

PLANSKILDING - STØLSHAUGANE

DETALJPLAN FOR GNR. 141, BNR 1,3 m.fl.
LINDÅS KOMMUNE

PLANID 1263 2013 000



Planfremjar: Majo Eigedom AS

Planfremjar sin representant: Magnus Helgesen

Arkoconsult plankonsulent: Pål Kjetil Tufta, Widar K.M. Sorø

Prosjekt nummer 2014215

Dokument nummer 01

Rev. nr. B

Dato 2015-05-08

Rapport antal sider 33

Appendix antal sider

Utarbeidd PKT, WKMS

Kontrollert

Godkjent

FORSIDE:

Søre del av planområde. Sett frå nord.

Innhald

1 INNLEIING	5
1.1 Bakgrunn og intensjon for planarbeidet.....	5
1.2 Nøkkelopplysningar.....	5
1.3 Rikspolitiske retningslinjer og eventuelle temaplanar	6
1.4 Planprosess og oppstart av planarbeidet	6
2 SKILDRING AV PLANOMRÅDET.....	6
2.1 Lokalisering.....	6
2.2 Tilstøytande område	8
2.3 Veg og tilkomst	8
2.4 Støy.....	8
2.5 Offentleg kommunikasjon/ kollektivdekning.....	9
2.6 Service, offentlege tenester.....	9
2.7 Vatn og avløp.....	9
2.8 Topografi.....	9
2.9 Soltilhøve.....	12
2.10 Klima.....	13
2.11 Natur, vegetasjon og biologisk mangfald.....	13
2.12 Barn og unge, samt grønne interesser	15
2.13 Kulturminne	16
2.14 Geologiske grunntilhøve	17
3 FRAMLEGG TIL PLAN.....	18
3.1 Bustader.....	18
3.1.1 Parkering	20
3.1.2 Vatn og avlaup	20
Overvatn	20
Forureining	20
3.1.3 Generelle kvalitetsmål og arkitektur	20
3.1.4 Byggjemønster	21
3.1.5 Bærekraftig planlegging.....	21
3.1.6 Energi	21
3.1.7 Utforming i høve til hellingsgrad og soltilhøve.....	21
3.2 Landbruksområde - LNF.....	21
3.3 Friluftsområde.....	21
3.1 Veg, tilkomst	21
3.2 Fortau.....	22
3.3 Leikeareal.....	22
3.4 Avfallhandtering.....	23
4 KONSEKVENSAAR AV PLANFRAMLEGGET MED BEGRENSA KU, KONSEKVENSAUTGREIING	23
Generell omtale av positive og negative verknader av planforslaget.....	23
4.1 LNF-område, forenkla KU	23
4.2 Estetikk og landskap, naturinngrep.....	24
4.2.1 Tilkost frå Erstadvegen.....	27
4.3 Konfliktpunkt i høve til landbruksinteresser.....	29
4.4 Trafikk og støy.....	29
4.5 Born og unge og deira bruk av området.....	29
4.6 Universell utforming.....	29
4.7 Omsyn og tilhøve til omkringliggjande naboar (utsikt, innsyn og soltilhøve).....	29
4.8 Elkraft.....	31

4.9	Vatn og avlaup.....	31
4.9.1	Miljø, forureining.....	31
4.10	Risiko og sårbarheit (ROS).....	31
4.11	Kulturminne	32
4.12	Næringsinteresser	32
4.13	Folkehelse	32
5	KOMMENTARER TIL INNSPEL FOR OPPSTART.....	32
5.1	Statens vegvesen, 22.05.2013	32
5.2	NVE, Norges vassdrags- og energidirektorat, 27.05.2013.....	32
5.3	Fylkesmannen i Hordaland, 21.05.2013	32
5.4	Hordaland Fylkeskommune ved Kultur og idrettsavdelinga, 05.06.2013.....	33
5.5	BKK NETT AS, 21.05.2013	33
5.6	NGIR, 26.04.2013.....	34

FIGURAR

Figur 1	Utsnitt, arealdelen til kommuneplan, Planområde ringa inn.	5
Figur 2	Utsnitt, oversiktskart. Planområdet innringa med raud ring.	6
Figur 3	Planavgrensing	7
Figur 4	Ortofoto over planområdet (2011).	7
Figur 5	Tilstøtande reguleringsplan i vest.....	8
Figur 6	Støysone langs Fv404. Kartdata frå Statens vegvesen.	9
Figur 7	Helningskart	10
Figur 8	Temakart fra kommuneplan	10
Figur 9	Sett frå lågare del av aust mot kupert område i vest.	11
Figur 10	Sett frå vest ned mot lågare del i aust.....	11
Figur 11	Sol og skuggjekart. Vårjevndøgn kl 15.00 og 17.00.	12
Figur 12	Naturtype Lokalt viktig (skravert). Kartbase DN.	13
Figur 13	Skråfoto sett frå aust.....	14
Figur 14	Sett frå aust.....	14
Figur 15	Bonitetskart (AR5). Data basert frå Skog og landskap.	15
Figur 16	Billete 1 og 2; Sør i planområdet.....	16
Figur 17	Friluftsområda Erstad og Tveitavarden.....	16
Figur 18	Berggrunn.....	17
Figur 19	Framlegg til detaljplan.....	19
Figur 20	Bonitetskart som viser kva LNF-område som vert direkte råka (skravert område).....	24
Figur 21	Kart med terrengprofiler.....	25
Figur 22	Terrengprofil A, B, C og D	26
Figur 23	Helningskart med tomter, bygg, leikeareal og stier.....	27
Figur 24	Sett frå aust.....	28
Figur 25	Fotomontasje (uten og med bygg skissert inn).....	28
Figur 26	Sol skuggje med bygg, vårjevndøger kl 1500 og 1700.	30
Figur 27	Utløpsområde for snøskred. Basert på data frå Skredatlas, NVE.	31

Tabellar

• Tabell 1: Føremål.....	18
--------------------------	----

SEPARATE VEDLEGG

- Plankart
- Føresegner
- Illustrasjonsplan
- ROS-analyse

1 Innleiing

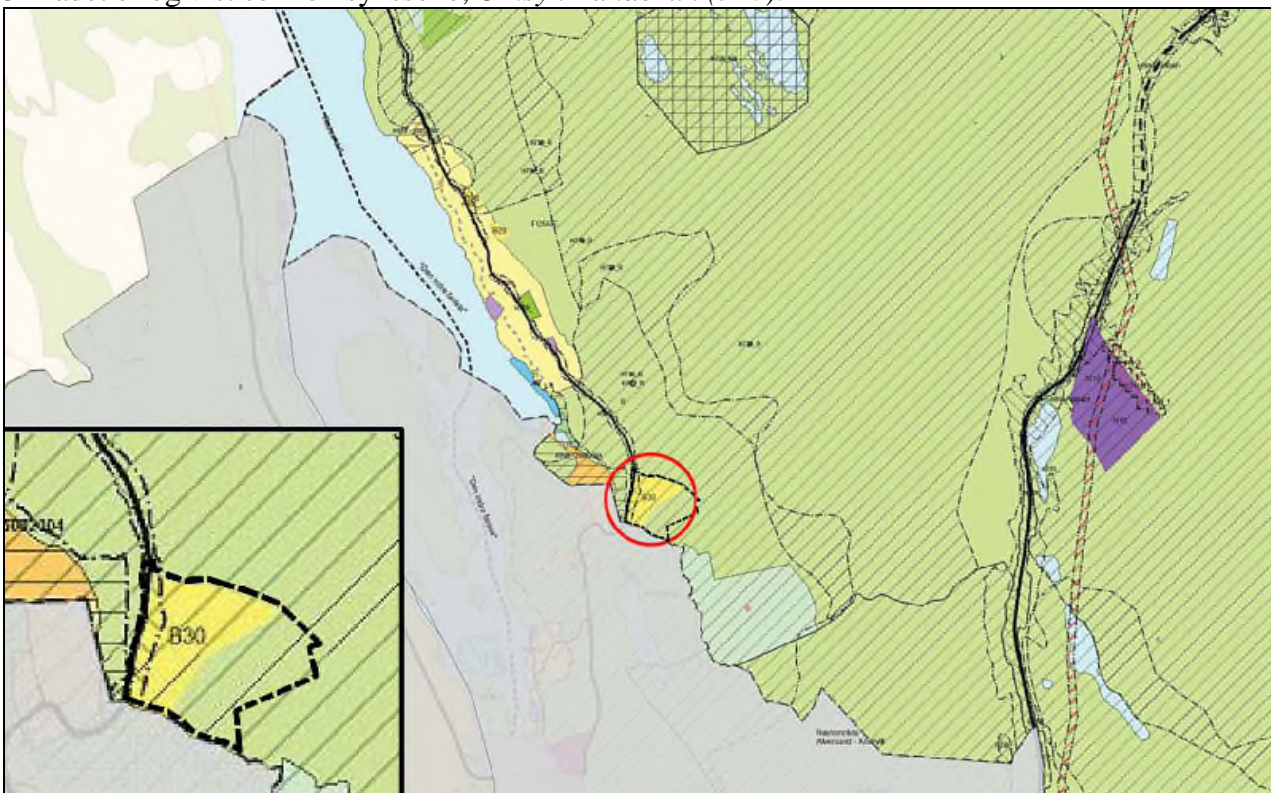
1.1 Bakgrunn og intensjon for planarbeidet

Føremål med planarbeidet er å utarbeide detaljregulering for felt B30 i gjeldande kommuneplan, og leggje til rette for ein god utbygging av eine- og tomannsbustader med tilhøyrande veg, og grøntareal. Planområdet er noko kupert og bratt enkelte stader og det er difor viktig at utbygginga vert tilpassa planområdet sine kvalitetar og ikkje øydelegg desse eller får ein negativ fjernverknad.

