

# PLANSKILDING

## REGULERINGSPLAN FOR KEILEN VEST

Del av Gnr 125 Bnr 6 og 10

**PLAN ID: 1263-201105 LINDÅS KOMMUNE**



Oppdragsgjevar : **Geir Kjeilen**

Planarbeid er utført av :  
**ADU Ingeniør Atle D. Utkilen**  
5953 Fønnes  
Heimmeside: [www.adu.no](http://www.adu.no)  
v/Atle Utkilen

### Dokumenter i saken:

- A Planskildring**
- A2 Illustrasjonar
- B Vedtekter/føresegn
- C Plankart
- D Vedlegg D1 – ROS analyse
- E KLU NNI-Rapport 432

## INNHALD

PLANSKILDRING.....	1
Reguleringsplan for Keilen Vest.....	1
PLAN ID: 1263-201105 Lindås kommune.....	1
Innhald .....	2
2 Bakgrunn/orientering.....	3
2.1 Føremål med planen.....	3
2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eigartilhøve.....	3
3 Planprosessen .....	5
3.1 Føresetnad og prinsipp for planen.....	5
3.2 Underlag/grunnlagsmateriale.....	5
3.3 Planarbeid .....	7
3.4 Medverknadsprosess, varsel om oppstart.....	7
3.5 Merknad frå grunneigarar og naboar.....	8
3.6 Merknader frå ytre etatar.....	9
4 Planstatus og rammevedtak.....	12
4.1 Overordna planar.....	12
4.3 Statlige planretningslinjer/rammer/føringar.....	12
5 Skildring av planområdet, eksisterande forhold .....	13
5.1 Plassering.....	13
5.2 Dagens arealbruk og tilstøytande arealbruk .....	14
5.3 Stadens karakter .....	14
5.4 Landskap.....	14
5.5 Kulturminne og kulturmiljø.....	15
5.6 Naturverdiar .....	15
5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområdet.....	15
5.8 Landbruk/skogbruk.....	16
5.9 Trafikkforhold.....	16
5.10 Universell tilgjengeleg.....	17
5.11 Teknisk infrastruktur .....	17
5.12 Grunnforhold .....	17
5.14 Folkehelse ( trivsel, støy, ureining m.v.).....	17
5.15 ROS - Risiko og Sårbarheit (eksisterande og ny situasjon).....	17
6 Skildring av planforslaget .....	18
6.1 Planlagt arealbruk .....	18
6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsføremål .....	20
6.6 Universell utforming.....	23
6.7 Ute tilhaldsareal .....	23
6.8 Kulturminne.....	25
6.9 Plan for vatn og avløp.....	25
6.10 Plan for avfallshenting.....	25
7 Verknader/konsekvensar av planforslaget .....	26
7.1 Overordna planar.....	26
7.2 Landskap/stadets karakter .....	26
7.3 Kulturminne og kulturmiljø, eventuell verneverdi.....	26
7.4 Forholdet til naturmangfald.....	26
7.5 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk.....	26
7.6 Trafikkforhold.....	26
7.7 Borns interesser.....	27
7.8 Energibehov og energiforbruk .....	27
7.9 ROS.....	27
7.10 Jordressursar/landbruk .....	27
7.11 Teknisk infrastruktur .....	27
7.12 Biologisk mangfald.....	27
7.13 Økonomiske konsekvensar for kommunen .....	27
7.14 Konsekvensar for næringsinteresser .....	27
7.15 Konsekvensar Småbåthamn/Naustområdet .....	27
8 Innkomne merknader etter 1.gongs høying .....	28

## **2 BAKGRUNN/ORIENTERING**

### **2.1 FØREMÅL MED PLANEN**

Føremålet med planen er å etablere eit bustadområde med gode bu kvalitetar.

I planen ynskjer ein å etablere opp til 34 einebustader og 3-4 fleirmannsbustadar. Innan for planen er det også lagt til rette for småbåthamn i eksisterande naustområde.

Det er vektlagt at mest mogeleg av strandsona, utanfor småbåthamna, skal vera urørt og tilgjengeleg for alle brukarar av området. Eksisterande turstiar er teke vare på og dei er også knytt saman med planlagde vegar i området. Dette betrar tilkomst til turstiar og opnar for varierte turløyper/ gangsystem innanfor byggjefeltet.

Byggjegrensa mot sjø er vurdert ut i frå topografien i området og med vekt på at husa i minst mogeleg grad skal vera synlege frå sjøsida. Husa er plassert frå 100 meter frå sjøen og oppover.

Det er vidare vektlagt at vegar, naturområde og naustområde skal vere opne for fri ferdsel.

### **2.2 FORSLAGSTILLER, PLANKONSULENT, EIGARTILHØVE**

#### **Forslagsstiller**

Det er grunneigar Geir Kjeilen som har fremma planforslaget for Kjeilen Vest i Lindås kommune.

#### **Plankonsulent**

Forslagsstiller har engasjert ADU ingeniør Atle D. Utkilen å gjennomføre planprosessen.

#### **Eigarforhold**

Følgjande eigendomar ligg innanfor planområdet.

##### Gnr 125 Eigar pr 1.1.2013

bnr 6,	Geir Kjeilen
bnr 10 og 25	Dagfinn Halvorsen
bnr 60 og 80	Arvid Steinar Halvorsen
bnr 24	Toril Sveri Lier
bnr 21	Svein Morten Hølleland/Frode Hølleland
bnr 71	Ståle Kaland
bnr 41 og 45	Ole Martin Eilertsen
bnr 51	Oddleiv Kjeilen
bnr 61 og 84	Odd M. Søreide
bnr 14	Liv Heidi Stene
bnr 52	Leon Ottar Kjeilen

I tillegg har grunneigarar i Kjeilen felles rettar i Brattholmen.

### **2.3 Tidlegare vedtak i saken**

Ingen kjende vedtak utover at område er opna for byggjeområde og kaldt for B-1 i arealplanen for Kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad, fastsett 16.09.2010.

#### **2.4 Krav om konsekvensutgreiing og utredningsbehov**

I tilhøyrande kapitel nedanfor er konsekvensar for kulturminne, natur og friluftsliv gitt ein kvalitativ vurdering.

Det er utarbeid eige ROS- analyse for området – sjå vedlegg D1.

## 3 PLANPROSESSEN

### 3.1 FØRESETNAD OG PRINSIPP FOR PLANEN

I planarbeidet har ein hatt fokus på at tiltaka/inngrepa i terrenget skal vera mest mogeleg skånsamt og med minst mogeleg synleg skjering etter ferdigstille. Det er òg lagt vekt på at bustadane skal vera minst mogeleg synleg frå sjøen. Målet har vore at område skal framstå som attraktivt med gode kvalitative verdiar. Vurderingar knytt til dette er vist i Dok A2.

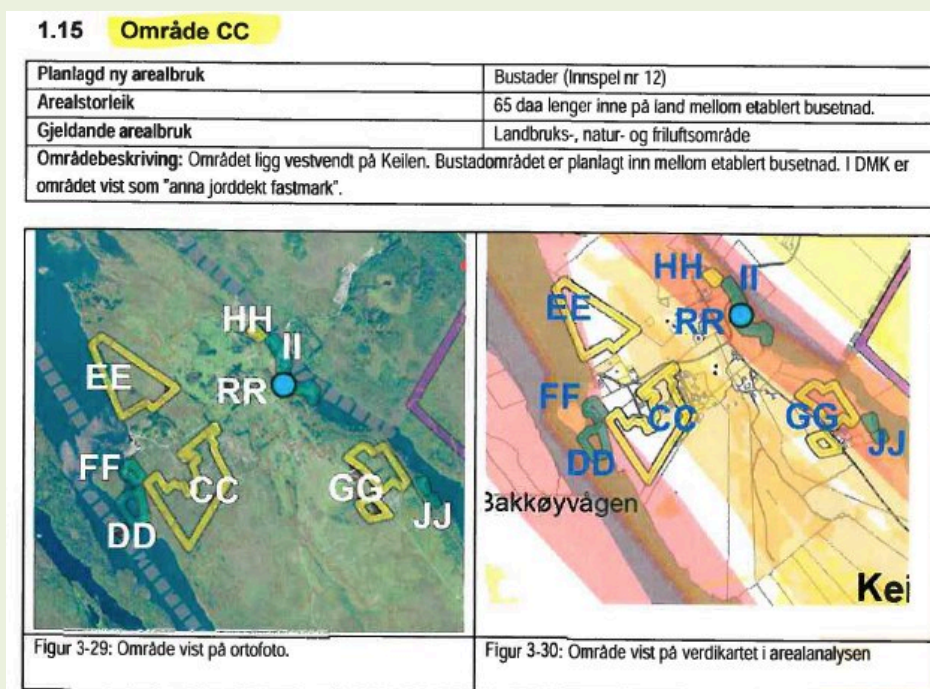
### 3.2 UNDERLAG/GRUNNLAGSMATERIALE

Vi har nytta følgjande underlag/dokument i planprosessen i prioritert rekkjefølgda:

1. Plan og bygningslova
2. Kommunedelsplan for Lindåsneset med Mongstad
3. Innspel frå ytre etatar
4. Møte med kommunen og naboar

I samband med handsaming av innspel til kommunedelsplanen for Lindåsneset vart det utarbeid ein konsekvensutgreiing av alle innspel. Vi legg ved kommunen sine merknader knytt til bustadfeltet og naustområde som er del av dette planforslaget.

