

FLØSVIKA

REGULERINGSPLAN FOR GNR 196 BNR 4 M. FL.
LINDÅS KOMMUNE

Plan-ID: 1263-201009
Opus Bergen AS
Januar 2015



FORSLAGSTILLERS PLANSKILDING

Datert: 20.01.15



INNHALD

INNHALD.....	1
1. SAMANDRAG.....	3
2. NØKKELOPPLYSNINGAR	4
3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET	5
3.1 BAKGRUNN	5
3.2 FØREMÅL MED PLANFORSLAGET	5
4. PLANPROSESSEN.....	6
4.1 KUNNGJERING OG VARSLING AV OPPSTART	6
4.2 UNDERVEGSMØTE	6
5. GJELDANDE PLANSTATUS OG OVERORDNA RETNINGSLINER	7
5.1 FYLKESPLAN.....	7
5.2 KOMMUNEPLAN	7
Bustadområde.....	7
Bruk og vern av sjø og vassdrag, fleirbruksområde.....	8
5.3 TEMAPLANER.....	9
5.3 REGULERINGSPLAN(AR).....	9
5.4 NASJONALE FØRINGAR.....	12
Statlege planretningslinjer for samordna areal og transportplanlegging	12
Statlege planretningslinjer for barn og planlegging.....	12
Nasjonale miljømål.....	12
6. SKILDRING AV PLANOMRÅDET	13
6.1 LOKALISERING	13
6.2 AVGRENSING.....	14
6.3 BRUK/STATUS AV TILSTØYTANDE AREAL.....	15
6.4 EKSISTERANDE BYGNINGAR.....	15
6.5 TOPOGRAFI/LANDSKAPSTREKK.....	16
6.6 SOLFORHOLD	17
6.7 BIOLOGISK MANGFOLD.....	20
6.8 GRØNE INTERESSER.....	21
6.9 KULTURMINNEVERDIAR	21
6.10 VEG OG TRAFIKKTILHØVE.....	21
6.11 STØY.....	25
6.12 OFFENTLEG KOMMUNIKASJON/ KOLLEKTIVDEKNING	26
6.13 VATN OG AVLAUP.....	26
6.14 PRIVAT OG OFFENTLEG SERVICETILBOD.....	27
6.16 RISIKO OG SÅRBARHEIT ROS- vurdering.....	28
ROS-analysen.....	29
Risikomatrise:	30
6.17 PRIVATRETTSLEGE BINDINGAR.....	33
7. VURDERING AV KONSEKVENSGREIING ETTER FORSKRIFTA	34
8. SKILDRING AV PLANFORSLAGET	35
8.1 INNLEIING.....	35
8.2 REGULERINGSFØREMÅL	35
8.3 BYGGEFØREMÅL.....	36
8.4 LEIK/UTEOPPHALDSAREAL	38
8.5 PARKERING/GARASJE (R)	38
8.6 TRAFIKKAREAL.....	39
8.7 STØYTILTAK	39
8.8 AVFALLSHANDTERING/MILJØSTASJON.....	39
8.9 UNIVERSELL UTFORMING	39
8.10 RISIKO OG SÅRBARHEIT	40
9. KONSEKVENSGREIING AV PLANFORSLAGET	41
9.1 OVERORDNA PLANAR OG VEDTAK.....	41
9.2 EKSISTERANDE REGULERINGSPLANAR.....	42
9.3 ESTETIKK.....	42
9.4 KONSEKVENSGREIING FOR NABOBAR	43

	9.5 TRAFIKK- OG PARKERINGSFORHOLD.....	43
	9.6 KULTURMINNE.....	44
	9.7 BIOLOGISK MANGFALD	44
	9.8 FRILUFTSAKTIVITET, BARN OG UNGES INTERESSER I NÆRMILJØET	45
	9.9 PRIVAT OG OFFENTLEGE SERVICETILBOD	45
	9.10 RISIKO OG SÅRBARHEIT	45
	9.11 INFRASTRUKTUR	45
	9.12 KONSEKVENSAER FOR NÆRINGSINTERESSER.....	46
	9.13 JURIDISKE/ ØKONOMISKE KONSEKVENSAER FOR KOMMUNEN	46
10.	MEDVERKNAD	46
11.	AVSLUTTANDE KOMMENTAR FRÅ FORSLAGSTILLAR.....	47

1. SAMANDRAG

Planområdet er lokalisert i Lindås kommune ved Fløsvika, og ligg mellom Hellesvågen og E39. Føremålet med reguleringsplanen er å etablere nye bustader med tilhøyrande infrastruktur og uteopphaldsareal. Det vert planlagt (maksimalt) 46 bueningar fordelt på ulike bustadtypar, - leilegheiter, rekkehus og frittliggjande småhus.

Det er nyleg lagt til rette for ny tilkomstveg nord i planområdet. Planforslaget gir auka tryggleik for mjuke trafikantar med fortau og interne gangvegar/turveg.

Planområdet er i dag uregulert. Planområdet omfattar eksisterande naustområde og eksisterande bustader som regulerast i tråd med dagens situasjon.

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

Det er lagt til rette for nye leikeareal i planen, som vist på plankart. Leikeføremåla i planen er generøse og har gode soltilhøve, sett i samanheng med at planområdet er austvendt.

2. NØKKELOPPLYSNINGAR

Gardsnamn (adresse i sentrum)	Fløsvika
Gardsnr./bruksnr.	196/4 m.fl.
Gjeldande planstatus (regulerings-/kommune(del)pl.)	Planområdet er sett av til bustad og fritidsbustad, bruk og vern av vassdrag med tilhøyrande strandsone, samt småbåthamn lengst sør i planområdet (kommuneplanen sin arealdel 2011-2023).
Forslagstillar/tiltakshavar	Fløsvika Utvikling AS
Grunneigarar (sentrale)	Fløsvika Utvikling AS m.fl.
Plankonsulent	Opus Bergen AS
Ny plan sitt hovudformål	Bustad
Planområdet sitt areal i daa	Ca 111 daa
Grad av utnytting	40-55 %-BYA
Ant. nye bueiningar/ nytt næringsareal (BRA)	Høyst nye 46 bueiningar
Aktuelle problemstillingar (støy, byggehøgder, o. l.)	Område sett av til fritidsbustad i kommuneplan som regulerast til bustad.
Føreligg det varsel om motsegn (j/n)	N
Konsekvensutredningsplikt (j/n)	N
Kunngjering oppstart, dato	23.09.10
Fullstendig planforslag mottatt, dato	
Informasjonsmøte haldt.(j/n)	J

3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

3.1 BAKGRUNN

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

3.2 FØREMÅL MED PLANFORSLAGET

Føremålet med reguleringsplanen er å etablere nye bustader med tilhøyrande infrastruktur, samt regulere for eksisterande situasjon. Forslagsstillar ynskjer med det føreliggande planforslaget å leggje til rette for bustader til fyrstegongsetablerarar.

4. PLANPROSESSEN

4.1 KUNNGJERING OG VARSLING AV OPPSTART

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

4.2 UNDERVEGSMØTE

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

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

I etterkant av undervegs møte er nye forslagsstillare kome inn i planen, og planforslaget er noko endra. Dei mest vesentlege endringane omfattar at eit tidligare område for fritidsbustad no vert regulert til ulike bustadføremål og naust. Leilegheitsbygg er teke med i planen med omsyn til at slike bygningar lettare kan tilpassast terrenget.

Topografien i området tilseier at terrenget krev ein del tilemning før bygging. Vidare er det gjort endringar av bygningsmassen si plassering.

Nytt undervegs møte vert halde 18.04.13.