1.2 Nøkkelopplysningar

Kommune	Lindås kommune
Gardsnr. /bruksnr.	141/1 og 3
Gjeldande planstatus i kommuneplan	Bustadføremål og LNF-område
Krav om konsekvensutredning, KU	Ja
Forslagstillar og grunneigar	Majo Eigedom as,
Plankonsulent	Arkoconsult AS
Føremål med planen	Bustader med tilhøyrande grøntareal
Antal bueningar	23 stk.
Areal på planområde	63 daa

Planområdet er i gjeldande arealdel til kommuneplan sett av til byggeområde for bustad (kalla B30) og LNF-område og er delvis i samsvar med overordna plan, men deler av LNF-område skal omregulerast til bustadføremål, noko som utløyser krav om konsekvensutgreiing, KU, jfr pbl § 4-3. Området er òg vist som omsynssone; *Omsyn Landbruk (510)*.



Figur 1 Utsnitt, arealdelen til kommuneplan, Planområde ringa inn.

1.3 Rikspolitiske retningslinjer og eventuelle temaplanar

Det er i planlegginga lagt vekt på Rikspolitiske retningslinjer for;

- Samordna areal- og transportplanlegging
- Barn og unge
- Universell utforming

Samt Fylkesdelplan og temaplaner for Lindås kommune;

- Bustadbyggeprogram 2013 – 2016
- Kima- og energiplan, 2010
- Landbruksplan, 2006

1.4 Planprosess og oppstart av planarbeidet

Det var oppstartmøte med planavdelinga i Lindås kommune 7. februar 2013 og oppstart av planarbeidet vart varsla i dagspressa (avisa Nordhordland) 27.04.2013. Naboar og grunneigarar vart varsla med eige brev sendt ut 26.04.2013. Undervegsmøte med kommunen 2. mars.

Ved merknadsfristens utløp var det kome inn totalt 6 offentlege fråsegn. Det er ikkje kome inn private merknader.

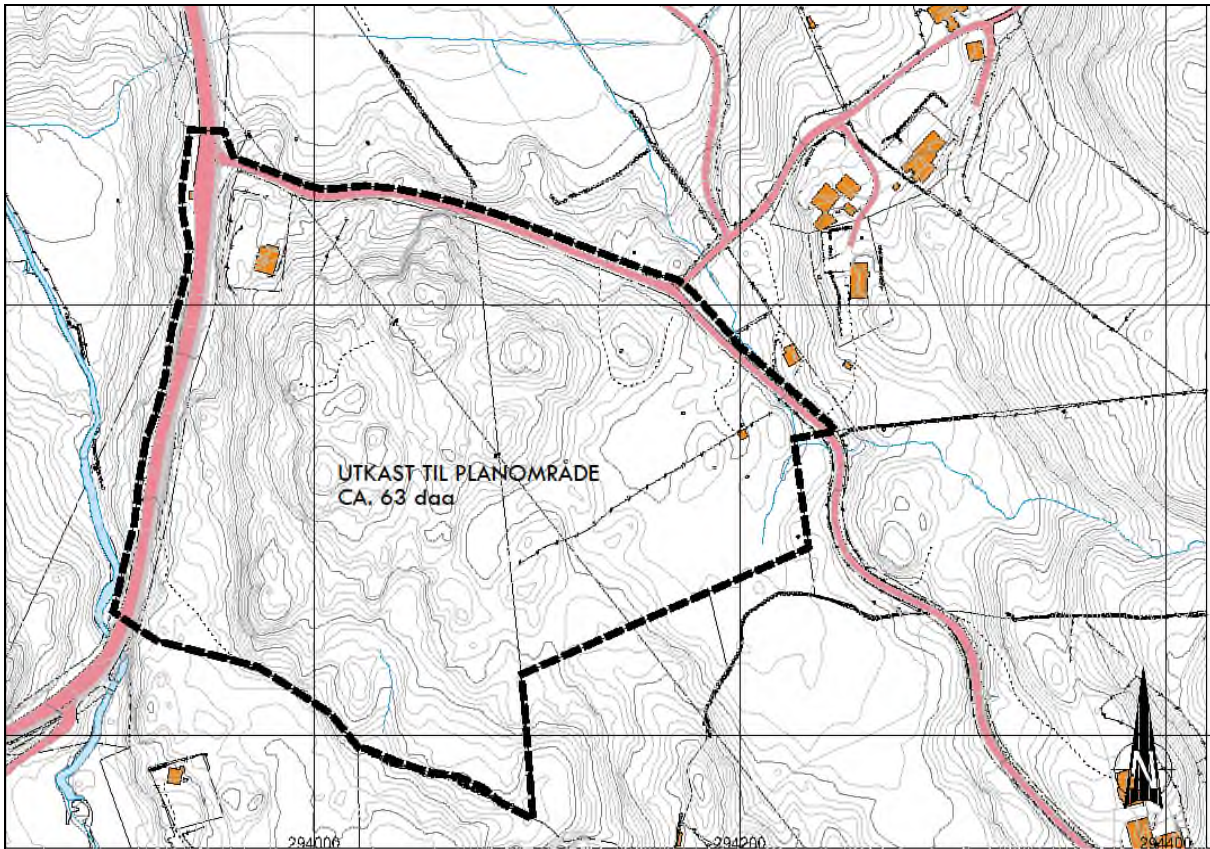
2 Skildring av planområdet

2.1 Lokalisering

Planområdet er på 63 daa og ligg på Stølshaugane, langs austsida av Fv404, Skarsvegen om lag 1 km nord for Alversund.



Figur 2 Utsnitt, oversiktskart. Planområdet innringa med raud ring.



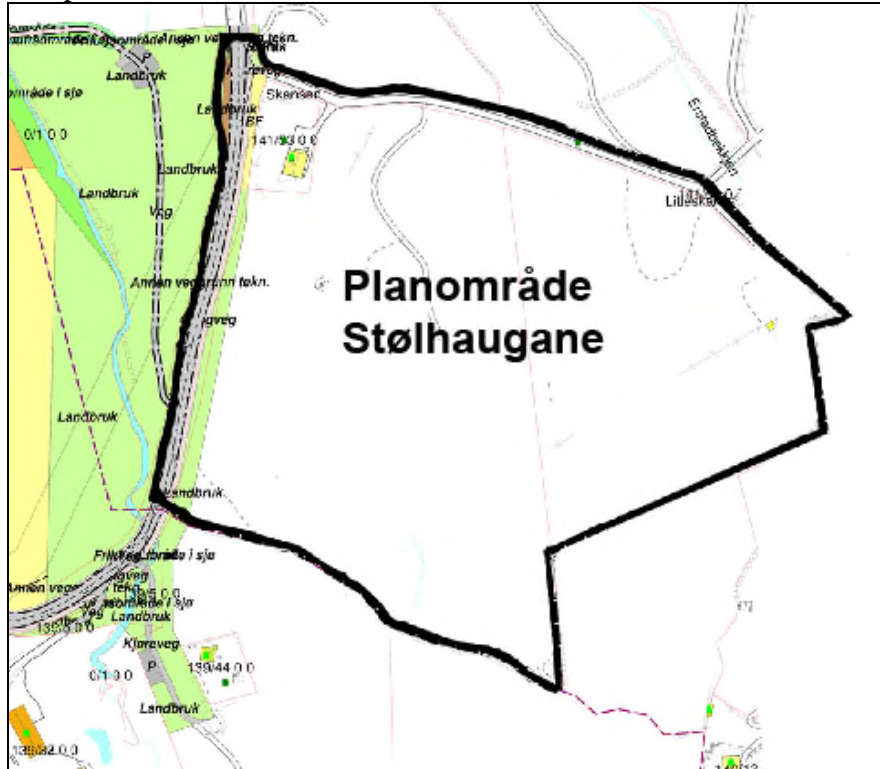
Figur 3 Planavgrensing



Figur 4 Ortofoto over planområdet (2011).