Klipp frå konsekvensutgreiing KDP Lindåsneset med Mongstad av des 2009 for område **CC - Bustadområdet**:



Oppsummering/ samandrag- sjå etterfølgjande tekstboks:

Klipp frå konsekvensutgreiing KDP Lindåsneset med Mongstad av des 2009 for område **CC - Bustadområdet:**

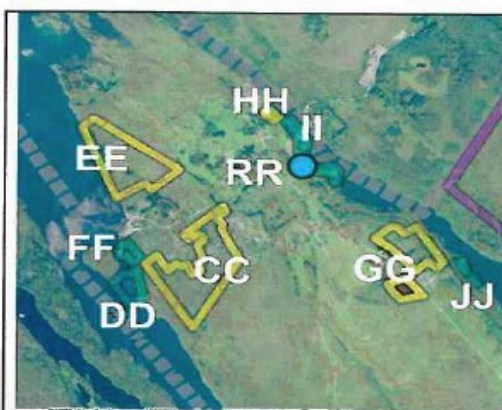
Oppsummering/ samandrag

<p><b>SAMLA VURDERING</b></p>		<p>Liten negativ</p>	<p>Etablering av eit bustadområde med 30- til 40 bustader vil samla sett medføre <u>liten negativ konsekvens</u>.</p> <p>Dei negative konsekvensane gjeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Landskap – strandsona og landskapet langs Bakkøysundet</li> <li>• Friluftsliv – som ovanfor</li> </ul> <p>Konsekvensane kan reduserast til ubetydelege ved å gjennomføre avbøtande tiltak som å trekke bustadområde bakover i terrenget slik at det ikkje vert dominerande sett frå Bakkøysundet. I høve lokalsamfunnet er det viktig at området vert utbygd i eit forsiktig tempo som gjev god integrering.</p> <p>Fareidentifikasjon ROS: Havnivåstigning og sterk vind.</p>
-------------------------------	--	----------------------	--

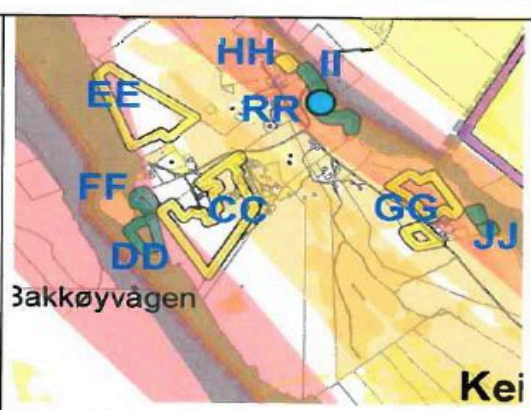
Klipp frå konsekvensutgreiing KDP Lindåsneset med Mongstad av des 2009 for område **DD - Naust og båhamn:**

**1.16 Område DD**

Planlagt ny arealbruk	Naust og båhamn (Innspel nr 12)
Arealstorleik	9 daa ved sjøen
Gjeldande arealbruk	Landbruks-, natur- og friluftsområde
<p>Områdebeskriving: Området ligg vestvendt på Keilen og er med unntak av to mindre bygg ikkje utbygd. I DMK er området vist som "anna jorddekt fastmark".</p>	



Figur 3-31: Område vist på ortofoto.



Figur 3-32: Område vist på verdikartet i arealanalysen

Oppsummering/ samandrag- sjå etterfølgjande tekstboks:

Klipp frå konsekvensutgreiing KDP Lindåsneset med Mongstad av des 2009 for område **DD - Naust og båhamn:**

<b>SAMLA VURDERING</b>			Middels negativ ..	Etablering av naust og småbåthamn vil medføre <u>middels negativ konsekvens</u> .  Dei negative konsekvensane gjeld: <ul style="list-style-type: none"><li>• Landskap – strandsona og landskapet langs Bakkøysundet</li><li>• Fritidsliv – som ovanfor</li></ul> Konsekvensane kan reduserast ved å gjennomføre avbøtande tiltak som å trekke naust- og småbåthamnområdet nordover til industriområdet som er alt teke i bruk.  Fareidentifikasjon ROS: Havnivåstigning og sterk vind.
----------------------------	--	--	-----------------------	--

### 3.3 PLANARBEID

I planprosessen har vi hatt møte med Lindås kommune og felles møter med grunneigarar og naboar. Vi har vidare vore på synfaringar i området.

#### Lindås kommune

Det vart gjennomført oppstartsmøte med Lindås kommune den 15.12.2010. Forslag til plan har vidare vore gjennom mottakskontroll i kommunen. Merknader knytt til oppstartsmøtet (referat) og svar frå mottakskontroll, er vurdert og tatt omsyn.

Lindås kommune har i samsvar med §5, jr. §§ 3 og 4, i forskrift om konsekvensutgreiingar, vurdert at forslag til småbåthamn ikkje treng konsekvensutgreiast, då dette er gjort i samband med kommuneplanen.

På bakgrunn av dette har vi laga plankart og føremål.

### 3.4 MEDVERKNADSPROSESS, VARSEL OM OPPSTART

#### 3.4.1 Medverknadsprosess

##### Grunneigar og naboar i område

I planprosessen har vi hatt eit nært samarbeid med grunneigar, og med Lindås kommune. Vi har og hatt opne møter med grunneigarar og naboar i område.

I møte med naboar og grunneigarar den 24.03.11 og 20.03.13 orienterte vi om planprosessen, målsettinga for arbeidet og vi viste plankart. Vi diskuterte ulike alternative løysingar for område knytt til sjøområde. I tillegg har vi hatt eige møte med grunneigarane knytt til området rundt båthamna.

### 3.4.2 Varsel om oppstart

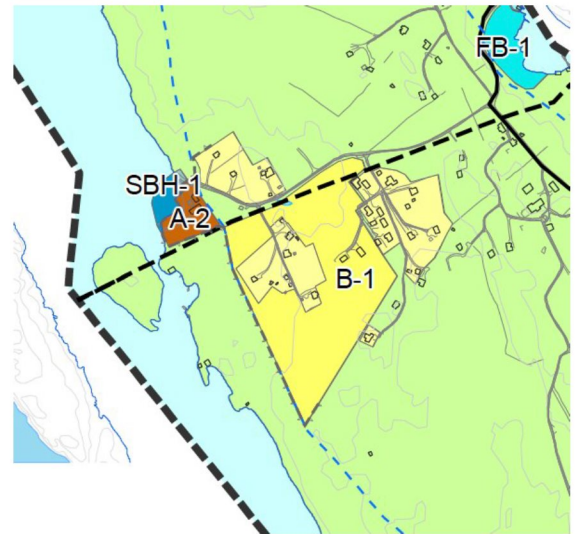
Varsel om oppstart av reguleringsplana vart varsla i avisa Nordhordland 11.05.2011.

**Melding om oppstart av privat reguleringsplanarbeid**  
Vi gir med dette i samsvar med § 12-8 i plan- og bygningslova melding om at det startar arbeidet med utarbeiding av reguleringsplan for Keilen Vest i Lindås kommune, del av Gnr.125 Bnr.6 m/fleire.



Området er på ca. 200 dekar og vil bli regulert til [frittliggende småhusbebyggelse, leikeareal, småbåthamn, naustområde og LNF område]. I kommunedelplanen for Lindåsneset med Mongstad er areala disponert til [byggjeområde for einebustadar og LNF område]. Småbåthamn er ikkje i samsvar med kommunedelplanen. Lindås kommune har i samsvar med § 5, jf. §§ 3 og 4, i forskrift om konsekvensutgreiingar, vurdert at forslag til småbåthamn ikkje treng konsekvensutgreiast, då dette er gjort i samband med kommunedelplanen. Dei som etter lova har krav på skriftleg varsel om planoppstart (grunneigarar, rettshavarar, naboar, styresmakter m.m.) har fått/vil få dette. Eventuelle merknader eller opplysingar som bør leggjast til grunn for planlegginga, skal gjevast til

**ADU - Ingeniør Atle D. Utkilen**  
Postboks 75, 5953 Fønnes  
Telefon 56 16 80 80  
e-post. atle@adu.no  
innan 11. juni (frist min. 30 dagar).  
Her vil ein og kunna få nærare opplysningar.