5. GJELDANDE PLANSTATUS OG OVERORDNA RETNINGSLINER

5.1 FYLKESPLAN

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

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

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

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

5.2 KOMMUNEPLAN

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

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

Bustadområde

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

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

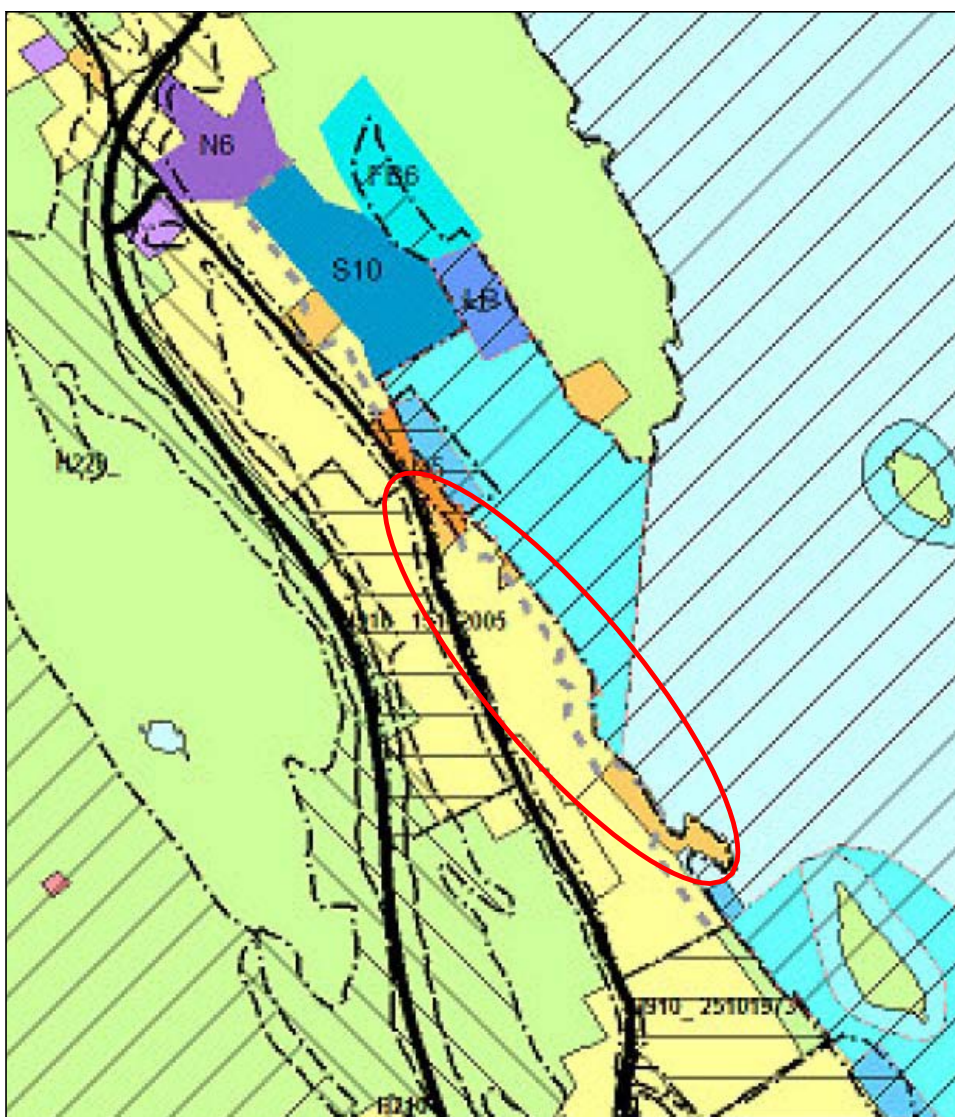
2.4 Minste tomteareal for einebustader er 650 m² og for tomannsbustader 1000 m² (500 m² per bueining). For eine- og tomannsbustader gjeld følgjande: Største gesimshøgde er 6,0 m og største mønehøgde er 9,0 m, begge målt frå planert terreng. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.

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

Bruk og vern av sjø og vassdrag, fleirbruksområde

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

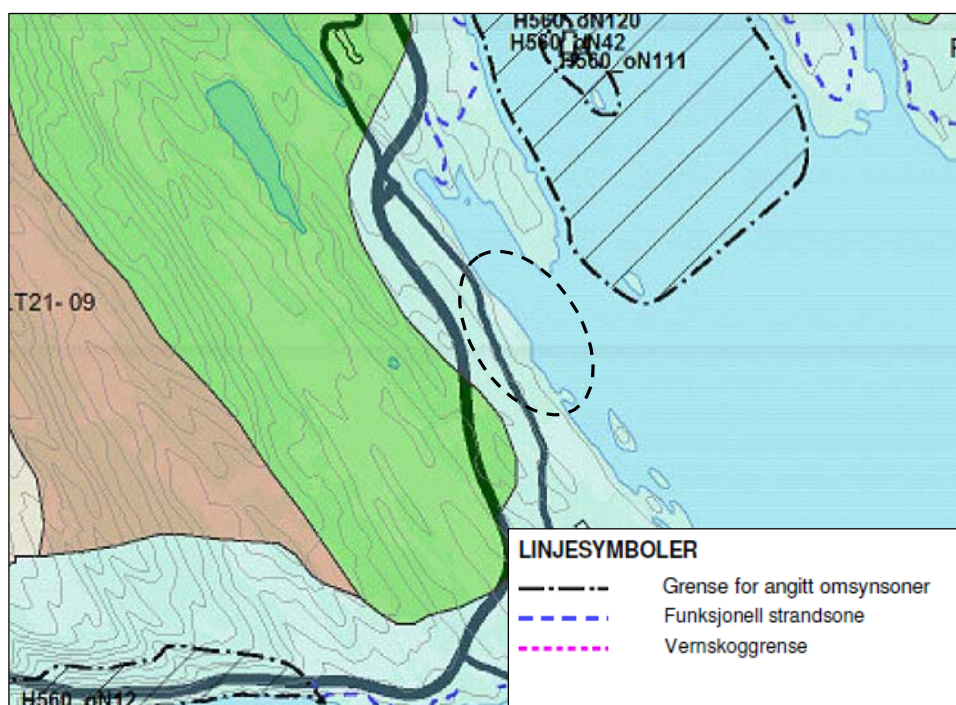
6.2 Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsle eller fiske er ikkje tillate, under dette flytebrygger og kaianlegg. Dette er likevel ikkje til hinder for naudsynt fortøyning av anlegg for akvakultur eller utlegging av sjøleidningar for vatn, avlaup, varmepumper, straum- og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



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

5.3 TEMAPLANER

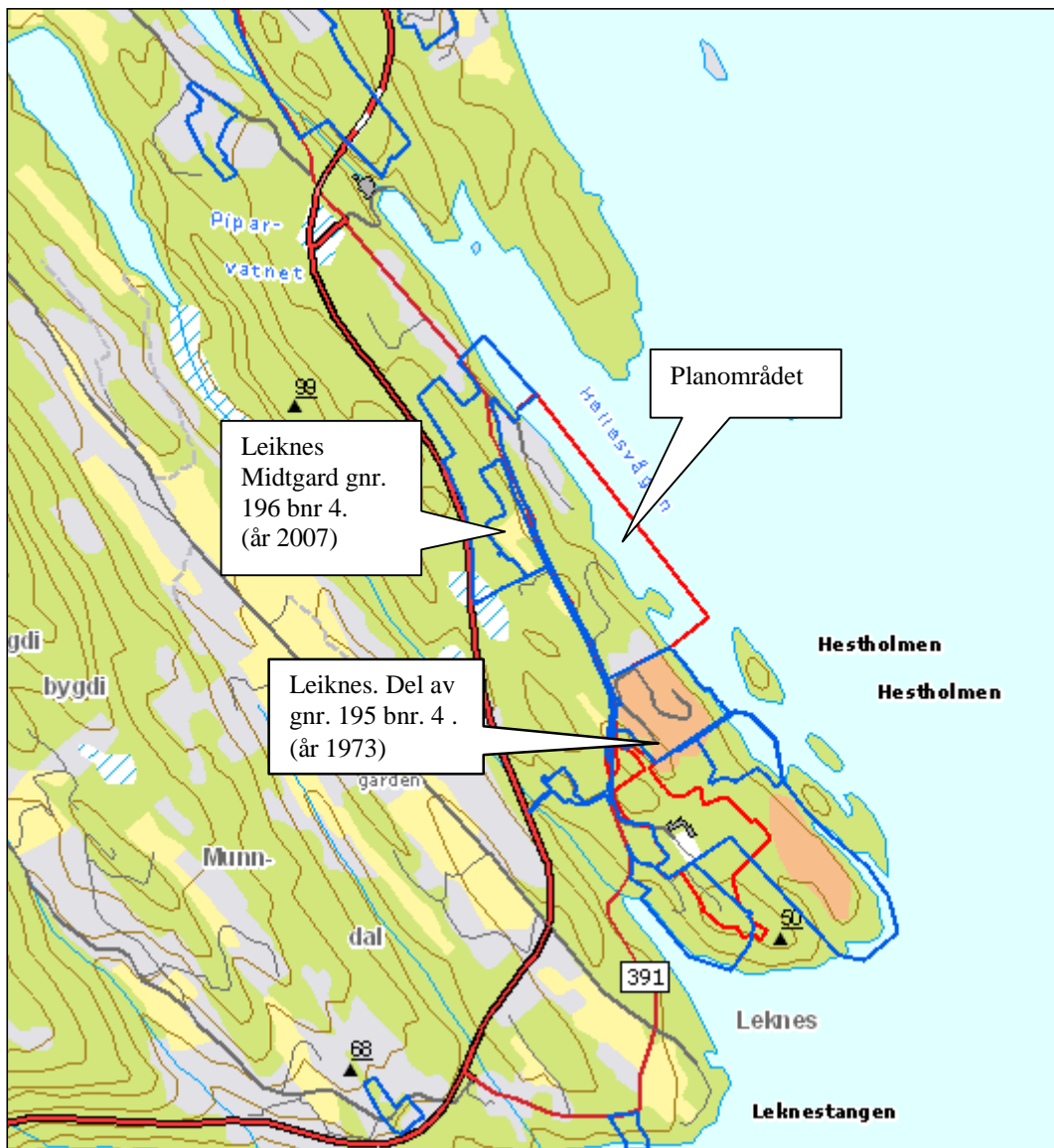
Funksjonell strandsone har blitt kartlagt i kommunen, og planområdet ligg ikkje i sona. Det er også sett ei byggjegrænse i samband med kartlegging av funksjonell strandsone. Byggjegrænse og funksjonell strandsone er sett for å sikra den visuelt eksponerte skråninga ned mot sjøen. Byggjegrænse er difor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



