

Lindås, gnr. 10, bnr.16 m.fl

Sjurneset- Planskildring

Oktober 2018





Lindås, Sjørneset, gnr. 10, bnr. 16 mfl., detaljregulering Planskildring

Oppdragsgivar:.....Jan Rune Hosøy
Rapportnavn:..... Planskildring Lindås, Sjørneset gnr. 10, bnr. 16 mfl.
Oppdragsgivars representant:.....Vibeke Weglo

Utførende Firma:..... Weglo Design Plan & Landskap AS
Prosjektleder:Vibeke Weglo

Prosjekt nummer.....126
Dokument nummer.....01
Arkiv fil Planskildring

Rev. nr.....2018-10-04
Dato.....2017-10.04
Rapport antall sider37
Vedlegg antall sider7
Utarbeidet.....VW
KontrollertVW
GodkjentVW

|

INNHOOLD

1. SAMANDRAG	3
2. NØKKELOPPLYSNINGAR	3
3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET	4
4. PLANPROSESS	6
5. GJELDANDE PLANSTATUS OG OVERORRND A RETNINGSLINJAR	8
6. SKILDRING AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)	9
7. UTREDNINGER IHHT FORSKRIT OM KONSEKVENSTUTREDNING	23
8. SKILDRING AV PLANFORSLAGET	22
9. KONSEKVEN SAR AV PLANFORSLAGET	35
10. MEDVIRKNING	36
11. FORSLAGSTILLERS AVSLUTTENDE KOMMENTAR	36

VEDLEGG (bakarst i rapporten)

- Føresegner
- Plankart
- Illustrasjonsplan
- Snitt A-A, B-B, C-C, D-D
- Va rammeplan
- Oppriss rorbuer
- Merknad Fylkesmannen
- Merknad Statens vegvesen
- Brev Fiskeridirektoratet

1. SAMANDRAG

Planområdet er av gnr. 10 bnr. 16 , mfl. Sjurneset, Lindås kommune.
Detaljreguleringsplanen er utarbeida av Weglo Design, Plan & Landskap As på oppdrag frå Jan Rune Hosøy.

Planforslaget legg opp til einebustad, naust og rorbuer. Adkomst vil skje frå private køyreveggar frå Hosøyvegen. Det skal for heile området leggst vekt på god utforming, materialbruk og landskapsomsyn vil bli vektlagt i planarbeidet.

2. NØKKELOPPLYSNINGAR

Kommune	Lindås
Gardsnamn (adresse i sentrum)	Sjurneset
Gardsnr./bruksnr.	10 /16 mfl.
Gjeldande planstatus (regulerings-/kommune(del)pl.)	Uregulert
Forslagstiller	Jan Rune Hosøy
Grunneigarar (sentrale)	Jan Rune Hosøy
Plankonsulent	Weglo Design, Plan & Landskap AS
Ny plans hovudformål	Naust/rorbuer/einebustader
Planområdets areal i daa	38,6 dekar
Grad av utnytting	Varierar
Ant. nye bustader	3 einebustad, 5 rorbuer, 10 naust
Aktuelle problemstillingar (støy, byggjehøgder, o. l.)	Ingen
Føreligger det varsel om motsegn (j/n)	Nei
Konsekvens utredningsplikt (j/n)	Nei
Kunngjering oppstart mindre vesentleg endring, dato	06.02.2015
Planforslag mottatt, dato	10.04.2017
Informasjonsmøte avholet.(j/n)	Befaring og telefonsamtaler.

3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

3.1 Bakgrunn

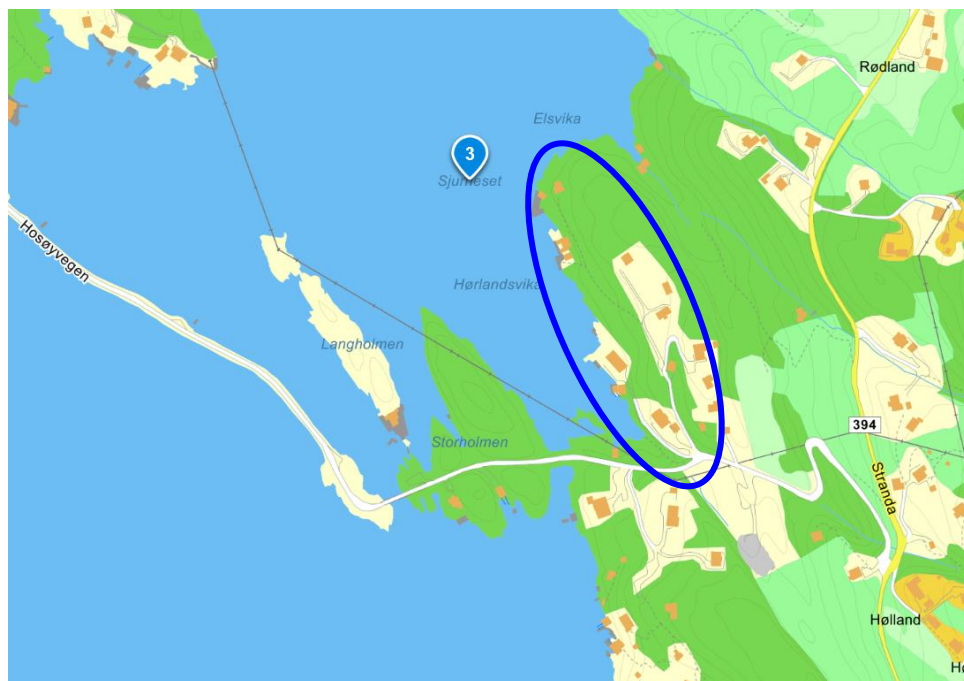
Bakgrunnen for planarbeidet er at oppdragsgivar, ønsker å til rette leggje for naust, rorbuer og einebustader med tilhørande anlegg. Planområdet er på ca. 38,6 dekar og ligg på Sjurneset i Lindås kommune.



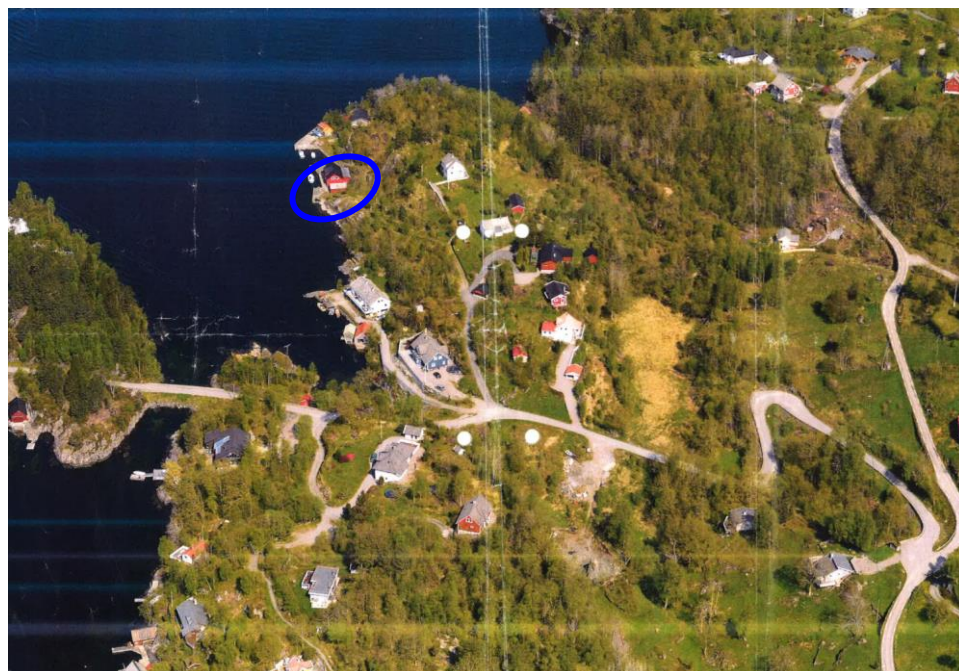
Planområde ligg ca. 50 min. kjøring frå Bergen sentrum.

3.2 Intensjonen med planforslaget

Målet med planarbeidet er å leggje til rette for einebustader, hytte, rorbuer, naust med tilhøyrande anlegg som er tilpassa landskapet og omgjevande. Planområdet er bebygd og terrenget er varierende frå flatt, skråande og bratt. Tre ny einebustad, 10 nye naust, 5 nye rorbuer og vegar/parkering vert tilpassa terrenget slik at desse ikkje får ein negativ fjernverknad. Ein einebustad og eit naust vert reve og erstatta av rorbuer.



Planområde-blå sirkel.



Einebustad med naust ønsket revet, erstattast med 5 nye rorbuer (blå sirkel).

4. PLANPROSESS

4.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble avholdt med Lindås kommune den 08.01.2015. På møte deltok representantar frå plan Christian Reinshol, Arnold Matre og frå teknisk Atle Dingen og Runde Kilen. Andre var Terje Villanger.

Forslagsstillar var Jan Rune Hosøy.

Konsulent var i oppstartfasen Jostein Anderssen, i ettertid vert dette endra til Vibeke Weglo, Weglo Design, Plan & Landskap AS.

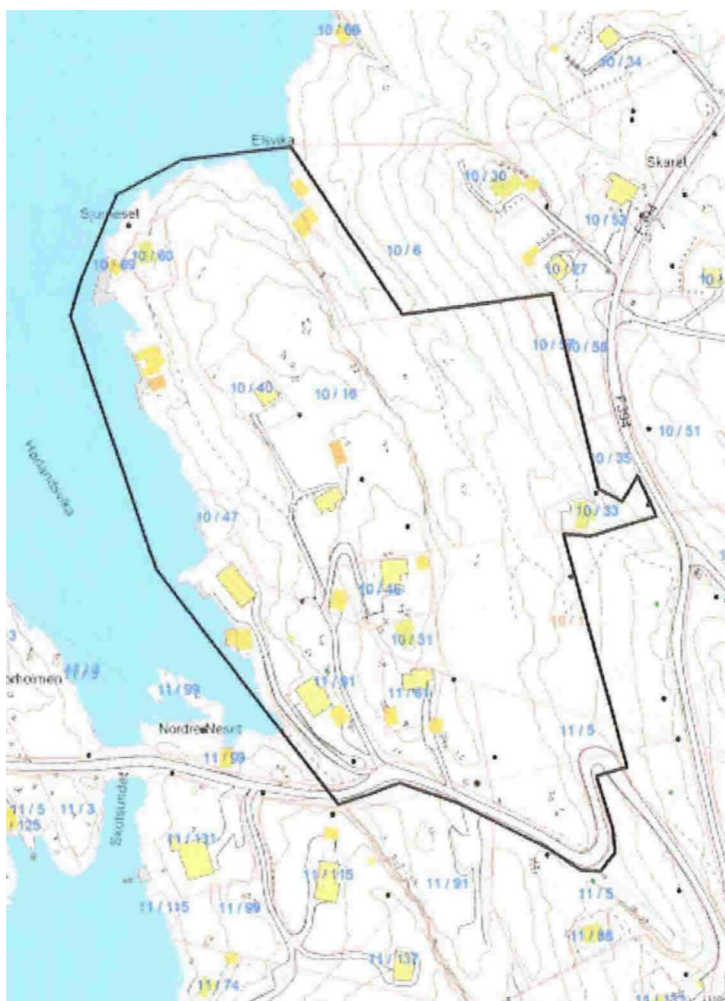
Det ble varsla om oppstart i Nordhordlands avisa.