**FIGUR 1 UTKLIPP KOMMUNEDELPLAN OG VARSEL OM OPPSTART.**

## 3.5 MERKNAD FRÅ GRUNNEIGARAR OG NABOAR

### 3.5.1 Merknader frå grunneigar

Det er halde 2 fellesmøter med naboar og grunneigarar i området. I møta har ein gått gjennom planane for området. Ein har avklart med dei enkelte grunneigarane om eigne behov. I tillegg har vi diskutert kva konsekvensar utbygginga vil ha for dei som bur i området - både positive og negative verknader.

Oppsummering frå møta er at naboar og grunneigarar er positive til planen slik den ligg føre. Planen sikrar gode tomtar utan at ein øydelegg strandsona eller turstiar. Slik den er vist, betrar den også tilkomsten/ bruken for området.

Ein er også positiv til at det vert etablert båthamn ved sjøen. Vert området utbygd, vil ein få stor belastning/ bruk av strandlinja og naustområdet. Det er då betre at dette vert planlagt, istaden for at ein tar seg til rette utan felles forståing.



## 3.6 MERKNADER FRÅ YTRE ETATAR

### 3.6.1 Bergen og omland havnevesen

Det står følgjande:

*"Planområdet er på ca 200 dekar og omfattar både land- og sjøareal. Vår uttale gjelder utelukkande sjøarealet. Deler av sjøområdet ønskes regulert til småbåthavn.*

*Vi gjør derfor oppmerksom på at det må settes av tilstrekkelig sjøareal for sjøtrafikken. Vi minner om at tiltak som bygging, graving, utfylling i sjø samt andre tiltak som kan påvirke sikkerheten eller fremkommeligheten i sjøområdet krever tillatelse fra BOH, jf. havnl. § 27, første ledd.*

*En orientering om denne søknadsplikten bør etter vår vurdering inntas i reguleringsbestemmelsene. Det er ikke tilstrekkelig at tiltaket er vist i planene.*

*Søknad må sendes hertil i god tid før tiltak iverksetters.*

*Vi har for øvrig ingen merknader, men forutsetter at vi får tilsendt planforslag for uttale når dette foreligger. "*

#### Våre merknader

I føresegn er det lagt inn eigen § 0.6 som stiller krav om løyve frå BOH ved søknad om tiltak i sjøområdet.

### 3.6.2 Fiskarlaget Vest

#### Generelle merknader

Vi har fått følgjande merknad:

*"Generelt vil ein bemerke at område som blir nytta til fiskeri blir pressa frå mange ulike hald t.d.*

- *Oppdrett (areal inkl. anker og utslepp av spillfôr/feces)*
- *Vindmøller til sjøs*
- *Reguleringsplanar ut i sjø (friluftområde i sjø, flytebryggjer m.m.)*
- *Avlaups-/vassleidning i sjø*
- *Kablar i sjø*
- *Fritidsinteresser (båttrafikk, fritidsfiske).*

*Mange meiner at eit lite enkelt prosjekt ikkje kan skade, men mange nok slike så tar ein bit for bit frå fiskeriinteressene.*

*I tillegg har ein m.a. reguleringar i fisket å halde seg etter.*

*Fiskarane skal tross alt leve av fisken dei får opp av sjøen, og er defor viktig av fiskeri-/gyteområda o. l. blir ivaretatt."*

#### Spesifikk merknad knytt til reguleringsplanen for Keilen Vest

*Fiskarlaget Vest har ikkje andre merknader enn at ein meiner at reguleringsgrensa bør gå langs strandsona forutan der ein evt. har tenkt småbåthamn.*

#### Våre merknader

Plangrense er satt i felles møte med Lindås kommune. For å sikre fiskarar som nyttar området sine interesser, har vi lagt inn at det skal takas omsyn til fiskarar i området definert som ferdsel - sjå føresegn § 5.1.

### 3.6.3 NGIR ( Nordhordland og Gulen Interkommunale Renovasjon)

Vi har fått følgende merknad får NGIR

*Stad- og tilkomst for henting av avfallsdunkar. I Lindås kommune har kvart einskild hushald rett til å kunne sette fram opptil to dunkar til levering av avfall, kvar veke. Dette avfallet vert henta av renovasjonsbilen. Ein bør derfor sette av samlingsplass som er stor nok til å kunne ta imot to dunkar pr. hushald. Det er då viktig at tilkomstveg – til samlingsplassen – har tilstrekkeleg breidde og tåler tilstrekkeleg akseltrykk, slik at renovasjonsbilen kan nytte den. Ved samlingsplassen må renovasjonsbilen kunne snu. Tilkomstveg og snuplass bør ha fast toppdekke og verte brøyt når det er snø og is.*

#### Våre merknader

Krav frå NGIR er sikra i føresegn og teikna inn på plankart.

### 3.6.4 Hordaland Fylkeskommune

Vi har motteke 2 brev frå Hordaland Fylkeskommune

#### Brev av 19 oktober 2011

*"Arkeologer frå fylkeskommunen har vore på synfaring i planområdet. Området vart vurdert til å ha stort potensiale for funn av automatisk freda kulturminne og der vert naudsynt med ei arkeologisk registrering."*

#### Brev av 26 mars 2013

*"I 2012 gjennomførde Hordaland fylkeskommune ei arkeologisk registrering i planområdet. Det vart påvist to automatisk freda kulturminne som fell inn under kulturminnelova § 4a, i form av busetningsspor frå eldre steinalder. Kulturminna har fått id-nummer 161080 og 161082 i Riksantikvaren sin kulturminnedatabase Askeladden.*

*Gjennom reguleringsplanen skal kulturminna sikrast vern for framtida ved hjelp av omsynssoner. Sjølve dei automatisk freda kulturminna, inkludert 5 meters sikringssone, skal markerast som omsynssone d, sosikode H\_730, i plankart, jf. plan og bygningslova § 11-8. For å sikre framtidig vern skal lokalitetane leggast i ei større, samanhengande, omsynssone c, sosikode H\_570 jf. plan og bygningslova § 8-11. Omsynssone c skal kombinerast med andre arealføremål som ikkje er i konflikt med vern, som til dømes friluftsområde.*

*Det skal utarbeidast føresegner i planen som gjeld for omsynssone c og d. Tekst som må takast inn og som gjeld begge omsynssoner: Innafør omsynssone d og c kan det ikkje utførast nokon arealinngrep som kan skade, øydelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på anna vis utilbørlig skjemme det automatisk freda kulturminne, eller framkalle fare for at dette skjer."*

*Det er lagt ved kart i dette brevet samt at digitale filar ( både shape- og sosifilar) er sendt pr epos."*

#### Våre merknader

Vi har hatt eige synfaring saman med Arkeolog Øystein Skår der vi har diskutert aktuelle tiltak i omsynssoner. På bakgrunn av dette har vi revidert plankart og føremål. Dette er sendt

over til Hordaland Fylkeskommune v/ Øystein Skår. Skår har svart følgjande i epost av 20.juni 2013:

*"Hei. Jeg har sett på planen og profilsnittene og diskutert det her. Jeg synes det ser greit ut med naustene (selv om det ligger på grensen av hva som er bra for kulturminnene), så hvis veien blir flyttet på utsiden av stønstolpen så bør dette gå fint. Tekst som må inn i bestemmelsene til planen har dere fått i brev tidligere.*

*Mvh*

**Øystein Skår**

*Arkeolog*

*Kultur- og idrettsavdelinga*

*Hordaland fylkeskommune*

*Tlf: 55 239176"*



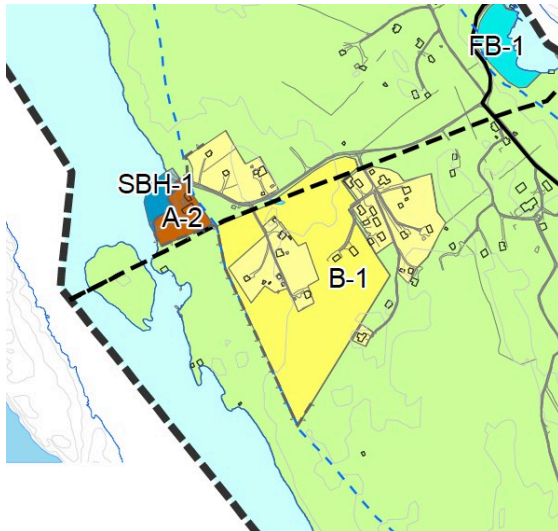
Planforslaget som vert sendt inn er i samsvar med det som er lagt fram for Skår. Omsynssoener for H\_730 og H\_570 er lagt inn i plankart i tillegg til at det er tatt med krav i føresegn.

## 4 PLANSTATUS OG RAMMEVEDTAK

### 4.1 OVERORDNA PLANAR

#### 4.1.2 Kommunalplanens arealdel eventuelt kommunedelplaner

Utgangspunktet for planarbeidet er Kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad -Plan id 1263-200905 med tilhørende føresegn og konsekvensutgreingar.



Keilen Vest ( planområdet) har i kommunedelplanen fått namn B-1.

### 4.2 Andre Planer

#### 4.2.1 Grunnlag ved ROS-analyse

I arbeidet med ROS (risiko og sårbarhetsanalyse) har nytta generelle kriteriar.