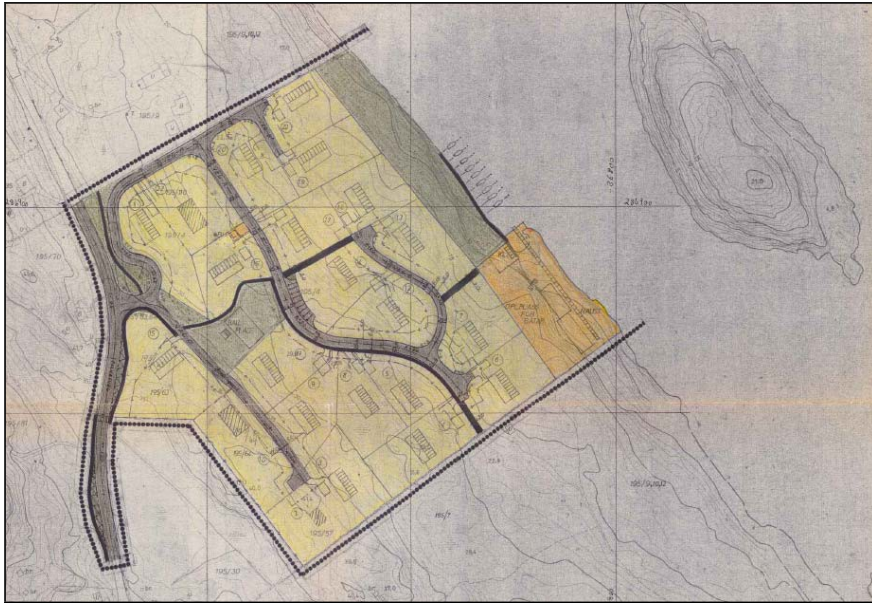
Figur 5.2. Temakart kommuneplanens arealdel 2011-2023. Planområde er ikkje merka med funksjonell strandsone (planområdet er innanfor stipla sirkel).

5.3 REGULERINGSPLAN(AR)

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



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



Figur 5.4. Eksisterende reguleringsplan i sør, Leiknes (1973).



Figur 5.5. Eksisterende reguleringsplan nord og vest for planområdet, Leiknes Midtgard (2005).

5.4 NASJONALE FØRINGAR

Statlege planretningslinjer for samordna areal og transportplanlegging

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

Statlege planretningslinjer for barn og planlegging

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

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

Nasjonale miljømål

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

6. SKILDRING AV PLANOMRÅDET

6.1 LOKALISERING

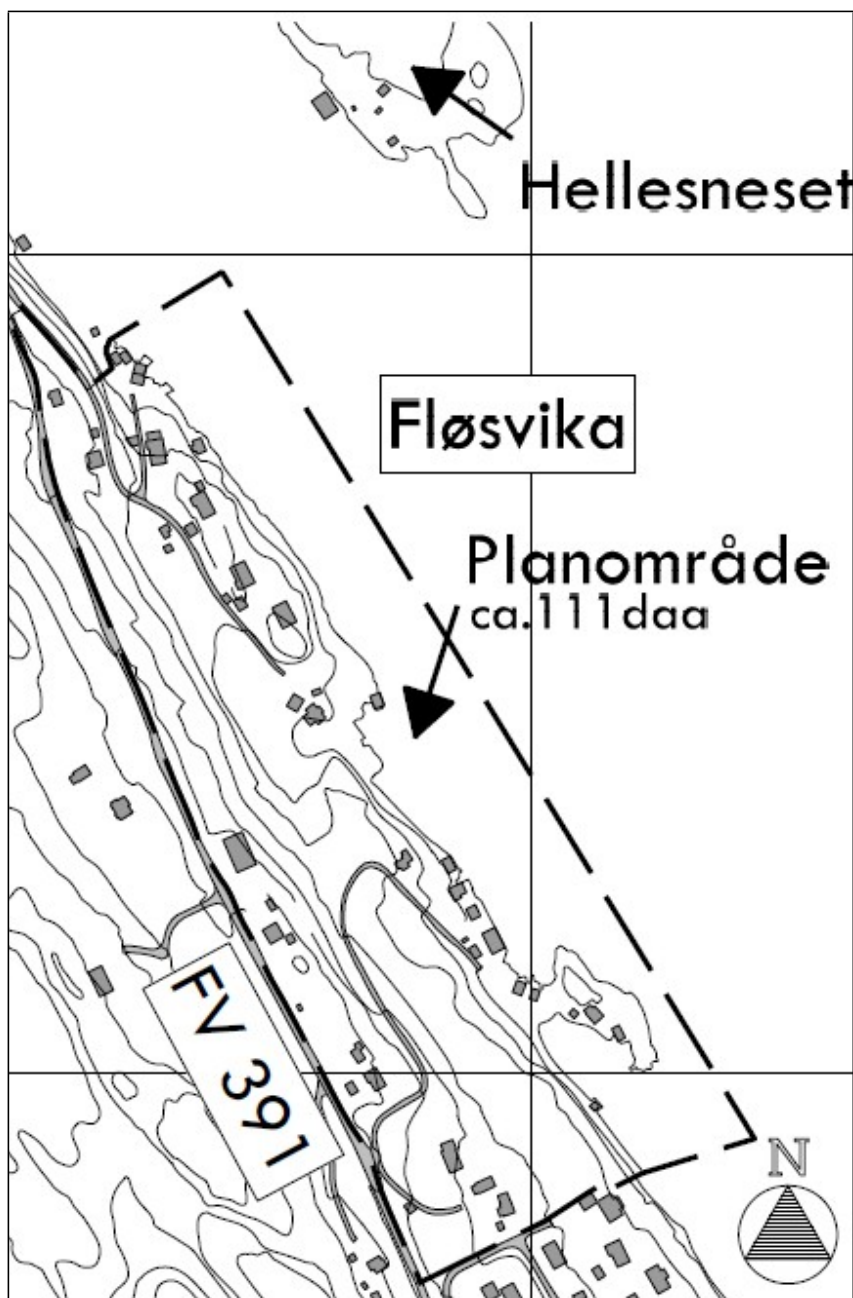
Planområdet er lokalisert i Lindås kommune ved Fløsvika. Tiltaksområdet ligg mellom Hellesvågen og E39.



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

6.2 AVGRENSING

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



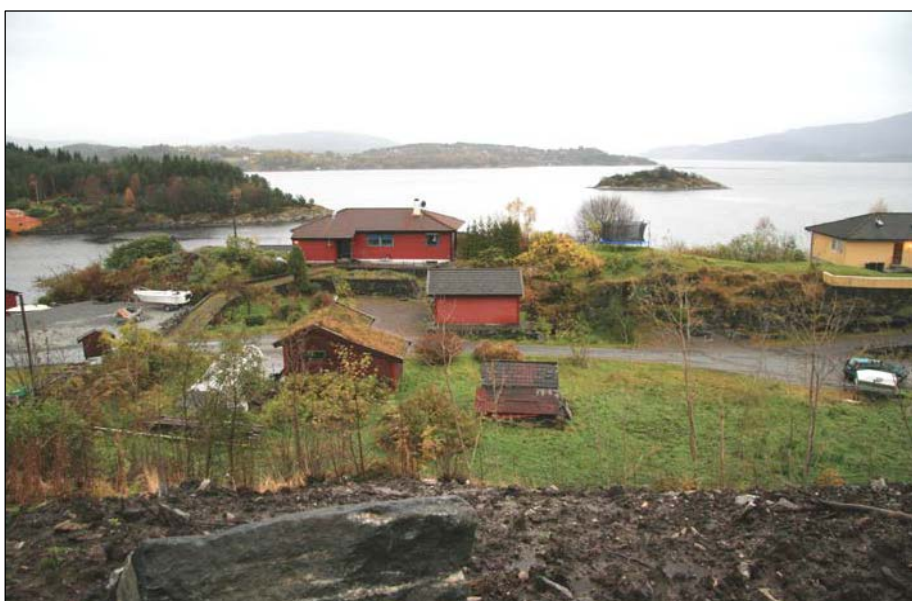
Figur 6.2. Planavgrensing.

6.3 BRUK/STATUS AV TILSTØYTANDE AREAL

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

6.4 EKSISTERANDE BYGNINGAR

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



Figur 6.3. Eksisterande bygningsmasse lengst nordaust i planområdet.



Figur 6.4. Eksisterande bygningar søraust i planområdet.



Figur 6.5. Gammalt naust i planområdet.



Figur 6.6. Eigedom 195/29 sett frå sjøsida.