Varslingsbrev vert sendt til naboar, offentlege og private høyringsinstansar.

Det har komme inn to merknader:

- Fylkesmannen i Hordaland
- Statens Vegvesen.

«Fylkesmannen legg til grunn at planarbeidet er i samsvar med overordna plan og at det ikkje er i strid med nasjonale føringar for arealpolitikken. I markslagskart AR5 er delar av planområdet klassifisert som overflate dyrka jord. Vi legg til grunn av dette vert tatt omsyn til i vidare planlegging.»



Planområde som vert meldt oppstart av 06.02.2015.

I etterkant av oppstart varsle er plan avgrensinga minka noko i dialog med kommunen, planområdet er nå 38,6 daa. Endeleg plan avgrensing framkjem av vedlagt plankart og illustrasjon.

4.2 Innkomne merknader

Konsulent og oppdragsgjevar var ikkje kjent med at det hadde kome inn innspel til planarbeidet, og desse to merknadene er kome inn etter at konsulenten har vort i kontakt med Fylkesmannen og Statens vegvesen. Det kan vere andre merknader som er sendt inn, men som ikkje er kjent for konsulent.

Fylkesmannen i Hordaland.

Dei syner til brev dagsett 04.02.15 og varsel om oppstart av privat detaljregulering for Sjunestet. Fylkesmannen legger til grunn at planarbeidet er i samsvar med overordna plan og at det ikkje er i strid med nasjonale føringar for arealpolitikken. I fylgje markslagskart AR5 er delar av planområdet klassifisert som overflate dyrka jord.

Dei minner vidare om at dei konsekvensane reguleringsplanen har for endra arealbruk skal vurderast i høve til naturmangfaldet, og at dette må kome tydeleg fram i planarbeidet, jf. naturmangfaldlova §§ 7 til 12.

Fylkesmannen vil elles gjere merksam på at ROS-analysen må nytte akseptkriteria som er i tråd med byggtknisk forskrift (TEK 10). Analysen må vidare, som presisert i plan- og bygningslova, sjå på risiko både innanfor og utanfor planområde som kan påverke tiltaket, og eventuell endra risiko som følgje av tiltaket.

Kommentar:

I fylgje markslagskart AR5 er delar av planområdet klassifisert som overflate dyrka jord. Dette vort tatt omsyn til i planarbeidet og vort ikkje berørt av tiltaket.

På kaien i dag står det eit naust og ein bustad og vist i kommuneplan som naust område. Dette vort endra til 5 stk. rorbuer. Rorbuer skal vera i to etasje. Rorbuers 1 etg. skal først opp for oppbevaring av fiskeutstyr og for overnatting i 2.etasje. Rorbuar vort tilbake trukket frå kaifront. Oppdeling rorbuer 3+2. Bygge høgde for rorbuer skal vort maksimal 8 meter frå topp golv/brygge. Rorbuer gulvflate/BYA 8 meter x 6 meter. Dette vil ikkje påverka naturmangfaldet.

ROS-analysen har nytte akseptkriteria som er i tråd med byggtknisk forskrift (TEK 10). Analysen, Ser på risiko både innanfor og utanfor planområde som kan påverke tiltaket, og eventuell endra risiko som følgje av tiltaket.

Statens Vegvesen, mottatt 17.08.2017.

Statens vegvesen vil påpeke at dei ga uttale til planarbeidet da det ble varslet oppstart i 2015, og vi viser til våre innspill i brevet datert 13.02.2015 (vedlagt).

Statens vegvesen ber om at planområdet utvides til å omfatte kommunal veg Hosøyvegen fram til kryss med fv. 394 Stranda, og at kryss mellom kommunal veg og fylkesveg må byggjes om før utbygging av boliger, naust og fritidsboliger/orbu i området. Trafikksikkerhet bør vere tema i planarbeidet.

Med bakgrunn i at utbygging i dette området vil vere svært bilbasert er Statens vegvesen generelt positiv til at antall nye boliger i planområdet virker å vere redusert i planutkastet. I det oversendte materialet stiller vi spørsmål ved om det er samsvar mellom skissert utnyttingsgrad i forslag til bestemmelse 5.1.8, og planens intensjon om å legge til rette for ny bolig, 10 nye naust og 5 nye rorbuer m.m. Formålsgrenser fremgår ikke av oversendte materiale, og kan ikke vurderes.

Kommentar:

Utbygging i dette området vil vera lite bilbasert sidan dei som kjøper rorbuer/naust er dei som allereie bur i nærområdet. Det vort tre nye einbustad, (BFS1, 6 og 7), 10 nye naust (BUN1, 2 og 3) og 5 nye rorbuer (BFK1).

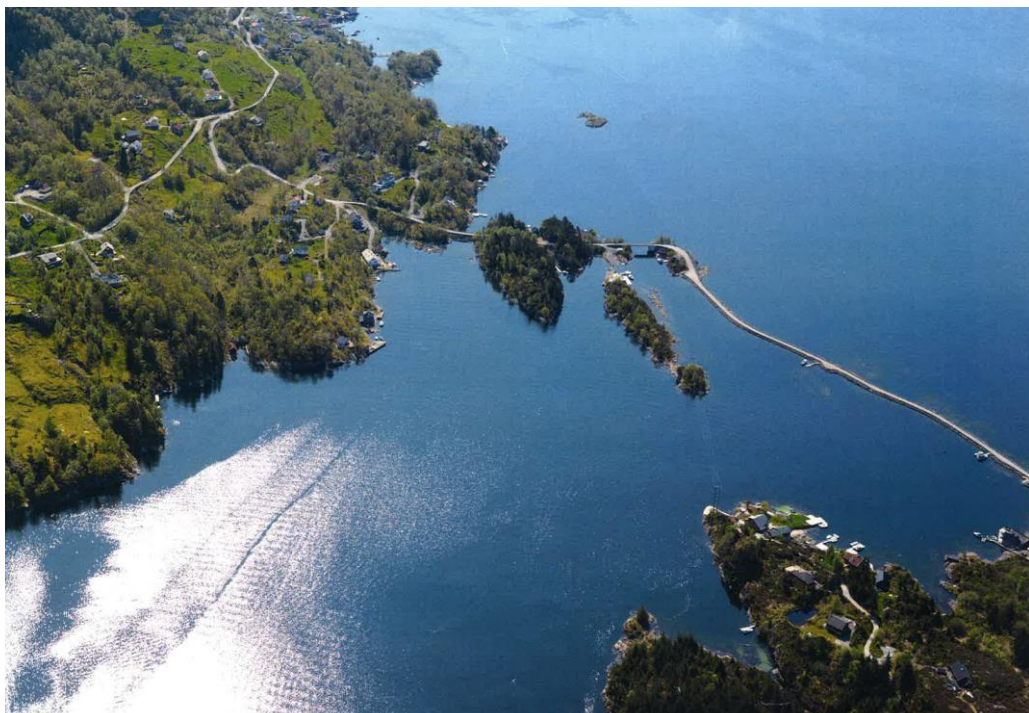
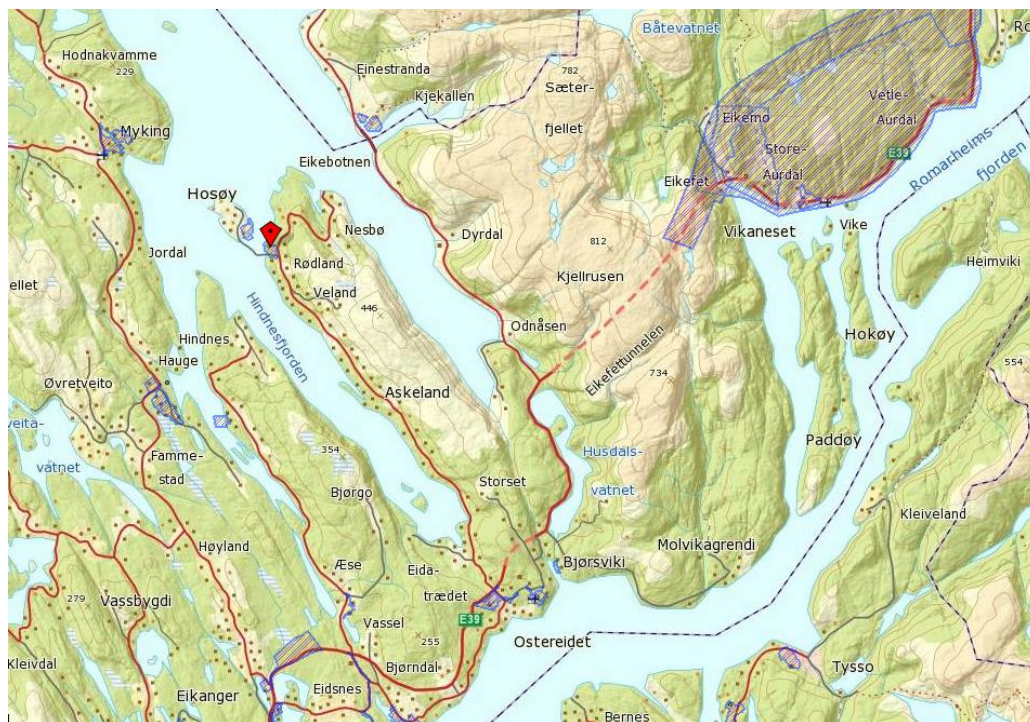
På bakgrunn av dette er det ikkje riktig å pålegge utbyggjar at dette planarbeidet skal å omfatte kommunal veg Hosøyvegen fram til kryss med fv. 394 Stranda, og at kryss mellom kommunal veg og fylkesveg må byggast om før utbygging av tre bustader, 10 naust og 5 rorbuer i området. Kan heller ikkje sjå at trafikksikkerheit vort nødvendig.

