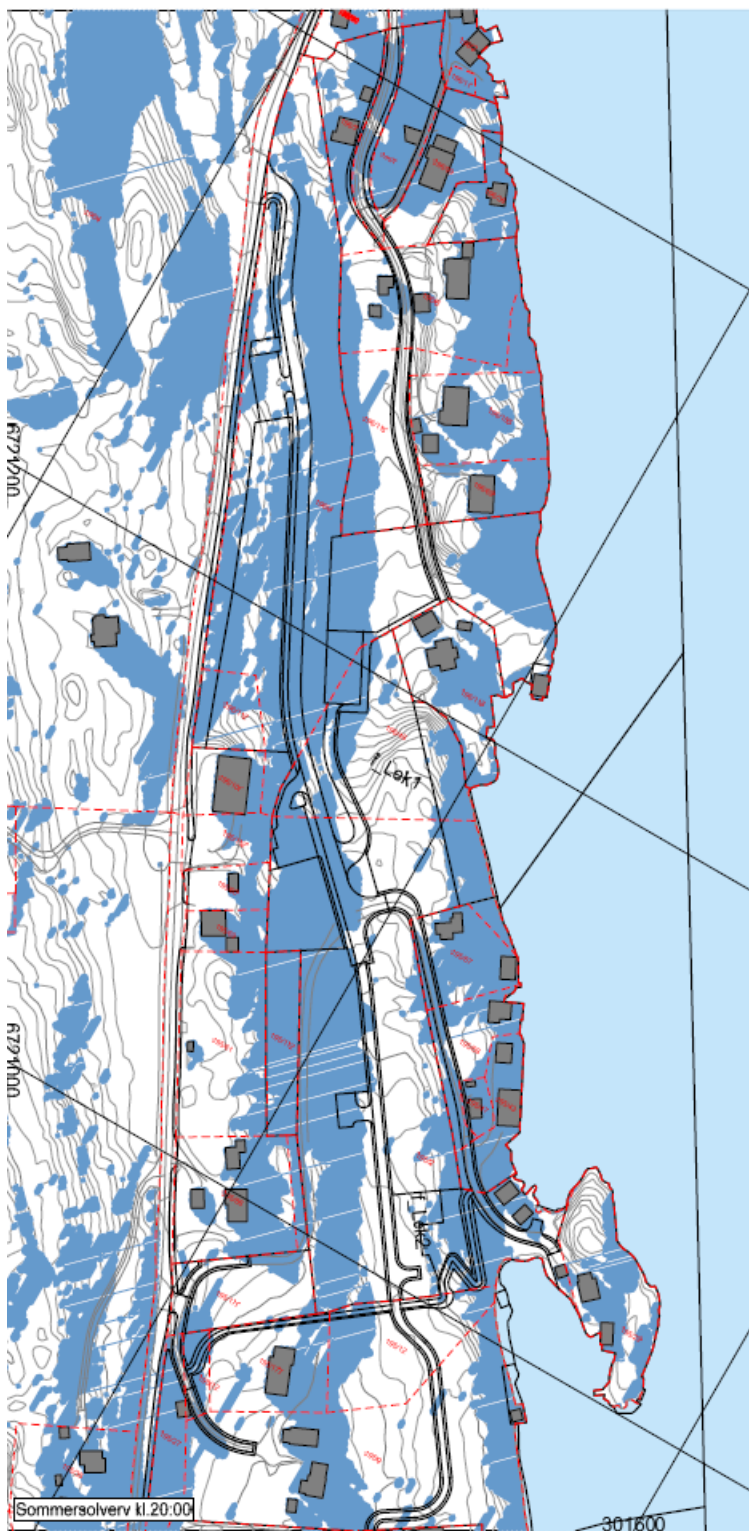
Figur 6.7. Planområde sett i frå fylkesveg 391. VA-traseen skimtas sentralt i planområdet.

6.6 SOLFORHOLD

Det er gode solforhold, særleg på dagtid i planområdet. Sol/skyggediagram nedanfor syner at det er gode solforhold ved jevndøgn kl.12 og kl.15. Kl.18 ved jevndøgn ligg planområdet i skuggen.



Figur 6.8. Solsituasjonen ved jevndøgn kl.12 (til venstre) og 15.00 (til høyre)



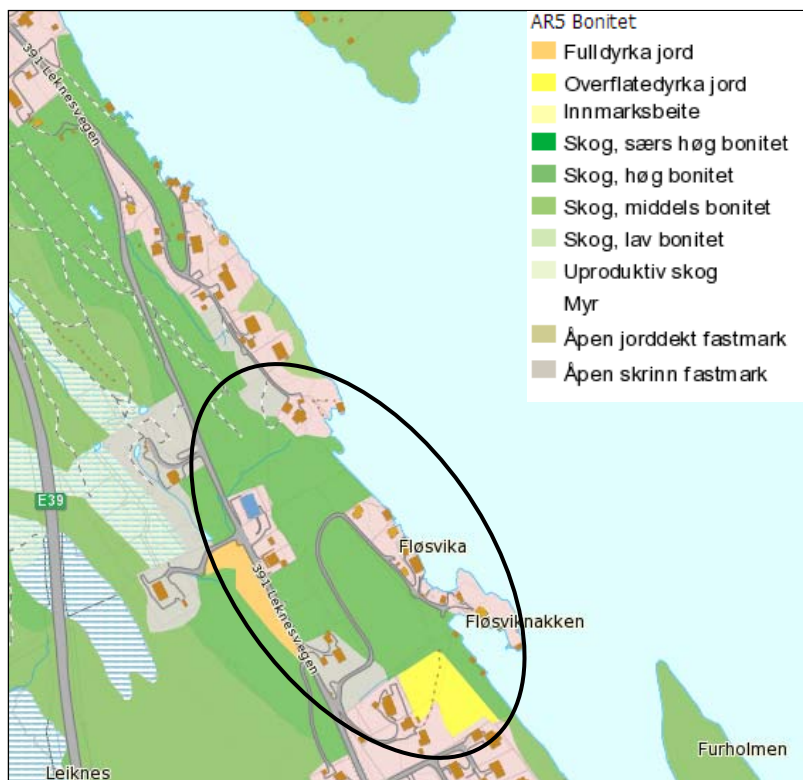
Figur 6.9. Solsituasjonen ved sommersolverv kl. 20.

6.7 BIOLOGISK MANGFOLD

Vegetasjonen i planområdet er ein blanding av bar- og løvtrær. Området har truleg vore kulturmark tidligare, men er i dag som eit oppstykk område med bustader, vegar, tett skog og hagemark. Det er felt fleire trær og grensa mellom private uteareal og friområde trer fram som uklare.

Norsk Ornitologisk Foreining har kartlagt fuglar i området. Fugleartar som tjeld, stokkand, grønspekk og ærfugl er blant artane som er registrert i og i nærleiken av planområdet (Artskart, 2013). Dei registrerte fugleartane er i kategorien livskraftig i raudlista (2010). Planområdet grensar til sjø og det er gjort fleire funn av ulike mangelbørstemark *Polychaeta* inst i Hellesvågen (Artskart, 2013). Karplanten Gulldusk (i kategorien livskraftig) er registrert nord i planområdet. Det er ikkje registrert trua eller sårbare artar, eller prioriterte naturtypar i planområdet (Artskart, 2010, Naturbase, 2010).

Hjelmåsvågen, 380 m aust for planområdet, er registrert som eit svært viktig vinterområde for andefuglar (Naturbase, 2010). Langholmen i Hjelmåsvågen er registrert som naturtype rikt strandberg med verdi viktig (Naturbase, 2010).



Figur 6.10. Planområde består (innanfor sirkel) for det meste av jord med høg bonitet. Lengs sør i planområdet (tomt 195/9 og 195/12) er det eit større område med overflatedyrka jord.