6.5 TOPOGRAFI/LANDSKAPSTREKK

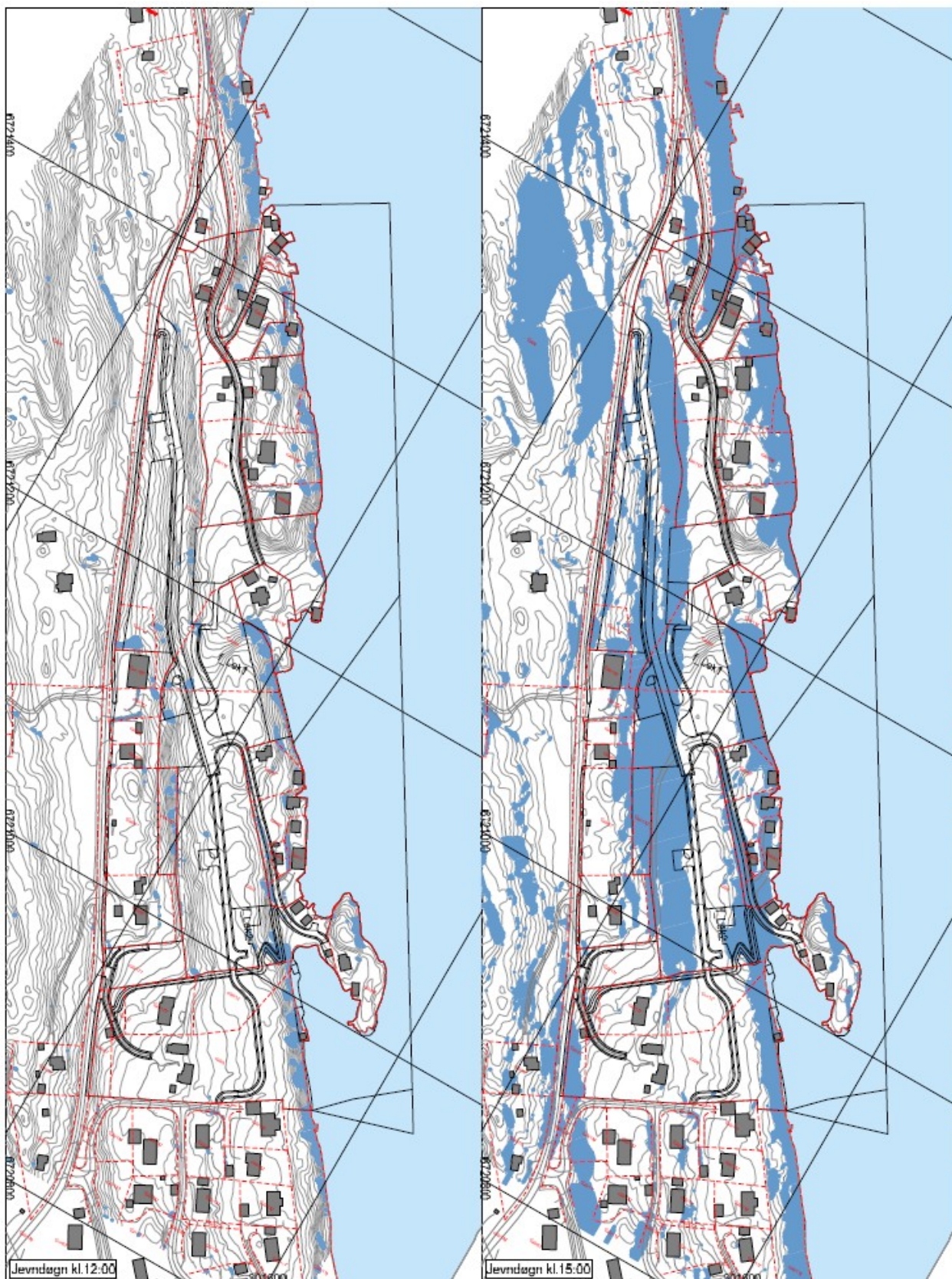
Terrenget i området er ujamnt og heller bratt ned frå plangrensa i vest og ned mot bustadane i aust. Det er også eit par høgdedrag ned mot sjøgrensa.



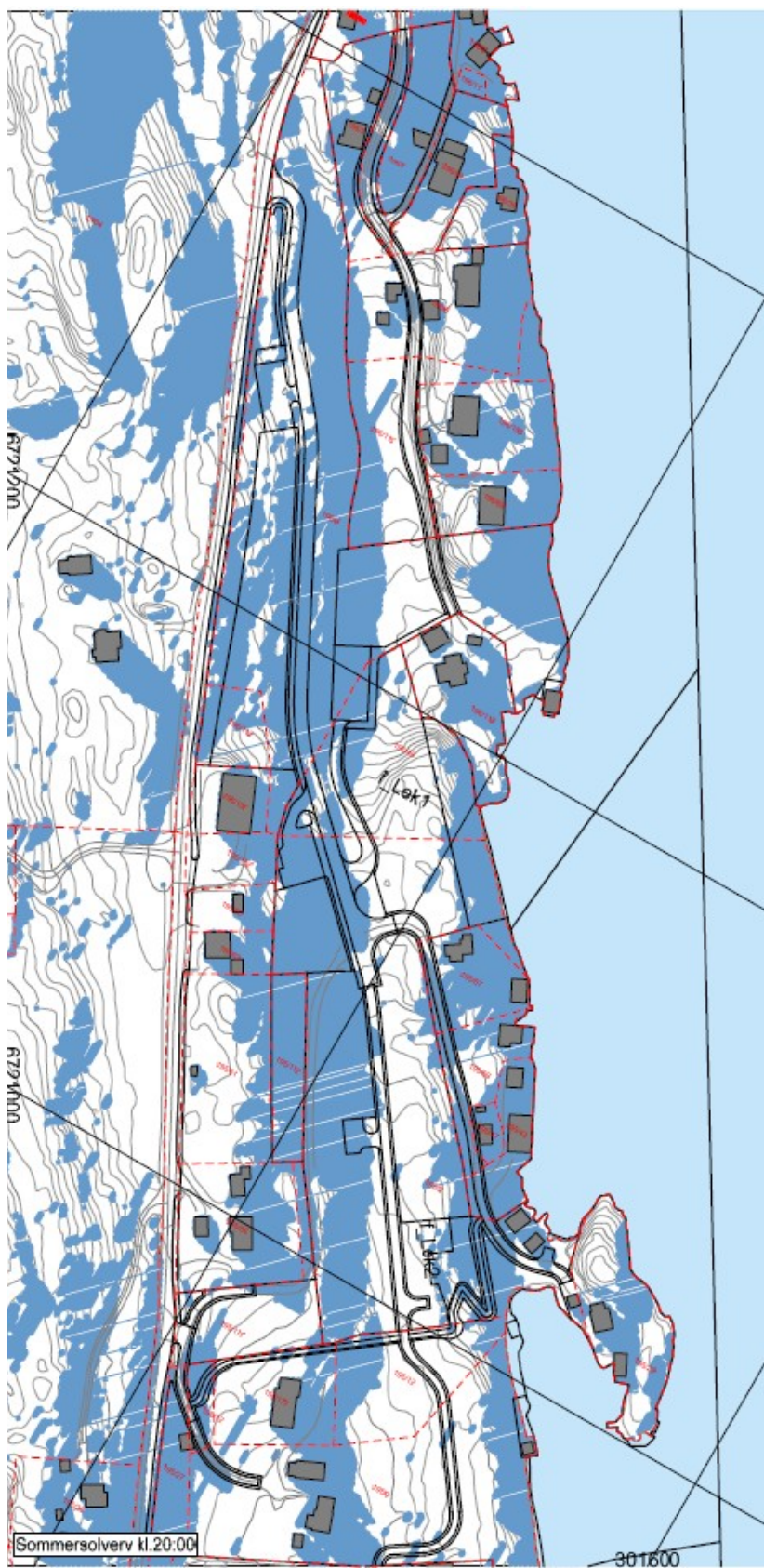
Figur 6.7. Planområde sett i frå fylkesveg 391. VA-traseen skimtas sentralt i planområdet.

6.6 SOLFORHOLD

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



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



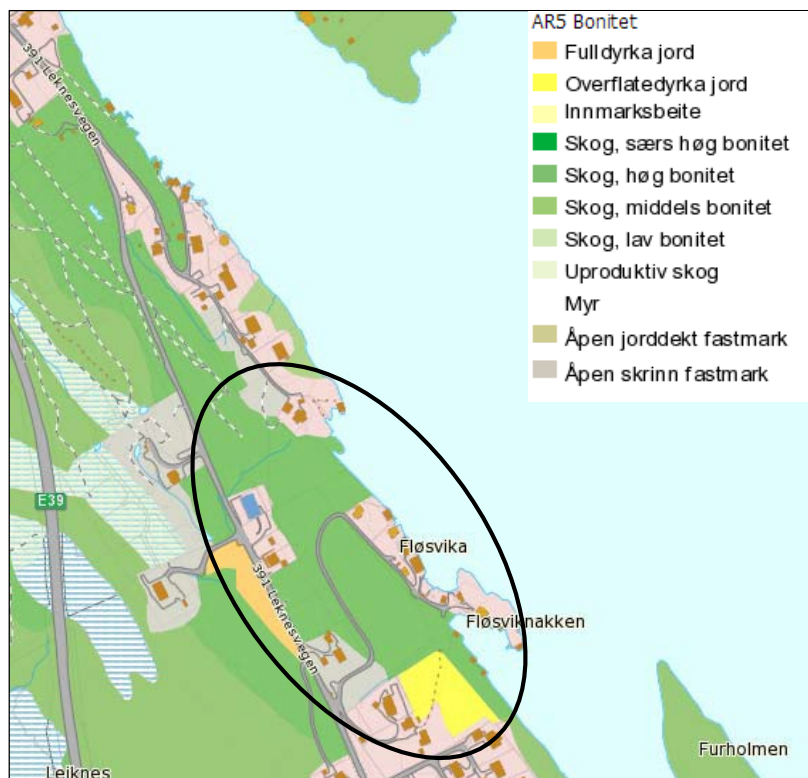
Figur 6.9. Solsituasjonen ved sommersolverv kl. 20.