Det er samsvar mellom skissert utnyttingsgrad i forslag til føresegn paragraf 5.1.8, og planens intensjon om å legge til rette for tre nye bustad, 10 nye naust og 5 nye rorbuer. Formålsgrenser framgår ikkje av oversendte materiale.

6. SKILDRING AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)

6.1 Beliggenhet

Planområdet ligg på Sjunneset ved Hosøy. Sjunneset ligg på nordsør sia av Hindnesfjorden.



6.4 Eksisterande bustader/naust/hytter

Innanför planområdet er det naust, hyttar, bustader og uthus.



Naust.



Einebustader.



Naust.



Einebustad og naust.



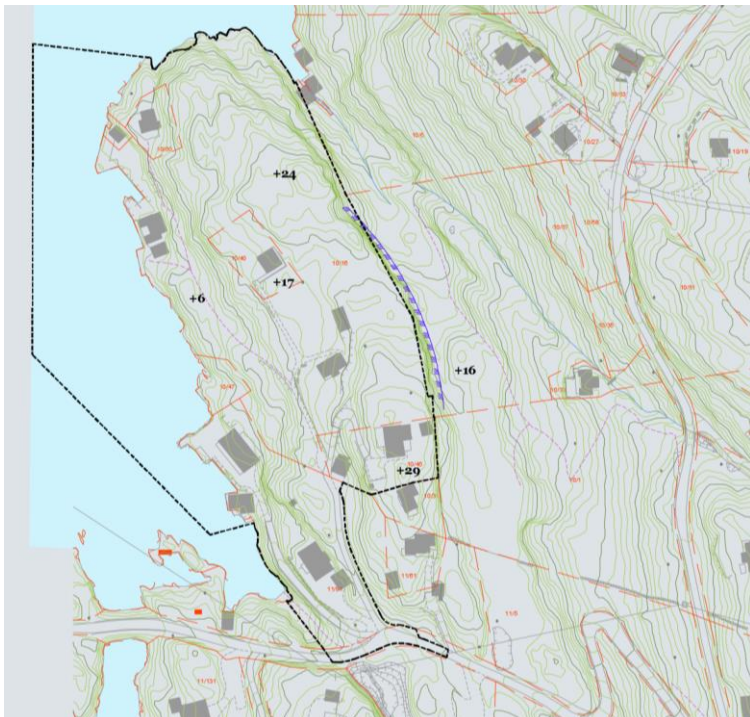
Dagens situasjon: einebustader, naust, uthus/løe, garasjar og hytte.

6.5 Sol tilhøve

Planområdet er vest vendt og det er gode sol forhold i planområdet.

6.6 Topografi/landskapstrekk

Terreng skrår oppover fra sjøen fra til kote +24. Det er skrent som deler området i to .



Stier rosa strek. Skrent lilla strek.

6.7 Naturmangfold, vegetasjon og dyreliv

Planområde består av lauvskog, plen, busker og kratt og innimellom gran trær.

Det er ikkje verdifull naturmangfald i planområde. (Plantar/dyr/fuglar). Se

www.artskart.artsdatabanken.no.



6.8 Barn og unges interesser og bruk

Det er ikkje barnetråkk i området.

Planlegginga sikrar grønstruktur, samt ålmenn ferdsel og tilgjengelegheit.

6.9 Kulturminne

Det lite sannsynleg at det er kulturminne interesser, fornminne, verneverdige bygningar/bygningsmiljø, gamle ferdselsårar, utmarksminne, tekniske kulturminne, kulturlandskap, m.m. innanfor planområde.

6.10 Vegar og trafikkforhold

Det går sti ned til kaiområde i dag , elles går det vegar til eksisterande bustar i planområdet . Desse vegar har tilknytning til Hosøyvegen. Hosøyvegen knytter seg vidare på 349-Stranda vegen.



Sti ned til kai-naustområde.



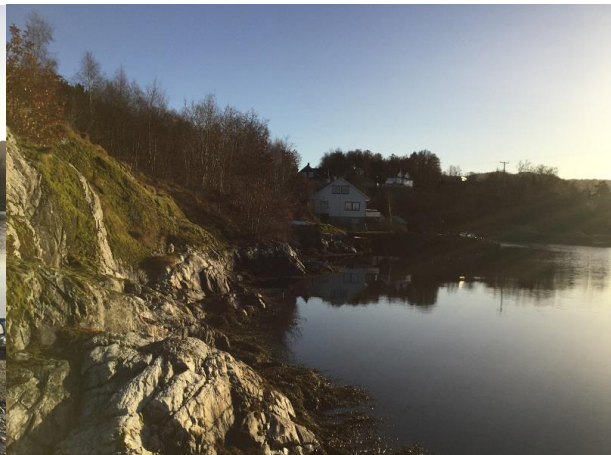
Hosøyvegen.

6.11 Kai- Strandsone

Det er opparbeida kaier, ellers går og terreng/fjell går ned til sjø.



Kaier.



Terreng/fjell/berg ned til sjø.

6.12 Støy

Området er ikkje utsatt for støy.

6.13 Offentlig kommunikasjon/ kollektivdekning

Busen går fra Bergen sentrum til Rødland mandag til fredag. Det går også buss lørdag og søndag.

Frå Nesbø	Måndag – fredag						Laurdag	Søndag
Nesbø kai .....	...	8.01	...	...	16.00	...	8.20	18.15
Rødland	7.13a	8.09	10.27	12.59	16.08	17.02	8.25	18.20
Ostereidet senter	7.30a	8.31	10.44	13.16	16.25	17.19	8.45	18.40
Ostereidet senter	7.35a	8.35	10.45	13.17	...	17.20	8.46	18.44
Ostereidet skule .....	...	8.40	...	...	...	...	...	...
Knarvik skystasjon	8.15	9.15	11.30	14.00	...	18.00	9.30	19.30
Bergen busstasjon	9.05	10.05	12.20	14.45	...	18.50	10.21	20.21

Frå Bergen	Måndag – fredag						Laurdag	Søndag		
Bergen busstasjon	6.00	8.30	10.30	13.00	14.00	15.15	16.15	18.30	14.00	16.30e
Knarvik skystasjon	7.00	9.15	11.15	13.48	14.45	16.06	17.06	19.18f	14.50	17.10e
Ostereidet senter	7.35	9.54	11.53	14.34	15.29	16.41	17.45	19.53f	15.35	...
Ostereidet skule .....	...	...	...	14.40s	...	...	...	...	...	...
Ostereidet senter	7.36	9.55	11.56	14.43s	15.30	16.42	17.45	19.54f	15.35	17.30
Rødland	7.53	10.12	12.13	15.05s	15.47	16.59	18.02	xf	x	17.47
Nesbø kai	8.01	...	...	...	15.55	...	x	xf	x	17.55

6.14 Vann -og avløpsanlegg

Vassleidningar

Det er ingen offentlege vassleidningar . Det er private borrehull/brønner i planområdet.

Spillvassleidningar

Det er ingen kommunale spillvassleidningar i nærleiken. Bustadane rundt planområdet har private utslepp til fjorden. Det er private septiktankar.

Overvassleidningar

Ingen eksisterande overvassleidningar. Overvatn frå terreng og vegar går direkte til sjø.

6.15 Energi

Innanfor planområde går det ikkje høgspenning linje og trafo.

6.16 Privat og offentlig service

Nærmaste matvarebutikk ligg på Ostereidet, Rema 1000. Skule, barnehage, lege og butikk ligg på Ostereidet. Det er 8 km mellom planområde og Ostereide.

6.17 Risiko og sårbarheit

Risiko kan definerast som sannsyn kombinert med konsekvens. Risiko vert knytt til Uønska hendingar. Der det vert vurdert at det føreligg ein viss risiko er det ikkje alltid mulig å kunne fastslå verken konsekvens eller sannsynet for at ei hending opptrer. Det blir derfor gjort ei vurdering av forholda i planområdet der ein nytta tidlegare registreringar og synfaring i planområdet.

I risiko – sårbarheits analyse vert fylgjande definisjonar nytta om konsekvens og sannsyn.

Risiko uttrykkjer den fare som uønskt hendingar representerer for menneske, miljøøkonomiske verdiar og samfunnsviktige funksjoner. Risiko er eit resultat av

sannsyn (frekvensen) for og **konsekvensane** av ønska hendingar.

Høgare sannsynleg heit medføra større risiko.

På same måte vil større konsekvens medføre høgare risiko.

Sårbarheit er et uttrykk for et systems evne til å fungere og oppnå sine mål når det utsettas for påkjenningar.

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

RISIKOMATRISSE – arealbruk (ØKONOMI)						
S A N S Y N	S5	Yellow	Red	Red	Red	Red
	S4	Green	Yellow	Red	Red	Red
	S3	Green	Yellow	Yellow	Red	Red
	S2	Green	Green	Yellow	Yellow	Red
	S1	Green	Green	Green	Green	Yellow
		K1	K2	K3	K4	K5
KONSEKVENS						

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

S1 – lite sannsynleg	Mindre enn ei hending per 1000 år	S1 – lite sannsynleg	Mindre enn ei hending per 1000 år	S1 – lite sannsynleg	Mindre enn ei hending per 1000 år
S2 – mindre sannsynleg	Ei hending per 200 – 1000 år	S2 – mindre sannsynleg	Ei hending per 200 – 1000 år	S2 – mindre sannsynleg	Ei hending per 200 – 1000 år
S3 – sannsynleg	Ei hending per 20 – 200 år	S3 – sannsynleg	Ei hending per 20 – 200 år	S3 – sannsynleg	Ei hending per 20 – 200 år
S4 – mykje sannsynleg	Ei hending per 2 – 20 år	S4 – mykje sannsynleg	Ei hending per 2 – 20 år	S4 – mykje sannsynleg	Ei hending per 2 – 20 år
S5 – svært sannsynleg	Ei hending per 2 år eller oftare	S5 – svært sannsynleg	Ei hending per 2 år eller oftare	S5 – svært sannsynleg	Ei hending per 2 år eller oftare
K1 – ubetydeleg	Ingen personskadar	K1 – ubetydeleg	Ingen miljøskadar eller ureining av omgjevnadene	K1 – ubetydeleg	Skadar for inntil kr 30 000
K2 – mindre alvorleg	Få og små personskadar	K2 – mindre alvorleg	Mindre skadar på miljøet som vert utbetra etter kort tid	K2 – mindre alvorleg	Skadar mellom kr 30 000 – 300 000
K3 – betydeleg	Få, men alvorlege personskadar	K3 – betydeleg	Middels alvorlege miljøskadar av stort omfang, eller; alvorlege miljøskadar av lite omfang	K3 – betydeleg	Skadar mellom kr 300 000 – 3 000 000
K4 – alvorleg	1 død, og/eller 10 alvorleg skadde, og/eller 250 evakuerte	K4 – alvorleg	Store og alvorlege miljøskadar	K4 – alvorleg	Skadar mellom kr 3 000 000 – 30 000 000
K5 – svært alvorleg	Meir enn 1 død, og/eller meir enn 10 alvorleg skadde, og/eller meir enn 250 evakuerte	K5 –svært alvorleg	Varig, alvorleg skade på miljøet	K5 –svært alvorleg	Skadar for meir enn kr 30 000 000