6.8 GRØNE INTERESSER

Langs sjøen i planområdet er det fleire stader som er eigna for bading, fising og leik. Badevika sør i området nyttast av tilliggjande naboar.

Friluftsområde som for eksempel Hopsdalen ligg i underkant av 2 km frå planområdet.

6.9 KULTURMINNEVERDIAR

Det er ingen kjente kulturminne i planområdet. Det blei registrert eit gammalt naust og eit steingjerde under synfaring (29.09.10). Hordaland fylkeskommune skriv i sin merknad at det er potensial for å finne automatisk freda kulturminne i planområdet. Fylkeskommune/fylkeskonservator har også gjennomført synfaring i området og i følgje merknad datert 01.12.2011, vart det ikkje påvist funn av automatisk freda kulturminne, og potensiale for funn blei vurdert som lågt.



Figur 6.11. Gammalt naust.

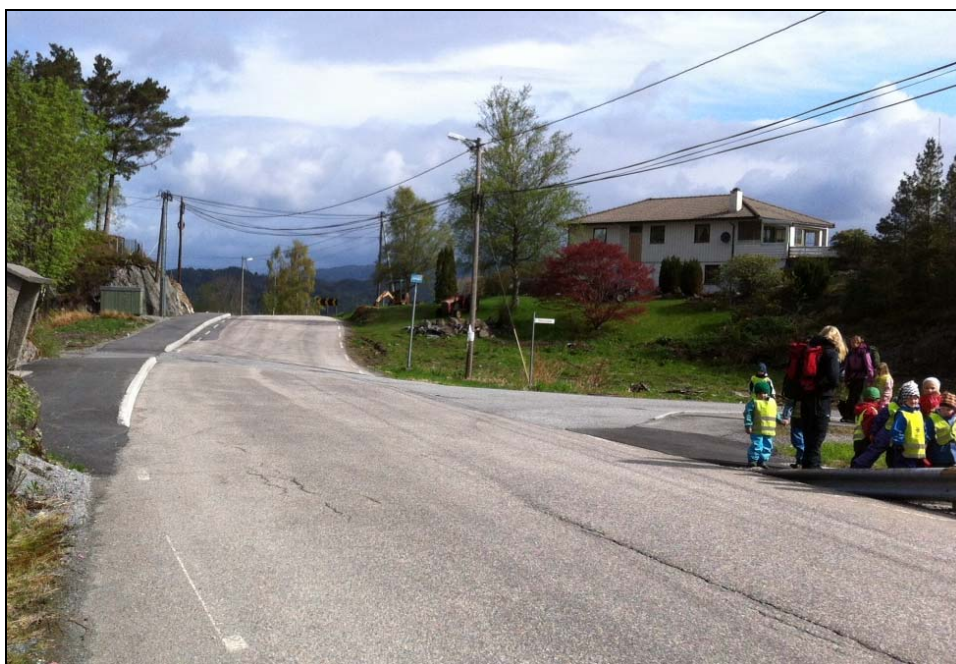
6.10 VEG OG TRAFIKKTILHØVE

Tilkomstveggar til planområdet går via fylkesveg 391/Leknesveien like vest for planområdet. I Statens vegvesen sin vegdatabank er det oppført ein ÅDT på 500 for fylkesvegen. Vegen har fartsgrense 50 km/t.

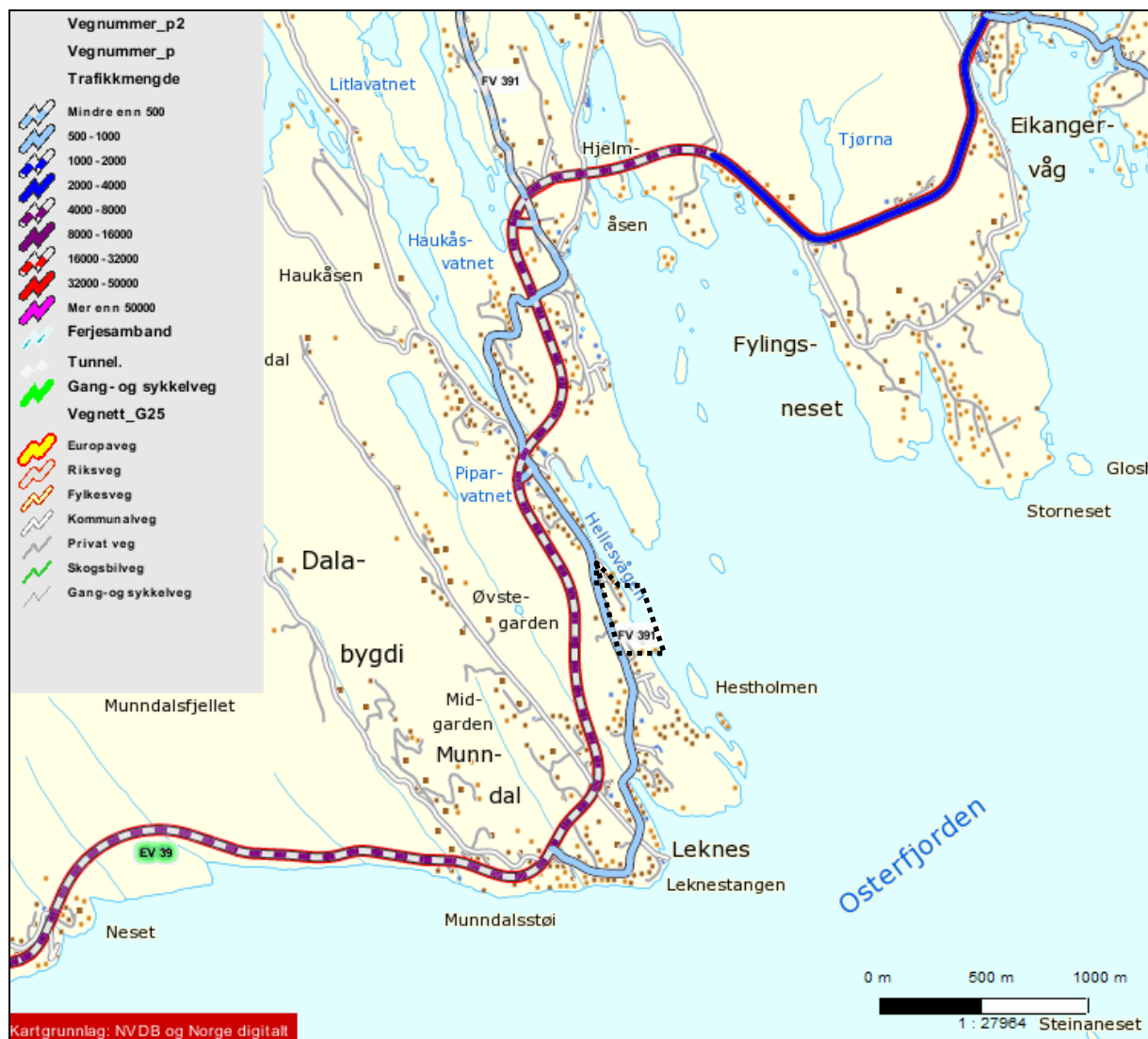
Det er i dag etablert ny tilkomstveg i samband med nytt VA-anlegg i planområdet. Det er frå før også ein tilkomstveg i sør og i nord til eksisterande bustader. Tilkomstveg lengst i sør er privat og vegen lengst nord i planområdet er både kommunal og privat.

E39 er oppført med ÅDT 4900 og ei fartsgrense på 80 km/t. Det er skjedd to lettare og ei alvorleg trafikkskade på E39 eit stykke frå planområdet. Den alvorlege trafikkskaden skjedde like ved krysset ved Mundal om lag 1 km frå planområdet.