6.7 BIOLOGISK MANGFOLD

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

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

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



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

6.8 GRØNE INTERESSER

Langs sjøen i planområdet er det fleire stader som er eigna for bading, fiske og lek. Badevika sør i området nyttast av tiliggande naboar.

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

6.9 KULTURMINNEVERDIAR

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



Figur 6.11. Gammalt naust.

6.10 VEG OG TRAFIKKTIHØVE

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

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

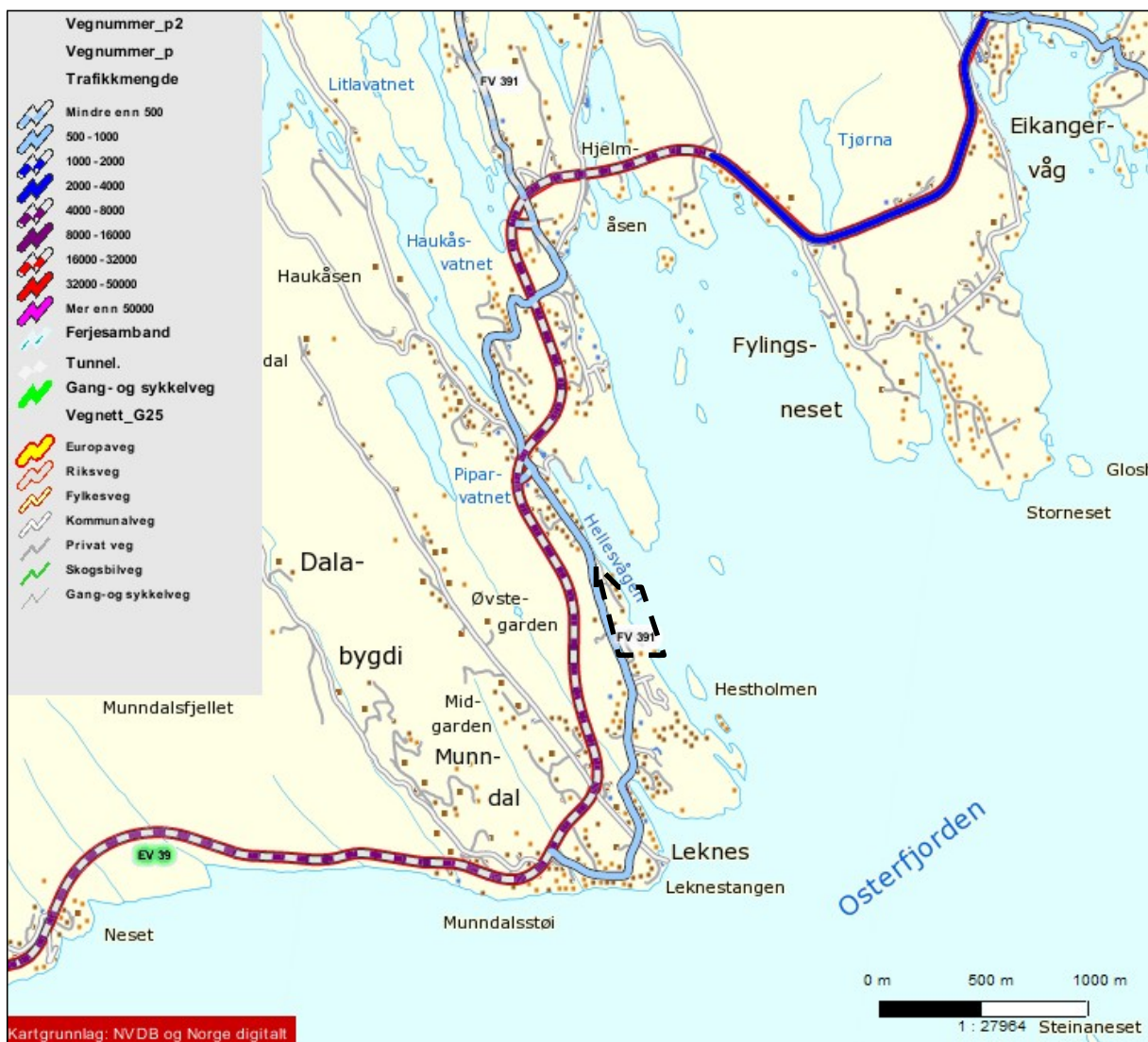
E39 er oppført med ÅDT 4900 og ei fartsgrense på 80 km/t. Det har skjedd to lettare og ei alvorleg trafikkskade på E39 eit stykke frå planområdet. Den alvorlege trafikkskaden skjedde like ved krysset ved Mundal om lag 1 km frå planområdet.

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





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



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



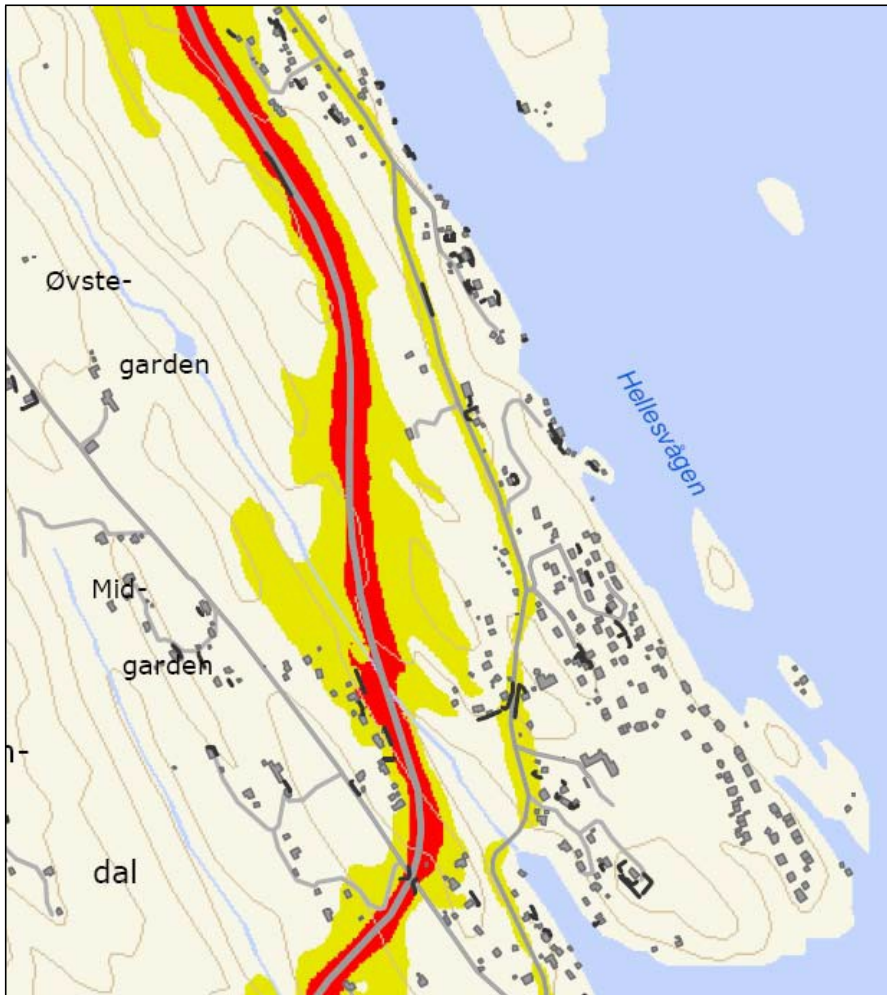
Figur 6.14. Krysset ved Mundal, sør for planområdet, mellom FV391 og E39/Osterfjordvegen.



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

6.11 STØY

Planområdet er ikkje kjend som eit støyutsett område. Hovudkjelde til støy i området er frå E-39 og FV391/Leknesvegen vest for planområdet. Støykart over planområdet visar at planområdet held seg innanfor grenseverdiane for støy frå tilliggande veger. Planområdet ligg eit stykke ned frå E39 med buffersone av grøntareal og bustadar mellom hovudvegen og plangrensa i vest slik at området er skjerma for mykje av støyen frå E39.



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

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

6.12 OFFENTLEG KOMMUNIKASJON/ KOLLEKTIVDEKNING

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

6.13 VATN OG AVLAUP

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

6.14 PRIVAT OG OFFENTLEG SERVICETILBOD

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

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

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

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

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

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



Figur 6.17. Skular og barnehagar nær planområdet.

6.16 RISIKO OG SÅRBARHEIT

ROS- vurdering

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

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

Bergen AS og tiltakshavars kunnskap om planområdet, samt tilgjengelege rapportar og innhenta informasjon frå Lindås kommune.