Vurdert konsekvens og sannsyn av ei hending vert plassert inn i ei matrise, der vektning av dei tre kartleggingsområde, menneskes liv og helse, ytre miljø og materielle verdiar/økonomi er gitt. Vektinga vert gitt ved vurdering av dei ulike kartleggingsområde. Dersom registreringa visar at det er nødvendig med avbøtande tiltak, vert det foreslått risikoreduserande og / eller skadeavgrensande element som kan redusere risikoen slik at denne ligg innanfor eit akseptabelt nivå.

Akseptkriteria

Akseptkriteria er i samsvar med det som vart vedteke av kommunestyret i Lindås den 14.04.2011

Risikoakseptkriterium er eit kriterium som blir lagt til grunn for beslutning om akseptabel risiko. Risikoakseptkriterier kan bli uttrykt med ord eller vere tal festa, eller ved ein kombinasjon av desse, som t.d. som ulike soner i ein risikomatrise. Akseptabel risiko er ein risiko som blir akseptert i ein gitt samanheng basert på gjeldande verdiar i samfunnet og verksemda. Risikoakseptkriterier kan vere basert på myndigheitskrav, standardar, erfaring, teoretisk kunnskap og normer.

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 innebere 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 kostnadmessig 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.

Naturbasert Sårbarheit				
Uønska hending/forhold	Potensiell for risiko			Merknad
	Menneske	Miljø	Økonomi	
Ekstremvær www.met.no				
Storm/sterk vind	2.3	1.3	2.3	Sterk vind kan førekoma. Byggvert må dimensjonerast for vindpåkjenning. Sterk vind kan sjeldan føre til skade på menneske, men kan føre til materiale skader (brot på infrastruktur, straumbrot, brot på telesambandet), skade på bygningskader, nedfall av skog, stengte vegar. Slik området ligg til, vil det vært noko utsett for vindpåkjenningar .
Store nedbørmengder	1.1	1.1	1.1	Store nedbørmengder kan ramme lokalt. Det kan venta ei auke i ekstrem nedbør på 10-15% fram til 2050. Planområde ligg i eit småkuppet – skråande området ca. +29 MOH. Nedbørmengder vil mest sannsynleg ikkje føre til opphoping av vatn i området. Det er ikkje venta at ekstremnedbør vil utløyse skredhendingar som utgjer ein potensiell fare for planlagde byggverk.
Store snø massar	1.1	1.1	1.1	Området ligg i ein oceanisk klimasone. Store snømassar er sjeldan eit problem, og blir ikkje vurdert som ein potensiell risiko for planlagt småbåtanlegg.
Flaumfare www.nve.no				
Flaum i elvar/bekkar	1.1	1.1	1.1	Det er ein liten bekk i planområdet men denne vil ikkje utgjere fare for flaum.
Flaum i vassdrag/innsjøar	-	-	-	Det er ikkje innsjøar eller vassdrag innanfor planområdet.
Overvasshandtering	1.1	1.1	2.3	Overvasshandtering er ikkje ein potensiell risiko for området. Det må likevel takast omsyn til ei venta framtidig auke i nedbørmengder. Oppsamling av vatn i planområdet er ikkje vurdert til å utgjere potensiell risiko for menneske eller miljø, men vil kunne medføre økonomiske konsekvensar.

Springflo/stormflod	1.1	1.1	2.3	Stormflo kjem av samanfall av høgt astronomisk tidevatn, ver, vind og bølger. Vasstand 230 cm over sjøkartnull, i tillegg til høge bølger er sannsynleg oftare enn kvart 10.år. (Lindås kommune, overordna ROS). Når det gjeld generelt høgare vasstand viser prognosane for Lindås at havstigninga i 2100 vil verte 73 cm. Det er Hindnesfjorden som går inn her. Flaum er ikkje ein potensiell risiko for området, men det må likevel takast omsyn til. Nye naust, rorbuer er lagt på ca. kote 2,5 meter.
Historisk flomnivå	-	-	-	Det er ikkje registrert historisk flomnivå i området.
Skredfare www.skrednett.no				
Kvikkleireskred	1.1	1.1	1.1	Det er ikkje påvist kvikkleire i planområdet. Det er lausmassar og noko bart fjell i dagen.
Lausmasseskred	1.3	1.3	1.3	Det er skråningar i planområdet som har liten /ingen fare for å kunne utløyse lausmasseskred.
Is – og snøskred	1.2	1.2	1.2	Det er ikkje skråningar i eller i tilknytning til planområdet som er vurdert å kunne føre til is eller snøskred i planområdet.
Stein, steinsprang	1.1	1.1	1.1	Det er ikkje vurdert at det er skråningar som kan føre til steinsprang eller steinras i planområdet.
Historiske hendingar	-	-	-	Det er ikkje registret skredhendingar innanfor planområdet eller i nær tilknytning til dette.
Byggegrunn www.ngl.no				
Setningar	1.1	1.1	1.1	Planområdet består av lausmassar og bart fjell. Setningar av bygningsgrunnen vert ikkje vurdert som ein potensiell risiko for planlagde byggverk.
Utgliedingar	1.2	1.2	1.2	Utgliedingar er ikkje eit kjent problem i planområdet. Byggegrunn er beståande av fast fjell. Ved tilstrekkeleg grunnarbeid vert ikkje utglieding vurdert som ein potensiell risiko for planlagde byggverk.
Randon	1.1	1.1	1.1	Randon er einaste radioaktive edelgass og er utan farge og lukt den blir danna frå radioaktiv uran og førekjem ofte i forbindelse med granitt. Radon migrerer gjennom over liggande lausmassar / sprekker og kan akkumulere i kjellar og bustader m.m. Randon i bustader / inne luft kan ved langvarig eksponering føre til lungekreft. Nye byggverk bør oppførast med randon reduserande tiltak som del av konstruksjonen, da dette kan bli kostbart å gjennomføre i ettertid. Det er ikkje stilt krav om dette i reguleringsføresegnene Tiltaksgrense for randon er 100bq/m ³ og maksimumsgrensa er 200q/m ³ etter strålevernsforskrift som vert innført i 2010.

Andre Uønska hendingar				
Skog - og vegetasjon brann	1.2	1.2	1.2	Det er lite/ingen samanhengande skog tett inntil nye bustader/orrbuer/naust. Det er ikkje vurdert at planområdet vil auke sjansen for skog- og vegetasjonsbrann eller at planområdet fører til auka skogbrannfare i omkring liggjande område. Skogbrann vil likevel kunne oppstå. Skogbrann kan påføre skade på menneskje og dyr. Bygg kan brenna og beiteområda gå tapt.
Jordskjelv	1.1	1.1	1.1	Byggverk må dimensjoners og konstruksjonen må fylgje byggtknisk forskrifter som gjeld for bygging av bustader/naust/orrbuer. Jordskjelvfaren i Noreg er moderat. Det er registrert få jordskjelv i Noreg som fører til skade på konstruksjonar og anlegg.

Verksemdsbasert sårbarheit				
Uønska hending/forhold	Potensiell risiko for:			Merknad
	Menneske	Miljø	Økonomi	
Brann/eksplosjon				
Brann	1.1	1.1	1.1	Planlagde bustad, naust og orrbuer er ikkje vurdert som særskilt brannutsett. Nærmaste brannstasjon er i Knarvik.
Ekspløsjonsfare	1.1	1.1	1.1	Det går ikkje infrastruktur for gass gjennom området. Småbåthamn er for fortøying, båt opptrekk, lunnar og andre mindre tiltak som har direkte og naturleg tilknytning til naust og orrbuer, naust og småbåthamn er ikkje vurdert som særleg brann/eksplosjonsfare.
Energitransport				
Høgspenning	-	-	-	Det går ikkje høgspenning gjennom området.
Gass	-	-	-	Det går ikkje infrastruktur for gass gjennom området.
Forureina vatn				
Drikkevasskjede	1.2	1.2	1.2	Området vil forsynast med drikkevatt frå borrehull.
Badevatn, fiskevatn, vassdrag og liknande	1.1	1.1	1.1	Planområdet ligg ved sjøen.
Nedbørsfelt	-	-	-	Planforslaget vil ikkje påverke nedbørsfeltet til drikkevasskjelder.
Forureining-grunn www.miljostaus.no				
Kjemikalutslepp	-	-	-	Det er ikkje registrerte bedrifter med konsesjonspliktige utslepp eller grunnforureining i nærleiken til planområdet.
Forureining – luft				
Støv/partiklar/røyk	-	-	-	Det er ikkje registrerte verksemdar i nærleiken til planområdet som slepp ut støv, partiklar eller røyk.
Støy	-	-	-	Det er ikkje registrerte verksemdar i nærleiken av planområdet.
Lukt	-	-	-	Det er ikkje registrerte verksemdar som

				forårsakar lukt i planområdet.
	1.2	1.3	3.2	Småbåtanlegget er utsatt for vind og vær. Småbåtanlegget må derfor dimensjoneres og konstruksjonen må følge byggeteknisk forskrifter.