Det er fortau på vestsida av fylkesvegen jf fig 6.7. Det går fortau frå planområdet til Leiknes skole.



Figur 6.12. Fortau langs FV 391. Øvst til høgre: fortau midtre del. Øvst til venstre: fortau nordre del. Nedst: fortau ved skolen i sør.



Figur 6.13. Statens vegvesen sin vegdatabank har oppført en ÅDT på 500 for fylkesvegen like vest for planområdet. E39 er oppført med ÅDT 4900. Planområdet innanfor stipla linje.



Figur 6.14. Krysset ved Mundal, sør for planområdet, mellom FV391 og E39/Osterfjordvegen.

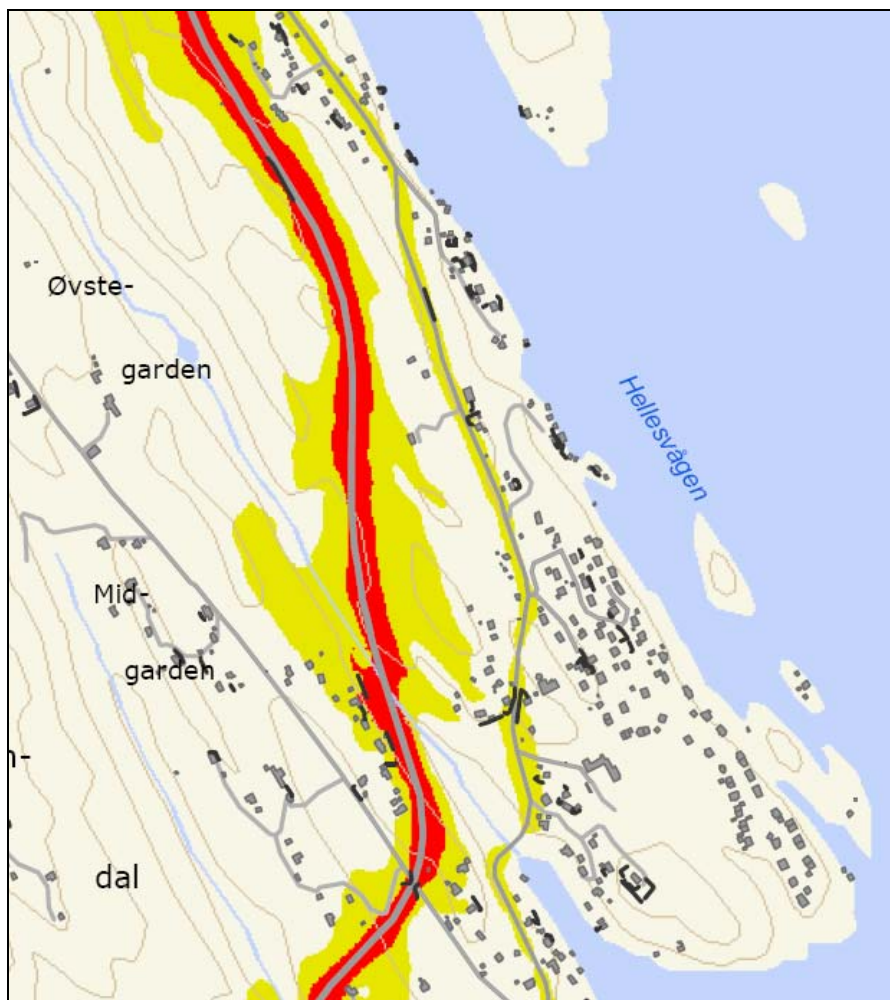


Figur 6.15. Avkjørsle frå fylkesveg 391 til E39 ved Hillesvåg.

6.11 STØY

Planområdet er ikkje kjend som eit støyutsett område. Hovudkjelde til støy i området er frå E-39 og FV391/Leknesvegen vest for planområdet.

Støykart over planområdet visar at planområdet held seg innanfor grenseverdiane for støy frå tilliggjande veger. Planområdet ligg eit stykke ned frå E39 med buffersone av grøntareal og bustadar mellom hovudvegen og plangrensa i vest slik at området er skjerma for mykje av støyen frå E39.



Figur 6.16. Støykart over planområdet (Statens vegvesen 2012)¹.

Noko støy frå båttrafikk merker truleg bustadane heilt i sjøgrensa. Men det er ingen småbåthamner innanfor planområdet i dag som tilseier at bustadane/fritidsbustadane er plaga med utstrekt støy frå sjøen.

6.12 OFFENTLEG KOMMUNIKASJON/ KOLLEKTIVDEKNING

Det er fleire haldeplassar tilknytt planområdet. Det er blant anna to haldeplassar langs fylkesvegen ved plangrensa i vest. Det går bussar mot Bergen to gonger om dagen i vekedagane, men berre ein avgang laurdagar.

6.13 VATN OG AVLAUP

Det er nyleg ferdigstilt eit nytt VA -anlegg innanfor planområdet.

¹<http://www.vegvesen.no/Fag/Fokusomrader/Miljo+og+omgivelser/Stoy/Stoykart/Hordaland>, Nedlasta 12.03.13.

6.14 PRIVAT OG OFFENTLEG SERVICETILBOD

Næraste skule er ved Leiknes, omlag ein halv kilometer sør for planområdet. Leiknes barneskule blei rehabilitert og bygd ut i 2008 for å kunne ta i mot fleire elevar (Lindås kommune.no). Skulen har i dag 205 elevar og 42 tilsette.² Planområdet tilhøyr Knarvik ungdomsskule som ligg i Knarvik, ca 6 km frå planområdet. Elevtalet er ca 330 og skulen har ca 50 tilsette skuleåret 2012/13³. Like ved ungdomsskulen finn ein også Knarvik vidaregåande skule og fleire barnehagar; blant anna Haugen barnehage, Juvikstølen barnehage, og Knarvik barnehage (Nordhordalandskart.no).

Næraste barnehage til planområdet er Leiknes private barnehage som ligg like nord for Leiknes skule, omlag 400m frå planområdet. Barnehagen har i dag rundt 38 barn og 22 tilsette. På barnehagens heimesider kan ein lese at det er sett i gong planleggingsarbeid som går i retning to nye avdelingar, som mogleg er ferdigstilt innan hausten 2014.⁴

Ca 6 km sørvest for planområdet ligg Knarvik som er senteret i kommunen og regionsenter for Nordhordaland. Der finn ein både private og offentlege servicetilbod.

² <http://www.minskole.no/leiknes>, Nedlasta 12.03.13.

³ <http://www.minskole.no/knarvik>, Nedlasta 08.04.13.

⁴ <http://leiknesbarnehage.no>, Nedlasta 08.04.13.



Figur 6.17. Skular og barnehagar nær planområdet.

6.16 RISIKO OG SÅRBARHEIT

ROS- vurdering

I dette kapitlet er det gjennomført ei risiko og sårbarheitsvurdering (ROS-vurdering) i tilknytning til forslag til detaljregulering.

Det er føretatt ei ROS-analyse av tiltaket ved hjelp av ROS-metodikk (Risikoanalyse – teori og metoder: Rausand & Utne, 2009 og Norsk standard NS5814, 2008). Vurderinga er gjennomført av Opus Bergen AS som ein del av planarbeidet og er basert på Opus Bergen AS og tiltakshavars kunnskap om

planområdet, samt tilgjengelege rapportar og innhenta informasjon frå Lindås kommune.

ROS-analysen

Analysen er basert på dei akseptkriteria Lindås kommune har vedteke (14.04.11) som mal for planframstilling som gjeld arealbruk.