2.2 Tilstøytande område

Vest for planområdet, på andre sida av Fv404, ligg tilstøytande reguleringsplan *Friluftsområde Kvamsvågen* med bustad- og hytteområde m/tilhøyrande LNF- og grøntareal. Elles er planområdet omkransa av LNF-område. Frå fylkesvegen går Erstadvegen langs nordsida av planområdet og rundar vidare mot søraust. Erstadvegen har ein avkøyrsløse til 3 bustader som ligg 50-60 m nordaust for planområdet. Dei andre bustadene i nærområdet ligg hovudsakleg vidare langs Erstadvegen i området søraust for planområdet.



Figur 5 Tilstøtande reguleringsplan i vest.

2.3 Veg og tilkomst

Fylkesveg 404 frå Alversund nordover går vest for planområdet og med innkøyring til feltet via Erstadvegen som går langs nordleg plangrense og med tilkomst i nordaust. Del av Fylkesvegen langs plangrensa ligg regulert med 6,5 meter vegbredde og 2,5 m fortau på autsida av vegen. Bredder på veg og fortau er om lag 5 og 2 meter.

2.4 Støy

Det er ikkje støykilder i planområdet i dag. Eventuell støy kjem av biltrafikk frå eksisterande Fv 404 som er vist med gul støysone i vestleg del av planområdet (Figur 6). Fartsgrensa på vegen er 50 km/t og har ei forholdsvis låg årsdøgertrafikk (ÅDT) på 800. Elles vil det meste av støy vere til- og fråkøyring til bustader i området. Det er ingen industri eller liknande i området som kan generere støy.



Figur 6 Støysone langs Fv404. Kartdata frå Statens vegvesen.

2.5 Offentleg kommunikasjon/ kollektivdekning

Det er haldeplass på Fv 404 langs planområdet like ved avkøyrsløp til Erstadvegen (sørover mot Alverstraumen). Kollektivtilbodet er noko begrensa med 5 til 6 avgangar pr. vekedag og noko mindre i helgane (2 til 3).

2.6 Service, offentlege tenester

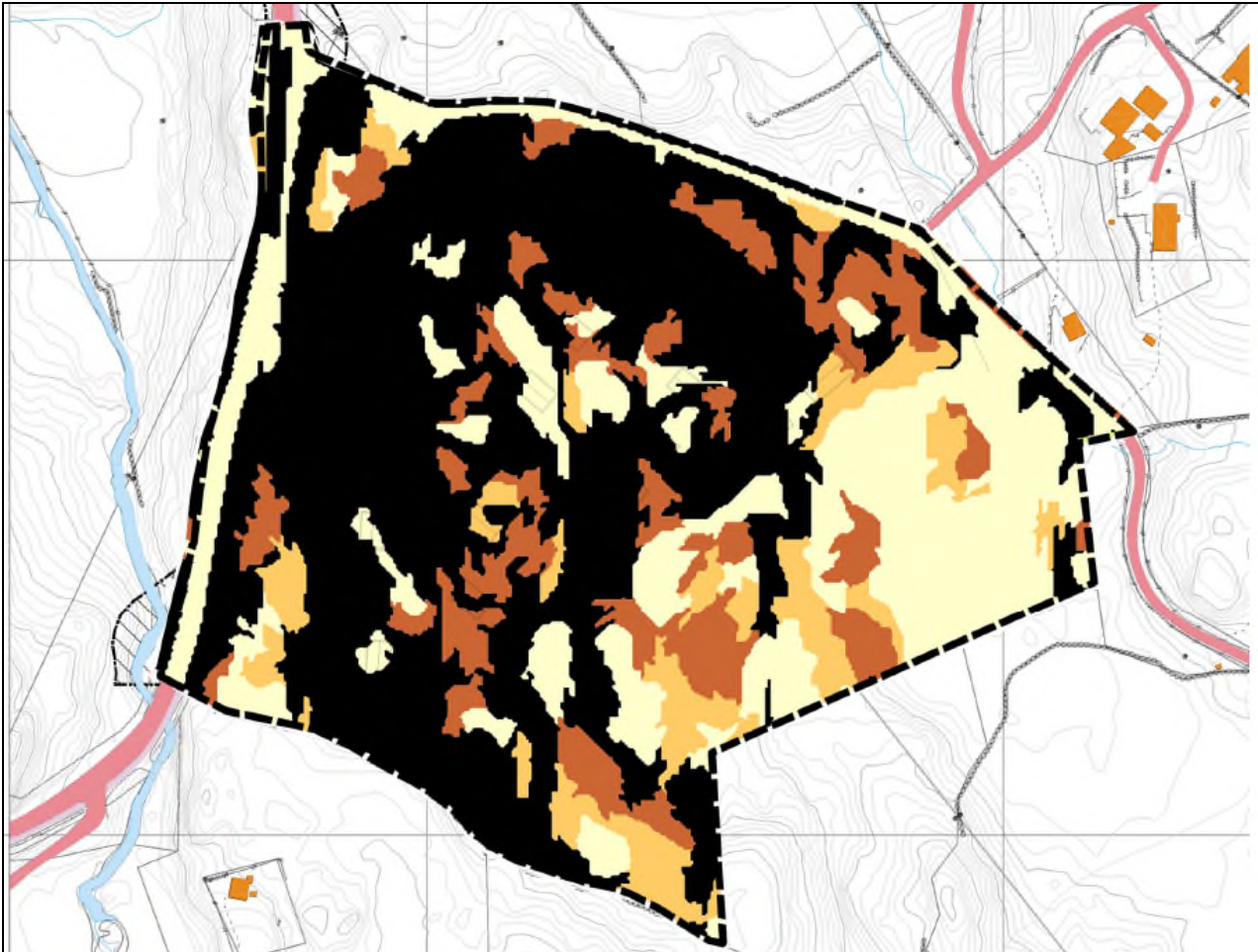
Alversund ligg om lag 1,6 km sør for området og er eit lokalsenter med servicetilbod som bl.a. skule, kyrkje og bensinstasjon. På Alverflaten, noko lenger søraust, er det òg daglegvarebutikk (Ikenberget). Næraste senter med eit meir utvida servicetilbod vert Knarvik som ligg nærmare 7 km søraustleg retning. Her ligg blant anna kommuneadministrasjon, lege, apotek, butikk/kjøpesenter, bibliotek, politi, brannvesen, etc. Elles høyrer feltet til Alversund skulekrins og Alversund barneskule har i dag god kapasitet. Når det gjeld ungdomsskule er det Knarvik ungdomsskule som er aktuell og denne har liten/ingen kapasitet.

2.7 Vatn og avløp

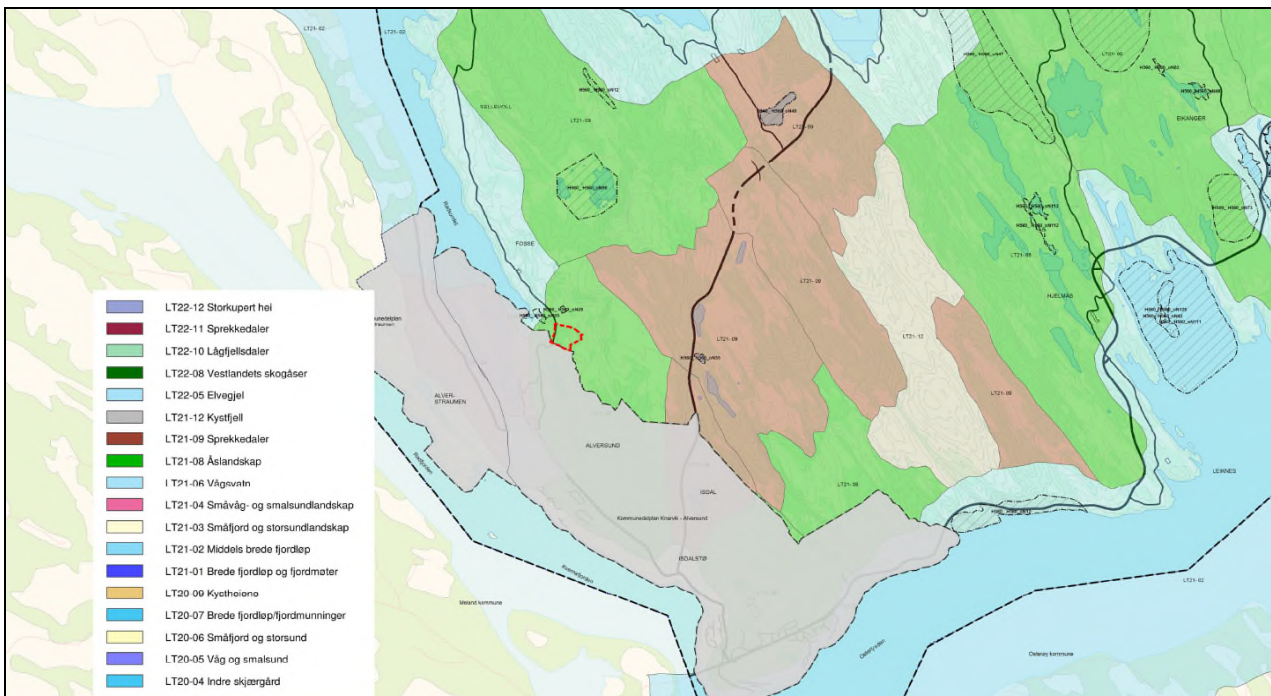
VA-system i området må utbetrast og utførast i samsvar med Lindås kommune sin VA-norm. Det meste av planområdet ligg på eit mindre kupert høgdedrag og det vil ikkje vere fare for alvorleg flaum. I høve til overvatn har planområdet ein naturleg avrenning, både mot nord, vest, sør og aust.