Sårbarheit knytt til infrastruktur				
Uønska hending/forhold	Potensiell risiko for:			Merknad
	Menneske	Miljø	Økonomi	
Trafikkare www.vegvesen.no				
Trafikkulykker på veg.	1.2	1.1	1.1	Det er ikkje registeret trafikk ulykker på adkomstvegar inn til planområdet.
Forureining www.sft.no				
Støy	-	-	-	Planområdet er ikkje utsett for støy frå infrastruktur veier.
Utslepp/ kjemikaliar	-	-	-	Planområdet er ikkje utsett for utslepp/kjemikaliar
Ulykke på nærliggjande vegar/transportåre				
Veg	1.2	1.1	1.1	Planforslaget er ikkje vurdert til å påverke potensielle trafikkulykker langs hovudvegnettet.
Sjø	1.1	1.1	1.1	Ulykker på sjø vil ikkje påverke infrastruktur eller planlagt tiltak i planområdet.
Luft	1.1	1.1	1.1	Planområdet er ikkje vurdert å være utsett for luftfartsulykker.

Privatrettslege bindingar

Det finnes ingen bruksrettar/klausuler som kviler på eigendommene m.m.

Kommentar:

Planarbeidet vil ikkje ha negative verknader på miljø, naturressursar og samfunn. Område vil fremstå som einestader, naust, rorbuer, kai, småbåthamn, grøntområde og LNF .

7. UTREDNINGER IHHT FORSKRIT OM KONSEKVENSTREDNING

”Ikkje aktuelt”

8. SKILDING AV PLANFORSLAGET

8.1 Innleiing

Det er ønskeleg å leggje til rette for trev nye einebustad, 10 nye naust, 5 nye rorbuer, parkering, vegar, kaier og småbåthamn. Hytte vist som bustad i kommuneplanen ønskjer ein å oppretthalde som hytte.

8.2 Reguleringsformål

8.2.1 Hovedformål

Hovedformålene i planen er:

1. Bustader
2. Hytte
3. Naust
4. Rorbuer
5. Kai
6. Småbåthamn

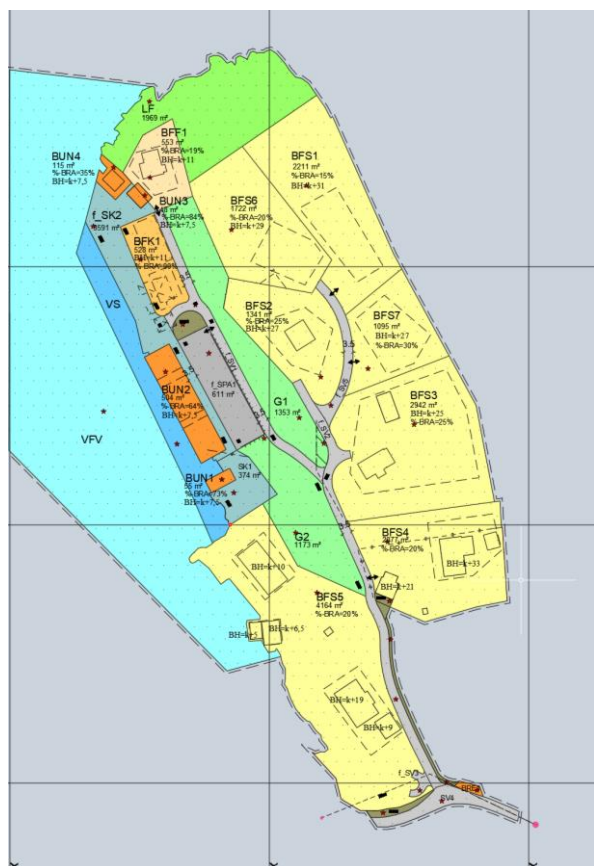
8.2.2 Reguleringsformål

FORMÅL	Areal M2	Ca BRA %	Kote BH	Ca BRA	Antall etasjar
NR 1. BUSTADER OG ANLEGG					
BF-Bustader frittliggjande					
BFS1	2211m2	15 %	BH=K+31	300m2	2 etg
BFS2	1341m2	25%	BH=K+27	300m2	2 etg
BFS3	2942m2	25%	BH=K+25	600m2	2 etg
BFS4	2077m2	20%	BH=K+33/ +21	400m2	2 etg
BFS5	4164m2	20%	BH=K+10/ +5/+6,5/+ 19/	800 m2	2 etg
BFS6	1722m2	20%	BH=K+29	300m2	2 etg
BFS7	1095m2	30%	BH=K+27	300m2	2 etg
Sum	15552m2				
BBF- Fritidsbusetnad					
BBF1-Fritidsbusetnad	553m2	19%	BH=k+32	100m2	1 etg+ hems
Sum	553 m2				
BUN- /naust/rorbuer					
BUN1 (naust)	55 m2	73%	BH=k+7,5	40m2	1 etg
BUN2 (naust)	504m2	64%	BH=k+7,5	40m2	1 etg
BFK1 (rorbuer)	528m2	90%	BH=k+11	85m2	1 etg+loft
BUN3 (naust)	48m2	84%	BH=+7,5	40m2	1 etg
BUN4 (naust)	115m2	35%	BH=+7,5	40m2	1 etg
Sum	1250m2				
<i>BRE (Renovasjonsanlegg)</i>					
NR 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR					
Veg					
f_V1	-				
f_V2	-				
f_V3	-				
f_V4	-				
f_V5	-				
sum	1659m2				
Parkeringsplassar					
SPA1	-				
Sum	661m2				
Kai					
SK1	-				
f_SK2	-				
	3965m2				
Annen veggrunn-grøntareal (SVG)	270m2				
Nr3 GRØNSTRUKTUR					

Grønstruktur (G1-G2)	-				
Sum	2526 m2				
Nr4 LANDBRUKS, NATUR-OG FRILUFTSFORMÅL OG REINDRIFT.					
Friluftformsål (LF)	-				
Sum	1969m2				
Nr5 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANE STRANDSONE					
Småbåthamn (VS)	1077 m2				
Friluftsområde i sjø og vassdrag (VfV)	9208m2				
Sum	10286m2				
Nr6 OMSYNSSYONE					
Frisktsonen	-				
Totalareal	38691				

8.3 Byggeformål

Einebustader (BFS), fritidsbustad (BFF), naust (BUN) og rorbuer (BFK).



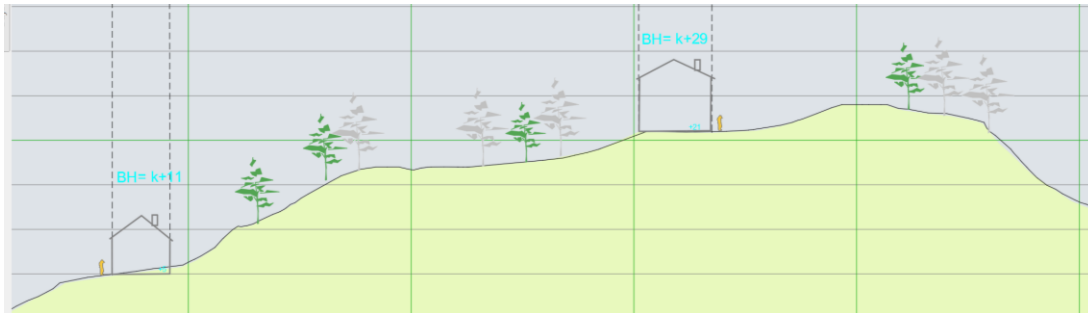
Reguleringsplan



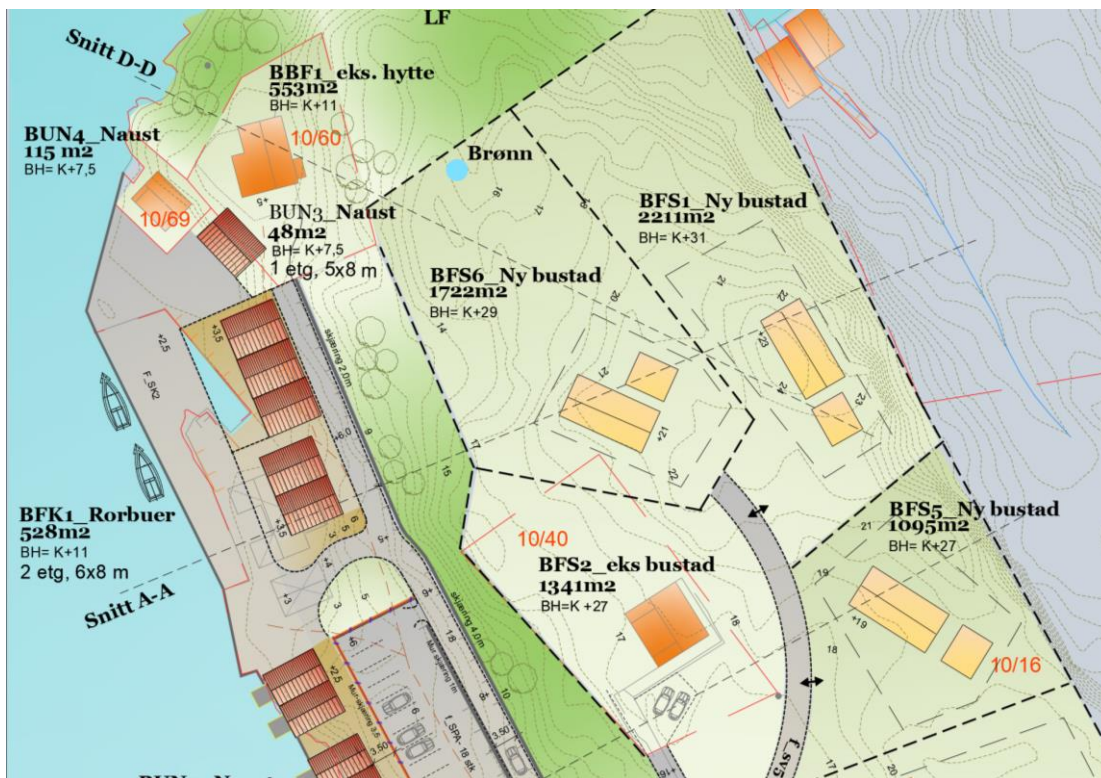
Illustrasjonsplan

8.3.1 Frittliggjande småhusbustader (BFS)

Det er tre nye frittliggjande bustad med tilhøyrande anlegg og fire eksisterande bustader med tilhøyrande anlegg. Ny bustad BFS1, 5 og 6. får 8 meter byggehøgde.



Snitt D-D-eksisterande hytte og ny bustad.**NYTT!**



BFS og BFF

Utnyttingsgrad BFS

BRA bergenes ut i fra byggets etasjar + parkering/garasje (50m²) x 100/ tomten.
Byggets 1 etg, 2 etg, + loft etg. = 300 m². (+ parkering = 350m²).

