

Lindås, gnr 55, bnr 1, 2

Bruvoll-bustadfelt

Planskildring

Mars 2015





Lindås, Bruvoll, gnr. 55, bnr. 1 og 2 mfl., detaljregulering Planskildring

Oppdragsgivar:.....Atle Bruvoll Anderson, Ottar Hoplan
Rapportnamn:.....Planskildring Lindås, Bruvoll gnr. 55, bnr. 1 og 2 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.....
Dato.....2015-04.05
Rapport antall sider27
Vedlegg antall sider.....6
Utarbeidet..... VW
Kontrollert.....
Godkjent VW

INNHOOLD

1. SAMANDRAG	3
2. NØKKELOPPLYSNINGAR	3
3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET	4
4. PLANPROSESS	6
5. GJELDANDE PLANSTATUS OG OVERORRND A RETNINGSLINJAR	7
6. SKILDRING AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)	10
7. UTREDNINGER IHHT FORSKRIT OM KONSEKVENSUTREDNING	20
8. SKILDRING AV PLANFORSLAGET	20
9. KONSEKVENSAR AV PLANFORSLAGET	25
10. MEDVIRKNING	26
11. FORSLAGSTILLERS AVSLUTTENDE KOMMENTAR	26

VEDLEGG (bakarst i rapporten)

- Regulering føresegner
- Illustrasjonsplan A3 1:2000
- Snitt A3 1:200
- Prinsippsnitt vegar A3 1:100
- Merknadsskjema
- Merknader

Tilleggsrapporter (bakarst i rapporten)

- VA rammeplan

Tidligere innlevert vedlegg:

- Varslingsannonse
- Varslingsbrev
- Varslingsliste

1. SAMANDRAG

Planområdet er av gnr. 55 bnr. 1 og 2 , mfl. Bruvoll, Lindås kommune.
Detaljreguleringsplanen er utarbeida av Weglo Design, Plan & Landskap As på oppdrag frå Atle Bruvoll Andresen

Planforslaget legg opp til einebustadar, rekkehus og leilegheiter. Adkomst vil skje frå privat kjøreveg og via Lindåsvegen . Det skal for heile området leggest vekt på god utforming, materialbruk, og landskapsomsyn vil bli vektlagt i planarbeidet.