2.8 Topografi

Planområdet si hovudform består av eit kupert område i vest til dels skogkledd og eit mindre kupert og meir ope område i aust, nordaust (LNF-område). Det kuperete området i vest har bratte parti ned langs både Fv404 og Erstadvegen i nord. Landskapets småformer er prega av fleire mindre høgder der dei høgaste er lokalisert i nord. På toppane/høgdena stikk det fram bart fjell og jordsmonnet ser ut til å vere tynt i desse deler av planområdet. Deler av dei flatare og lågare partia i nordaust er registrert som beite/dyrka mark i bonitetskart frå *Skog & Landskap* (lyse område på helningskart, sjå Figur 7. Mørkare farge betyr brattare helning). I midtre og høgare del av planområdet er det òg enkelte flatare parti mellom dei mindre høgdena i planområdet.



Figur 7 Helningskart



Figur 8 Temakart fra kommuneplan



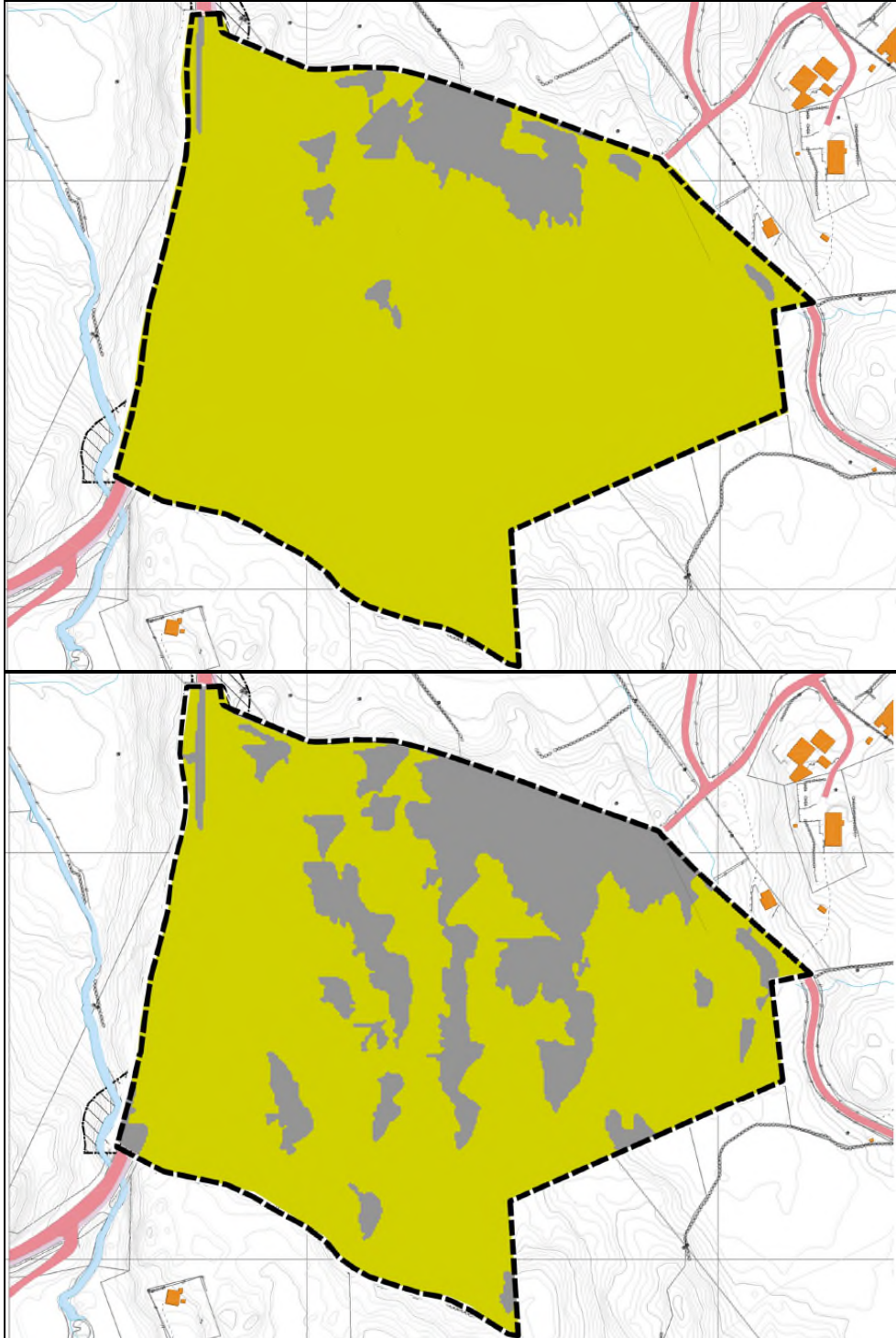
Figur 9 Sett frå lågare del av aust mot kupert område i vest.



Figur 10 Sett frå vest ned mot lågare del i aust.

2.9 Soltilhøve

Det meste av planområdet vil ha gode soltilhøve året rundt og det ligg ingen større toppar eller fjell i nærleiken som kastar skuggje over planområdet. Deler av dei austvendte areala vil ha mindre/lite sol ettermiddag, spesielt vinterhalvåret. Område i vest, langs fylkesvegen vil òg ha noko mindre sol formiddag. Det er utarbeidd soldiagram for planområdet som viser soltilhøve ved ulike tider i mars og juni. Dette viser at området generelt har gode soltilhøve, men at dei mindre høgdene i midtre del, samt i nord vil kaste noko skuggje ut på ettermiddag/kveld.



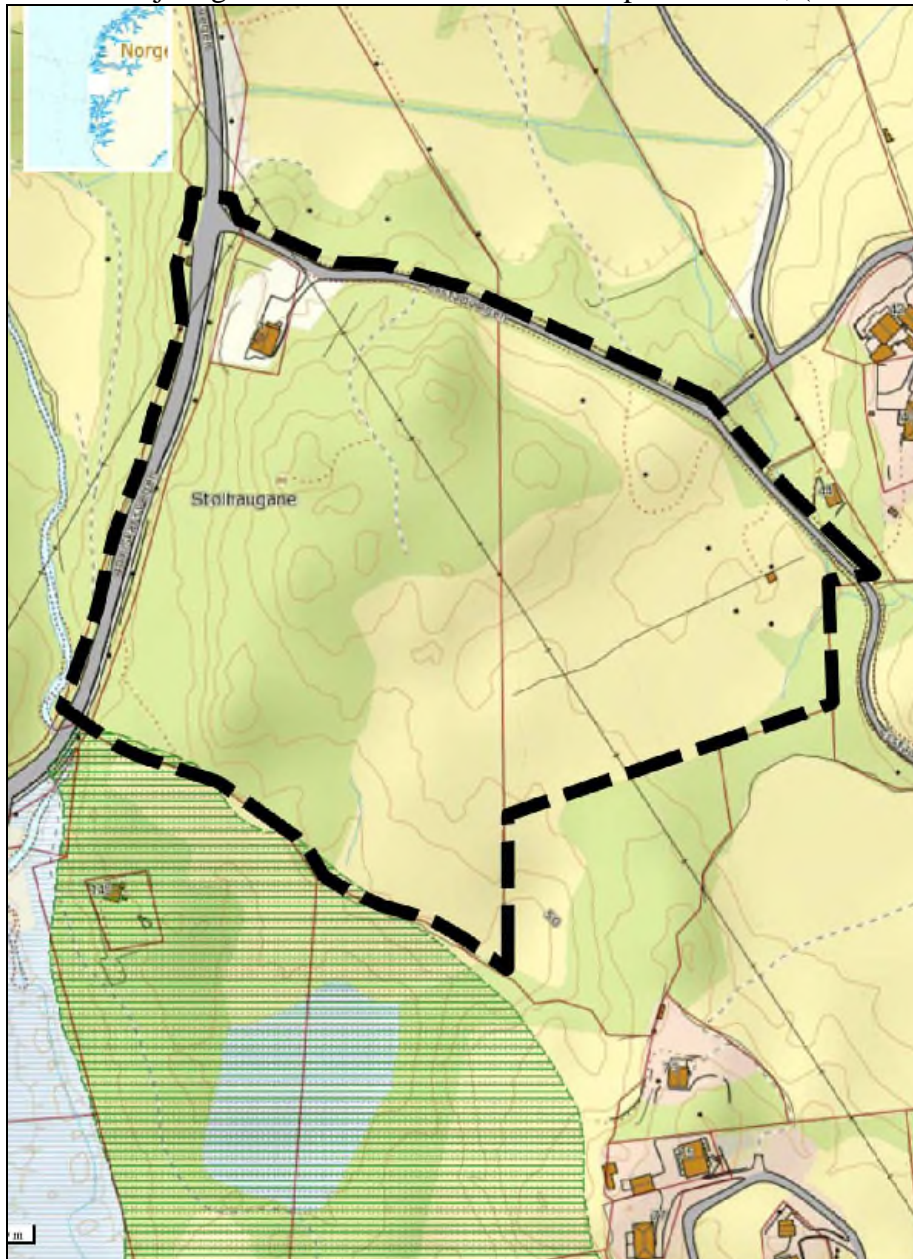
Figur 11 Sol og skuggjekart. Vårjevndøgn kl 15.00 og 17.00.