ROS-analysen

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

Risikomatrise:

RISIKOMATRISJE – arealbruk (LIV OG HELSE)						RISIKOMATRISJE – arealbruk (MILJØ)						RISIKOMATRISJE – arealbruk (ØKONOMI)								
Z	S5					Z	S5					Z	S5							
	Y	S4					Y	S4					Y	S4						
S	S3					S	S3					S	S3							
	Z	S2					Z	S2					Z	S2						
N	S1					N	S1					N	S1							
	A						A						A							
S		K1	K2	K3	K4	K5	S		K1	K2	K3	K4	K5	S		K1	K2	K3	K4	K5
	KONSEKVENNS					KONSEKVENNS					KONSEKVENNS									
S1 lite sannsynleg	Mindre enn ei hending per 1000 år	S1 lite sannsynleg	S1 lite sannsynleg	S1 lite sannsynleg	S1 lite sannsynleg	S1 lite sannsynleg	Mindre enn ei hending per 1000 år													
S2 mindre sannsynleg	Ei hending per 200 – 1000 år	S2 mindre sannsynleg	S2 mindre sannsynleg	S2 mindre sannsynleg	S2 mindre sannsynleg	S2 mindre sannsynleg	Ei hending per 200 – 1000 år													
S3 sannsynleg	Ei hending per 20 – 200 år	S3 sannsynleg	S3 sannsynleg	S3 sannsynleg	S3 sannsynleg	S3 sannsynleg	Ei hending per 20 – 200 år													
S4 mykje sannsynleg	Ei hending per 2 – 20 år	S4 mykje sannsynleg	S4 mykje sannsynleg	S4 mykje sannsynleg	S4 mykje sannsynleg	S4 mykje sannsynleg	Ei hending per 2 – 20 år													
S5 svært sannsynleg	Ei hending per 2 år eller oftare	S5 svært sannsynleg	S5 svært sannsynleg	S5 svært sannsynleg	S5 svært sannsynleg	S5 svært sannsynleg	Ei hending per 2 år eller oftare													
K1 ubetydeleg	Ingen personskadar	K1 ubetydeleg	K1 ubetydeleg	K1 ubetydeleg	K1 ubetydeleg	K1 ubetydeleg	Skadar for inntil kr 30 000													
K2 mindre alvorleg	Få og små personskadar	K2 mindre alvorleg	K2 mindre alvorleg	K2 mindre alvorleg	K2 mindre alvorleg	K2 mindre alvorleg	Skadar mellom kr 30 000 – 300 000													
K3 betydeleg	Få, men alvorlege personskadar	K3 betydeleg	K3 betydeleg	K3 betydeleg	K3 betydeleg	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	K4 alvorleg	K4 alvorleg	K4 alvorleg	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, enn 250 evakuerte	K5 svært alvorleg	K5 svært alvorleg	K5 svært alvorleg	K5 svært alvorleg	K5 – svært alvorleg	Skadar for meir enn kr 30 000 000													

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

For dei scenaria som ligg i **raud sone**, er risikoen uakseptabel. Dette inneber at det må setjast i verk risikoreduserande tiltak for å risikoen innanfor akseptable rammer (helst grøn sone). Dette kan innebere at eit planlagt tiltak må takast ut av planen eller reduserast i omfang. Det kan òg setjast føresegner med rekkefølgekrav 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.

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

Tema	Aktua- litet	Sannsynleg	Konsekvens		Kommentar/ tiltak
Liv og Helse					
Kraftleidningar	Ja	S1 – lite sannsynleg	K1 - ubetydeleg	2	Områdekonsesjonær er BKK Nett AS. Planområdet inngår i grunnkrins 0312 og deleområde Knarvik 0300.
Trafikkulukker	Ja	S1 – lite sannsynleg	K4 - alvorleg	4	Det har skjedd to lettare og ein alvorleg trafikkskade på E39 vest for planområdet. Den alvorlege trafikkskaden skjedde om lag 1 km i luftlinje frå planområdet ved krysset ved Mundal.
Lager av farlege stoff	Nei	-	-	-	Planområdet er ikkje lokalisert nær lager av farlege stoff.
Bombemål	Nei	-	-	-	Det er ingen bombemål i nærleiken av planområdet.
Støy	Ja	S1 – lite sannsynleg	K1 - ubetydeleg	2	Planområdet er ikkje støyutsett. Hovudkjelde for støy vil være frå E39 vest for planområdet og FV391/Leknesvegen ved

					plangrensa i vest. Støykart (Statens vegvesen, 2012) ⁵ over Lindås viser at planområdet ikkje ligg i faresona for støy frå vegen.
Brann	Ja	S2 – mindre sannsynleg	K4- alvorleg	6	Ein brann vil kunne vere alt frå mindre alvorleg til svært alvorleg. Ved en eventuell brann vil det fangast opp av brannvesenet. Næraste brannstasjon er Lindås og Meland Brannvern (LMB) i Knarvik.
MILJØ					
Luft- forureining	Ja	S1 – lite sannsynleg	K2 – mindre alvorleg	3	Planområdet er ikkje utsett for luftureining.
Grunn- forureining	Ja	S1 – lite sannsynleg	K1 - ubetydeleg	2	Det er ikkje kjent at planområdet har vore tilknytt ureina verksemd. I klima- og luftureiningsdirektoratet sin kartdatabase er det ikkje registrert grunnureining i eller rundt planområdet (NGU Arealis, 2013).
Radon	Ja	S1 – lite sannsynleg	K3 - betydeleg	4	Bergarten i området er Grønstein, amfibolitt. Radongass følgjer granittiske bergartar. Radongass i lufta ute er ikkje farleg, men når konsentrasjonen aukar i innelufta vil det vere behov for avbøtande tiltak. Området er ikkje registrert med høge radonverdiar (NGU, 2013).
Flaum/Stor m- flo/Havnivå- stigning	Ja	S2 – mindre sannsynleg	K2 – mindre alvorleg	4	Planområdet grensar til sjø i aust. Eksisterande bustader er truleg ikkje i fare for flaum. Fleire naust kan vere utsett for flaum ved springflo eller stormflo. I følge ein havnivåstigningsrapport (Vasskog m.fl., 2009) ⁶ er berekna havstiging for Lindås i år 2050 (relativt år 2000) ca 23 cm

					(usikkerheit -8 til +14). Landheving er estimert til 9 cm. Berekna 100 års stormfloverdi målt ut i frå NN1954 (høgdekote 0 i landkart) er 186 cm, med same usikkerheitsintervall som for havstiging (2009:29).
Risiko for ras	Ja	S1 – lite sannsynleg	K2 – mindre alvorleg	3	Ved plangrensa i vest er det ein nokså stor høgdeforskjell. Felling av trær i forbindelse med VA-anlegg og fylling med k ampsteinar kan føre til erosjon i området.

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

6.17 PRIVATRETTSLEGE BINDINGAR

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

7. VURDERING AV KONSEKVENsutGREIING ETTER FORSKRIFTA

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

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

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

8. SKILDRING AV PLANFORSLAGET

8.1 INNLEIING

Føremålet med det føreliggjande planforslaget er å etablere nye bustader med tilhøyrande infrastruktur. Det er planlagt maksimalt 46 nye bu-einingar både frittliggjande og konsentrert. Grad av utnytting for dei nye konsentrerte bustadområda er sett til %-BYA = 40-55%. For dei eksisterande bustadområda er %-BYA satt til 10- 30 %. Dette tilsvarar eksisterande situasjon med omtrent 5 % ekstra BYA for å sikre fleksibilitet i planen.

8.2 REGULERINGSFØREMÅL

Hovudføremål i planen er regulering for nye bustadområde. Eksisterande naustområde vert regulert med føremål naust og med lik utnytting som situasjonen i dag. Det er vist ein endring frå fritidsbusetnad til bustadføremål for nokre eigedomar.

Føremål	Areal m ²
Bygningar og anlegg	
Bustader -frittliggjande småhus	34969
Bustader -konsentrert småhus	8023
Fritidsbustader frittliggjande	2003
Renovasjonsanlegg	226
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag m/ tilhøyrande strandsone	495
Naust	1229
Leikeplass	3796
Samferdselsanlegg og teknisk	
Køyreveg	4684
Fortau	643
Gangveg	311
Annen veggrunn - teknisk anlegg	3198
Annen veggrunn- grøntareal	976
Parkeringsplassareal	1260
Grønstruktur	
Grønstruktur	9557
Turveg	508
Vegetasjonsskjerm	1138
Bruk og vern av vassdrag med tilhøyrande strandsone	
Fiskebruk	19690
Bruk og vern i sjø m/ tilhøyrande strandsone	17130
Sum	116797 m²

8.3 BYGGEFØREMÅL

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

Planen regulerer for eksisterande og nytt einebustadområde, og for ny konsentrert småhusbygningar av typen leilegheiter og rekkehus.

Felt	Tal på nye einingar i planområdet	Tal på eksisterande einingar i planområdet
BKS1	+5	-
BKS2	+12	-
BKS3	+ 4	-
BKS4	+ 20	-
BFS1	+ 2	1
BFS2	+1	-
BFS3	-	4
BFS4	-	1
BFS5	-	3
BFS6	+2	4
BFS7	+5	-
BFS8	+1	-
BFS9	-	1
BFS10	+3	2
BFF1	-	1
BFF2	-	1
SUM	55	18

Nye bustadområde

Det vert planlagt fortetting eller nye bygg i følgjande områder: BKS1, BKS2, BKS3, BKS4, og BFS7. Grad av utnytting for dei nye rekkebustadene og leilegheitene her ein BYA som varierer mellom %-BYA = 40- 55%. Maks mønehøgde er 10,5 meter. I alle delfelta, er det lagt til rette for 2 hovudetasje og ein loftetasje. Innanfor BFS7 skal det etablerast frittliggjande bustader (eine- og eller tomannsbustader). Både rekkehus og leilegheitene varierer i storleik.