Vi viser til analyse under eige punkt.

FIGUR 2 BYGGJEFELT B1- SLIK DET SER UT I KOMMUNEDELPLANEN

### 4.3 STATLIGE PLANRETNINGSLINJER/RAMMER/FØRINGAR

Arbeidet med reguleringsplanen er basert på miljøverndepartementets rettleiar: *"Utarbeiding av reguleringsplanar etter plan- og bygningsloven"*.

## 5 SKILDRING AV PLANOMRÅDET, EKSISTERANDE FORHALD

### 5.1 PLASSERING

Keilen Vest ligg fint og vestvendt til i Keilen i Lindås Kommune. Byggeområdet er definert som "anna jorddekt fastmark" i landbrukskart. Innafor planområdet er det i dag nokre bustadtømtar.



Keilen ligg i nordre del av Lindås kommune. Til kommunesenter, Knarvik; er det omlag 37 km. Til Lindås (nærmaste senterområde med butikkar, skule og idrettsbane) er det omlag 14 km.

Keilen ligg slik til at det ofte er aktuelt å nytta tilbod i Austrheim kommune. Det er ikkje uvanleg at born nyttar både barnehagen og barneskulen på Kaland som ligg omlag 3 km frå Keilen. Tilsvarende er det meir naturleg å handle i mongstadkrysset som ligg 2 km frå Keilen enn på Lindås.

Avstand til Statoil Mongstad og Mongstad Base - omlag 3 km, med mange arbeidsplassar gjer området attraktivt ved tilflytting.



Vi viser til dokument A2 for oversikt med kart.5.1.1 Strandsoner, sjø og vassdrag  
Planområdet ligg fint til med skrånande terreng ned mot sjøen - Bakkasundet (Bakkastraumen). For meir detaljer om området viser vi til dokument A2-illustrasjonar.

#### 5.1.2 Avgrensing og størrelse på planområdet.

Planens totalareal er på 192 daa. Plangrense er diskutert og avklart i oppstartsmøtet med Lindås kommune.

## 5.2 DAGENS AREALBRUK OG TILSTØYTANDE AREALBRUK



Sjøområdet ( strandsona) innan for plangrensa vert i dag i hovudsak nytta til naust og turområde. Del av område er utilgjengeleg. I det planlagte bustadområdet ligg det alt i dag ein del tomter som er bebygde. Sør for planområdet ligg det utmark (LNF) som vert nytta til beiteføremål.

## 5.3 STADENS KARAKTER

Keilen Vest er eit typisk kystområde som i hovudsak er nytta til utmark og naustområde knytt til grunneigarane som bur i Kjeilen.

## 5.4 LANDSKAP

### 5.4.1 Topografi og landskap

Området er eit ope, småkupert, vestvendt kystlandskap skrånande mot sjø.

Område har eit tynt vegetasjonsdekke/grunnlendt med synlege bergknausar og delvis vegetasjon. Vegetasjonen er i hovudsak lyng, einebusker og litt gran og furuskog.

I landbrukskart over eigedommen gnr 125 bnr 6 er området definert som:

- åpe jordekt fastmark,
- myr

Planområdet omfattar ikkje dyrka mark.

### 5.4.2 Sol tilhøve

Heile området ligg i eit ope, lett kupert kystlandskap, og har gode sol tilhøve frå retning søraust – nord.



#### **5.4.3 Lokalklima**

Område ligg i eit mildt kystklima. Området er ved ekstreme vær tilhøve utsett for kraftig vind. Planlagt småbåthamna ligg mindre utsatt/skjerma for sjøgang.

#### **5.4.4 Estetisk og kulturell verdi**

Terrengformasjon og landskap er typisk for heile område, både for Lindås og dei tilstøytande kommunar.

Isolert sett er vår vurdering at området ikkje er spesielt. Ein finn mykje tilsvarende landskap i kommunen.

### **5.5 KULTURMINNE OG KULTURMILJØ**

I friområde H\_570 på plankartet er det påvist to automatisk freda kulturminne som fell inn under kulturminnelova § 4a, i form av busettingsspor frå eldre steinalder. Kulturminna har fått id-nummer 161080 og 161082 i Riksantikvaren sin kulturminnedatabase Askeladden.

### **5.6 NATURVERDIAR**

Landskapstypen er ikkje spesiell i forhold til det ein har av kystlandskap i Nordhordland. Innanfor planområdet er vår vurdering at det ikkje er spesielle områder eller miljø som i utgangspunktet må vernast.

### **5.7 REKREASJONSVERDI/REKREASJONSBRUK, UTEOMRÅDET**

Terrenget, då særleg høgdedraget ut mot sjøen (Bakkasundet), vert brukt som tur og rekreasjonsområde. Det er i hovudsak bratt og vanskeleg tilkomst til sjøen i strandsona. Det er berre nokre stadar ein kjem heilt ned til sjøen. Her er det fine svaberg. For meir info sjå dokument A2 - Illustrasjonar.



## 5.8 LANDBRUK/SKOGBRUK

Området, som er satt av til formålet, har eit tynt vegetasjons dekke. Det har berre avgrensa verdi som landsbruksareal, og då berre verdi som utmarksbeite. Vi viser også til vurdering av strandsona og området i dokument A2.

## 5.9 TRAFIKKFORHOLD

Vegen til Kjeilen er kommunal. Første delen av vegen ned til keilesundet, omlag 1 km, ligg i Austrheim kommune. Resten av vegen (på øya Keilen) ligg i Lindås kommune. Frå Keilesundet og fram til planlagt byggjefelt er det omlag 0,7 km. Samla lengde kommunal veg frå fylkesvegen og fram til byggjefelt er 1,7 km.

Vegen til Keilen er ein blindveg og berre nytta for dei som bur i Kjeilen. Det er ingen spesiell næringsaktivitet eller gjennomgangstrafikk. Største belastninga på vegen er fram til Kaland Trelast - den delen av vegen som ligg i Austrheim kommune.

Del av veg som ligg i Austrheim kommune ligg i område som er under utvikling/planlegging.

Sjølve vegen har varierende kvalitet/standard. Vegen tilfredsstillar omlag standard for Samleveg Sa3 (ref håndbok N100 fig C18). Det totalte ÅDT vil også etter utbygging være i underkant av < 300 for Kjeilevegen i del av veg som høyrer til Lindås kommune.

### 5.9.1 Eksisterande vegar i planområdet

Veg merka **o\_Veg** er del av Keilevegen og er kommunal veg.

Vegar merka **V1** og **V2** er private vegar og opplyst eigd av Geir Keilen (forslagstillar).

- Eigarar av bnr.125 gnr.49, 48, 71, 59, 84 og 61 har bruksrett til V1.
- Eigarar av nr.125 Bnr.77, 52, 85, 22, 23, 24 og 21 har bruksrett til V2.
- Nye tomter, tomt 30 og 31, får bruksrett til V2 på lik linje med andre som har bruksrett til vegen.



V3 er ein privat veg knytt til gnr 125 bnr 41.

## **5.10 UNIVERSELL TILGJENGELEG**

Planområdet slik det ligg i dag har inga spesiell universell tilgjengelegheit.

## **5.11 TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **5.11.1 Vatn og avløp**

Det er pr d.d. ikkje lagt kommunal vassleidning til Keilen. Berre nokre hus/eigedommar har kopla seg til det kommunale anlegget via privat vassleidning. Denne leidningen har liten dimensjon.

Det er lagt privat felles avløpsleidning i planområdet. Det er vurdert at denne har kapasitet til omlag 30 hus. Ved utbygging må heile anlegget vurderast på nytt.

### **5.11.2 Trafo**

Det kryssar høgspenlinje 22kV gjennom området i randsona.

### **5.11.3 Energiforsyning og alternativ energi**

I dag er det elforsyning med luftstrekk.

## **5.12 GRUNDFORHOLD**

### 5.12.1 Stabilitetsforhold

Området har i det vesentlige et tynt vegetasjonsdekke med en del synleg fjell i dagen. Området har god stabilitet. Ein kan fundamentera til fjell.

### 5.12.2 Leidningar

Eksisterande avløpsleidning ligg i området. Denne er lokalisert.

### 5.12.3 Eventuell rasfare

Det er ingen spesiell rasfare i området.

## **5.14 FOLKEHELSE ( TRIVSEL, STØY, UREINING M.V.)**

### 5.14.1 Støyforhold

Området er lite eller ikkje utsatt for støy.

Det er ikkje støykjelder i område som medfører skadelig støy over normalverdi.

### 5.14.2 Luftforureining og forureining i grunnen

Området er ikkje utsatt for luftforureining utover det som eventuelt kjem frå Statoil Mongstad. Området ligg omlag 3,5 km i luftlinje sørvest for anlegget.

Området ligg som eit urørt utmarksområde og det er ikkje kjent forureining i grunnen.

### 5.14.3 Funksjonshemma og eldre sin interesser

Området er i dag i prinsipp ikkje eigna for funksjonshemma og eldre med redusert evne til å koma seg fram.