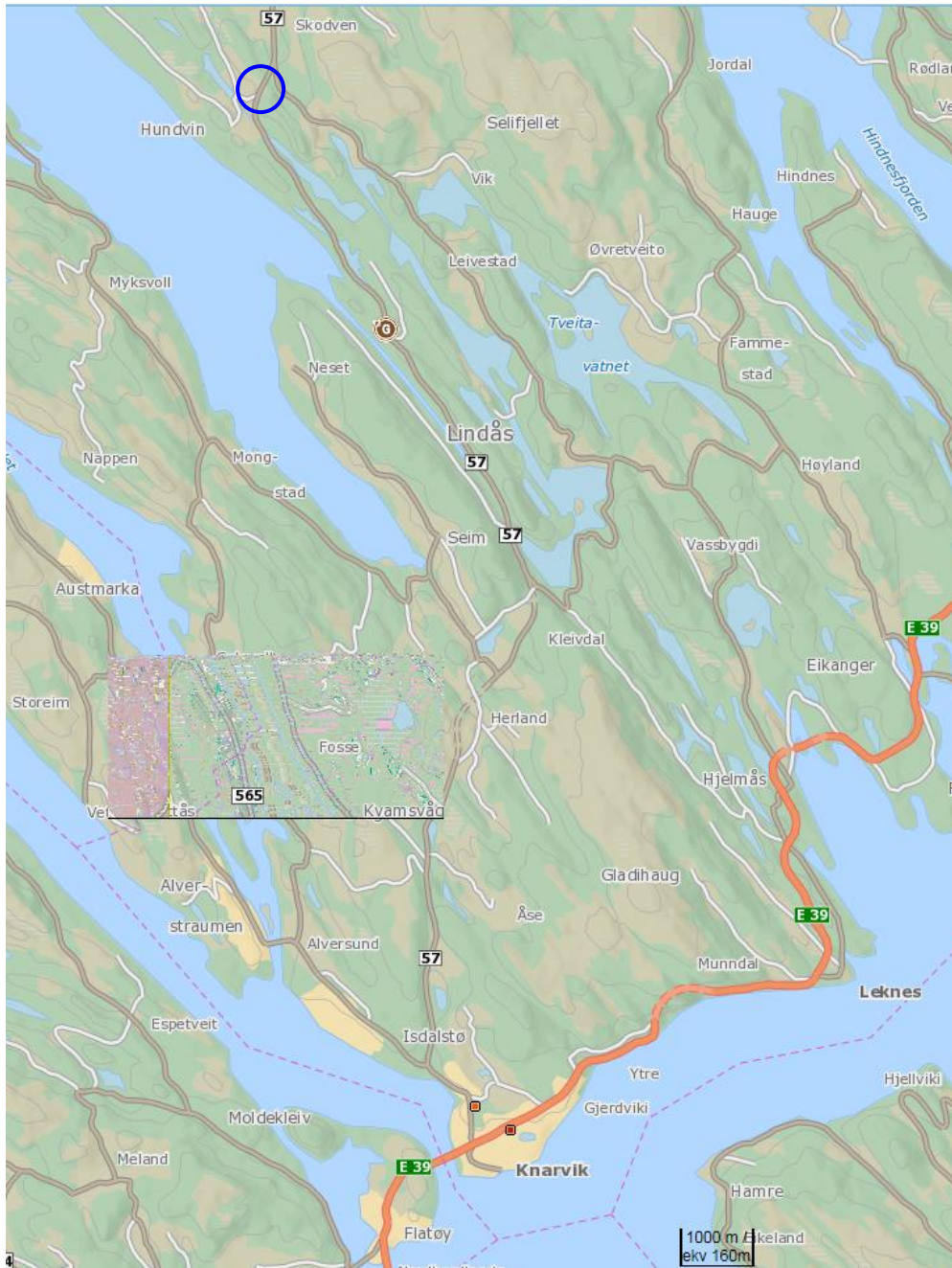
2. NØKKELOPPLYSNINGAR

Kommune	Lindås
Gardsnamn (adresse i sentrum)	Bruvoll
Gardsnr./bruksnr.	55 /1 og 2 mfl.
Gjeldande planstatus (regulerings-/kommune(del)pl.)	Uregulert
Forslagstiller	Atle Bruvoll Andersen-Ottar Hoplan
Grunneigarar (sentrale)	Julie Bruvoll Bruvoll, Ottar Hopland
Plankonsulent	Weglo Design, Plan & Landskap AS
Ny plans hovudformål	Bustader
Planområdets areal i daa	41 dekar
Grad av utnytting	Varierer
Ant. nye bustader	6 frittliggjande bustader, 4 tomannsbustader, ca.36 leilegheiter.
Aktuelle problemstillingar (støy, byggjehøgder, o. l.)	Veg, naboar, ras
Føreligger det varsel om motsegn (j/n)	Merknader frå naboar.
Konsekvens utredningsplikt (j/n)	Nei
Kunngjøring oppstart mindre vesentleg endring, dato	11.12.2013
Planforslag mottatt, dato	-
Informasjonsmøte avholet.(j/n)	Befaring og telefonsamtaler.

3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

3.1 Bakgrunn

Bakgrunnen for planarbeidet er at Atle Andersen, Ottar Hopland, ønsker å tilrettelegge for bustader med tilhørende anlegg. Planområdet er på 41 dekar og ligger på Bruvoll i Lindås kommune.



Planområde ligg ca. 1 time kjøring frå Bergen sentrum.

3.2 Intensjonen med planforslaget

Målet med planarbeidet er å leggje til rette for einestader (BF), tomannsbustader (BK) og leilegheits bustader (BB) tilhørande anlegg som er tilpassa landskapet og omjevande. Landskapsmessing er planområdet ubyggd og terrenget er varierende frå flatt, skråande og bratt. Bustader og vegar vert tilpassa terrenget slik at desse ikkje får ein negativ fjernverknad.



Planområde.

4. PLANPROSESS

4.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble avholdt med Lindås kommune den 18.11.2013. På møte deltok ein representantar frå plan Christian Reinshol , Arnhold Matre og frå teknisk Atle Dingen.

Forslagsstillar var Atle Bruvoll Andersen og Ottar Hoplan
Konsulent var Vibeke Weglo, Weglo Design, Plan & Landskap AS,
Det ble varsla om oppstart i Nordhordlands avisa den 11.12.2013.

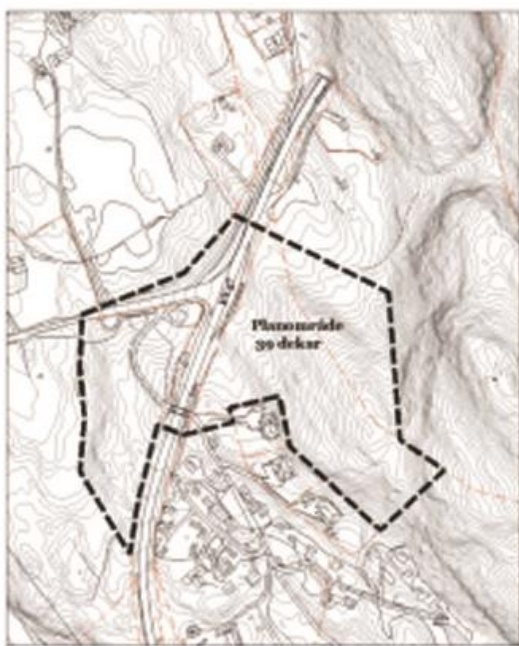
Varslingsbrev vert sendt til naboar, offentlige og private høringsinstansar den 06.05.2012.
Det har kome inn 4 offentlege merknader og 1 stk. private merknader. Disse er opp summert og kommentert i vedlagt dokument.

VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-8, varslas med dette oppstart av planarbeid for utarbeidelse av detaljregulering for:

Lindås, gnr. 50, bnr. 1, 2, mfl. Bruvoll

Planområdet er på 39 dekar og ligger i Bruvoll, Lindås kommune. Området er i gjeldende kommuneplan avsatt til byggeområde og 1. område. Formålet er å regulere området til boliger med tilhørende anlegg og LNF område.