Risikomatrise:

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

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

RISIKOMATRISSE – arealbruk (ØKONOMI)						
Z Y S N N	S5					
	S4					
	S3					
	S2					
	S1					
A S						
		K1	K2	K3	K4	K5
KONSEKVENNS						

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

S1 – lite sannsyn leg	Mindre enn ei hending per 1000 år
S2 – mindre sannsyn leg	Ei hending per 200 – 1000 år
S3 – sannsyn leg	Ei hending per 20 – 200 år
S4 – mykje sannsyn leg	Ei hending per 2 – 20 år
S5 – svært sannsyn leg	Ei hending per 2 år eller oftare
K1 – ubetyde leg	Skadar for inntil kr 30 000
K2 – mindre alvorleg	Skadar mellom kr 30 000 – 300 000
K3 – betyde leg	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

Dersom eit av dei tre tema (MLH – miljø – økonomi) sine akseptkriteria (K1-K5) eller sannsynsvurderinga kjem i gul eller raud sone, vil det seia at hendinga har ein betydeleg risiko, og tiltak skal vurderast.

For dei scenaria som ligg i **raud sone**, er risikoen uakseptabel. Dette inneber at det må setjast i verk risikoreduserande tiltak for å risikoen innanfor akseptable rammer (helst grøn sone). Dette kan innebære at eit planlagt tiltak må takast ut av planen eller reduserast i omfang. Det kan òg setjast føresegner med rekkefølgjekrav om sikringstiltak. Om ein ikkje har god nok kunnskap om risikoen, kan det stillast krav om nærare undersøkingar i samband med byggetiltak eller reguleringsplan, slik at risikoen kan kartleggjast meir presist og eventuelle førebyggjande eller avbøtande tiltak planleggast.

Når det gjeld scenario i **gul sone**, skal tiltak bli vurdert for å betra tryggleiken. Dersom det er kostnadsmessig og praktisk forsvarleg, skal tiltak gjennomførast. Det skal vera eit mål å få risikoen så låg som praktisk mogleg.

Scenaria i **grøn sone** er i utgangspunktet uttrykk for akseptabel risiko, men ytterlegare risikoreduserande tiltak bør gjennomførast når det er mogeleg utifrå økonomiske og praktiske vurderingar.

Tabellen under viser ei oppstilling av risiko og sannsynsvurdering for planområdet.

Tema	Ak	Sannsynleg	Konse	F	Kommentar/Tilt
LIV OG H					
Kraftleidningar	Ja	S1 – lite sanns	K1 - ubetydele	2	Områdekonsesjonær er BKK Nett AS. Planområdet inngår i grunnkrins 0312 og deleområde Knarvik 0300.
Trafikkulukker	Ja	S1 – lite sanns	K4- alvorleg	4	Det er skjedd to lettare og ein alvorleg trafikkskade på E39 vest for planområdet. Den alvorlege trafikkskaden skjedde om lag 1 km i luftlinje frå planområdet ved krysset ved Mundal.
Lager av farlege stoff	Nei	-	-	-	Planområdet er ikkje lokalisert nær lager av farlege stoff.
Bombemål	Nei	-	-	-	Det er ingen bombemål i nærleiken av planområdet.

Støy	Ja	S1 – lite sanns	K1 - ubetydele	2	Planområdet er ikkje støyutsett. Hovudkjelde for støy vil være frå E39 vest for planområdet og FV391/Leknesvegen ved plangrensa i vest. Støykart (Statens vegvesen, 2012) ⁵ over Lindås viser at planområdet ikkje ligg i faresona for støy frå vegen.
Brann	Ja	S2 – mindre s	K4- alvorleg	6	Ein brann vil kunne vere alt frå mindre alvorleg til svært alvorleg. Ved en eventuell brann vil det fangast opp av brannvesenet. Næraste brannstasjon er Lindås og Meland Brannvern (LMB) i Knarvik.
MILJØ					
Luftureining	Ja	S1 – lite sanns	K2 – mindre a	3	Planområdet er ikkje utsett for luftureining.
Grunnureining	Ja	S1 – lite sanns	K1 - ubetydele	2	Det er ikkje kjent at planområdet har vore tilknytt ureina verksemd. I klima- og luftureiningsdirektoratet sin kartdatabase er det ikkje registrert grunnureining i eller rundt planområdet (NGU Arealis, 2013).
Radon	Ja	S1 – lite sanns	K3 - betydeleg	4	Bergarten i området er Grønstein, amfibolitt. Radongass følgjer granittiske bergartar. Radongass i lufta ute er ikkje farleg, men når konsentrasjonen aukar i innelufta vil det vere

⁵

<http://www.vegvesen.no/Fag/Fokusomrader/Miljo+og+omgivelser/Stoy/Stoykar/t/Hordaland>, Nedlasta 12.03.13.

					behov for avbøtande tiltak. Området er ikkje registrert med høge radonverdiar (NGU, 2013).
Flaum/Stormflo/Havnivåstigning	Ja	S2 – mindre sannsyn	K2 – mindre alvorleg	4	Planområdet grensar til sjø i aust. Eksisterande bustader er truleg ikkje i fare for flaum. Fleire naust kan vere utsett for flaum ved springflo eller stormflo. I følge ein havnivåstigningsrapport (Vasskog m.fl., 2009) ⁶ er berekna havstiging for Lindås i år 2050 (relativt år 2000) ca 23 cm (usikkerheit -8 til +14). Landheving er estimert til 9 cm. Berekna 100 års stormfloverdi målt ut i frå NN1954 (høgdekote 0 i landkart) er 186 cm, med same usikkerheitsintervall som for havstiging (2009:29).
Risiko for ras	Ja	S1 – lite sannsyn	K2 – mindre alvorleg	3	Ved plangrensa i vest er det ein nokså stor høgdeforskjell. Felling av trær i forbindelse med VA-anlegg og fylling med kampsteinar kan føre til erosjon i området.

Det er ikkje påvist spesielle truslar som følgje av samlokalisering eller samtidig hending.

⁶ Vasskog m.fl. (2009), *Havnivåstigning – Estimerer av framtidig havnivåstigning i norske kystkommuner*, Det nasjonale klimatilpassingssekretariatet ved Direktorat for samfunnsikkerheit og beredskap.

6.17 PRIVATRETTSLEGE BINDINGAR

Ein er kjend med at det føreligg privatrettslege bindingar i området.

7. VURDERING AV KONSEKVENsutGREIING ETTER FORSKRIFTA

Det er gjort ei vurdering av tiltaket opp mot Forskrift om konsekvensutredninger (2009-06-026 nr 855). Planforslaget innebær ei føremålsendring av eigedom gnr. 195, bnr.43, 47, 67, og 68. Eigedomane er vist som område for fritidsbustad i overordna plan for Lindås (2011-2023), mens i forslaget til reguleringsplan er eigedomane vist som bustadføremaal. Tomt gnr. 195, bnr. 29 ligg utanfor byggegrensa i kommuneplanen. Planforslaget fell på bakgrunn av nevnte årsaker inn under § 3 "Planar og tiltak som skal vurderast etter forskrifta § 4", punkt d), "detaljregulering som inneber endring av kommuneplan eller områderegulering".

Planforslaget er vurdert etter § 4 "Kriteria for vurdering av vesentlege verknader for miljø og samfunn". Punkt a) til k) i forskrifta er gjennomgått. Det er gjort søk i aktuelle databasar og ut i frå tilgjengeleg informasjon er tiltaket vurdert til å ikkje ha vesentlege innverknader for særleg verdifulle landskap, naturmiljø, biologisk mangfald, eller kulturminne. Det visast også til kartlegging av funksjonelle strandsone i samband med revisjon av kommuneplanen. Planområdet er ikkje kartlagt som funksjonell strandsone i temakartet for landskapstypar og omsynssone naturmiljø. Strandsone tilknytt planområdet er i dag i hovudsak utbygd med naust og bustader.