2.10 Klima

Planområdet har eit typisk kystklima med milde vintrar og kjølige somrar. Som elles på vestlandet er det mykje nedbør med ein årsnormal i overkant av rundt 2000 mm (Bergen; 2250 mm, Eikangermyr; 2268, Manger; 1975 mm). Snø kjem i moderate mengder og vert sjeldan liggjande lenge.

2.11 Natur, vegetasjon og biologisk mangfald

Vegetasjon i planområdet består av gran, furu, brake og det er tettast i vest for å så opne seg meir opp mot aust der det òg vert mindre kupert. Det er òg opne felt mellom dei skogdekte toppane midt i planområdet. Ned mot Fv404 er det svært bratt og ulendt med tett vegetasjon der gran er dominerande. Innslag av ulike typar lauvtre er spreidd over deler av planområdet og spesielt i sør langs fylkesvegen. I DN (Direktoratet for Naturforvaltning) si kartbase er det registrert eit naturtypeområde; *Lokalt viktig* som grensar opp til planområdet i sør, men det er ikkje registrert *Verneområder*, *Inngrepfri natur* eller *Kulturlandskap* innanfor planområdet. I høve til biologisk mangfold er det heller ikkje registrert trua raudlisteartar innan planområdet, (*Artsdatabanken*).



Figur 12 Naturtype *Lokalt viktig* (skravert). Kartbase DN.

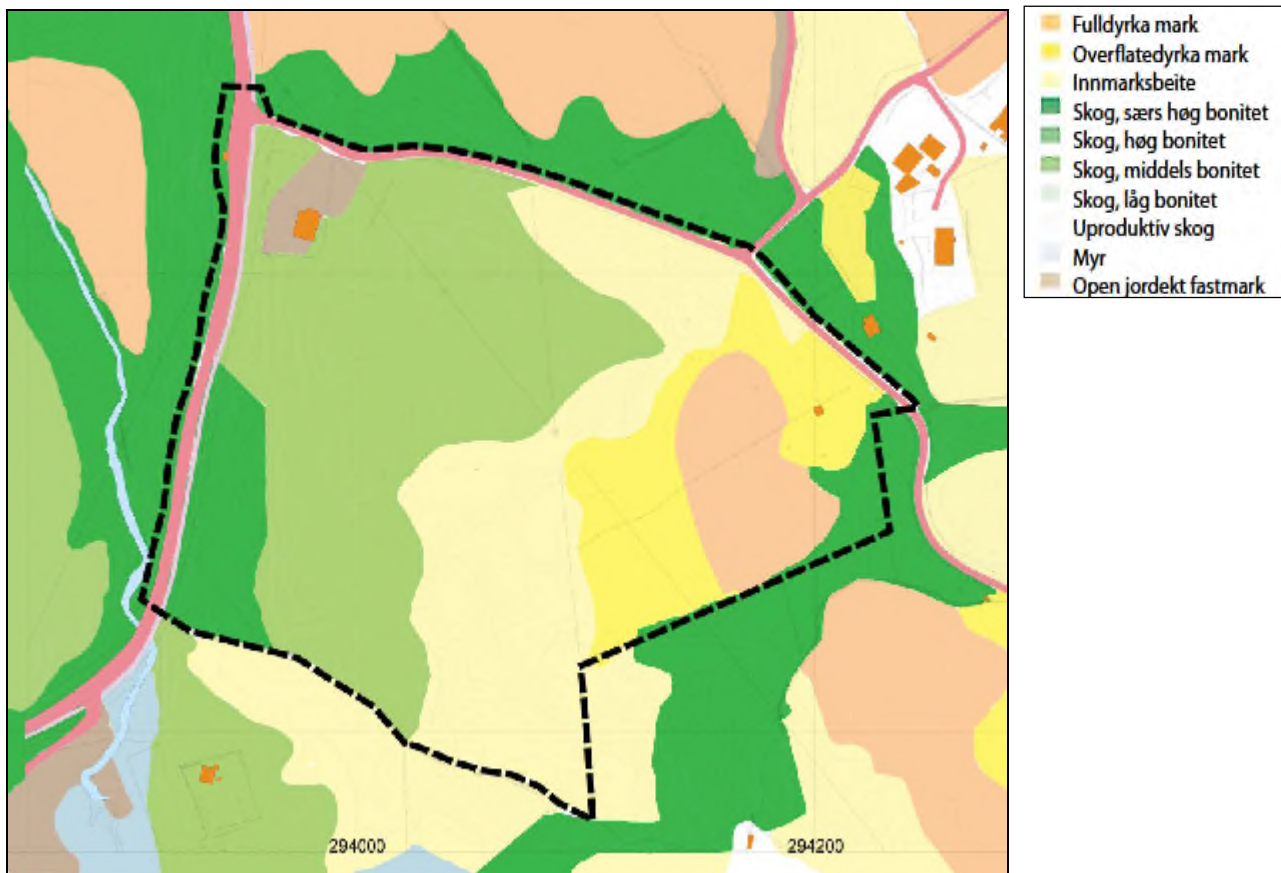


Figur 13 Skråfoto sett frå aust



Figur 14 Sett frå aust

Data frå *Skog og landskap* viser skog med høg bonitet i sørvest, også vist som lauvskog. Vestre/midtre del er vist med middels bonitet og det er dette som i grove trekk er lagt inn som bustadområde i arealdelen til kommuneplanen. Aust for dette kjem det eit belte med innmarksbeite og aust for dette igjen ligg det eit område vist som overflatedyrka mark. Det ligg òg eit område vist som fulldyrka mark (omkransa av overflatedyrka mark).



Figur 15 Bonitetskart (AR5). Data basert frå *Skog og landskap*.

2.12 Barn og unge, samt grøne interesser

Det er funnet teikn på leik etter born i søre del planområdet (LNF-område i kommuneplan). Det er kjennskap til at dette området har vore brukt til turområde/rekreasjon av til dømes barnehagar etc. Vestre del av planområdet som er kupert og prega av skog og tett kratt er naturleg nok ikkje/mindre brukt til rekreasjon og likn. Deler av lågare område i nordaust vert brukt som samlingsplass for bebuare i området (til dømes St. Hans-feiring, etc). Nærmaste idrettsanlegg med større ballbane ligg i Alversund om lag 1,6 km unna. Elles er det òg eit større idrettsanlegg med ballbaner på Knarvik, om lag 7 km frå planområdet. Erstadfjellet og Tveitavarden i aust er mykje brukt til turgåing og er registrert som eit viktig friluftsområde (sjå 5.4, uttale frå Fylkeskommunen). Det er òg kort veg til Kvamsvågen vest for planområdet. Dette er eit regulert friluftsområde med ein langgrunn badevik som blant anna er eigna for born.