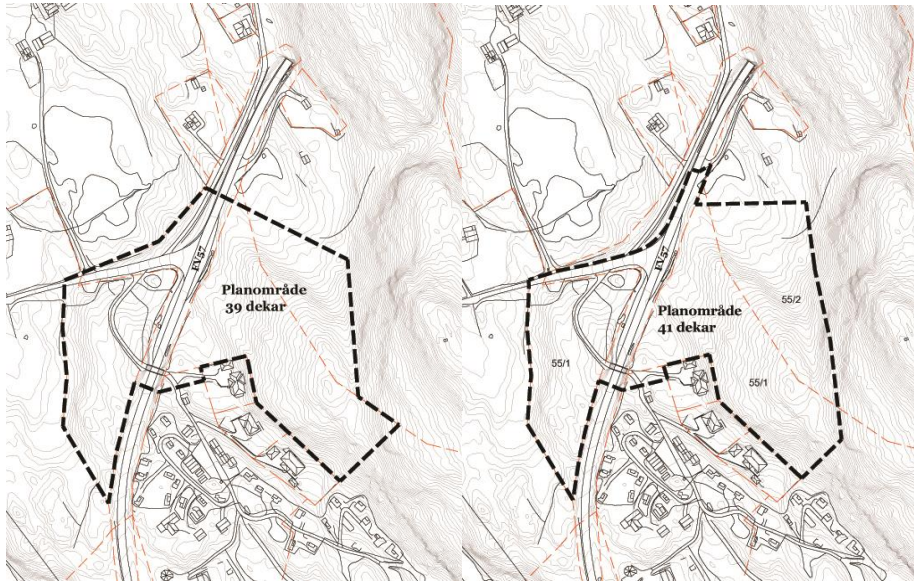
Tiltakshaver er Atle Bruvoll Andersen.

Naboer og berørte grunneiere varslas direkte.
Nærmere informasjon om planarbeidet kan fås hos utførende landskapsarkitekt Vibeke Weglo.

Alle mottatte merknader følger planforslaget når det oversendes kommunen for behandling. Eventuelle merknader til planarbeidet sendes innen 13.01.2014 til:

Weglo Design, Plan & Landskap AS
Strandgaten 50, 5004 Bergen, Tlf 93094525
E-post: vibeke@weglo-design.no

Annonse i Nordhordaland avisa.



I etterkant av oppstart varslet er plan avgrensinga auka noko i dialog med kommunen , planområdet er nå ca. 41 daa. Det var et ønske om å koble fortau mot avkjørsle i nord og da ble planområde utvida litt i nord. Det ble ikkje varslet på nytt sidan det er på grunneigars eiedom og i samråd med Lindås kommune og vegvesnet. Endelig plan avgrensing framkjem av vedlagt plankart og illustrasjon .