## **5.15 ROS - RISIKO OG SÅRBARHEIT (EKSISTERANDE OG NY SITUASJON)**

ROS-analysen er utarbeida i samsvar til DSB's Rettleiar for kommunale risiko- og sårbarheitsanalyser og DSB's temahefte nr 11 Samfunnssikkerheit i arealplanlegging med bruk av dei omgrep og konsekvensklassifiseringar samt konsekvensvurderingar som er angitt der.

Det vises også til ROS- analyse for kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad.

Definisjonar er gitt ein samla oversikt og forklaring på alle omgrep som nyttast i ROS(analysen.)

Det er utarbeid eigen ROS-analyse for området – sjå vedlegg /dokument D1.

## 6 SKILDRING AV PLANFORSLAGET



FIGUR 3 - OMRÅDET SLIK DET SER UT IDAG

### 6.1 PLANLAGT AREALBRUK

Område ligg i Kjeilen, på vestsida, i Lindås kommune. Planen omfattar eit samla areal på omlag 192 daa. Område har i hovudsak vore brukt til utmark under gnr 125 bnr 6.

Området er vist i kommunedelsplanen for Lindåsneset med Mongstad som bustadområde - byggjefelt B-1.

Planområdet er noko utvida i forhold til kommunedelsplanen. Det er tatt med området ned til sjøen. Endringa er gjort etter avtale med kommunen i oppstartsmøtet. Årsaka til at ein har tatt med dette området, er knytt til at eit så stort byggjefelt vil påverka bruken langs sjøen. Det er behov for tilbod som småbåtanlegg og det er behov for å sikra tur og rekreasjonsområder. Nærmare info og området og vurderingar knytt til bruk av standsona er tatt med i dokument A2 \_ Illustrasjonar.

Innanfor planområdet er det planlagt bustadområde, småbåthamn og tilhøyrande friområde/grønstruktur. Det er vektlagt gode/romslege tomter og gode omliggjande friområder. Langs sjøen/i strandsona har ein lagt inn eit god friområde som sikrar gode turområder. Ved plassering av hustomtar har ein vektlagt at desse skal vera minst mogleg synleg frå sjøsida og ikkje hindra turstiar og anna rekreasjon i strandsona. I området er det lagt inn 3 felles leikeområder. I dokument A2 er det definert kva område dei enkelte leikeområda formelt er knytt til.

Arealformål m2	m2 pr tomt		
2451,178	2451	1610 lekeplass	f_Lek1
1073,378	1000	1610 lekeplass	f_Lek2
<u>1223,378</u>	1223	1610 lekeplass	f_Lek3
<b>Sum</b>	<b>4747,934</b>		

Ved å ta deler av området som ligg i standsona i bruk inkl naustområdet, betrar ein tilkomst for bevegelseshemma i området.

### 6.1.1 Reguleringsføremål

Område er regulert til følgjande føremål (i samsvar med plankart):

- Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, nr 1)
  - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
  - Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
  - Øvrige kommunaltekniske anlegg
  - Uthus/naust/badehus
  - Lekeplass
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur ( pbl § 12-5, nr 2)
  - Veg
  - Gangveg/gangareal
  - Annen veggrunn - grøntareal
  - Kai
  - Parkeringsplasser - generealisert
- Grønstruktur ( pbl § 12-5, nr 3)
  - grønstruktur
- Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (pbl§12-5, nr 5)
  - Vern av kulturmiljø eller kulturminne
- Bruk av vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone ( pbl§ 12-5, nr 6)
  - **Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende standsone**
  - Farled
- Hensynssoner – pbl § 12-6
  - Høgspent
  - Båndlegging etter lov om kulturminner
  - Bevaring kulturmiljø
  - Fri sikt

### 6.1.2 Busetnad

I tillegg til eksisterande busetnad, er det planlagt totalt 34 nye einebustader og tre firemannsbustader – to i område BK1 og ein i område BK2.

Det ligg føre førespurnad til BKK om å leggja luftspennet som kryssar området delvis i grøft. Dersom dette vert mogeleg, er det aktuelt å byggja ein ekstra firemannsbustad knytt til BK2.

Tomtestorleik og definert maks BYA på 25 % for einebustader og 20% for konsentrert småhus sikrar at alle tomter minimum har 200 m2 uteopphaldsareal (MUA) pr bueining. Øvrige krav som er sett i kommunedelsplanen for Lindåsneset med Mongstad er sikra via føresegn og tilhøyrande plankart.

For utfyllande vurderingar av bustadområdet viser vi til etterfølgjande gjennomgang av reguleringsføremål under pkt 6.2.1 og til illustrasjonsmappe A2.

### 6.1.3 Bruk av strandlinje/strandområde

Det er i planen vektlagt at særleg områda mot sjø i minst mogeleg grad skal privatiserast. Vi har derfor kartlagt og vurdert strandsoneområdet spesielt.

I A2 Illustrasjonsmappe har vi oppsummert det vi har kome fram til. I tillegg til at vi har lagt ved litt av underlaget som er nytta for denne vurderinga.

Naustområdet er alt i dag tatt i bruk til føremålet. Uansett om vi tar med naustområdet eller ikkje, kjem dette området til å verta brukt av dei som flyttar til området. Då er det betre at bruken vert regulert via reguleringsplanen. Tiltaka i naustområdet opnar for at alle i området får tilgang til sjøen. I tillegg har vi lagt opp til at området skal utformast slik at også

rørslehemma kan koma seg ned til sjøen. Vår samla vurdering er at dette klar er til fordel for alle som nyttar området.

Knytt til at det er kome motsegn frå fylkesmannen, har ein etter råd frå kommunen trekt ut det meste av planane ved sjøen. Området er no definert til «Bruk og vern av sjø og vassdrag.» Det er lagt til grunn at eksisterande bruk kan først vidare.

## 6.2 GJENNOMGANG AV AKTUELLE REGULERINGSFØREMÅL

Dei formelle krav/føresegn finn ein i - Dokument B – Vedtekter.

Litt fakta om området:

	Areal		Bueiningar- stk			Merknad
	Plan- forslag daa	Sum daa	I dag	Planl.	Sum	
<b>Bebyggelse og anlegg</b>		<b>83,4</b>				
Bustad- frittliggjande	56		10	34	44	
Bueiningar konsentrert	14,5		0	12	12	
Fritidsbustad	0,9		1	0	0	Vert lagt inn som tomt for bustad i plan
Øvrig kommunalteknisk anlegg	1,5					
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	3					
Uthus/Naust/badehus	2,7		4			Tal nye naust er avhengig av om det vert bygd fellesnaust. Sjå føresegn.
Leikeareal	4,8					
<b>Samferdsel og teknisk infrastruktur</b>		<b>16,9</b>				
Vegareal	10					
Gangareal	0,2					
Anna veggrunn- grøntareal	6					
Parkeringsplassar - generisering	0,7					
<b>Grønstruktur</b>		<b>59</b>				
Grønstruktur	59					
<b>Landbruk-, natur- og friluftsføremål</b>		<b>0,4</b>				
Vern av kulturmiljø eller kulturminne	0,4					
<b>Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone</b>		<b>32,7</b>				
Farlei	29					
Småbåthavn	3,7					
<b>Sum</b>	<b>192,4</b>	<b>192,4</b>	<b>15</b>	<b>46</b>	<b>56</b>	

### 6.2.0 Generelt

Plangrensa er vist i plankart og føresegna gjeld innafor denne.

I planområdet er det lagt inn følgjande føremål (frå plankart i same språkform):

- Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, nr 1)
  - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
  - Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
  - Øvrige kommunaltekniske anlegg
  - Uthus/naust/badehus

- Lekeplass
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur ( pbl § 12-5, nr 2)
  - Veg
  - Gangveg/gangareal
  - Annen veggrunn - grøntareal
  - Kai
  - Parkeringsplasser - generealisert
- Grønstruktur ( pbl § 12-5, nr 3)
  - grønstruktur
- Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (pbl§12-5, nr 5)
  - Vern av kulturmiljø eller kulturminne
- Bruk av vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone ( pbl§ 12-5, nr 6)
  - **Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande standsone**
  - Farled
- Hensynssoner – pbl § 12-6
  - Høgspent
  - Båndlegging etter lov om kulturminner
  - Bevaring kulturmiljø
  - Fri sikt

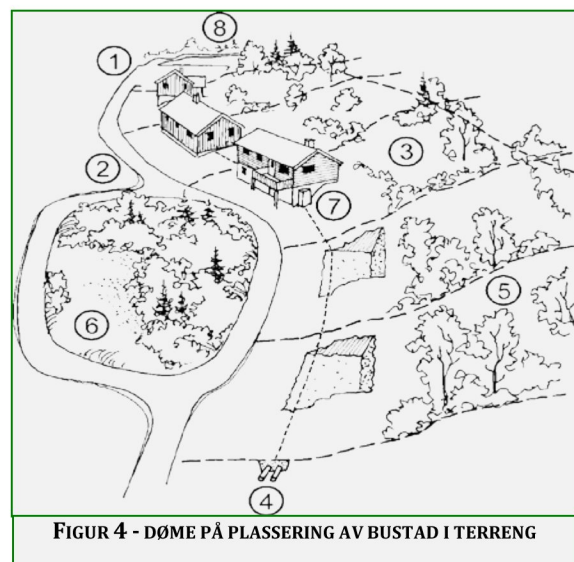
Det er utført arkeologisk registrering i planområde. Det vart påvist to funn som fell inn under kulturminnelova § 4a i form av busetningsspor frå eldre steinalder. I planen er områda vist og sikra inkl. omsynssoner. Det er også tatt med krav om stopp og varsling dersom ein oppdagar nye funn.