På bakgrunn av vurderinga konkluderast det med at tiltaket ikkje utløyser krav til konsekvensutgreiing då tiltaket ikkje vil ha vesentlege innverknader for forhold som gjeld samfunn og miljø jf forskrifta.

8. SKILDRING AV PLANFORSLAGET

8.1 INNLEIING

Reguleringsplanen er ein privat reguleringsplan av typen detaljplan etter Pbl. § 30. Planområdet er i kommuneplanen sin arealdel (2011-2023) vist med føremål bustad og fritidsbustader, bruk og vern av vassdrag med tilhøyrande strandsone, samt småbåthamn lengst sør i planområdet, med krav om reguleringsplan. Føremålet med det føreliggjande planforslaget er å etablere nye bustader med tilhøyrande infrastruktur, friområde og småbåthamn. Det planleggast rundt 58 bu -einingar fordelt på ulike typar bustadføremål. Grad av utnytting for dei nye konsentrerte bustadområda er satt til %-BYA = 40-55%. For dei eksisterande bustadområda er %-BYA satt til 10- 30 %. Dette tilsvarande eksisterande situasjon med omtrent 5 % ekstra BYA for å gi ein fleksibilitet i planen. For BF5 er det i tillegg tatt omsyn til planlagt utbygging av eksisterande bustad. For fritidsbusetnad FF1 er det regulert i tråd med kommuneplanens arealdel, maksimum %-BYA = 20 %. Vidare er det regulert for eksisterande situasjon for FF2 som ligg utanfor byggjegransa.

Det er lagt til rette for leikeareal i felt f_Lek1 og f_Lek2 som vist på plankart. Leikeformålet utgjer til saman 3173 m² og har gode solforhold, sett i samanheng med at planområde er austvendt. Jf. føresegn § 2.11 skal det leggast til rette for 250 m² pr. hovudbueining.

For BK2, BK3 og BK4 opnes det for at parkering kan løysast i garasjeanlegg under bakken. I tillegg er det avsett areal til overflateparkering til 49 bilar. Parkering lauses i tråd med kommuneplanens arealdel. Resterande parkeringsplassar lauses i parkeringskjellar.

8.2 REGULERINGSFØREMÅL

Hovudføremål i planen er friområde og bustader av typen konsentrert småhus og frittliggjande småhus. Eksisterande naustområde regulerast med føremål naust og med lik utnytting som dagens situasjon. Eksisterande badevik i sør regulerast til offentleg friområde.

Det er ønskeleg å gjere ei føremålsendring når det gjeld følgjande eigedommar gnr. 195 bnr. 29, 43, 47, 67, 68, i forhold til kommuneplanen sin arealdel. Tomtene er sett av til fritidsføremål, men fritidsbustadane er tilknytt avløpssystem, har innlagt vatn og vegtilkomst, og har i dag ein funksjon som bustad. Ein regulerer derfor med føremål etter situasjonen slik den er i dag.

Føremål	Areal m²
Bygninger og anlegg	
Bustader -frittliggjande småhus	31868
Bustader -konsentrert småhus	10537
Fritidsbustader frittliggjande	2003
Renovasjonsanlegg	189
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag m/ tilhøyrande strandsone	144
Naust	1229
Leikeplass	3175
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Køyreveg	4674
Fortau	656
Gangveg	342
Annen veggrunn - teknisk anlegg	1727
Annen veggrunn- grøntareal	562
Parkeringsplassareal	1182
Grønstruktur	
Grønnstruktur	4665
Turveg	508
Friområde	5395
Vegetasjonsskjerm	1173
Bruk og vern av vassdrag med tilhøyrande strandsone	
Fiskebruk	19690
Naturområde i sjø m/ tilhøyrande strandsone	17300
Sum	110 483 m²

8.3 BYGGEFØREMÅL

Byggeformål	
Bustader-frittliggjande småhus	
Mønehøgde	Maks 6-9
Utnytting, BYA	10-30 %
Bustader- konsentrert småhus	
Bønehøgde	Maks 10,5 meter
Utnytting, BYA	40-55 %-BYA
Nye einingar	høyst 58

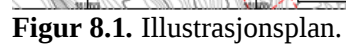
Planen regulerar for eksisterande einebustadområde og legg til rette for ny konsentrert småhusbygningar av typen leilegheiter og rekkehus. Det planleggjast fortetting eller nye bygg i følgjande områder: BK1, BK2, BK3, BK4, og BK5. Grad av utnytting for dei nye rekkebustadene og leilegheitene her ein BYA som varier imellom %-BYA = 40-55%. Maks mønehøgde er 10,5 meter. I alle delfelta, BK1-5, er det lagt til rette for 2 hovudetasjar og ein loftetasje. Innanfor BK5 skal det etablerast rekkebustader. Både rekkehus og leilegheitene varierer i storleik. Føreliggjande planforslag med 58 einingar legg til rette for 70-90 m² store einingar.

Mindre justeringar av føremåls- og byggjegransa kan tillatast i samband med byggjesøknad. Det er ønskjeleg med moglegheit for mindre endringar av plassering av bustadane dersom det er naudsaamt for å oppnå best moglege kvalitetar for uteareala. Byggjegransa i vest ligg 15 meter frå senterlinja på fylkesvegen. Ny planlagt bygningsmasse er lagt i terrenget bak eksisterande bygningar. Innanfor føresegnområde #1 tillet det oppføring av ein garasje. Garasje skal ikkje inngår som ein del av utnyttingsgraden til BK5.

I BF1-9 er det i dag einebustader og fritidsbusetnad.

I FF1- FF2 er det eksisterande frittliggjande fritidseigedomar.

Felt UN1-4 regulerast etter dagens situasjon, og det skal ikkje oppførast nye naust som er større enn eksisterande naust jf. føresegnene til planen § 2.7. Eksisterande naust kan fornyast eller utvidast, evt. byggast opp igjen.





Figur 8.2. Illustrasjon av planlagde bygg sett frå sjøsida i aust.



Figur 8.3. Illustrasjon av planlagde bygg sett frå nordaustleg retning.

8.4 LEIK/UTEOPPHALDSAREAL

Minste uteopphaldsareal for kvar bueining tilsvare 50 m² jf. kommuneplanens arealdel. Det tilletes at delar av minste uteopphaldsareal for bustadane innanfor føremål bustad konsentrert kan løysast på eigen takterasse. Det vektleggast at uteareala for den einskilde bustad skal ha gode kvalitetar, er skjerma for vind og støy, og har gode solforhold.

Det er lagt til rette for leikeareal i felt f_Lek1 og f_Lek2 som vist på plankart og i illustrasjonsplan. Leikeformål utgjør til saman 3173 m². Leikeareal og privat uteopphaldsareal skal utgjere minimum 50 m² minste uteopphaldsareal (MUA) pr. eining konsentrert småhus, det vil sei 100 m² til saman. Jf. 2.12 skal MUA ha kvalitetar

i tråd med kommuneplanens arealdel. Leikeplassane ligg innanfor ein avstand på 200 meter for bustadane, og er plassert slik at dei vil ha gode solforhold og er skjerma for sjenerande vind, støy, elektromagnetisk stråling, og trafikk. Areal merka f_Lek utgjer til saman 3173 m². Delar av f_Lek1 i nord er brattare enn 1:3, dette planleggast planert.

I tråd med kommuneplanens arealdel skal det opparbeidas områdeleikeplass på minimum 250 m² pr. 10 hovudbueining. Delar av områdeleikeplassen kan løysas innanfor f_Lek. Det skal mellom anna opparbeidast areal til ballspel innanfor områdeleikeplass f_Lek1, forslag til plassering av ballspelområde er vist i illustrasjonsplanen.

Det leggjast også til rette for leik og rekreasjon i friområde o_FR1 og o_FR2. Friområda skal vere allmenn tilgjengelege.