Mindre justeringar av føremåls- og byggjegrensa kan tillast i samband med

byggjesøknad. Det er ønskeleg med moglegheit for mindre endringar av plassering av bustadane dersom det er naudsynt for å oppnå best moglege kvalitetar for uteareal. Byggegrensa i vest ligg 15 meter frå senterlinja på fylkesvegen. Ny planlagt bygningsmasse er lagt i terrenget bak eksisterande bygningar. Innanfor føresegnområde #1 er det tillate med oppføring av ein garasje. Garasje skal ikkje inngå som ein del av utnyttingsgraden til BFS7.



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



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

Eksisterande bustader og naust

Eksisterande bustader (BFS1- BFS4, BFS6- BFS8 og BFS10) er i hovudsak regulert i tråd med dagens situasjon. I planen er det opna for fortetting i einskilde delfelt.

Naust (BUN1-BUN4) regulerast etter dagens situasjon, og det skal ikkje oppførast nye naust som er større enn eksisterande naust jf. føresegnene til planen § 2.7. Eksisterande naust kan fornyast, eventuelt byggast opp igjen.

For delfelt BFS5 og BFS9 (gnr. 195 bnr. 29, 43, 47, 67, 68) er det foreslått ei

føremålsendring. Tomtene er i kommuneplanen sett av til fritidsføremål. I dag er situasjonen ein anna ettersom dei er tilknytt avløpssystem, har innlagt vatn og vegtilkomst, og har i dag ein funksjon som bustad. Ein regulerer derfor med føremål etter situasjonen slik den er i dag. For BFS5 er det tatt omsyn til planlagt utbygging av eksisterande bustad.

Eksisterande fritidsbustader

Fritidsbusetnad BFF1 og BFF2 er regulert i tråd med eksisterande situasjon og kommuneplanens arealdel. BFF2 ligg utanfor kommuneplanens byggjegrensa mot sjø.

8.4 LEIK/UTEOPPHALDSAREAL

I føresegnene er det sikra at; det for konsentrert busetnad skal setjast av eit areal på minst 50 m² per bueining for felles leik, for frittliggjande minimum 25m². I tillegg skal det opparbeidast områdeleikeplass på minimum 250 m² pr. nye 10 hovudbueining.

Områdeleikeplassen kan løysas innanfor f_BLK1. Her skal det mellom anna opparbeidast areal til ballspel forslag til plassering av ballspelområde er vist i illustrasjonsplanen. Delar av f_BLK1 er brattare enn 1:3, dette planleggast planert.

Leikeareala skal opparbeidast med god kvalitet og på ein måte som gjer varierte leikemoglegheiter. Minimum 90% av areala innanfor desse leikeplassane skal ikkje vere brattare enn 1:3. I f_BLK4 skal eksisterande topografi så langt som råd haldast i hevd.

Planframlegget regulerer for utbygging av maksimalt 46 nye bueiningar. 41 vil vere konsentrert småhus busetnad og 5 vil vere frittliggjande. Dette krev tilsaman minimum 2175 m² leikeareal.

Vidare sett kommuneplanen krav til at det setjast av eit areal til områdeleikeplass på 250 m² pr. 10. nye hovudbueining. For 50 (46) nye bueiningar gjer dette eit arealkrav på 1250 m². Tilsaman krev dei nye bueinigane 3425 m² felles leikeareal i høve til kommuneplanen sine krav.

I planen er det regulert for 3796 m² leikeareal. Av dette er det sett krav om opparbeiding av f_BLK1, f_BLK2 og f_BLK4 desse areala utgjer tilsaman 3529 m². Kommuneplanens krav til leikareal er sikra i planen. Leikeplassane ligg innanfor ein avstand på 200 meter for bustadane, og er plassert slik at dei vil ha gode solforhold og er skjerma for sjenerande vind, støy, elektromagnetisk stråling, og trafikk.

Utover områda som vert opparbeidde som felles leikeareal er det grønne areal både i planområdet, og i tilgrensande areal, for rekreasjon, friluftsliv og mosjon. Planen legg til grunn opparbeiding av turveggar og gangveggar som sikrar betre tilkomst til grønstruktur ved sjø.

Det er tillate at delar av minste uteopphaldsareal for bustadane innanfor føremål bustad konsentrert kan løysast på eigen takterrasse. Det vert vektlagt at uteareala for den einskilde bustad skal ha gode kvalitetar, er skjerma for vind og støy, og har gode soltilhøve.

8.5 PARKERING/GARASJE (R)

Det er lagt opp til parkering på privat uteareal ved eigedom for frittliggjande småhus og fritidsbustader. For BKS2, BKS3 og BKS4 er det planlagt parkering løyst i garasjeanlegg under bakken, samt i areal til overflateparkering, SPP1-4. Det er lagt til rette for 2 parkeringsplassar per bustad for einebustader, og 1,5 parkeringsplass for leilegheiter/rekkehus jf føresegnene for Lindås kommune.

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

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

8.6 TRAFIKKAREAL

Det er lagt inn fortau langs den offentlege vegen, merka o_SF1-3 i plankart. Det skal vidare etablerast gangveg o_SGG1 sør i planområdet og som knyt området mot skulen og bustadområdet i sør.

Vegen til tomtene i sjøkanten helt nord i planområdet, merka f_SKV1 i plankart, regulert til 3,5 m vegbreidde med passeringslommer eller utvida vegbreidde til 5 m i kurve slik at en legg til rette for mogleg framtidig opparbeiding av veg.

O_SKV1 er regulert med breidde på 5 meter for deler av strekket. Det er lagt til rette for snumoglegheiter for større køyretøy som bossbil og liknande. Ved f_BRE2 er det er dimensjonert snuareal for lastebil. Dei andre vegane innanfor planområde har tilfredsstillande utforming i høve til tilkomst for brannbil.

Vegane er tilpassa vegklasse A1, åtkomstveg i bustadområde. Fartsgrense er 30 km/t og stigning, kurvatur (vertikal og horisontal) på vegane fylgjer handbok 017. O_SKV1 har stigning innanfor kravet for universell utforming. Dette er vist i vedlagte vegprofilar.

f_SKV3 avvikar noko frå vegnormalen. Stigningstilhøve er på 1:8, men tilfredsstillar stigning og breidde (har over 3 meter breidde) for brannbil/utrykningskøyretøy. Det er i dag få einingar som har si tilknytning til f_SKV3.

8.7 STØYTILTAK

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

8.8 AVFALLSHANDTERING/MILJØSTASJON

Lokalisering av avfallshandtering merka f_BRE1 og f_BRE2 i plankart. f_BRE1 er plassert ved parkeringsplassen på nordsida av BKS2, og f_BRE2 ligg aust for BKS3. Det er sett av stort nok areal i føremåla til to dunkar per hushald. Ved begge renovasjonsområda skal det vere mogleg for renovasjonsbilen å snu.

8.9 UNIVERSELL UTFORMING

I tråd med retningslinjer for universell utforming i samfunnsdelen av kommuneplanen for Lindås kommune skal lekeområda ha universell tilkomst og MUA skal, om muleg, legge til rette for gjeldande prinsipp om universell utforming.

I føresegna er det sikra at 10 % av parkeringsplassane skal vere universelt utforma. I tillegg skal minimum 30 % av einingane i felta BKS1-4 tilretteleggast etter gjeldande prinsipp om universell utforming.

Stigningstilhøve i O_SKV1 er vist i vedlagt stigningsprofil, og visar ein slakare stigning (4,25 %) enn minimumskrav for universell tilkomst. Turveger innanfor planområdet vert ikkje universell utforma, men f_SKV3 vil fungere fint for tilkomst for rullestol- og barnevogn ned til badevika i G1.

8.10 RISIKO OG SÅRBARHEIT

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

9. KONSEKVENSAV PLANFORSLAGET

9.1 OVERORDNA PLANAR OG VEDTAK

Deler av strandsonen er i dag sett av til fritidsfremål i gjeldande kommuneplan. I planframlegget er det eit ynskje om å regulere nokre eigedommar til bustadfremål med noko auke i utnyttingsgrad. Tomt 195/29 ligg utanfor byggegrensen mot sjø i følgje kommuneplanen sin arealdel. Ein ønskjer også å regulere denne deler av eigedomen til bustad. Det er eit ynskje å ivareta dei verdiane som er i strandsona i dag.

Planfremlegget viser ein føremålsending frå fritidsfremål til bustad for følgjande eigedommar gnr. 195 bnr. 29, 43, 47, 67, 68 (BFS5 og BFS9 i plankart). Strandsona er i dag stort sett utbygd med bustadar eller naust. Lindås kommune har kartlagt funksjonell strandsona i samband med revisjon av kommuneplanen. Ved kartlegging er det blant anna urørt strandsona som det har blitt teke omsyn til. Grad av inngrep og grad av privatisering har vore viktig for kartlegginga av strandsona. I følgje temakart for landskapstypar og omsynssone naturmiljø er ikkje strandlinja i planområdet blitt kartlagt som funksjonell strandsona. Men ei byggegrense mot sjø er vist i kommuneplanen sin arealdel.