Det er i føresegn stilt rekkjefølgjekrav som sikrar bygging av leikeareal og gode fellesløyser ved sjøen.

### 6.2.1 Byggeområde

Heile området har store tomtar med slakt skrånande terreng mot vest/sør-vest. Dette gjer det forholdsvis enkelt å sikra utsikt og gode planløyser for dei enkelte tomtane.

Det er likevel i vedtektene stilt strenge krav til dokumentasjon ved byggjesøknad. Dette er gjort for å sikre at dei enkelte bygningane/tiltaka skal vera minst mogeleg til sjenanse for naboar og at dei er godt tilpassa terrenget og utan uheldig siluett verknad frå sjøen. I dette ligg det at huset skal tilpassast tomten og terrenget rundt - ikkje omvendt. Store skjeringar eller fyllingar vert ikkje tillate. Derimot er det tillate å fjerne mindre kollar heilt i samband med bygging i tillegg til at det er lov å byggja opp terreng med avtrappingar/murar på maks 1 meter pr nivå. Slike tiltak skal vera vist på utomhusplan/situasjonsplan og det skal vera opplyst kvifor dette er naudsynt.

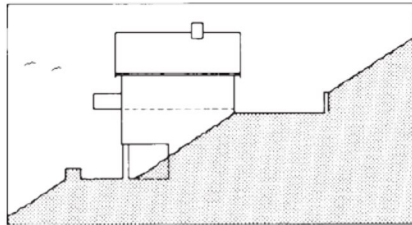


I plankartet er det vist kvar planleggjar meiner avkjørsla til dei enkelte tomtane skal vera. Plassering av avkjørsel er å forstå som ei anbefaling. Ved detaljplanlegging av den enkelte tomten, skal det vera opning for endring av avkjørsel. Endring kan gjerast dersom dette er fornuftig av omsyn til endeleg planløysering og plassering av hus og plasseringa ikkje fører

PlanID201105\_pnr2010323\_Planskildring\_23\_05\_2018.docx

til dårlegare avkjørsel, skjeringar mv.. Det er ikkje krav om dispensasjonssøknad frå reguleringsplan ved slik endring.

Det er ikkje stilt krav til kva husform som skal vera på dei enkelte tomtane. Begrensningane ligg i krav om tilpassing til omgjevnader/terreng, arealgrense opp mot % BYA og maks



Søyler i framkant av huset kan ta opp ein høgdeforskjell mellom oppside og nedside av huset på opptil 5 m.

mønehøgde med referanse til maks meter over havnivå (moh). Dette opnar for variasjonar i husform samtidig som det stiller ekstra krav til planleggjar/arkitekt i å dokumentera at valt løysning passar på tomta.

I vurderingar må ein vektleggja om huset skal ha kjellaretasje som del av tilpassinga til terreng. Normalt er dette vanleg for terrenghelning opp 1:3. Ved brattare helning bør hus prosjekterast spesielt for bratt terreng.

Det er vektlagt at tiltak skal ha god tilpassing til terreng og bygde omgjevnader med arkitektoniske kvaliteter. I vurdering/godkjenning av tiltak skal dette vektleggjast i tillegg til estetiske omsyn, slik at tiltaket er i samsvar med reguleringsplanen og at det er tatt omsyn til tilstøytande naboar og mot sjøsida.

I planen er det lagt til rette for å etablera naust inkl. båtopptrekk. Det er vektlagt at anlegga skal etablerast med minst mogleg inngrep i terreng og at dei vurderer områda samla for både tiltak på land og i sjø. Form/uttrykk og storleik skal vera i samsvar med krav i kommunen. Det skal likevel vera opning for variasjonar i utforming inkl noko variasjon i utforming og storleik slik at nye naust/sjøhus i form og farge kan innordnast dei opphavlege bygningane i området.

I byggeområdet er det sett av 5 områder til leikeplassar. I tillegg er leikeområdet Lek 1 plassert slik at tilstøytande grønstruktur kan fungere som akebakke og tilleggsareal. I detaljplanlegging av området vert det vektlagt at det skal etablerast trafikksikre kryssande stiar/gangveggar for god tilkomst. Prinsipp for fartsreducerande tiltak vert vektlagt av omsyn til trafiktryggleik. For meir detaljar viser vi til dokument A2.

### 6.2.2 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

I området er det kommunal veg, felles vegar og private vegar. Vegane er definerte og det er satt krav til standard med referanse til Statens Vegvesen Handbok N100. Detaljar om dette er belyst i dokument A2 Illustrasjonar. Som prinsipp har ein valt vegløyningar med fartsbegrensande tiltak. Dette av omsyn til at det skal vera eit trafikksikkert og barnevenleg bustadfelt. Vegane i området er prosjektert i samsvar med definert vegstandar. I prosjekteringa har ein nytta Gemini Terreng.

Langs veg f\_V1 og f\_V2 er det satt av areal for oppstilling av bosspann, poststativ, tekniske anlegg(VA-anlegg) og trafo. Områda har fått definisjonen "Øvrige kommunaltekniske anlegg i plankart".

Det er lagt til grunn at alle framføringar for el- og tele vert lagt i grøft som følgjer veganlegget. Tilsvarande er planlagt for VA-anlegg, men det skal vera opning for å leggja deler av anlegget i grøntområdet. Endeleg løysning og behov for pumpeanlegg knytt til spillvatn vert avklart ved detaljprosjektering av det teknisk anlegg i området.

Høgspontanlegg kryssar deler av området ( BK1 og BK2). Dette er ei eldre kraftlinje ca 32 år. Normal restlevetid 18 år. BKK er open for at deler av linja kan leggjast i grøft dersom dette er ynskjeleg. BKK vil då bistå med prosjektering og krav til anlegget.

### **6.2.3 GRØNSTRUKTUR**

I planområdet og då særleg mot sjøen/ i strandsona er det lagt eit friluftsbelte o\_G1 og o\_G5. Områda o\_G2, o\_G3 – litt av o\_G4 omhandlar omsynssoner knytt til vern av kulturminne.

Områda som er avsett til grøntområde er vurdert i samband med kartlegging av strandsona som ligg innanfor planen. Vi viser her til dokument A2 og tema knytt til strandsona. Del av området er definert som *Bevaring kulturmiljø* ( sjå kart). Definisjon og aktuelt område er avklart med arkeolog Øystein Skår frå Hordaland fylkeskommune og er knytt til kulturminnefunn i området. Områda er sikra i vedtekter under omsynssoner.

### **6.2.4 Landbruks, Natur- og fritidsområder samt reinsdrift**

Omhandlar 2 mindre områder der det er gjort/påviste kulturminnefunn og som kjem inn under føremål "*Vern av kulturmiljø eller kulturminne*".

Etter ferdig regulering er det ikkje areal knytt til ordinært landbruk innan for planområdet.

Innanfor området er det påvist 2 automatisk freda kulturminne, etter arkeologisk registrering, som fell inn under kulturminnelova § 4a, i form av busetningsspor frå eldre steinalder. Kulturminna har fått id-nummer 161080 og 161082 i Riksantikvaren sin kulturminnedatabase Askeladden.

I planforslaget er funna og tilstøytande området merka av og sikra i samsvar med krav frå fylkeskonservator. Det er vidare avklart med fylkeskonservator kva tiltak/ bruk som gjeld i omsynssone C (C= H570). Bygging av vegen gjennom området er akseptert. I tillegg har ein akseptert at det kan førast opp Naust i N1 (ligg delvis inne i omsynssona). Formelle krav er tatt med i føresegn under § 4.1. Vi viser også til pkt 6.8 Kulturminne der vi har lagt inn kart av området frå fylkeskonservator og uklipp av reguleringskart som viser korleis vi har sikra området.

Det er ikkje registert funn utover dette i området. For å sikra eventuelle nye funn er det lagt inn føringar i føresegn (§0.5.2) om varsling og stans i byggjearbeid.

### **6.2.5 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**

Del av sjøen ligg innanfor planområdet. Det er vektlagt at alle skal kunne bruke sjøarealet fritt som i dag.

Området skal også vera oppe for fri ferdsel.