Figur 16 Billete 1 og 2; Sør i planområdet



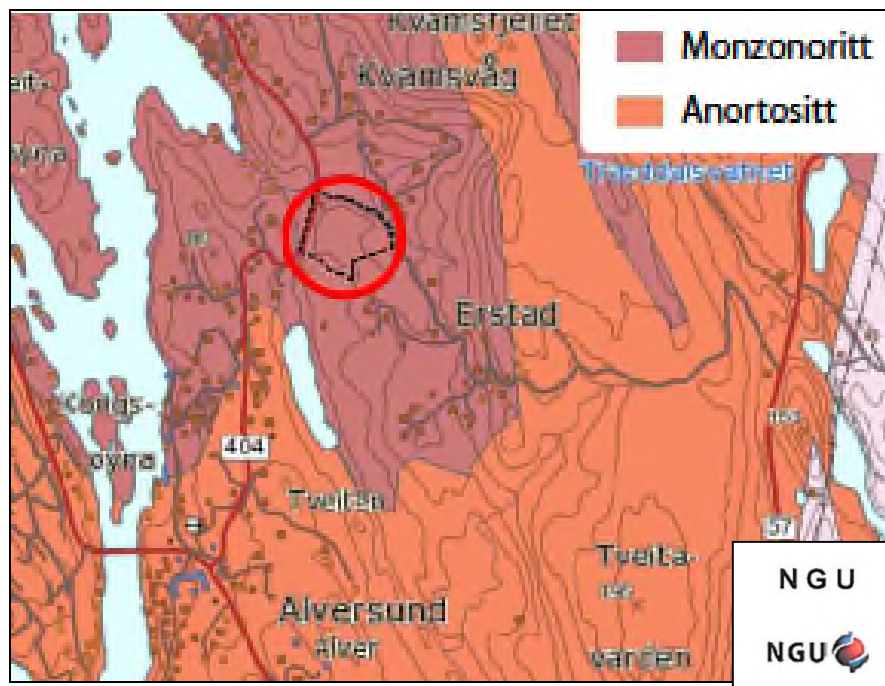
Figur 17 Friluftsområda Erstad og Tveitavarden

2.13 Kulturminne

Kultur,- og idrettsavdelinga i Hordaland fylkeskommune har ikkje registrert automatisk freda kulturminne innanfor planområdet og det er heller ikkje kjennskap til dette.

2.14 Geologiske grunntilhøve

Grunnen i sjølve planområdet består av faste masser og fjell, hovudsakleg Monzonoritt (jotunitt), som er stadvis kaledonisk forgneisa (sjå kart, Figur under). Saman med Anortositt (i stadvis veksling med gabbro) er dette den mest utbredte bergarten i denne delen av Lindås. Det er vurdert til ikkje å vere fare for lausmasseskred i området. Det er heller ikkje kjennskap til radon i området.



Figur 18 Berggrunn

3 Framlegg til plan

Det er utarbeida framlegg til 17 nye eine- og fleirmannsbustader med tilhøyrande veg-, og grøntområde. Det skal leggjast vekt på tilpassing til terreng og i størst mogleg grad unngå store skjeringar og fyllingar, jf1.19i KPA (kommuneplan). Det er eit krevjande og svært ulendt terreng i store delar av planområdet, men ein har likevel lagt vekt på at bustadtomter skal tilpassast terrenget og i størst mogleg grad ta vare på dei kvalitetar området har.

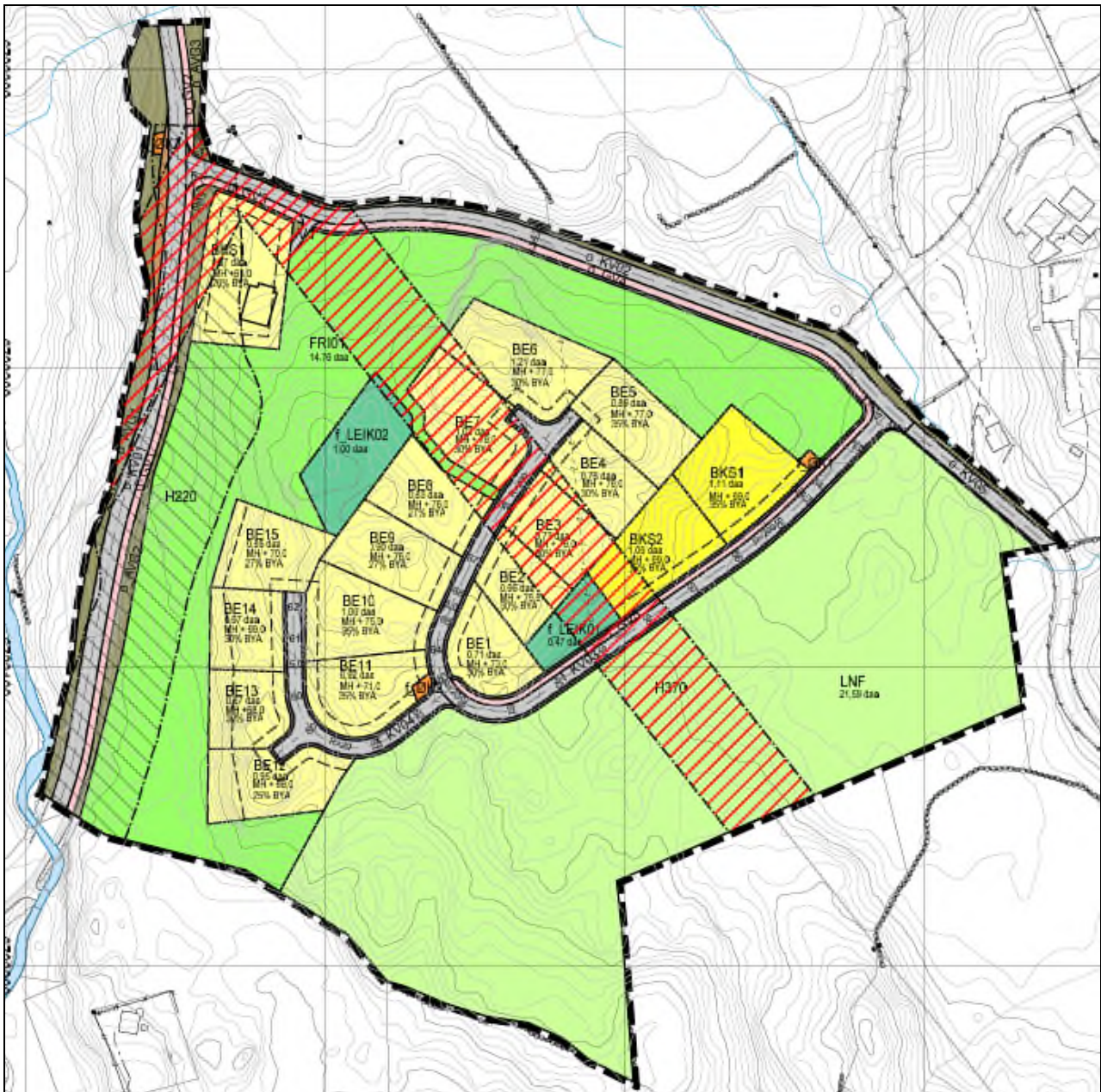
Det vert regulert til følgjande føremål på plankart:

Føremål	Felt nr	Areal (daa)	Antal bu- einingar
Byggeområde for nye bustader			
<i>Eksisterande einebustad</i>	BE16	1,37	1
<i>Frittliggjande einebustadar (x 12)</i>	BE1 - 5, BE8 - 9, BE11 - 15	9,51	12
<i>2-mannsbustader (x 3)</i>	BE6, BE7 - BE10	3,25	6
<i>4-mannsbustader (x 2)</i>	BKS1, BKS2	2,16	8
Totalt bustader		16,29	27
Landbruk, Natur- og friluftsområde			
<i>LNFR</i>	LNFR	21,59	
<i>Friluftsområde</i>	f_FRI01	13,63	
Samferdsle og teknisk infrastruktur			
<i>Køyreveg, offentleg</i>	o_KV01, o_KV05	3,16	
<i>Køyreveg, felles</i>	f_KV03, f_KV04	2,06	
<i>Gang- og sykkelveg, offentleg</i>	o_GV1 - 4	0,41	
<i>Gang- og sykkelveg, felles</i>	f_GV05	1,23	
<i>Anna veggrunn - AVG</i>	o_AVG1 - 3	2,66	
<i>Anna veggrunn - AVT</i>	o_AVT1 - 2, f_AVT3 - 5	1,05	
<i>Busshaldeplass</i>	o_SKH1	0,15	
Veg	V1	0,04	
Leikeareal			
<i>Leikeplassar</i>	f_LEIK1	1,00	
	f_LEIK2	0,47	
Totalt leikeareal		1,47	
Øvrig kommunalteknisk anlegg			
<i>Boss/Trafo/post</i>	o_ØK, f_ØK1, f_ØK2	0,11	

Tabell 1: Føremål

3.1 Bustader

Dei 17 bustadene i planområdet består av 12 frittliggjande einebustader, 3 tomannsbustader og 2 firemannsbustader, totalt 26 bueningar. Tomtestorleik, utnyttingsgrad og maks mønehøgde (kotehøgde) er vist på plankart. Einebustader kan innreist med kjellar der terrenget ligg til rette for det og dette er òg krav for nokre av tomtene i området. Underetasje kan nyttast til bustadføremål eller parkeringsgarasje. Alle tomter har tilfredstillande tilkomst frå veg.



Figur 19 Framlegg til detaljplan

Bustadfelta er sentrert om lag midt i planområdet langs ei akse frå sørvest til nordaust for å unngå LNF-områda i aust og dei brattare og mest kupertе områda i vest og nordvest.