Bilete under visar eksisterande bygg på/ved Fløsviknakken, som ein søkjer omregulert frå fritidsbustad til bustad.



Figur 9.1. Fløsviknakken (Kilde: Lindås kommune).

9.2 EKSISTERANDE REGULERINGSPLANAR

Planområdet er uregulert.

9.3 ESTETIKK

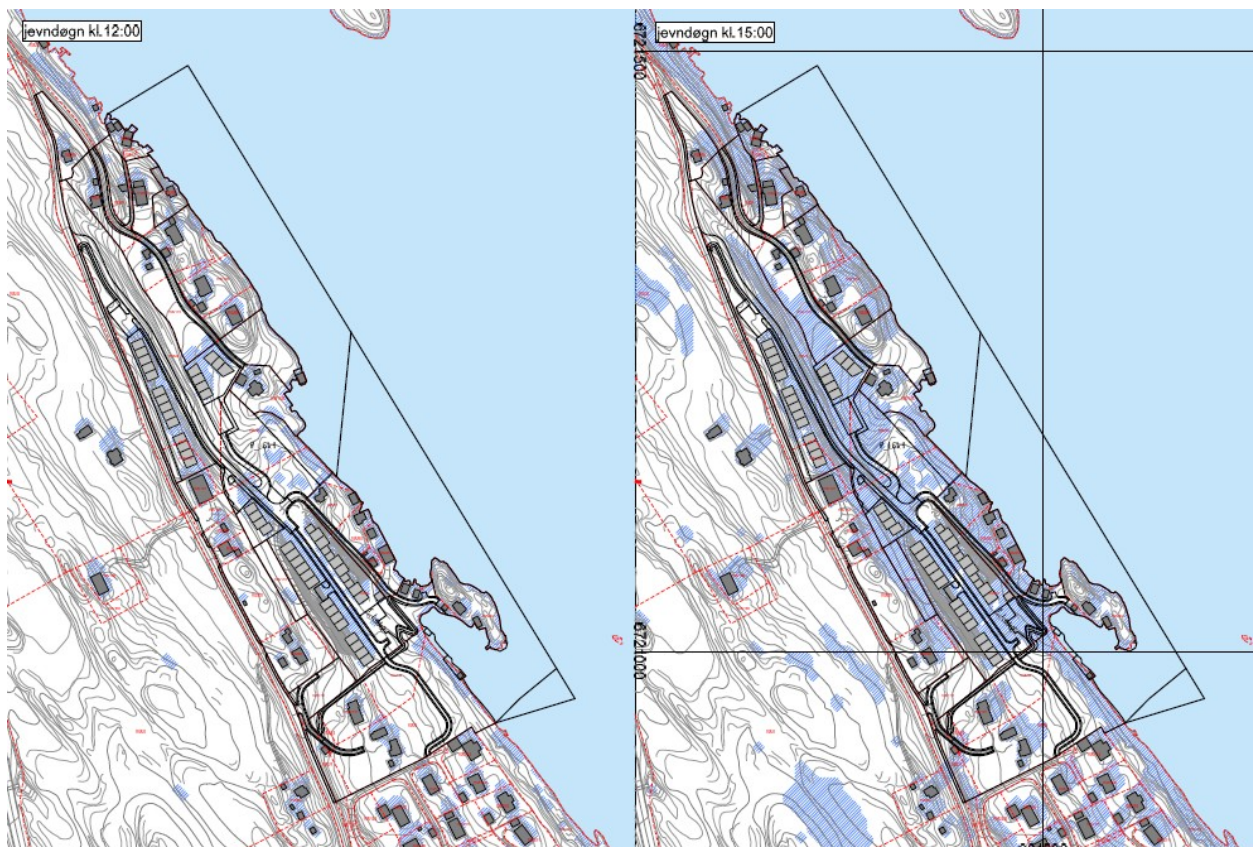
Planlagt ny bygningsmasse vil følge terrenget og samsvare med landskapet i planområdet. Vegetasjon og eksisterende høgdeforskjellar er med på å gjere at dei nye bygningane lettare passar inn i landskapet sjå vedlagte snitt. Den sørlege delen av planområdet vil stå fram som meir ope. Ein del vegetasjon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

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

Det er lagt til rette for grøntareal mellom bustadane i felta BFS6 og BKS4 som vist på plankart. På vestsida av bustadane som er planlagt i BKS2 er det sett av plass til vegetasjonsskjerm med grøntareal mot FV391/Leknesvegen.

9.4 KONSEKVENSAAR FOR NABOBAR

Planforslaget legg til rette for omtrent 46 bueingar, noko som vil utgjere ei auke av bustadtettleiken i planområdet. Både fastbuande og hyttefolk i planområdet vil få konsentrert småhusbusetnad i nærleiken av deira eigedom. Vegetasjon og høgdeforskjellar vil truleg redusere innsynet til eksisterande bustader. Låge bygg og tilpassing til terreng vil truleg halde solforholda tilnærma lik dagens situasjon. Med ny infrastruktur og opparbeiding av felles friområde, vil området få klarare grenser mellom privat- og fellesområde. Delar av strandsona vil også bli meir tilgjengeleg.



Figur 9.3. Sol- og skyggetilhøve etter planlagt tiltak ved jamdøger kl. 12.00 til venstre og 15.00 til høgre.

9.5 TRAFIKK- OG PARKERINGSFORHOLD

Statens vegvesen si handbok 146 Trafikkberekningar (1989) operer med 3,5 bilturar pr. dag som mål på bilturproduksjonen pr. bustad. Med planen sitt forslag på totalt 46 bustadar som er tilknytt den nye tilkomstvegen vil dette gje ein turproduksjon som følgje av planen på $46 \cdot 3,5 = 161$ bilturar per dag. For fylkesveg 391 med ÅDT 351-900 nær planområdet vil truleg ei auke på om lag 160 bilar ha innverknad for trafikken i området, men ikkje i utstrekkt grad.

Tilkomst til planområdet skjer via E39. Nye bueingar skal nytte ny adkomstveg O_SKV1. Eksisterande bustader har tilkomst til fylkesvegen sør i planområdet.

Det vil bli opparbeida fortau langs O_SKV1 frå nord og gjennom planområdet til felt BKS3, i tillegg til fleire gangvegar internt i planområdet. Forholda for mjuke trafikantar vil derfor bli forbetra. Parkeringsdekninga i området vil bli uforandra.

9.6 KULTURMINNE

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

9.7 BIOLOGISK MANGFALD

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

§ 8. (Kunnskapsgrunnlaget)

I følgje rettleiaren til nml kap. II vil det, for saker der tiltaket ikkje rører naturmangfald av betydning, normalt vere tilstrekkeleg å hente kunnskap frå naturbasen, artskart og anna lett informasjon. Med utgangspunkt i registrerte verdier og omfang på tiltaket vert det vurdert at eksisterande kunnskap om naturmiljøet i området er tilfredsstillande i høve til saka sin karakter.

§ 9. (føre-var-prinsippet)

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

§ 10. (økosystemtilnærming og samla belastning)

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

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

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

§ 12. (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

Jf. naturmangfaldsloven § 12 er ulike alternative for tiltaket vurdert. Ein legg opp til ei låg utnytting og store grøntareal langs strandsona.

9.8 FRILUFTSAKTIVITET, BARN OG UNGES INTERESSER I NÆRMILJØET

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

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

9.9 PRIVAT OG OFFENTLEGE SERVICETILBOD

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

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

9.10 RISIKO OG SÅRBARHEIT

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

9.11 INFRASTRUKTUR

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

9.12 KONSEKVENSAAR FOR NÆRINGSINTERESSER

Ikkje aktuelt.

9.13 JURIDISKE/ ØKONOMISKE KONSEKVENSAAR FOR KOMMUNEN

Før dei nye felta kan byggast ut til maksimalt potensiale, må forslagstillar kome til semje med grunneigar om å erverve areal på eigedom 196/48. Forslagstillar i er i dialog med grunneigar om dette.

10. MEDVERKNAD

Det er halde eit informasjonsmøte for naboar og røynde partar den 01.11.10. Med informasjon om planane for utbygging, i møtet var det var rom for spørsmål og innspel.

11. AVSLUTTANDE KOMMENTAR FRÅ FORSLAGSTILLAR

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

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

Eigar av tomt 195/29, Øystein Dahle, har blitt oppfordra av byggesaksavdelinga i Lindås kommune til å omregulere si eigedom frå fritidsbusetnad til bustad. Etablerte bygg i BFS5 og BFS9 har eit bustadpreg. Det tillates ei mindre auke i utnyttingsgrad frå dagens situasjon for BF5 og BF9. Elles skal verdiane som føreligg i dag bli ivaretatt.



ADRESSE:
Strandgaten 59
5004 Bergen

EPOST:
post@opus.no

TELEFON:
55 21 41 50

WEB:
www.opus.no

PROSJEKTNUMMER
P10045

OPPDRAGSANSVARLIG
Marie Bjelland

MEDARBEIDERE
Kristel Bellerby
Joanne Inchbald
Geir Sætveit

PROSJEKTNAVN
FLØSVIKA

ADRESSE:
Lindås kommune
Gnr 196 Bnr 4 m. fl.

PLANNR. 1263-201009

REGULERINGSPLAN

OPPDRAGSGIVER
Fløsvika Utvikling AS