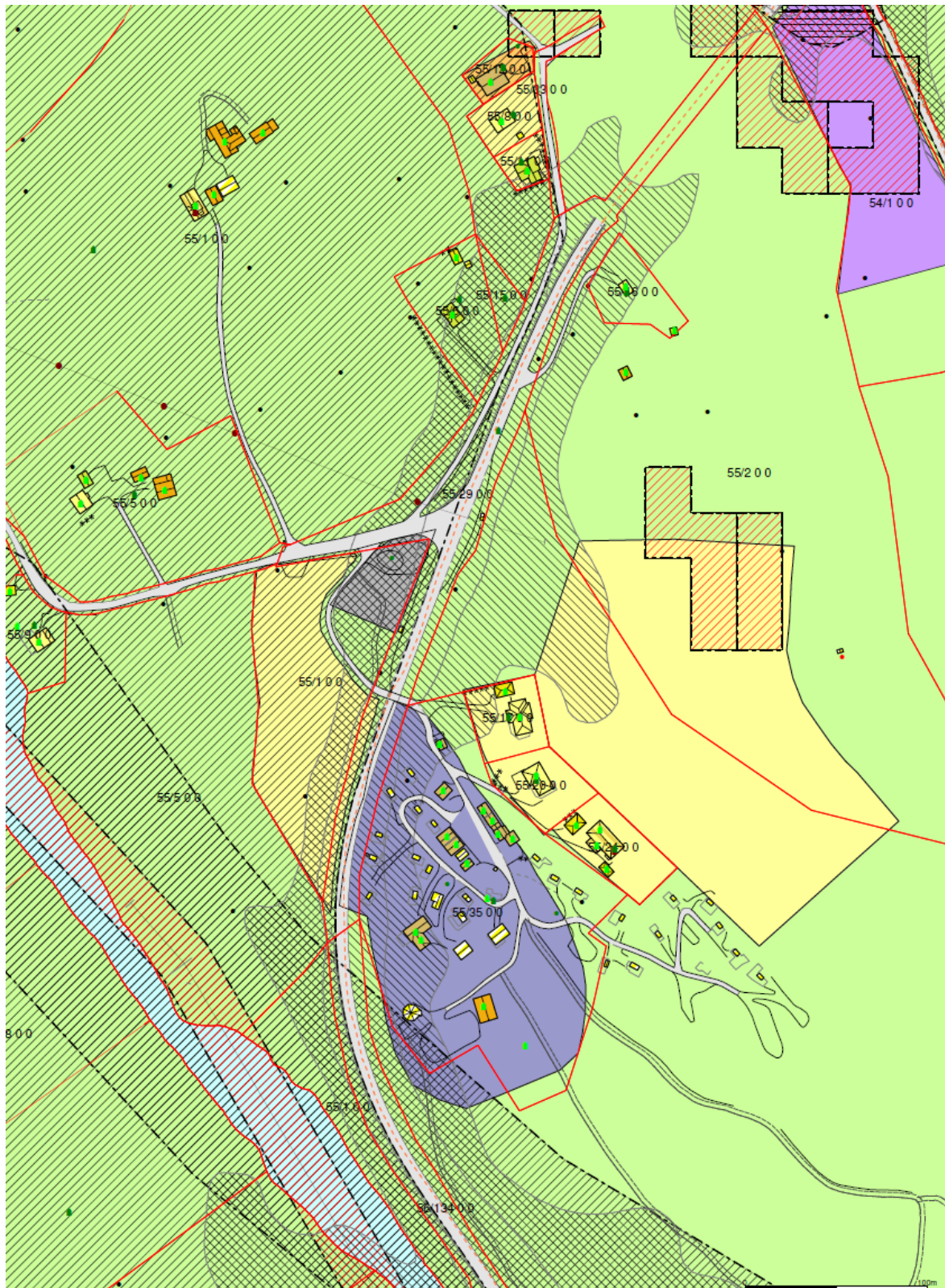
5. GJELDANDE PLANSTATUS OG OVERORNTA RETNINGSLINJAR

5.1 Fylkes(del)plan

- I fylkesplanen for 2005 – 2008 står det at Hordaland skal ha best moglege rammevilkår for framvekst av næringsliv, som kompetanse, kapital og infrastruktur. Lokalsamfunna skal ha livskraftig næringsliv, basert på eigne føremoner og særtrekk, noko som vil gje grunnlag for gode arbeidsplassar.
- Fylkesplan for Hordaland 2010 – 2012 (midlertidig forlenga)
- Fylkesdelplan for kystsona i Hordaland, 2001-2004
- Fylkesdelplan for kulturminne, 1999-2010
- Fylkesdelplan for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv, 2008-2012
- Fylkesdelplan: Deltaking for alle – universell utforming, 2006-2009
- Klimaplan for Hordaland 2010-2020
- Forvaltningsplan for vassregion Hordland 2010 - 15



5.2 Kommuneplanplanens arealdel

Området er i arealdelen av kommuneplanen for 2011- 2023 vist som bustad og LNF



Bustadbygging	Næringsbyggje	Hann	Spredt fritidshusar	Drikkevann
Fritidshusar	Idrettsanlegg	Grøntstruktur	Spredt næringsbygging	Fritidsområde
Seminarformål	Andre ty per nærare angitt	Grønnerområde	Bruk og vern av sjø og vass	Viltstyreområde
Off. privat tenesteyting	Grav og urnelund	Parkområde	Småhøvn	Parkering
Fritids- og turisformål	Komb. bebyggelse og Nærings	LNFR	Fiske	
Råstoffutnyting	Veg	Spredt bustadbygging	Akvakultur	

Retningsvisning av høgder må omfattast som orientering

	Lindås kommune Geodata avdeling		 N Målestokk 1:2000
	Dato: 2013.08.21 Skap: SOP	Bruvoll	

Kommuneplanens arealdel.

5.3 Gjeldande reguleringsplan

Planområdet er ikkje regulert.

5.4 Eventuelle Temaplaner

- Hovudplan for vatn
- Hovudplan for avløp
- Plan for idrett, nærmiljø og friluftsliv
- Kommunedelplan trafikksikring 2010-2022
- Kommunedelplan for klima og energi 2010-2020
- Vassområde Nordhordland – pågåande
- Kartlegging og verdisetting av naturtypar i Lindås. 2004

5.4 Rikspolitiske retningslinjer

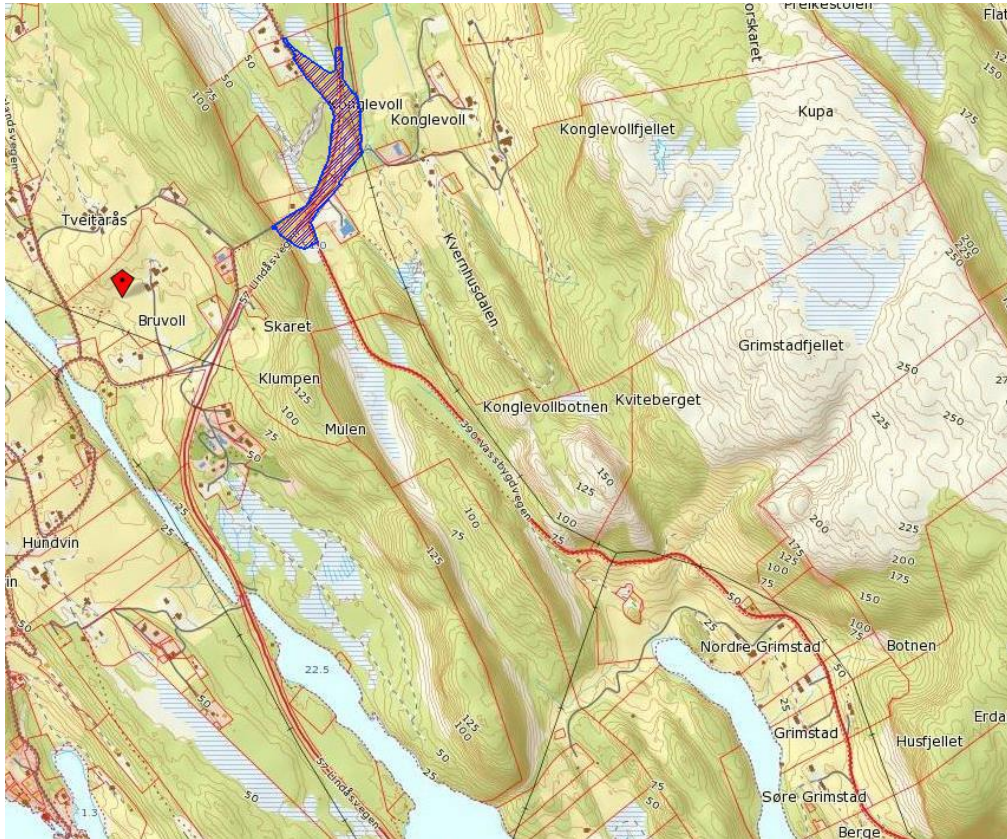
Følgjande rikspolitiske retningslinjer har relevans for planarbeidet:

- RPR for samordna areal- og transportplanlegging
- RPR for barn og unges oppvekstmiljø
- RPR for universell utforming

6. SKILDRING AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)

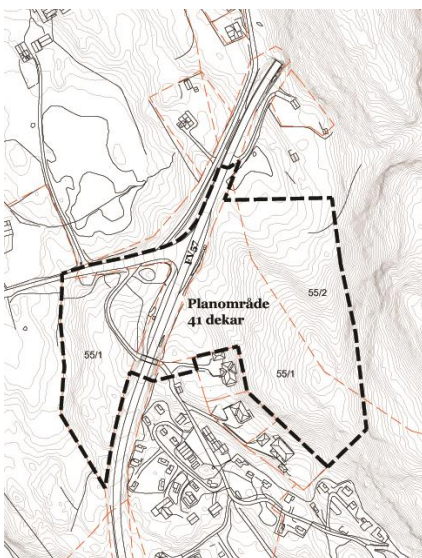
6.1 Beliggenhet

Planområdet ligg på begge sider av Lindåsvegen 57. Bruvoll ligg på nordaustsida av Hundvinsvatnet og opp mot Bruvollåsen i nord og Mulen i sør. På vestsida av Hundvinsvatnet ligg Hundvin.



6.2 Avgrensing

Planområdet er del av gnr.55 , bnr. 1 og 2 mfl., Bruvoll, Lindås kommune. Planområdet er avgrensa som vist på kartutsnittet nedanfor.



6.3 Tilstøytane areal bruk/status

Planområdet grensar mot einbustader, campingplass og LNF område.



6.4 Eksisterande bustader

Innanfor planområdet er det ikkje bustader.



6.5 Sol tilhøve

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

6.6 Topografi/landskapstrekk

Topografien er prega av Bergensbogane og åsrygger, dalsøkk og fjordar/pollar følgjer bergstrukturen i nordvest-søraustleg retning.

Planområdet ligg sørvest vendt. I aust stig landskapet opp mot Grimstadjellet. I sørvest går landskapet til Lurefjorden. Planområdet ligg i eit småvåg- og smalsundlandskap. Planområdet ligg i eit daldrag. Grimstadjellet er 250 meter høgt, mens Bruvoll ligg på + 50. Høgda bak Bruvoll – Klumpen/Mulen - stig til kote 125 moh.



6.7 Naturmangfold, vegetasjon og dyreliv

Vegetasjonen innanfor planområdet er typiske for denne delen av kommunen. Lindås kommune ligg på Lindåshalvøya i Nordhordland og grensar mot Osterfjorden i aust, kommunane Bergen, Osterøy og Vaksdal i sør og aust og Modalen i aust. Mot nord ligg Lindås mot Fensfjorden og kommunane Masfjorden og Gulen. I nord og vest ligg kommunen Austrheim, Radøy og Meland. Med så stor utstrekning vil naturen variere med ulike landskapsformar og naturmiljø. Mellom åsrygger og fjell finn ein smale frodige dalar og djupe fjordar. I det skiftande landskapet kan ein finne den nordlegaste viltveksande bøkeskogen ved Seimsfjorden.³ Bøkeskogen ligg ca. 7 km i luftline frå Hundvin i sørleg retning.

Planområde består hovudsaklig av beitemark, granskog, innimellom furutrær og lauvtrær som selje og bjerk.

Det er ikkje verdifull naturmangfald i planområde. (Plantar/dyr/fuglar). Se www.artskart.artsdatabanken.no.



Vegetasjon i planområdet.

6.8 Barn og unges interesser og bruk

Barnehagen bruke Området i ved steingarden som ligg i Landbruksområde 2. til leikeplass og rasteplass. Det er elles ikkje funnet teikn på at området brukast av barn og unge til leik, hyttebygging eller liknande. Planområdet grensar til det regionale friluftsområdet Bruvoll-Storavatnet-Tveitavatnet, som er registrert som «svært viktig». Planlegginga tar omsyn til landskapsverknadene av nye byggjetiltak og infrastruktur, og leggjer vekt på terrengtilpassing. Planlegginga sikrar grønstruktur, samt ålmenn ferdsel og tilgjenge.

6.9 Kulturminner

Det er ein steingard som ligg i regulert område landbruk 2, ellers er det lite sannsynleg at det er kulturminne interesser, fornminner, verneverdige bygningar/bygningsmiljø, gamle ferdselsårer, utmarksminne, tekniske kulturminne, kulturlandskap, m.m. innanfor planområde. I følge databasen (Riksantikvaren sin fornminnedatabase) er det ikkje registrert automatisk freda funn (fornminne) i planområdet.

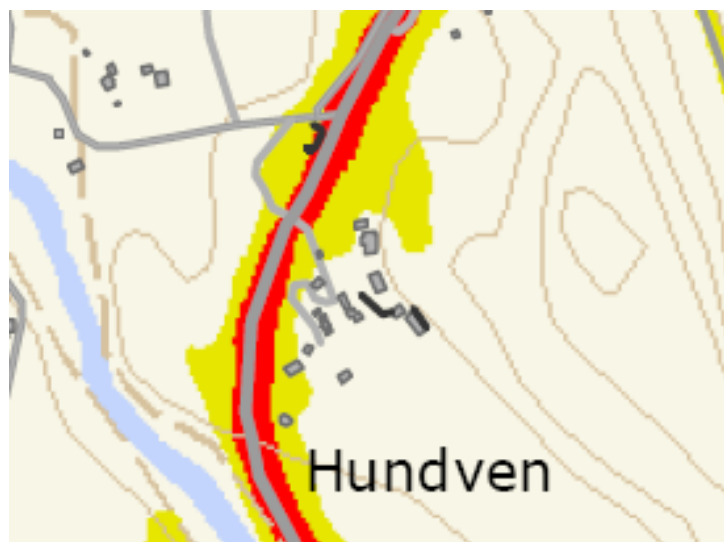
Søraust for planområdet er det kjend ei bygdeborg som er automatisk freda