## **6.6 UNIVERSELL UTFORMING**

Ved utforming av veger og stiar m.v., skal ein ha fokus på at desse så langt det er mogeleg er tilpassa for universell bruk. Ved oppføring av bustad med alle hovudfunksjonar på inngangsplanet, er det krav til tilgjengeleg buening i samsvar med krav i Plan og bygningslova.

## **6.7 UTE TILHALDSAREAL**

Alle uteområda er oppe for fri ferdsel.

Alle tomter i området har naudsynt uteopphaldsareal på eigen tomt. I tillegg er det leikeareal og grøntstruktur som sikrar gode utekvalitetar i heile området.

Det er totalt satt av 5 leikeareal i området. Den største leikeplass er på omlag 2500 m<sup>2</sup>. Her har vi tilrettelagt slik at ein også kan bruke nærliggande grønstruktur til akebakke. Det er 2 leikeplassar på om lag 1200 m<sup>2</sup> og 1000 m<sup>2</sup>. I tillegg er det 2 leikeplassar på om lag 650 m<sup>2</sup> kvar i område for konsentrert busetnad.

Alle leikeareala er lagt til område som er egna til føremålet og tilfredstillar rikspolitiske retningslinjer.

Det er gangavstand til leikeområda frå dei ulike bustadtomtene. Leikeområda kan sikrast med gjerde. Sjå etterfølgjande tabellar med oversikt:

**Rikspolitiske Retningslinjer**

*MINDRE KOMMUNER:*  
Eksempel på bestemmelser i kommuneplanens arealdel – fra mindre kommuner

*II Byggeområder*

*§ 3 Områder for boligbebyggelse*

*Areal- og funksjonskrav til lekeplasser og andre friområder (pbl § 20-4, annet ledd, bokstav d.)*

*§3.2. I nye boligområder skal det pr. boenhet reguleres inn minimum 50kvm til lekeplass og andre friområder. Uteoppholdsareal for den enkelte boenhet skal etableres i tillegg til leke- og friområder.*

*§ 3.3 Lekeplasser*

*Næroleplass*  
Alle boenheter skal innen gangavstand på 50 meter ha en næroleplass med størrelse på minimum 200 m<sup>2</sup>. Maksimalt 50 boenheter kan være felles om lekeplassen som minimum skal ha en sandkasse, benk og noe fast dekke.

*Områdelekeplasser*  
Alle boenheter skal innen en gang avstand på 150 meter ha en kvartalslekeplass med størrelse på minimum 1.500 m<sup>2</sup>. Maksimalt 50 boenheter kan være felles om lekeplassen, som skal tilrettelegges for varierte aktiviteter som for eksempel ballek, aking, sykling og lignende.

*Lekeplassene skal opparbeides og ferdigstilles før den første boenheten innflyttes (jfr plan- og bygningsloven § 67 a)*

*Retningslinjer*

a) Næroleplassen skal avsettes i alle områder hvor det etableres 5 eller flere boenheter  
b) Områdelekeplasser skal avsettes i områder hvor det etableres 20 eller flere boenheter  
c) Lekeplasser bør plasseres i tilknytning til og i sammenheng med andre ubebygde og vegetasjonsbærende arealer

*§ 3.4 Leke og uteoppholdsarealer skal ha tilfredsstillende støyforhold (maks 55 dBA)*  
Lekeplassene skal ha solrik beliggenhet og være skjermet for sterk vind, forurensning sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare. Arealer brattere enn 1:3 og arealer for områdelekeplasser og felleislekeplasser som er smalere enn 10 meter skal ikke regnes med i arealberegningen. Egnede arealer for barn og unge skal lokaliseres før boliger og veier plasseres.

Areal leikeplass			Tal leikepl.
2451	1610 leikeplass	f_Lek1	1
1073	1610 leikeplass	f_Lek2	1
1223	1610 leikeplass	f_Lek3	1
648	Del av BK1		1
664	Del av BK2		1
<b>6059</b>	<b>SUM</b>		<b>5</b>

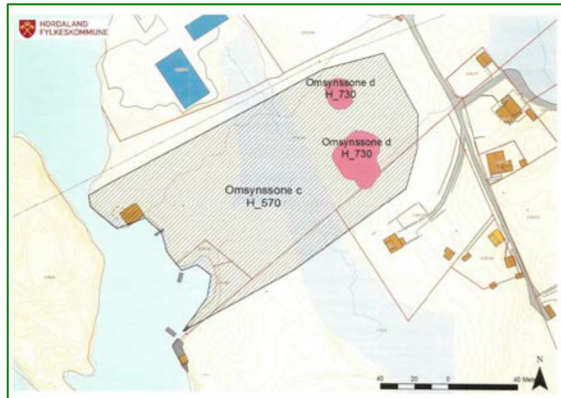
Info område for Frittliggjande bustad									
ca areal pr. ny tomt	Arealfor mål	Påskrift	Nye tomter	BYA %	BYA m2	Uteopphaldsareal	Krav MUA pr. bueining m2	Nye bueiningar (mogelig)	Eksisterende bustader
1200-1500	1111 boligb	BF1	9	25 %	300 - 375	900 - 1125	200	1 (2)	5
1000 - 1400	1111 boligb	BF2	11	25 %	250 - 350	750 - 1050	200	1 (2)	6
800 - 1000	1111 boligb	BF3	3	25 %	200 - 250	600 - 750	200	1 (2)	0
1000	1111 boligb	BF4	5	25 %	250	750	200	1 (2)	0
1000	1111 boligb	BF5	6	25 %	250	750	200	1 (2)	0
			<b>34</b>						<b>11</b>

Info om BK1 og BK 2									
Arealføremål	På kart	Tal tomter	BYA %	BYA i m2 av tomt	Uteopphalds-areal	MUA pr bueining	Tal bueiningar	Sum MUA	Avsett leik m2
1112 Boligbebyggelse konsentrert	BK1	1	20 %	1352	5408	200	8	1600	648
1112 Boligbebyggelse konsentrert	BK2	1	20 %	1530	6119	200	4	800	664
		<b>2</b>					<b>12</b>		



## 6.8 KULTURMINNE

Innanfor området er det påvist 2 automatisk freda kulturminne, etter arkeologisk registrering, som fell inn under kulturminnelova § 4a, i form av busetningsspor frå eldre steinalder. Kulturminna har fått id-nummer 161080 og 161082 i Riksantikvaren sin kulturminnedatabase Askeladden. Det ligg ikkje føre bilde av funn som er gjort.



**KART FRÅ FYLKESKOMMUNEN SOM VISE PUNKT MED FUNN OG KVA OMRÅDE EIN YNSKJER SKAL HA OMSYNSSONER**

I planforslaget er funna og tilstøytande området merka av og sikra i samsvar med krav frå fylkeskonservator. Det er vidare avklart med fylkeskonservator kva tiltak/bruk som gjeld i omsynssone C. Bygging av vegen gjennom området er akseptert. I tillegg har ein akseptert at det kan førast opp Naust i N1 og N2 ( begge ligg delvis inne i omsynssona).



Det er ikkje registrert funn utover dette i området. For å sikra eventuelle nye funn er det lagt inn føringar i føresegn (§0.5.2) om varslng og stans i byggjearbeid.

## 6.9 PLAN FOR VATN OG AVLØP

Det er planlagt felles avlaupsanlegg for heile området med reinsing og leidning til sjø. I utgangspunktet legg ein opp til å ha ein felles avlaupsledning ut i sjøen for alle hus i området.

Tilsvarande er det planlagt felles vassforsyning som vert kopla til det offentlege anlegget. Detaljer om korleis dette vert gjort, blir klargjort under detaljprosjektering /teknisk plan. Framlegg/ forsyning må avklarast med kommunen.

## 6.10 PLAN FOR AVFALLSHENTING

Det er lagt til grunn tilpassing til det kommunale tilbod i område. Det er sett av areal for oppstilling av boss langs veg f\_V1 og f\_V2.

## **7 VERKNADER/KONSEKVENSAVAR AV PLANFORSLAGET**

### **7.1 OVERORDNA PLANAR**

Planen ligg i eit område som er avsett til bustadbygging i kommuneplana

### **7.2 LANDSKAP/STADETS KARAKTER**

Planforslaget medfører at det blir tettare busetnad i område. Tiltaket gjer at området vert meir tilgjengeleg for folk flest og også meir brukt.

Plassering av tomtar, krav til husformer sikrar at bustadområdet vert liggja skjerna ut mot sjøen. Båthamna ligg i eit område som alt er tatt i bruk og vil heller ikkje vera særleg synleg utover det som er i dag.

### **7.3 KULTURMINNE OG KULTURMILJØ, EVENTUELL VERNEVERDI**

#### **Kulturlandskap og kulturminne**

Det er oppdaga kulturminner i del av planområde. Desse områda er sikra i planen. Det er vidare stilt krav om at ein skal stanse arbeid omgåande og å varsle dersom ein gjer nye funn av gjenstandar eller konstruksjonar i samband med gravearbeid.