Friluftsområdet i sør blir tilrettelagt med badevik for allmena. Området vil ha universell tilgjengelegheit med tilrettelagt gangveg og veg, det leggjast også til rette for ein snarveg i frå vest via turveg merka o_TV2 i plankartet.

I føresegnene til planen er det stilt rekkjefølgjekrav om opparbeiding av fellesareal før midlertidig bruksattest kan gis.

8.5 PARKERING/GARASJE (R)

Det er lagt opp til parkering på privat uteareal ved eigedom for frittliggjande småhus og fritidsbustadane, samt rekkehusa innanfor felt BK5. For BK2, BK3 og BK4 planleggjast parkering løyst i garasjeanlegg under bakken,, samt i areal til overflateparkering, P1-4. Det leggjast til rette for 2 parkeringsplassar per bustad for einebustader, og 1,5 parkeringsplass for leilegheiter/rekkehus jf føresegnene for Lindås kommune. Totalt legg ein til rette for 49 parkeringsplassar på bakkeplan. Om ein legg til rette for 62 bueningar, må det etablerast 44 parkeringsplassar i parkeringskjellar.

Minimum 5 % av parkeringsplassane skal imøtekomme krava til universell utforming.

For eksisterande bustadområde innanfor planområdet gjelde ikkje parkeringsføresegna før det vert søkt om tiltak på den aktuelle tomte.

8.6 TRAFIKKAREAL

Det er lagt inn fortau langs den offentlege vegen, merka o_FTA1-3 i plankart, gjennom planområdet fram til der eksisterande veg f_V4 startar. Det leggjast også til rette for gangveg o_GV1 i sørleg del av planområdet og vidare sørover mot skulen og bustadområde i sør.

Vegen til tomtene i sjøkanten helt nord i planområdet, merka f_V1 i plankart, regulerast til 3,5 m vegbredde med passeringslommer eller utvida vegbredde til 5 m i kurve slik at en legg til rette for mogleg framtidig opparbeiding av veg.

Når det gjeld tilkomst og snumogelegheiter for større køyretøy som bossbil er dette løyst med 5 meter bred tilkomstveg o_V1. Bossbil skal ikkje snu ved f_REA1, men køyrar vidare til f_REA2 der det er dimensjonert snuareal for lastebil. De andre vegane innanfor planområde har tilfredsstillande utforming med tanke på tilkomst for brannbil.

Vegane innanfor planområdet er tilpassa vegklasse A1, åtkomstveg i bustadområde. Fartsgrense er 30 km/t og stigning, kurvatur (vertikal og horisontal) på vegane fylgjar handbok 017. Dette vises i vedlagte vegprofilar. Offentleg veg o_V1 er 5 meter brei og fortau er 2 meter. Stigningstilhøve på den offentlege vegen er 1:23,5 som tilsvara 4,25 %. Vegen har derfor stigning innanfor kravet for universell utforming.

F_V3 avvikar noko frå vegnormalen. Stigningstilhøve er på 1:8, men tilfredsstiller stigning og bredde (har over 3 meter bredde) for brannbil/utrykningskjøretøy. Det er i dag få einingar som har si tilknytning til f_V3.

8.7 STØYTILTAK

Området er ikkje særleg støyutsett. Se ROS-analyse kap.6, pkt. 6.16.

8.8 AVFALLSHANDTERING/MILJØSTASJON

Plankartet inneheld lokalisering av avfallshandtering merka REA1 og f_REA2. f_REA1 er plassert ved parkeringsplassen på nordsida av BK2, og f_REA1 ligg aust for BK3. Det er sett av stort nok areal i formåla til å kunne ta i mot to dunkar per hushald. Ved begge renovasjonsområda skal det vere mogleg for renovasjonsbilen å snu.

8.9 UNIVERSELL UTFORMING

I tråd med retningslinjer for universell utforming i samfunnsdelen av kommuneplanen for Lindås kommune skal lekeområda ha universell tilkomst og MUA skal, om muleg, legge til rette for gjeldande prinsipp om universell utforming. 10 % av parkeringsplassane skal vere universelt utforma. I tillegg skal minimum 30 % av einingane i felta BK1-5 tilretteleggast etter gjeldande prinsipp om universell utforming.

Stigningstilhøve i O_V1 er vist i vedlagt stigningsprofil, og visar ein slakare stigning (4,25 %) enn minimumskrav for universell tilkomst. Turveger innanfor planområdet vert ikkje universell utforma, men f_V3 vil fungere fint for tilkomst for rullestol- og barnevogn ned til badevika innanfor o_FR2.

8.10 RISIKO OG SÅRBARHEIT

Det blei gjort ei risiko og sårbarheitsvurdering i kap. 6.16 basert på Lindås kommunens mal for planframstilling. Sidan det i planområdet ikkje eksister faktorar som utgjer ein vesentleg risiko for miljø, samfunn eller økonomi, er det i planen ikkje føreslått iverksetting av tiltak som skal førebyggje denne type risiko. I dette tilfellet er det berre tiltak i forbindelse med brann som skal vurderast. Brann vil alltid utgjere ein risiko. Næraste brannstasjon ligg i Knarvik, omlag 6 km unna planområdet. Rasfaren skal

vurderast av personell med geoteknisk fagkompetanse før godkjenning av rammesøknaden jf. § 1.3.1 og evt. Rassikrast jf. §1.3.2.

9. KONSEKVEN SAR AV PLANFORSLAGET

9.1 OVERORDNA PLANAR OG VEDTAK

Eigedom gnr. 195 bnr. 43, 47, 67, 68 er i dag satt av til fritidsføre mål i gjeldande kommuneplan, og det er ønskeleg å regulere til bustadføre mål med noko auke i utnyttingsgrad. Tomt 195/29 ligg utanfor byggegrensen i følge kommuneplanen sin arealdel. Ein ønskjer også å regulere denne eigedomen til bustad. Tomtene er ikkje tilknytt område satt av til bruk og vern av sjø og vassdrag. Ein ønskjer å ivareta dei verdiane som føreligg i strandsona i dag. Det er altså ønskeleg å gjere ei føremålsending når det gjeld følgjande eigedommar gnr. 195 bnr. 29, 43, 47, 67, 68, i forhold til kommuneplanen sin arealdel.

Strandsona er i dag stort sett utbygd med bustadar eller naust. Lindås kommune har kartlagt funksjonell strandsone i samband med revisjon av kommuneplanen. Ved kartlegging er det blant anna urøyrd strandsone som det har blitt teke omsyn til. Grad av inngrep og privatiseringsgrad har vore viktig for kartlegginga av strandsona. I følge temakartet for landskapstypar og omsynssone naturmiljø er ikkje strandlinja til planområdet blitt kartlagt som funksjonell strandsone. Men ei byggegrense mot sjø er vist i kommuneplanen sin arealdel.



Figur 9.1. Bilde visar eksisterande bygg på/ved Fløsviknakken, merka som BF5 og BF9 på plankartet, som ein søker omregulert frå fritidsbustad til bustad (Kilde: Lindås kommune).

9.2 EKSISTERANDE REGULERINGSPLANAR

Planområdet er uregulert.