BKS1 – BKS2

Består av 2 firemannsbustader og er dei første bustadene på nordvestsida av tilkomstvegen f_KV1. Bustadene har utsikt mot aust og vil ha noko dårlegare soltilhøve ettermiddag enn resten av feltet. Tomtene er relativt bratt slik at det er tenkt parkeringskjellar med heis/løfteplattform til bueningane og tilkomst til uteareal frå øvste etasje på baksida av bygga.

BE1 – BE5

Består av 5 einestader og ligg langs søraust av siste del av veg f_KV1. Feltet har gode soltilhøve og relativt gode utsiktstilhøve hovudsakleg mot aust.

BE6 – BE11

Består av 3 tomanns- og 3 einebustader og ligg frå sving/kryss ved f_KV1 og f_KV2 og opp langs vestsida av veg f_KV1. Bustadene vil ha relativt god utsikt og gode soltilhøve, då særskilt tomtene lenger opp i feltet som òg vil sjøutsikt i vest.

BE12 – BE15

Består av 4 einebustader vest i planområdet. Bustadene ligg vestvendt med gode soltilhøve og utsikt mot fjorden i vest. Deler av tomtene har relativt bratt helling mot vest og BE 13 – BE15 skal difor ha underetasje for å ta opp høgdeskilnadar i terreng (sikra i føresegner).

3.1.1 Parkering

Parkering vert løyst på eige tomt med minimum 2 biloppstillingsplassar pr. eine-, tomanns- og 1,5 plassar for firemannsbustader. Det skal vere mogleg å snu for bilar inne på kvar tomt.

3.1.2 Vatn og avlaup

Det skal utarbeidast eigen VA-rammeplan det det må det vurderast fullrenseanlegg. Elles vert VA-leidningsnett i planområdet knytt til eksisterande offentlege leidningar langs Erstadvegen. Påkobling vert frå avkøyring tilkomstveg f_KV03 og følgjer vegen vidare inn i feltet. Areal som eventuelt vert gravd opp skal innan eit år dekkast til med jord/fyllmasse slik at terrenget får igjen sin naturlege form og vegetasjon. VA-system skal planleggast og utførast i samsvar med Lindås kommune sin VA-norm.

Overvatn

Planområdet ligg på ein åskam/rygg med fleire mindre dalsøkk og høgder og avrenning skjer vert hovudsakleg mot søraust og nord, samt at felt BE12 – BE15 vil ha avrenning mot vest. Topografisk ligg planområdet på ei høgd slik at det ikkje kan føre til alvorlege flaumhendingar frå nedbørsfeltet rundt.. Det er likevel viktig at overvassystemet vert tilstrekkeleg dimensjonert og avrenning frå harde flatar, (hustak, etc.) hovudsakleg vert handtert lokalt gjennom lokal fordrøyning på dei ulike tomtane, tilstøtande terreng og grøfter. Gjennomføring av tiltaka skal ikkje gje merkbare endringar i avrenninga nedstrøms frå byggjeområde og vegar. Der oppsamla overvatn vert ført ut i terreng eller ned i grunn, skal dette gjerast på ein slik måte at det ikkje fører til auka flaumfare eller redusert kvalitet på areala nedstrøms frå utsleppspunkta. Det er lagt inn 1,5 meter AVT (Anna Veggrunn Teknisk) langs offentleg (kommunale) vegar og 1 meter langs felles vegar i planen. Det vert òg gjennom VA-rammeplan, der det er naudsynt, vurdert etablering av ulike fordrøyningstiltak (fordrøyning i fyllinger, vegsluk med sandfang, etc).

Forureining

Utifrå omfang, samt at det er eit bustadfelt som skal etablerast, utan forureinande aktivitetar, er det vurdert at planområdet ikkje utgjer noko relevant fare i høve til forureining av områda rundt.

3.1.3 Generelle kvalitetsmål og arkitektur

Bygningar og anlegg i felta skal planleggast og utførast med stor vekt på høg kvalitet; estetisk, funksjonell og teknisk utforming. Arkitekturen skal visa forståing for staden sin identitet og bidra til å synleggjera og vera ein del av denne. Den skal samstundes knytast til samtida og til arkitekturen i nærliggjande område. Det skal òg vere ein heilskapleg arkitektur innafor planområdet, jf. 1.19 i KPA.

3.1.4 Byggjemønster

Mindre retningsendringar og variasjon i lengde- og høgdeplassering som svar på terrengform er ønskeleg. Hovudmøneretning skal vere tilpassa terrenget og området skal samla framstå med eit neddempa og roleg fargeuttrykk i landskapet.

3.1.5 Bærekraftig planlegging

Kvar bygning skal utformast med tanke på bærekraftig utvikling. Dette gjeld særleg materialar sitt livsløp og energibruk.

3.1.6 Energi

Det vert lagt opp til at bygningar og anlegg innan planområdet vert tilknytt eksisterande straumnett. Alternative energikjelder vil verta vurdert i samband med utbygginga og varmepumper kan vere ei aktuell oppvarmingskjelde, supplert med vedovn. Det er i dag ikkje nær/ fjernvarmeanlegg i Lindås kommune sjølv om det i framtida er planlagt fjernvarme i Knarvik og Mongstad. Eit fellesanlegg for berg/jordvarme eller solfangare vil heller ikkje kunne forsvarast økonomisk med eit så spreidd utbyggingsmønster det er lagt opp til i planen.

3.1.7 Utforming i høve til hellingsgrad og soltilhøve.

Delar av planområdet ligg sør og vestvendt med gode soltilhøve også ut på ettermiddag/kveld. I sommerhalvåret vil stort sett heile planområdet ha sol frå 12-20, unntatt område i nordaust. Vinterhalvåret vil deler av området som vender mot aust vere utan sol ettermiddag etter kl 17.00. Alt leikeareal vil ha gode soltilhøve dagtid året rundt, då særskilt LEIK2. Elles skal utforminga av husvera og deira uteområde, samspelet mellom dei og fellesareal ute leggja vekt på tilhøve til sol, utsikt, skjerming for vær og vind, gode private og felles uteplassar og høve til variert sosialt samspel. Det vert oppmoda til initiativ for nyskapande og framtidsretta løysingar både for dei einskilde husværa og for fellesrom inne og ute.

3.2 Landbruksområde - LNF

LNFR-område frå kommuneplan er hovudsakleg vidareført som LNFR-område i framlegg til plan og det kan ikkje byggjast bustader i dette området. Om lag 7 daa stort belte med LNF-område er regulert til bustad- og vegareal. Dette er eit til dels kupert område, med tynt jordsmonn og er vurdert til å ha liten verdi som landbruksareal. Elles vert mykje av LNF-område i dag nytta til rekreasjon og felles uteområde som samlingar i høve jonsok etc. og er òg tenkt nytta til dette i planframlegget. Sjå elles kap. 2.11.

3.3 Friluftsområde

Omkransar bustadfeltet i vest og ligg som ei buffer mellom eksisterande bustad i nordvest i planområdet og nye bustader. Elles består mykje av friluftsområde av ulendt terreng med kratt og skog, men òg mindre, opne areal som eignar seg til areal for leik og uteopphald, då særskilt område i tilknytning til LEIK02. Området er lett tilgjengeleg frå områda rundt.

3.1 Veg, tilkomst

Det er planlagt tilkomst til feltet frå Erstadvegen i nordaust som òg nytta som tilkomst til området i dag. Sjølvve tilkomsten ligg i LNF-område i kommuneplan, men området som ligg innanfor bustadområde i kommuneplan er ulendt og bratt og ville gje store terrenginngrep, noko ein vil unngå. Tilkomstvegen har ei maks stigning på 1:10. Totalt av planområdet på 63 daa ligg om lag 28 daa som LNF-område i kommuneplanen og 7 daa (25%) av dette er lagt inn med føremål veg,- og bustadføremål. Alle skjeringar og vegfyllingar skal terrengformast med mest mogleg naturlege overgangar til tilstøytande terreng, tilsåast og elles handsamast på ein tiltalende måte. Vegbredde på

interne vegar i planområdet er 4 meter + vegskulder, (4,75 m). Elles er kryss ut mot fylkesveg utbedra i samsvar med vegnormal (siktliner etc).

3.2 Fortau

Det er òg lagt inn fortau langs kommunal veg, Erstadvegen, fram til avkøyring f_KV03, samt at det vert fortau langs f_KV03 fram til f_KV04. Dette vil gje trygg skuleveg fram til busshaldeplass og det er sikra med rekkjefølgjeføresegner at veg o_KV02 med fortau, samt felles veg f_KV03 med fortau skal ferdigstillast før det vert gjeve bruksløyve/ ferdigattest til bustadene i planområdet.