6.10 Vegar og trafikkforhold

Fylkesvegen 57 – går igjennom planområdet og deler det i to. Fylkesvegen er ein viktig hovudveg bl.a. fram til Mongstad. Avkjørsel og veg vidare frå FV 57 er kommunal, Hundvindsvegen før den går over til å vere felles privat veg. Over Fylkesvegen er det etablert ein bru som går frem campingplassen og bustader.

6.10 Støy

Bustadnære opphalds områder (inklusive verandaer) skal ikkje overstige 55-60 dBA. Det er registrert støy nær Fylkesvegen. Større deler av utbygginga vil liggje i framtidig gul sone.



Beregnet støynivå L_{den} [dBA]

55 - 65

Over 65

Basert på trafikkprognoser for år 2025
Beregningshøyde 4 meter

— Støyskjermer og tette rekkverk

— Støyvoller

6.11 Offentlig kommunikasjon/ kollektivdekning

På Lindåsvegen går det buss. Bussen har avgang ca. kvar 30. minutt i uke dagane og ein gang i timen laurdag. Buss frå busstasjon i Bergen tek ca. 1,5 time.

6.12 Vann og avløp

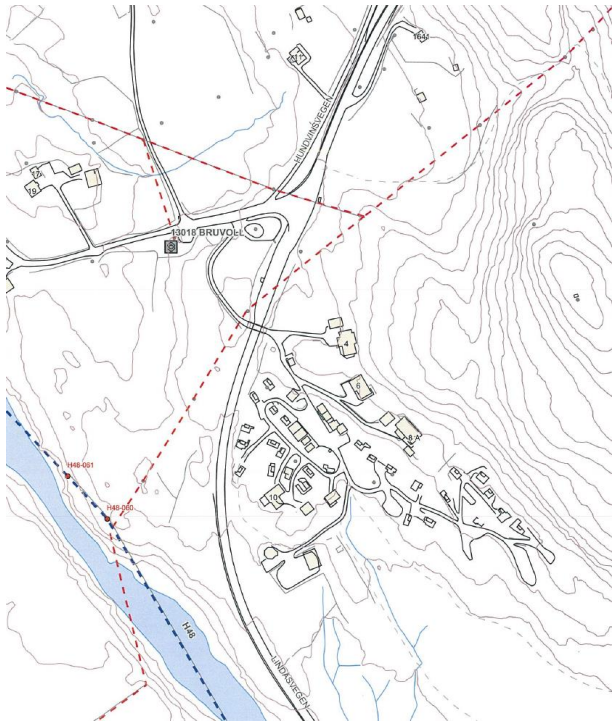
Det er private VA-løysingar i området.

Det er kommunal vassleidning i området.

Nede ved brua på Hundvindsvegen er kommunen sitt pumpehus for kommunalt vann nordover til Hundvinsfeltet. Her ligger vannrørene i vatnet nesten helt nord i enden, før de går i grøft vestover til Hundvinsfeltet. Det er lagt ned avløpsrør i grøfta, som ikkje har vert tatt i bruk.

6.13 Energi

Innanfor planområde har BKK Nett høgspente linjer og ein nettstasjon, dvs. ein transformator i distribusjonsnettet for elektrisk energi. Høgspente leidningar markeret med rødt inngår i distribusjonsnettet for elektrisk energi, og er nødvendige komponentar i den lokale strømforsyninga. Dersom reguleringsplan skal fortsette omlegging av eksisterande høgspenteleidning, må det settas av plass til nye trasear for leidning og/eller kablar og areal for nettstasjon. Utbygging må sølv ta kostnaden for dette. BKK vil krevje full kostnadsdekning. Ein evt. ny nettstasjon må plasserast minimum ein meter frå veikant og utanfor vegen frisisiktsone. Størrelse på nettstasjonen vert opptil 2,5 x 4 meter.



6.14 Privat og offentlig service

Nærmaste matvarebutikk ligg ca. 600 meter frå planområdet på Konglevoll. Elles er dei fleste tjenester plassert i kommunesentret på Lindås som ligg ca. 10 km mot nord eller i Knarvik ca. 35 km mot sør.

6.15 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 opptre. 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)						RISIKOMATRISSE – arealbruk (ØKONOMI)						RISIKOMATRISSE – arealbruk (MILJØ)									
S A N N S Y N	N	S5	Yellow	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red		
	Y	S4	Green	Yellow	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red		
	S	S3	Green	Yellow	Yellow	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red		
	N	S2	Green	Green	Yellow	Yellow	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red		
	N	S1	Green	Green	Green	Green	Yellow	Yellow	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red		
S																					
		K1	K2	K3	K4	K5	K1	K2	K3	K4	K5	K1	K2	K3	K4	K5	K1	K2	K3	K4	K5
KONSEKVENNS						KONSEKVENNS						KONSEKVENNS									