9.3 ESTETIKK

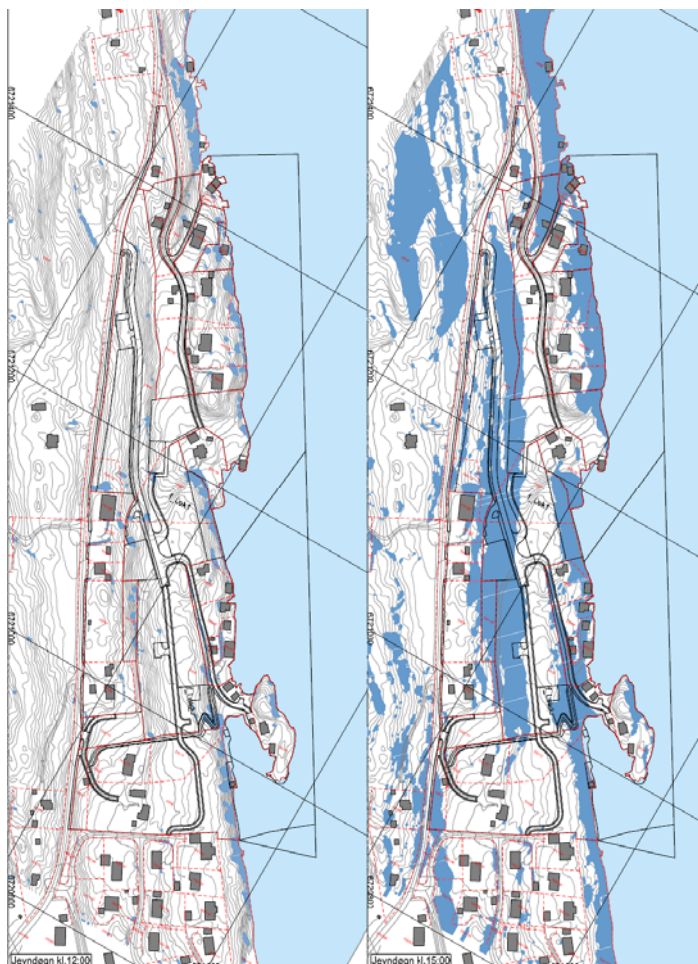
Planlagt ny bygningsmasse vil følgje terrenget og samsvare med landskapet i planområdet. Vegetasjon og eksisterande høgdeforskjellar i er med på å gjere at dei nye bygningane lettare passar inn i landskapet. Den sørlege delen av planområdet vil framstå som meir ope. Ein del vegetasjon vil bli erstatta av bygningar og uteopphaldsareal. Opplevinga av landskapet frå sjøen vil derfor bli noko forandra.

I føresegnene § 1.4 er det sikra at terrenginngrep berre kan utførast varsamt, og at vegskjeringar og fyllingar skal plantast eller opparbeidast.

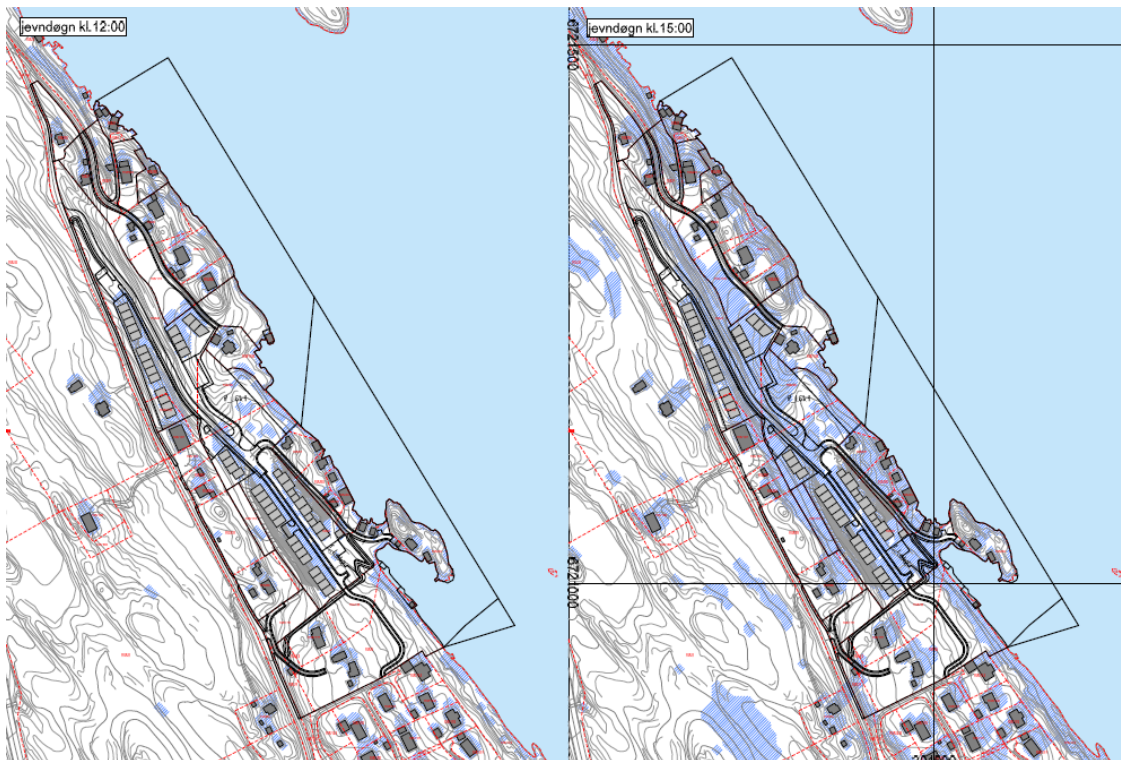
Det er lagt til rette for grøntareal mellom bustadane i formål BF6 og BK4 som vist på plankart. På vestsida av bustadane som er planlagt i BK2 er det sett av plass til vegetasjonsskjerm med grøntareal mot FV391/Leknesvegen.

9.4 KONSEKVENSAER FOR NABOBAR

Planforslaget legg til rette for omtrent 62 bueiningar, noko som vil utgjere ei aukeing av bustadtettleiken i planområdet. Både fastbuande og hyttefolk i planområdet vil få konsentrert småhusbusetnad i nærleiken av deira eigedom. Vegetasjon og høgdeforskjellar vil truleg redusere innsynet til eksisterande bustader. Låge bygg og tilpassing til terreng vil truleg halde solforholda tilnærma lik dagens situasjon. Med ny infrastruktur og opparbeiding av felles friområde, vil området få klarare grenser mellom privat- og fellesområde. Delar av strandsona vil også bli meir tilgjengleg.



Figur 9.2. Sol- og skyggeforhold eksisterande situasjon ved jevndøgn kl. 12.00 til venstre og 15.00 til høgre.



Figur 9.3. Sol- og skyggeforhold etter planlagt tiltak ved jevndøgn kl. 12.00 til venstre og 15.00 til høyre.

9.5 TRAFIKK- OG PARKERINGSFORHOLD

Statens vegvesen si handbok 146 Trafikkberegninger (1989) operer med 3,5 bilturar pr. dag som mål på bilturproduksjonen pr. bustad. Med planen sitt forslag på totalt 62 bustadar som er tilknytt den nye tilkomstvegen vil dette gje ein turproduksjon som følgje av planen på $62 \cdot 3,5 = 217$ bilturar per dag. For fylkesveg 391 med ÅDT 351-900 nær planområdet vil truleg ei auke på om lag 200 bilar ha innverknad for trafikken i området, men ikkje i utstrekt grad.

Tilkomst til planområde skjer via E39. Vidare skjer tilkomsten til planområdet fyrst og fremst i frå den nordlege delen av planområde ifrå fylkesveg 391. Eksisterande bustader har tilkomst ifrå frå sør i planområde. Belastninga blir derfor fordelt på ulike delar av fylkesvegen.

Det vil bli opparbeida fortau langs tilkomstvegen frå nord og gjennom planområdet til felt BK3, samt fleire gangvegar internt i planområdet. Forholda for myke trafikantar vil derfor bli forbetra. Parkeringsdekninga i området vil bli uforandra.

9.6 KULTURMINNE

Det er ikkje registrert kulturminne eller marine kulturminne i området. Det blei gjort synfaring av arkeolog ved OPUS Bergen AS, og av Fylkeskonservator i 2011, utan at det vart gjort funn, jf kap.6, pkt.6.9.