### **7.4 FORHOLDET TIL NATURMANGFALD**

Utbygging i området vil i liten grad påverke dyre- og plantelivet ( i samsvar med konsekvensutgreiing for kommunedelsplanen).

### **7.5 REKREASJONSINTERESSER/REKREASJONSBRUK**

Planen opnar opp og bedrar tilgjengelegheita for alle. Vegnettet kombinert med eksisterande og planlagte stiar tilfører området gode turløyper med fine opplevingar - særleg langs sjøen.

### **7.6 TRAFIKKFORHOLD**

I dokument A2 er eksisterande og nye vegar dimensjonert og vist.

Dimensjonering av vegane er basert på Statens Handbok N100. Det er vektlagt at vegane skal dimensjonerast med fartsreducerande tiltak basert på fartsgrense 30 km / t.

I prinsipp vert vegnettet i byggeområdet løyst som ei hovudsløyfe rundt gjennom feltet. Stikkvegar vert kopla til denne sløyfa.

Tilkomstvegen til Kjeilen ( omlag 1,7 km) er som opplyst kommunal og ligg delvis i Lindås kommune og delvis av Austrheim kommune. Vegen er eigd av Lindås kommune. Deler av vegen har vore oppgradert dei siste åra. Sjølve vegen har varierende kvalitet/standard. Vegen tilfredsstiller omlag standard for Samleveg Sa3 (ref håndbok N100 fig C18). Det totalte ÅDT vil også etter utbygging være i underkant av < 300 for Kjeilevegen i del av veg som høyrer til Lindås kommune.

Ved ferdig utbygd område, vil det vera behov for å vurdere noko utviding av møteplassar/vegstandar pga auka trafikk langs vegen. Eventuelle tiltak langs tilkomstveg må løysast i nært samarbeid med Lindås kommune.

## **7.7 BORNES INTERESSER**

Planen bedrar tilgang til sjøområde, også for born i alle alderstrinn. Det er i tillegg vektlagt at det vert etablert fleire gode leikeområder i bustadfeltet.

## **7.8 ENERGIBEHOV OG ENERGIFORBRUK**

Det er lagt til grunn at ein i hovudsak nyttar elektrisk kraft. Høgspenning kryssar området og lokal straumleverandør vurderer behov og løysningar.

## **7.9 ROS**

Verknader av planforslaget er opplyst i vedlegg/dokument D1 -ROS- analyse.

## **7.10 JORDRESSURSAR/LANDBRUK**

Område er vurdert som lite verdifullt knytt til landsbruksaktivitet. Planforslaget kjem ikkje i konflikt med landbruk/jordvern.

## **7.11 TEKNISK INFRASTRUKTUR**

Det er lagt til grunn at det skal etablerast felles privat avløpsanlegg. Det er også lagt opp til at området skal knyta seg til det offentlege vassanlegget.

## **7.12 BIOLOGISK MANGFALD**

Det er ikkje registrert spesielle forhold som tilseier at tiltaka i området vil føre til negativ verknad for det biologiske mangfaldet i området.

Det er spesifikt utgreidd i arealanalysen frå Norconsult ( ved kommunedelsplanen) , at det biologiske mangfaldet ikkje vil verta påverka.

## **7.13 ØKONOMISKE KONSEKVENSA FOR KOMMUNEN**

Planen medfører inga økonomiske konsekvensar for kommunen utover at det kan verta fleire som busett seg i kommunen - noko som bør vera positivt.

## **7.14 KONSEKVENSA FOR NÆRINGSINTERESSER**

Det er ingen spesielle konsekvensar for næringsinteresser i planområdet utover at det vil bli fleire som brukar tilboda. Tilgang til bustadområde med denne type kvalitet, kan gjera det er lettare å få tilgang til arbeidskraft.

## **7.15 KONSEKVENSA NAUSTOMRÅDET**

Dette er et område som allereie er tatt i bruk. Her er det naust, kaier og brygger.

## 8 INNKOMNE MERKNADER ETTER 1.GONGS HØYING

Oppsummering innkomne merknad og vår løysing/svar på desse.

### 8.1 Vedtak frå plan- og miljøutvalet 26.04.2017, sak 039/17,

Følgjande må innarbeidast i føresegnene til planen:

- Før bruksløyve/ferdigattest til nye bustader innanfor planområdet vert gitt, skal Keilevegen frå kryss mot fylkesveg 57 og fram til planområdet siktutbetrast ved bergnabb på bakketopp aust for Kaland trelast.
- Det må etablerast naudsynte fartsdumpar på denne strekninga, minimum ei fartsdump rett etter innkøyringa til Kaland Trelast.
- Øvrige tiltak for trafikksikring som fortau/gang/sykkeveg, siktutbetring, fartsreducerande tiltak som fartsdumpar og veglys vert bestemt av Lindås

Merknad adu: OK – medtatt i føresegn/merknad tatt til følge.

### 8.2 Fylkesmannen

Fylkesmannen har kome med motsegn.

Det er halde dialogmøte mellom Lindås kommunen og fylkesmannen om planen.

➤ Oppsummert:

- Krav om ny ROS analyse
- Krav om innskrenking av anlegg ved sjøen.

Merknad adu: OK- krav ivaretatt i revidert plan/merknad tatt til følge

Ny ROS analyse er utarbeid, sjå Vedlegg/dokument D1.

Anlegg ved sjøen er tatt ut. Berre område N1 ligg tilbake. Det ligg inne opning for felles naust, båtopptrekk og tilkomstveg til kai. Alle andre tiltak er fjerna.

### 8.3 Hordaland fylkeskommune.

Stiller spørsmål ved avstandar, kollektivtilbod og avstand til ulike tilbod.

Merknad adu:

Keilen Vest ligg nord i Lindås kommune og grensar til Austrheim kommune. I planskildringa kjem det litt dårleg fram kva ein har av tilbod lokalt opp mot kva ein har av tilbod i Lindås kommunen.

#### Lindås senter

På Lindås finn ein lege, tannlege, 2 daglegvarebutikkar, blomsterhandlar, kafe, barnehage, barneskule, ungdomskule, idrettshall mm. Utfordringa er at skal ein nytta kollektivtilbod for å koma seg til Lindås senter, må ein først gå/køyra 1,7 km til busstopp, vente på buss og så følgja denne 12 km.

#### Tilbod i nærområdet – t.d Mongstad og Kaland

For dei som bur/skal busette seg i Keilen, er det enklare og vesentleg kortare å nytta seg av det som er av tilbod i nærområdet. Slik har det alltid vore og det er også naturleg at dette er den beste løysninga i framtida.

Keilen Vest er naturleg tilknytta Mongstadkrysset og næringa der. Avstanden er ca.2 km. Her finnes det 2 store daglegvarebutikkar (Rema og Spar), tannlege, bilverkstad, vaskeri og idrettshall.

Det er barnehage, barneskule, ungdomskule og kafe på Kaland, som ligg 3 km frå feltet. Borna i Kjeilen går pr. idag på Kaland Skule.

Det er i dag eit busstopp på Keilen. Befolkningsgrunnlaget i dag er ikkje stort nok til å ha mange avganger, men bussen stoppar ved dette stoppet på veg til Bergen om morgonen (kombinert skuleskyss).

Det er tilgang på mange arbeidsplassar.

I dette området er det 3 entreprenørar, elektrobedrifter, mekaniske bedrifter, petrokjemiske bedrifter, servicebedrifter mm. Bedriftsklynga er den viktigaste arbeidsmarknaden i Nordhordland. Mongstad Base er ei av verdast største offshorebasar og Statoil Mongstad eit av dei største raffineria i Nord Europa. Avstanden til desse bedriftane er betydeleg kortare enn for dei som er busett på Lindås eller lenger sør. I og med at ein treng å nytta transport til arbeid kvar dag, så vil kvar hustand i dette feltet, vera med på å korta bruken av kjøretøy til og frå arbeid.

Mongstad Vekst og Austrheim Kommune har vidare planar om å bygga ut næringsareal kun 700 meter frå Keilen Vest. Her vil det derfor vera store moglegheiter for å kun nytta sykkel eller beina.

#### **8.4 Odd Mikal Søreide**

Avklaring knytt til mønehøgd for tomt 10/11 og jordvoll. Tomt 10 fell ut grunna terreng. Det skal anleggjast ein jordvoll mellom vegen og 125/61.

Merknad frå adu:

Tomt 10 er tatt ut av planen. Naudsyn jordvoll /terrengtilpassing vert ivaretatt ved vegbygging. Tomten gnr 125/bnr 61 ligg høgare enn vegen, og det er normalt ikkje vanleg å leggja jordvoll som skjerming i et slikt terreng. Vegskråningar og det som er naudsynt for at det skal verte ein fin overgang, vert ivaretatt.

#### **Ole Eilertsen**

Ynskjer at tomt 9 vert teke ut for å sikre utsikt mot sjø.

Merknad frå adu:

Denne er løst ved at vi har redusert storleik på tomt 6 -9 og trekt alle mot nord-aust. Har same verknad som å fjerne tomt 9.