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 talgesta, 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 samheng 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 føreseigner 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 ikkje vært utsett for vindpåkjenningar utover det som er forventa.
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. +50 MOH. Nedbørmengder vil mest sannsynleg ikkje føre til opphoping av vatn i området. Det er ikkje venta at ekstremnedbør vil utløyse skredhendingar som utgjør 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 ingen synleg bekk i planområdet som vil 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	-	-	-	Planområdet vill ikkje bli råka av

				springflo/stormflo.
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	2.3	2.3	2.3	Det er skråningar i planområdet som er vurdert å kunne utløyse lausmasseskred.
Is – og snøskred	1.3	1.3	1.3	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.ngi.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.
Utglidningar	1.2	1.2	1.2	Utglidningar er ikkje eit kjent problem i planområdet. Byggegrunn er beståande av fast fjell. Ved tilstrekkelig grunnarbeid vert ikkje utgliding 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 langvaring 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	1.3	1.3	1.3	Det er noko samanhengande skog tett inntil nye bygg. 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 menneskjer og dyr. Bygg kan brenna og beiteområder gå tapt.
Jordskjelv	1.1	1.1	1.1	Byggverk må dimensjonars og konstruksjonen må fylgje byggeteknisk forskrifter som gjeld for bygging av

				bustadhus. 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 bustader og bygg i området. er ikkje vurdert som særskilt brannutsatt.
Ekspløsjonsfare	-	-	-	Det går ikkje infrastruktur for gass gjennom området.
Energitransport				
Høgspenning	1.3	1.3	1.3	Det går ein høgspenning gjennom området.
Gass	-	-	-	Det går ikkje infrastruktur for gass gjennom området.
Forureina vatn				
Drikkevasskjede	1.2	1.2	1.2	Området vil forsynes med drikkevatt frå kommunalt vatn.
Badevatn, fiskevatn, vassdrag og liknande	1.1	1.1	1.1	Planområdet ligg ikkje ved sjøen. Det er ikkje fiskevatn eller vassdrag innanfor planområdet.
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.

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 registret mange trafikkulykker på vegen inn til planområdet.
Forureining www.sft.no				
Støy	-	-	-	Planområdet er ikkje utsat for støy frå infrastruktur veier.
Utslepp/ kjemikaliar	-	-	-	Planområdet er ikkje utsat 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.

Privatrettslige bindingar

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

Kommentar:

Planarbeidet vil ikkje ha negative verkingar på miljø, naturressursar og samfunn. Område vil stå fram som eit bustadområde, campingområde, gardsbruk og LNF område.

7. UTREDNINGER IHHT FORSKRIT OM KONSEKVENsutredning

”Ikkje aktuelt”

8. SKILDNING AV PLANFORSLAGET

8.1 Innleiing

Det er ønskeleg å leggje til rette for einebustader (BF), tomannsbustader (BK) og leigheits bustader (BB) , garasjeanlegg, renovasjon , leik og adkomstvegar.

8.2 Reguleringsformål

8.2.1 Hovedformål

Hovedformålene i planen er:

1. Bustadbebyggelse
2. Leik
3. Grønnstruktur
4. Landbruk

8.2.2 Reguleringsformål

FORMÅL	Areal M2	BRA	Kote BH	Hø gde byg g	Antall etasjar
NR 1. BUSTADER OG ANLEGG					
BF-Bustader frittliggjande					
BF1	813m2	45%	Mb=K+76		2 etg+u etg
BF2	764m2	45%	Mb=K+79		2 etg+u etg
BF3	576m2	45%	Mb=K+81		2 etg+u etg
BF4	660m2	45%	Mb=K+83		2 etg+u etg
BF5	584m2	45%	Mb=K+85		2 etg+u etg
BF6	617m2	45%	Mb=K+85		2 etg+u etg
Sum	4738m2				
BK - Bustader-konsentrert					
Bk1	986m2	45%	Mb=k+57		2 etg+u etg
Bk2	916m2	45%	Mb=k+58		2 etg+u etg
Bk3	1005m2	45%	Mb=k+59		2 etg+u etg
Bk4	899m2	45%	Mb=k+59		2 etg+u etg
Sum	3806m2				
BB- Bustader- leilegheitsbustader					
BB1-hus 1	-		Mb=k+92		3 etg+ garasje
BB1-hus2	-		Mb=k+92		3 etg + garasje
BB3-hus3	-		Mb=k+89		3 etg
Sum	2813m2	200%			
R - Renovasjonsanlegg					
f_R1	134m2				
f_R2	57m2				
Sum	191m2				
Leik					
Leik-1	403m2				
Leik-2	882m2				
Leik-3	637m2				
Sum	1862m2				
NR 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR					
Kjøreveg					
o_K1	-				
o_K2	-				
f_K3	-				
f_k4	-				
f_k5	-				
sum	4899m2				
Veg					
f_V1	-				
f_V2	-				
sum	89m2				
Fortau					
o_F1	-				
o_F2	-				
Sum	532m2				

Anna veggrunn-grøntareal					
f_Av2	-				
f_Av1	-				
o_Av1	-				
o_Av2	-				
Sum	1464m2				
Haldeplass/plattform					
o_H1	-				
o_H2	-				
Sum	564m2				
Parkeringsplassar					
P-1	-				
Sum	423m2				
Nr3 GRØNSTRUKTUR					
Grønstruktur (G1-G5)	-				
Sum	6019m2				
Nr 5. LANDBRUK-NATUR-OG TILHØRANDE STRANDSONE					
Landbruksområde					
L-1	12229m2				
L-2	1730m2				
Sum	13959 m2				
Nr6 OMSYNSSYONE					
Frisiktsonen	-				
Totalareal	41356 m2				

8.3 Byggeformål

Einebustader (BF) med garasje, tomannsbustader/ rekkjehus med garasje (BK) og leilegheits bustader (BB) med garasjeanlegg.