9.7 BIOLOGISK MANGFALD

Det må i alle saker tas stilling til om areal som vert rørd kan karakteriserast som "naturmangfald" ⁷. Paragraf 7 i naturmangfaldlova (nml) krev at vurderingane og vektlegging av § 8-12 kjem fram i vedtaket. Som ein del av planarbeidet er difor § 8-12 i naturmangfaldlova vurdert og følgd opp.

§ 8. (Kunnskapsgrunnlaget)

I følgje rettleiaren til nml kap. II vil det, for saker der tiltaket ikkje rører naturmangfald av betydning, normalt vere tilstrekkeleg å hente kunnskap frå naturbasen, artskart og anna lett informasjon. Med utgangspunkt i registrerte verdiar og tiltakets omfang vurderar ein eksisterande kunnskap om naturmiljøet i området til å vere tilfredsstillande i forhold til saka sin karakter.

§ 9. (føre-var-prinsippet)

Jf. § 9 i NML (2009) skal ikkje mangel på kunnskap brukast som grunnjevnad for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak. Føre-var-prinsippet kjem til bruk når ein ikkje har tilstrekkeleg med kunnskap til å vite kva påverknad slutninga vil ha for naturmangfaldet. Med utgangspunkt i eksisterande informasjon bør føre-var-prinsippet tilleggast mindre vekt i denne saka.

§ 10. (økosystemtilnærming og samla belastning)

Jf. § 10 i Naturmangfaldlova skal den samla belastninga på et økosystem vurderast. Det er ikkje registrert trua eller sårbare artar, eller naturtypar av verdi innanfor planområdet (Artskart, 2010, Naturbase, 2010). Det er heller ikkje registrert hjortetrekk i eller i nærleiken av planområde. Planområdet er ikkje urøyrd i dag, og tiltaket vil truleg ikkje ha påverknad for artane som er registrert i sjøen aust for planområdet. Eksisterande tiltak nord og vest for planområdet, ved Leiknes Midtgard (reguleringsplan ifrå 2005) har truleg hatt negativ verknad på naturmiljøet i området. Ettersom fylkesvegen ligg imellom desse områda, vil tiltaket ha liten verknad på den samla belastninga som følgje av den totale utbygginga som har skjedd i område.

§ 11. (kostnadene ved miljøøydelegging skal bæres av tiltakshaver)

Forslagstiller er klar over, jf. § 11 i NML (2009), at kostnader ved å hindre eller avgrense skade på naturmangfaldet som tiltaket volder skal dekkast av tiltakshavar. Kostnader ved å hindre eller avgrense skade vil seie at alle kostnader ved førebyggjande eller gjenopprettande tiltak. I dette kan det også ligge kostnader med å framskaffe kunnskap.

§ 12. (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

Jf. naturmangfaldslovens § 12 er ulike alternative for tiltaket vurdert. Ein legg opp til og ein lav utnytting og store grøntareal langs strandsona.

9.8 FRILUFTSAKTIVITET, BARN OG UNGES INTERESSER I NÆRMILJØET

Det er ikkje registrert spor etter barneleik i dei områda som byggast ut. Etter utbygging vil det framleis vere store tilgjengelege grøntareal med moglegheit til lek, og det vil opparbeidast to nye leikeplassar. Tilgjengelegheita til strandsona og tilrettelegging for bading og friluftsliv ved strandsona vil bli forbetra.

⁷ Miljøverndepartementet, 2012.

Bevaring av naturkvalitetar langs sjøen og allmenn tilgjengelegheit til strandsona har vært i fokus under planarbeidet. Gyte- og låssettingplass vil ikkje bli påverka av planarbeidet.

9.9 PRIVAT OG OFFENTLEGE SERVICETILBOD

Det er grunn til å anta at det er tilstrekkeleg skule- og barnehagekapasitet til å ta imot utbygginga. Leiknes skule blei bygd ut i 2008 for å kunne ta i mot fleire elevar (Lindås kommune.no). Ikkje langt frå planområdet ligg også to andre barneskuler; Knarvik barneskule 6 km vest for planområdet, og Eikanger barneskule ca 6 km nordaust for planområdet. På heimesidene til Leiknes barnehage, som er næraste barnehage til planområdet, kan ein lese at det føregår planleggingsarbeid som går i retning to nye avdelingar, som mogleg er ferdigstilt innan hausten 2014.⁸

I kommunedelplan (2011-2023, pkt 3.2.4:15) for skule har Norconsult vist eit utbyggingspotensiale for Leiknes barneskulekrins på 60 bueiningar i godkjente planar (*bustadbyggjeprogrammet for Lindås kommune 2009-2011*), og det er tatt høgde for 160 ferdigstilte bueinheitar for perioden 2009-2024. Den føreliggande reguleringsplanen vurderast derfor å vere i tråd med overordna bustadbyggeprogram for Leiknes barneskulekrins.

9.10 RISIKO OG SÅRBARHEIT

Risiko og sårbarheit er omtalt i avsnitt 6.16 og 8.9. I dette tilfellet er det berre tiltak knytt til brann som skal vurderast. Brann vil alltid utgjere ein risiko. Uttrykkingstid for brannberedskap er generelt 10 minutt i heile kommunen. Brannstasjonen er i Knarvik. Rasfaren skal vurderast i samband med rammesøknad.

9.11 INFRASTRUKTUR

Eksisterande infrastruktur vil vere tilstrekkeleg til å bere auka belastning som følgje av tiltaket. Det føreligg eiga skisse til VA-rammeplan.

9.12 KONSEKVEN SAR FOR NÆRINGSINTERESSER

Ikkje aktuelt.

9.13 JURIDISKE/ ØKONOMISKE KONSEKVEN SAR FOR KOMMUNEN

Tiltaket får ingen juridiske konsekvensar for kommunen.

⁸ <http://www.minskole.no/leiknes>, Nedlasta 12.03.13.

10. MEDVERKNAD

Det er halde eit informasjonsmøte for naboar og røynde partar den 01.11.10. Det blei informert om planane for utbygging og det var rom for spørsmål og innspel.

11. AVSLUTTANDE KOMMENTAR FRÅ FORSLAGSTILLAR

I Arealdelen av kommuneplanen for Lindås kommune 2011-2013 står det at *”Arbeidsmålet om at større bustadområde skal lokaliserast langs aksane E39 og RV57, slik at dei styrker eksisterande senter (Ostereidet, Lindås og Knarvik/Alversund) har vore førande.”* Bustadutbygginga i Fløsvika er derfor eit viktig ledd i å leggje til rette for bustadveksten til kommunen. Bustadområdet vil vere attraktivt for nyetablerte og kan vere med på å hindre fråflytting av unge frå kommunen.

I kommunedelplan (2011-2023, pkt.3.2.4:15) for skule har Norconsult vist eit utbyggingspotensiale for Leiknes barneskulekrins på 60 bueiningar i godkjente planar (*bustadbyggjeprogrammet for Lindås kommune 2009-2011*), og det er tatt høgde for 160 ferdigstilte bueinheitar for perioden 2009-2024. Den føreliggande reguleringsplanen vurderast derfor å vere i tråd med overordna bustadbyggjeprogram for Leiknes barneskulekrins.

Eigar av tomt 195/29, Øystein Dahle, har blitt oppfordra til å omregulere tomt av byggesaksavdelinga i Lindås kommune. Bygg på den aktuelle eigedommen ber i dag lite preg av å vere fritidsbustad. Fritidsbustadane i BF5 og BF9 ber også meir preg av å vere bustad enn dei andre fritidsbustadane i området. Det tillates ei mindre auke i utnyttingsgrad frå dagens situasjon for BF5 og BF9. Elles skal verdiane som føreligg i dag bli ivare tatt.