8.3.2 Fritidsbustad (BFF)

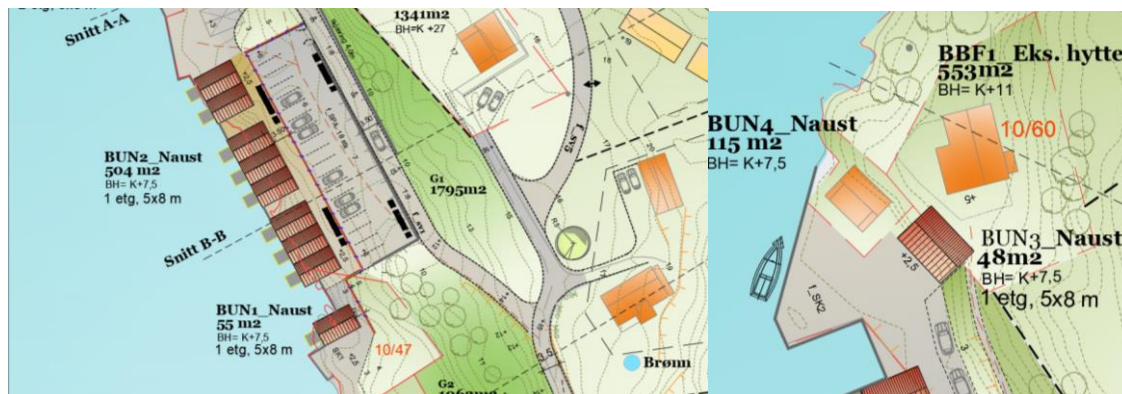
I kommuneplanen er området vist som bustad. Bygninga er bygd og brukas som hytta i dag. Det vert det etablert f_sv1 (veg) frem til eigendom grensa. Fritidsbustaden (hytta) på BFF1 er ikkje i konflikt med område rundt og anbefalast endrast til hytta i reguleringsplanen. I tilknytning til hytta er det ønskeleg å sette opp eit naust BYA 5 meter x 8 meter.

Utnyttingsgrad BFF

BRA bergenes ut i fra byggets etasjar x 100/ tomten.
Byggets 1 etg. +loft etg. = 100 m².

8.3.3 Naust(BUN)

I forslaget til reguleringsplanen er deler av strandsona/kaiområde vest sett av til nye naust(BUN1,2,3) med kaifront/brygge. Eksisterande naust er BUN4. Naust er eit uthus i strandsona som vert nytta til oppbevaring av reiskapar, utstyr, småbåtar og anna. Naust skal ikkje vere innreia eller brukt til varig opphald som bustad eller fritidsbustad.



Byggehøgde for naust skal være maksimal 5 meter frå topp golv/brygge.

Naust (BUN1, 2) gulvflate/BYA 8 meter x 5 meter. Naust (BUN3,) gulvflate/BYA 8 meter x 6 meter sidan dette er tilbaketrukket.

Naust skal vere i ein etasje. Oppdeling naust 2+3+3. Knevegg på loft er ikkje tillate. Det er ikkje tillat med permanent opphald i naust. Altan, utkraging eller terrassar er ikkje tillate

Naust (BUN) skal i hovudsak utførast i tre. Fargeval skal tilpassast naturmiljøet. Taktekking skal vera betongtakstein, tegl (takpanner) eller naturstein med matt overflate. Naust skal ha saltak med takvinkel mellom 35 og 45 gr . Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 prosent av hovudplanet sitt bruksareal.

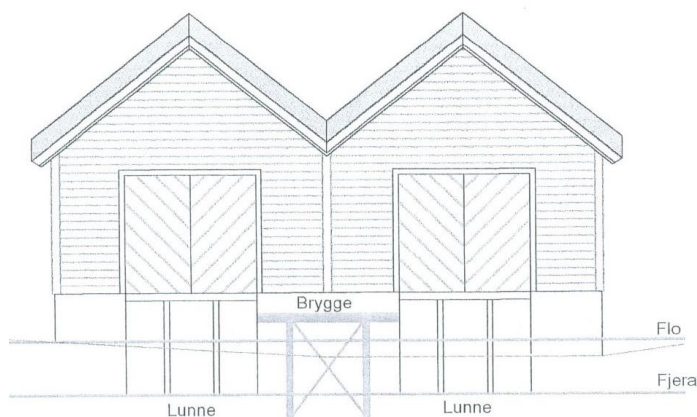
Det kan retteleggjast for brygge og opptrekk av båtar til naust.

Utbygging av naustområde tar omsyn til friluftssinteressene og landskapet. Badeplassar og stiar/tilkomstveggar til sjøen vert ikkje bygd ned.

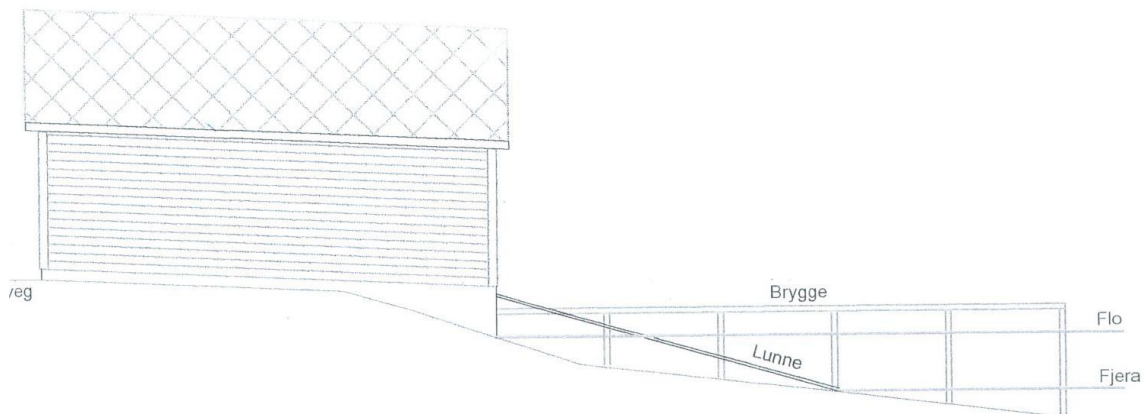
Utnyttingsgrad BUN-Naust

BRA bergenes ut i fra byggets etasjar x 100/ tomten.

Byggets 1 etg. =40m2.



Skisse – naust med brygge.



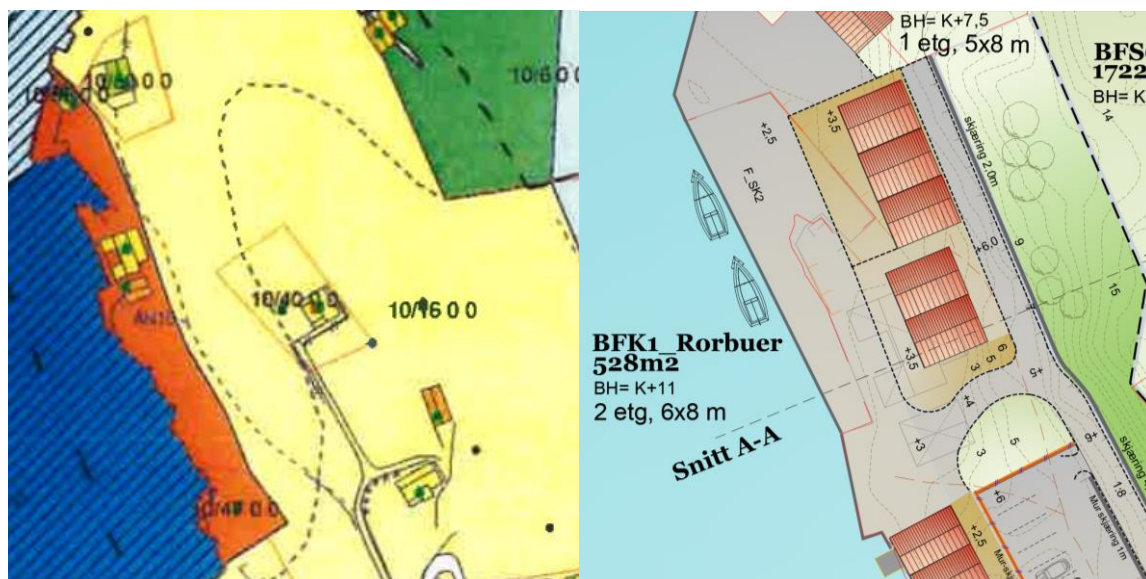
Skisse - naust med brygge.



Inspirasjon-naust.

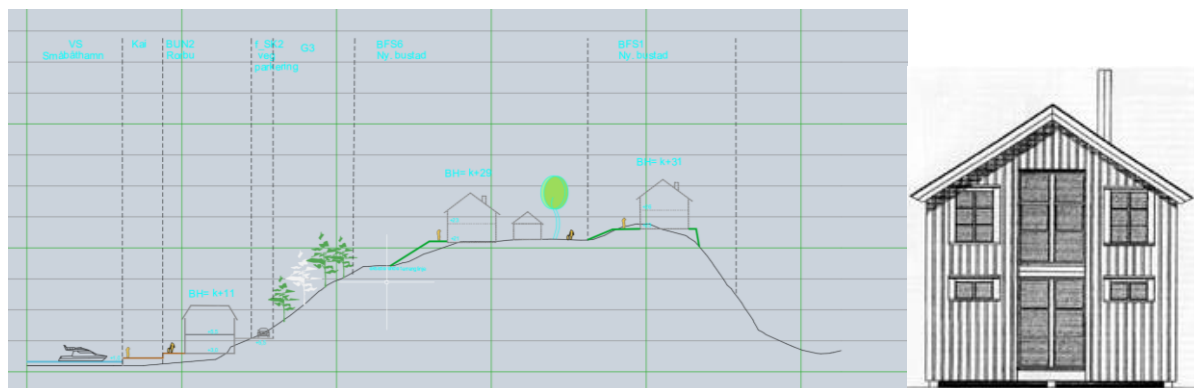
8.3.4 Rorbuer (BFK)

I kommuneplanen er området vist som naustområde (AN 10), samt at det markert inn ein einbustad og ein fritidsbustad. Rorbuer er ikkje i tråd med overordna plan, men konsekvensen for 5 nye rorbuer vert liten sia det i dag står ein bustad og eit naust der som vert revet ved etableringa av dei 5 nye rorbuer. Rorbuene vert tilbaketrukket frå kai området. Strandsona vert stamma opp og det vert eit estetisk løft for området.