8.3.1 Frittliggande småhusbustader BF

6 frittliggjande bustader med tilhørande anlegg.

Utnyttingsgrad BF

BRA Bergenes ut i fra byggenes etasjar + parkering/garasje (50m2) x 100/ tomten.

Byggenes 1 etg, 2 etg, + 3 etg = max.300 m2.

8.3.2 Konsentrert småhusbustader - BK

4 tomannsbustader (8 einingar) med tilhørande anlegg .

Utnyttingsgrad KS

BRA er beregnet ut i fra byggenes etasjer + parkering/garasje x 100/ tomten.

Byggenes 1 etg, 2 etg. + 3 etg = max 540 m2.

8.3.3 Leilegheitsbustader- BB

3 leilegheits bustader (ca. 36 leilegheiter) med garasjeanlegg.

Utnyttelsesgrad KS

BRA er beregnet ut i fra byggens etasjer + parkering/garasje x 100/ tomten.

Byggenes 1 etg + 2 etg + 3 etg = max 1500 x3 bygg m². = 4500m²

BRA (BB) = 4500m²+1000m² x 100/2813m²= 195 %

8.3.4 Privat uteoppholdsareal

Det stilles krav om minimum 7 m² privat uteoppholdsareal i BB, KS og BF.

8.3.5 Solforhold

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

8.3.6 Parkering-P

Det legges til rette for felles parkeringsplass for BF og BK. I nytt leilighets bygg i BB legges det til rette for egen parkeringskjeller.

Totalt antall parkeringsplasser : ca. 44 stk. i parkeringskjeller, ca. 12 plasser i P1.

8.3.7 Renovasjon-R

For BF etableres det buss spannløsning. For BK og BB legges det til rette for felles areal for avfall, f_R1 og f_R2. Dette vert sikra gjennom regulerings føresegnene. Det skal etableras postkassestativ innanfor same areal.

8.3.8 Leik

Planforslaget vidare fører de areal- og kvalitetskrav som er fastsatt i kommuneplanens arealdel knytas til felles uteopphaldsareal. Dette medfører at det skal etableras minimum 30 m² felles uteopphaldsareal per buening. For BF stilles det krav om 50 m² felles uteopphaldsareal. Det legges til rette for 3 leikeplassar.

Leikeplassar skal utstyres med bl.a. sandkasse, disse og bord med benker.

Leikeplassen skal ha følgjande kvaliteter:

- Areal skal ha hensiktsmessig form, tilgjengelegheit og plassering.
- Gode sol forhold.
- God utforming og materialbruk
- Støynivå skal ikkje overstige 55 dBA.
- Tilfredsstillende krav om universell utforming.
- Areal skal ikkje være brattare enn 1:3

8.5 Trafikkareal

8.5.1 Tilkomst bustader

Alle nye bustader vil ha tilkomst frå Hundvindsvegen.

8.5.2 Stiar

Det skal etableras stiar mellom bustader, leikepassar og frå Hundvinsvegen til Lindåsvegen. Stiar skal binda saman dei ulike områda og vil samtidig fungera som snarvegar.

8.6 Grønnstruktur

Grønnstrukturen er ein buffer mellom planområdet og eksisterende bolig nord for planområdet. Denne skal oppretthaldas, men det er tillat med alminnelig skjøtsel.

8.7 Vatn og avløp

Det er utarbeida ein VA rammeplan som vert vedlagt planforslaget. Denne skal leggas til grunn for utbygginga jf. Regulerings føresegner.

8.8 Universell utforming

Leilegheitsbyggets i BB vil ha krav om heis og som følge vil det være krav om tilgjengelige bueingar jf. TEK 10 § 12-2.

9. KONSEKVENSNAR AV PLANFORSLAGET

9.1 Overordna planer og vedtak

Planområdet er hovudsakleg vist som regulert område i kommuneplanens arealdel, og forslaget kommer ikkje i konflikt med overordna plan.

9.2 Estetikk og landskape

Nye bustader vert tilpassa landskapet/terrenget i planområdet. Det er viktig at terrenginngrep i planområdet skal skje mest mogeleg skånsamt.

9.3 Konsekvensar for nabo

Nye bustader vil i liten grad øydelegge naboar kvalitetar.

9.4 Trafikktilhøve- og parkeringsforhold

Det vert noko auka i biltrafikken ved etablering av nye bustader .

9.5 Kulturminner

Planforslaget vil ikkje få konsekvensar for kulturminner i planområdet.

9.6 Friluftaktivitet, naturområder, barn og unges interesser i nærmiljøet

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

9.7 Privat og offentlig servicetilbod

Nye bustader i planområdet vil i liten grad få konsekvensar for privat og offentlig servicetilbod.

9.8 Risiko og sårbarhet

Risiko og sårbarhet er omtalt i planskildringa. I dette tilfellet er det tiltak i forhold til ras sikring som må ivareta i reguleringsføresegnende. tiltak i forbindelse med støy som skal vurderas.

9.9 Infrastruktur (vei/vann/avløp, el - anlegg etc.)

Eksisterande infrastruktur vil være tilstrekkelig til å bære økt belastning som følge av tiltaket. Ny adkomstveger og vann og avløp tilrettelegges.

9.10 Juridiske/ økonomiske konsekvensar for kommunen

Det er ikkje venta at planforslaget vil føre til juridiske konsekvensar for kommunen utover eit vanlig 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 forslagsstiller.

11. FORSLAGSTILLERS AVSLUTTENDE KOMMENTAR

Det nye bustader vert eit positivt tilskot i området.