Oppriss rorbuer-tilbaketrekt.



Snitt sjø-nye rorbuar og ny eienbustad.

Byggehøgde for rorbuer skal være maksimal 8 meter frå topp golv/brygge.

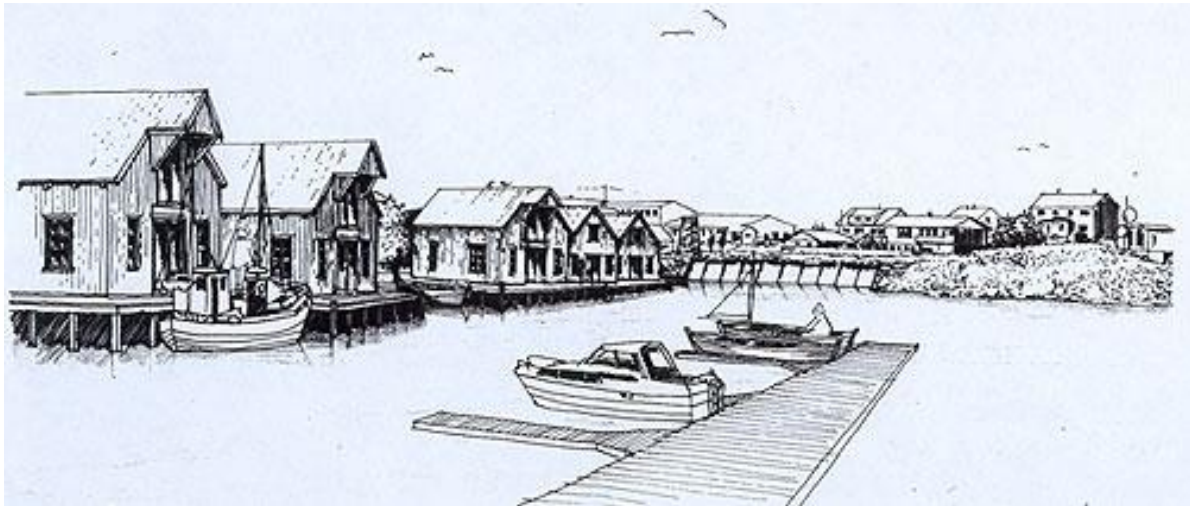
Rorbuer gulvflate/BYA 8 meter x 6 meter. Rorbuer gulvflate/BYA 8 meter x 6 meter.

Rorbuer skal være i to etasjer. 1 etg. Oppdeling rorbuer 3+2.

Rorbuer (BFK) skal i hovudsak utførast i tre. Fargeval skal tilpassast naturmiljøet. Taktekking skal vera betongtakstein, tegl (takpanner) eller naturstein med matt overflate. Rorbuer og skal ha saltak med takvinkel mellom 35 og 45 gr .

Rorbuer (BFK1) skal etablerast på eit nivå minimum 1 meter over kainivå. Rorbuer skal byggast med gjerde/mur rundt uteareal mot kai for å sikre eit tydeleg skilje mellom privat og ålment tilgjengeleg areal.

Faste bryggjer kan byggast i tre, naturstein eller betong. Ein kan ikkje setja opp gjerder i eller rundt rorbuområdet eller på andre måtar hindre fri ferdsel i strandsona.



Inspirasjon-rorbuer

Utnyttingsgrad BFK-rorbuer

BRA Bergenes ut i fra byggets etasjar x 100/ tomten.

Byggets 1 etg, + 2 etg. = 88 m²

8.3.5 Privat uteoppholdsareal

Det stilles krav om minimum 7 m² privat uteoppholdsareal i BFS.

8.3.6 Solforhold

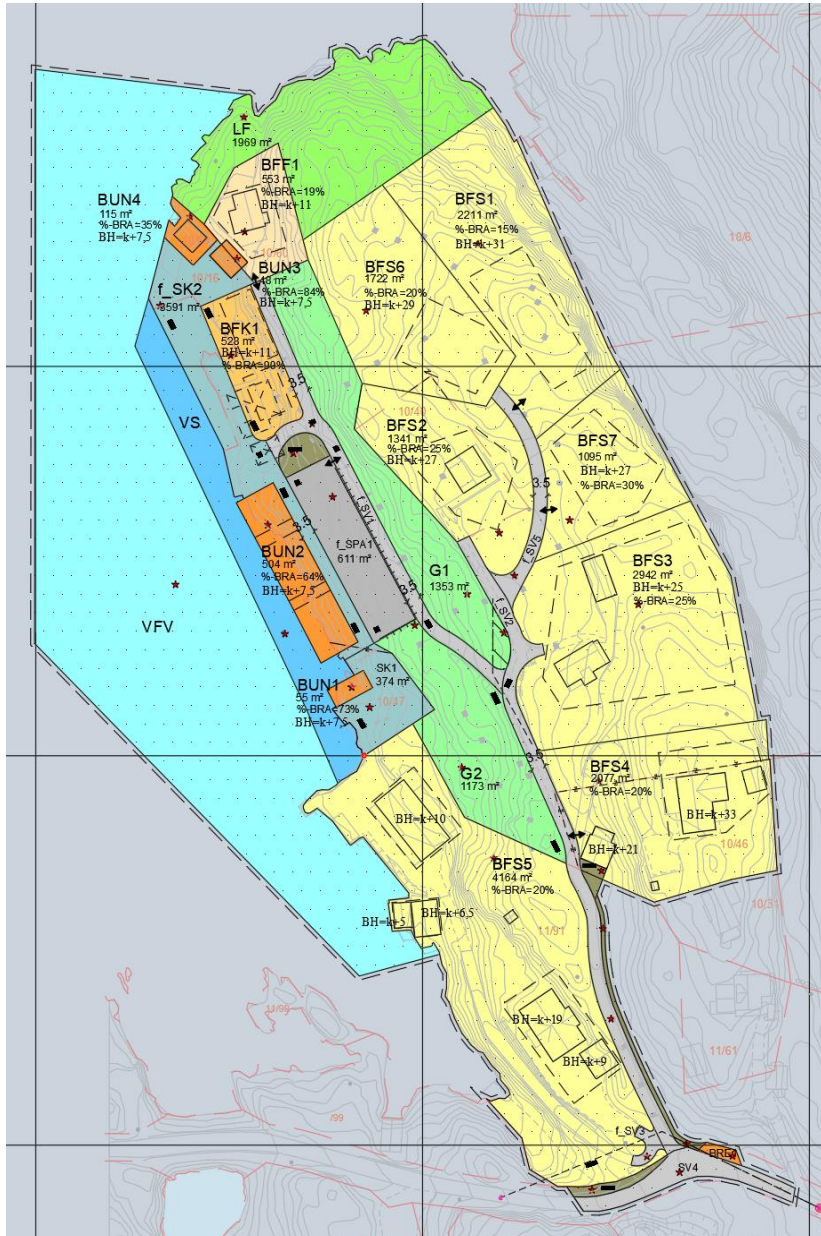
De nye boenhetene får gode solforhold. Området ligger vest vendt.

8.4 Trafikkareal

8.4.1 Vegar (SV1-SV5)

Det vert etablert to nye felles vegar f_sv1 og f_sv5 som vert 3,5 meter bred.

Eksisterande veg f_Sv2 utvidast til 3,5 meter frem til Hosøyvegen. f_sv3 vert felles avkjørsel til BFS5.



Vegar og parkeringsplass i planområdet.

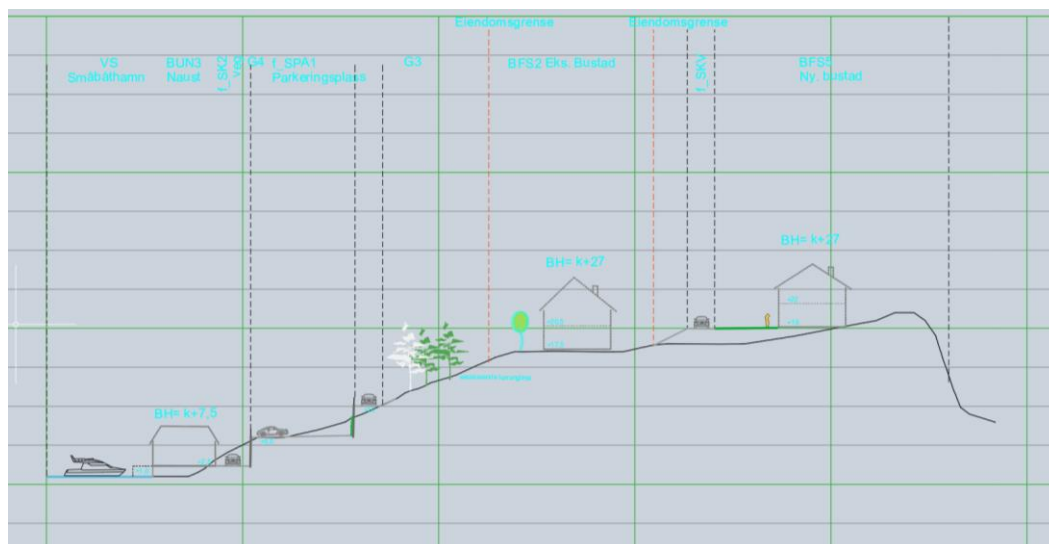
8.4.2 Kai (SK1)

Sk1 vert privat kai for BUN1-naust. F-SK2 vert felles kaiområde for området.

Kai/brygge der ein kan leggje til med båt. Kotehøgde på kaiområde er satt til k+2.5.

8.4.3 Parkering (SPA1)

Det leggas til rette for 20 stk. felles parkeringsplassar for 10 naust (BUN2, BUN3, BUN4) og 5 rorbuer (BFK1). Kravet er 2 stk. parkeringsplassar for rorbuer og 1 stk. parkeringsplass for naust, totalt 20 stk. Parkering for naust (BUN1) løysast på eiga tomt.



Snitt B-B Naust, veg 3 meter, mur med gjerde, skråning, parkeringplass og skjæring.

Parkeringsplassen får en helning på 1:15 i lengderetning, se også illustrasjonsplan og snitt B-B. I nordøst vil det bli en skjæring. Skjæringen vil være opptil 3,5 meter. I bakkant/topp skjæring så settes det opp ett flettverksgjerde. Det kan evt. i en nisje på 10 cm etableres klatreplanter.

Skjæringenes sideskråninger gis typisk helning mellom 5:1 og 10:1 i godt fjell. Ved sprengning i fjellskjæring kan borehullene settes tett og lades forsiktig som ved slettsprengning og presplitt (se

[sprengning](#)) for ikke å rive fjellet for mye opp. Dette gir et tiltalende resultat, samtidig som det kreves mindre sikringsarbeid. Det kan det være nødvendig å sikre skråningen med fast nett for å unngå steinsprang.

8.4.4 Adkomst til BBF1

Det kan etablerast adkomst frå f_SV1 til BBF1 .

8.5 Grønstruktur (G)

Grønstruktur er grønbuffer mellom naust/rorbuer og bustader/hytte i planområdet. Eksisterande vegetasjon takast vare på. Området skal være open for ålmenn ferdsel og bruk. Det er tillat med alminneleg skjøtsel.

8.6 Friluftsområde (LF)

Friluftsområde mot sjø i nord LF. Eksisterande vegetasjon skal takast vare på i friluftsområdet. Planforslaget gir tilkomst fra sjø og land.

8.7 Spillvassleidningane

Det er ønskeleg å samle flest mogleg saman på land slik at det vert færrest mogleg slamavskiljarar og utslepp til sjø. Se vedlagt va rammeplan og omtale under.

A/B/C/D

Spillvatnet har sjølvfall frå punkt A/B/C/ til punkt I . Herifrå vert det pumpa (p) til reinseanlegg (punkt J) monterast som slamavskiljar. Frå rorbuer punkt D vert det pumpa til reinseanlegg (punkt J). Spillvassleidning frå reinseanlegg til utslepp i fjorden ved kote -15 moh. Trasé på teikning er veileiande.

G/H

Spillvatnet har sjølvfall frå punkt G/H til punkt K der reinseanlegg (S) monterast som slamavskiljar. Spillvassleidning frå reinseanlegg til utslepp i fjorden ved kote -15 moh. Trasé på teikning er veileiande.

F

Spillvatnet har sjølvfall frå punkt E til punkt L der reinseanlegg (S) monterast som slamavskiljar. Ø110mm spillvassleidning frå reinseanlegg til utslepp i fjorden ved kote -15 moh. Trasé på teikning er veileiande.

E

Spillvatnet har sjølvfall frå punkt F til punkt M , eksisterande septiktank (S) . Eksisterande spillvassleidning frå septiktank til utslepp i fjorden.

8.8 Renovasjon/boss

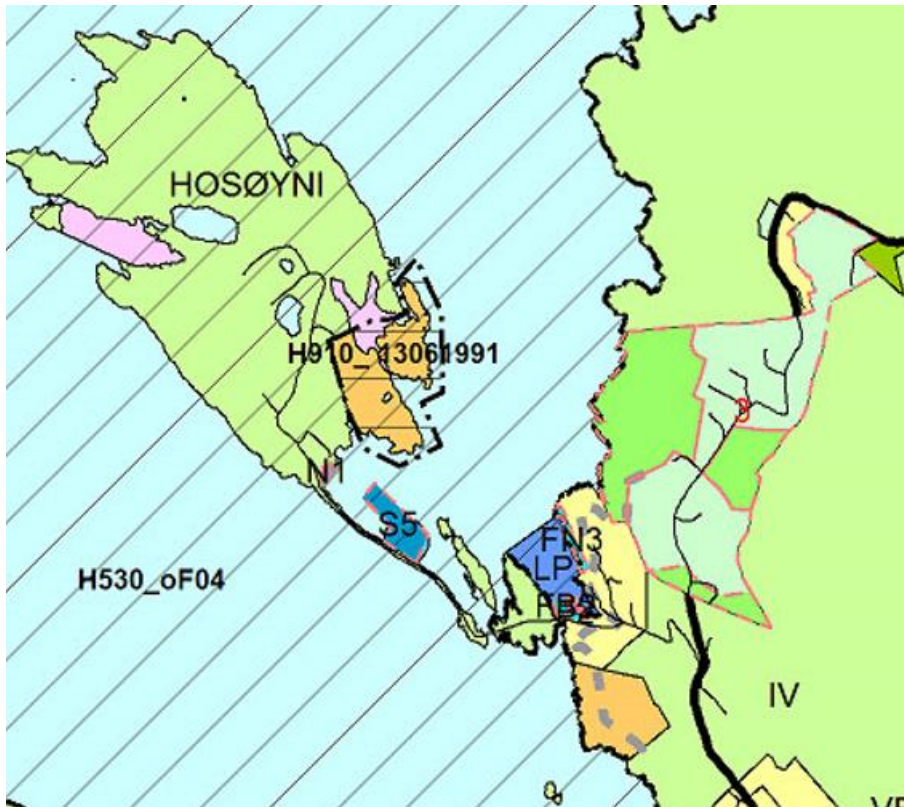
For BUN, BFK , BBS, BFS leggjast det til rette for felles areal for avfall. Dette vert sikra gjennom regulerings føresegnene. Det kan etablerast postkassestativ innanfor same areal.

8.9 Brannbil

Veger er 3,5 til 3 meter brede og krav til brannbil er 3 meter. Nede på kaien mellom naust og rorbuer kan brannbilen snu. Nærmaste brannstasjon er i Knarvik.

8.10 Låsettingsplass.

Føremålet er kaste- og låsettingsplass. Tiltak som kan hindra fiske skal ikkje tillatast på eller i nærleiken av områda. Søknader om tiltak/inngrep på eller i nærleiken av områda, skal leggjast fram for fiskeridirektøren for uttale, før vedtak vert fatta.



Sjøområdet i planområdet er i KPA regulert til omsynssone låssettingsplass.

Brev frå Fiskeridirektoratet, datert 11.09.2017. Dei Visar til vår spørsmål om Hørlandsvika, som er satt av til arealføremål låssettingsplass i Lindås kommune sin kommuneplan, verkeleg er i bruk til låssettingsplass i dag.

Fiskeridirektoratet region Vest har ikkje registrert Hørlandsvika som låssettingsplass i vår kartløyning, Yggdrasil. Men sidan den er satt av til arealføremål låssettingsplass i kommuneplanen til Lindås kommune, har dei vore i kontakt med Fiskarlaget Vest for å få nærare kunnskap om bruken av Låssettingsplassen. Fiskarlaget Vest stadfestar pr. telefon at denne plassen ikkje har vore i bruk til låssetjing på fleire ti-år.

Kommunen bør sende reguleringsplanen på offentleg ettersyn til Fiskeridirektoratet region Vest.

8.11 Småbåthamn (VS)

VS er område for fortøyning, båt opptrekk, lunnar og andre mindre tiltak som har ein direkte og naturleg tilknytning til arealføremåla naust og rorbuer og kai på land. VS skal vere open for ålmenn ferdsle.

9. KONSEKVEN SAR AV PLANFORSLAGET

9.1 Overordna planer og vedtak

Planområdet er hovudsakleg vist som regulert område i kommuneplanen, og forslaget kommer ikkje i konflikt med overordna plan. I dette område er det positivt tilskot til området å få regulert inn rorbuer, adkomstveg og parkering. Området blir dermed aktivisert.

9.2 Estetikk og landskapet

Nye bustader, naust og rorbuer vert tilpassa landskapet/terrenget i planområdet. Terrenginngrep i planområdet skal skje mest mogeleg skånsamt.

Det vert skjæring bak parkeringsplass frå 1,0 meter til 3,5 meter.

Skjæringa gis typisk helning mellom 5:1 og 10:1. Det kan det være nødvendig og sikra skråninga med fast nett for å unngå steinsprang. Klatreplanter kan plantes langs foten av skjæringa.

Bak rorbua og naust vert det etablert murar - skjeringar opp til 3,5 meter . Strandsona vert stramma opp med nye dekker og kaifront.

Det vert også etablert natursteinsmur langs veg ned til parkeringsplassen. Her vert muren opp til 4 meter høg.

Ny bustader får ny veg som tilpassast terrenget. Bustad vert også tilpassa terrenget med lite ingen skjeringar/fyllingar.



Naust

Robuar

Nye bustader

9.3 Konsekvensar for nabo

Ein tre nye bustader, 10 nye naust og 5 rorbuer vil i liten/ingen grad øydelegge for naboars kvalitetar, men vil tvert imot skape meir aktivitet i området samt heve den estetiske kvalitet som er positivt for området.

9.4 Trafikktilhøve- og parkeringsforhold

Det vert liten auka i biltrafikken ved etablering av tre nye bustader, 10 naust og 5 rorbuer.

9.5 Kulturminne

Planforslaget vil ikkje få konsekvensar for kulturminne i planområdet.

9.6 Friluftaktivitet, naturområde, barn og unges interesser i nærmiljøet

Planforslaget vil ikkje få konsekvensar for friluftaktivitet, naturområde, barn og unges interesser.

9.7 Tilhøve til strandsona

Det etablerast naust/orbuer med kai/bryggje . Rorbuer vert tilbaketrukket på kaien. Dette vert positivt for området og vil ikkje gje negative konsekvensar for strandsona. Strandsona vert aktivert og tatt i bruk. Dei kan bade, fiske , grille ect. og leggje til med båt.

9.8 Privat og offentleg servicetilbod

Nye bustader i planområdet vil ikkje få konsekvensar for privat og offentleg servicetilbod.

9.9 Risiko og sårbarheit

Risiko og sårbarheit er omtalt i planskildringa. I dette tilfellet er det ikkje tiltak som skal vurderast.

9.10 Juridiske/ økonomiske konsekvensar for kommunen

Det er ikkje venta at planforslaget vil føre til juridiske konsekvensar for kommunen utover ein vanleg reguleringsplan forslag. Det er ikkje kjennskap til servituttar, heimlar eller liknande som kan føre til konsekvensar for planforslaget.

10. MEDVIRKNING

Reguleringsarbeidet vert varsla etter krava i plan- og bygningsloven. I tillegg har det vært nær dialog mellom forslagsstillar og befarar med kommune, oppdragsgivar og nærmaste nabo.

11. FORSLAGSTILLERS AVSLUTTENDE KOMMENTAR

Tre nye einebustader, 5 nye rorbuer og 10 nye naust, utbetring av kai/brygge, adkomstveg og parkeringsplass vert eit positivt tilskot i området. Dette vil heve den estiske kvalitet og bruken som er positivt for området, samt at strandsona vert aktivisert og tatt i bruk. Ein kan bade, fiske, grille etc. og leggje til med båt.