3.3 Leikeareal

I føresegnene til kommuneplanen for Lindås kommune er det krav til ute- og opphaldsareal tilsvarande MUA=200 m² pr hovudbueining for eine- og tomannsbustader og 50 m² for firemannsbustader. I tillegg er det krav om felles leikeareal på 25 m² pr. bueining for eine- og tomannsbustader og 50 m² pr. bueining for firemannsbustader. I tillegg skal det for kvar 10. bueing her etablerast område-leikeareal på minimum 250 m². I framlegget til plan er det 17 eine- og fleirmannsbustader med til saman 26 bueiningar. Dette utgjer eit minimum leikeareal på;

Eine-, og tomannsbustader , (12 + 3)	$18 \times 25 \text{ m}^2 = 450 \text{ m}^2.$
Firemannsbustader, (2 stk)	$\frac{8 \times 50 \text{ m}^2 = 400 \text{ m}^2}{850 \text{ m}^2}$

Medrekna 2 områdeleikeplassar på 250 m² vert det totale krav til leikeareal;
 $850 \text{ m}^2 + (2 \times 250 \text{ m}^2) = 1350 \text{ m}^2.$

Medrekna 3 moglege sekundære bueiningar ($3 \times 25 \text{ m}^2$) vert det $75 \text{ m}^2 + 1350 \text{ m}^2 = 1425 \text{ m}^2.$

Det er lagt inn 2 *Felles leikeareal*, et attmed feltet med firemannsbustadene og eit lenger opp i området. Leikeplassane er på 460 og 1000 m², til saman 1460 m². I tillegg kjem grøntareal, LNF- og friområde på om lag 36 daa der deler kan nyttast som naturleikeareal for større born, til dømes aking eller anna eigendefinert aktivitet. I dag nyttast også deler av LNF-område sør i planområdet som naturleikeareal, blant anna som utflyktstad for barnehagar, og det vert ikkje bygd ut eller gjort tiltak i dette området. Elles skal leikeareal stette krav i føresegnene til kommuneplanen;

- Plasserast og utformast slik at dei er eigna til leik og opphald heile året
- Kunne nyttast av ulike aldersgrupper
- Leggje til rette for samhandling mellom born, unge og vaksne
- Ha ei funksjonell form, vere store nok (ikkje brattare enn 1:3 og ikkje smalare enn 10 meter)
- Skjerma mot ver, vind, støy og trafikk.
- Lett tilgjengeleg og sentralt plassert i høve til flest moglege bustader og andre grøntområde.
- Tilkomstveg til leikeareal skal vere universelt utforma.

Begge leikeareala vil ha gode soltilhøve, men det i aust vil ha noko dårlegare soltilhøve ettermiddag, spesielt vinterstid. Begge leikeareala har tilknytning til grøntareal/LNF-område elles i området. Leikeareal skal vere ferdig opparbeidd ved innflytting i felta. I tillegg til felles leikeareal er det i føresegner til kommuneplan krav om minimum uteopphaldsareal, MUA, på 200 m² pr. bustadeining. Med bustadtomter på minimum 0,67 daa og om lag 1 daa for to- og firemannsbustader er ein innanfor dette kravet.

Grøntområde i vestleg del av planområdet er lagt inn med føremål friområde og skogen i desse områda skal kunne tynnast ut ved at ein nyttar tømmer i områda, men vegetasjon elles i friområde skal bevarast og det skal ikkje planerast, opparbeidast eller gjerast større terrengtilpassingar av anna art i områda. Det kan gravast ned leidningsnett for straum og VA-anlegg i grøntstruktur.

3.4 Avfallshandtering

Avfallshandtering vert i samsvar med NGIR sine rutinar og krav. Det er i vist løysing med 2 oppstillingsplassar, f_ØK1 og f_ØK2, for avfall, men f_ØK1 ved BKS1 og f_ØK2 ved kryss f_KV03 og 04. Det er òg lagt inn eit område ved fylkesvegen i høve til container for hytterrenovasjon, o_ØK.

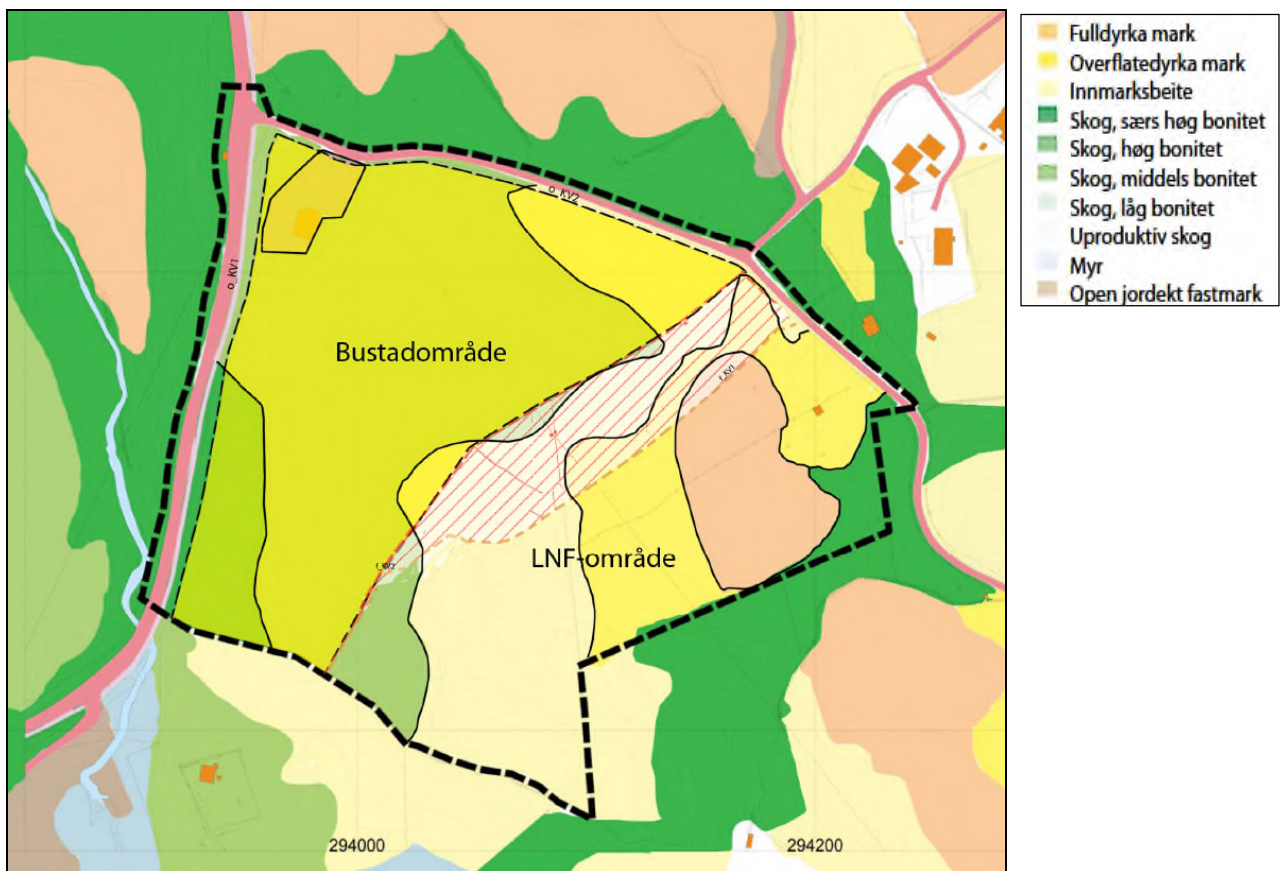
4 Konsekvensar av planframlegget med begrensa KU, konsekvensutgreiing

Generell omtale av positive og negative verknader av planforslaget

Positive verknader vil vere å legge til rette for bygging av bustader i eit attraktivt område. Lindås er ein kommune i vekst og det er trong for nye bustader. Ved å legge området til rette for bustader vil det vera attraktivt for barnefamiljar å busette seg i området. Det er grøntområde i sjølve planområdet, samt store friluftsområde i nærleiken som vil verte tilgjengeleg frå planområdet. Auka befolkning i Lindås kommune vil vere med å bidra med menneskelege- og økonomiske ressursar til lokalsamfunnet. Negative konsekvensar vil vere inngrep i landskapet, samt nedbygging av deler av tilstøytande LNF-område.

4.1 LNF-område, forenkla KU

Omlag 28 av det totalt 63 daa store planområdet ligg som LNF-område i gjeldande kommuneplan og LNF-område som skal omregulerast til bustadforemål utløysar krav om konsekvensutgreiing, KU, jfr pbl § 4-3. Planområdet er òg vist som omsynssone; *Omsyn Landbruk (510)*, og er definert som kjerneområde for landbruk med vekt på kulturlandskap. Mykje av LNF-delen i aust ligg som ope beitemark og er mindre kupert enn det som ligg som bustadområde i vest, spesielt i nordaust som er definert som fulldyrka mark i bonitetskartet til *Skog + Landskap* (om lag 4,2 daa).



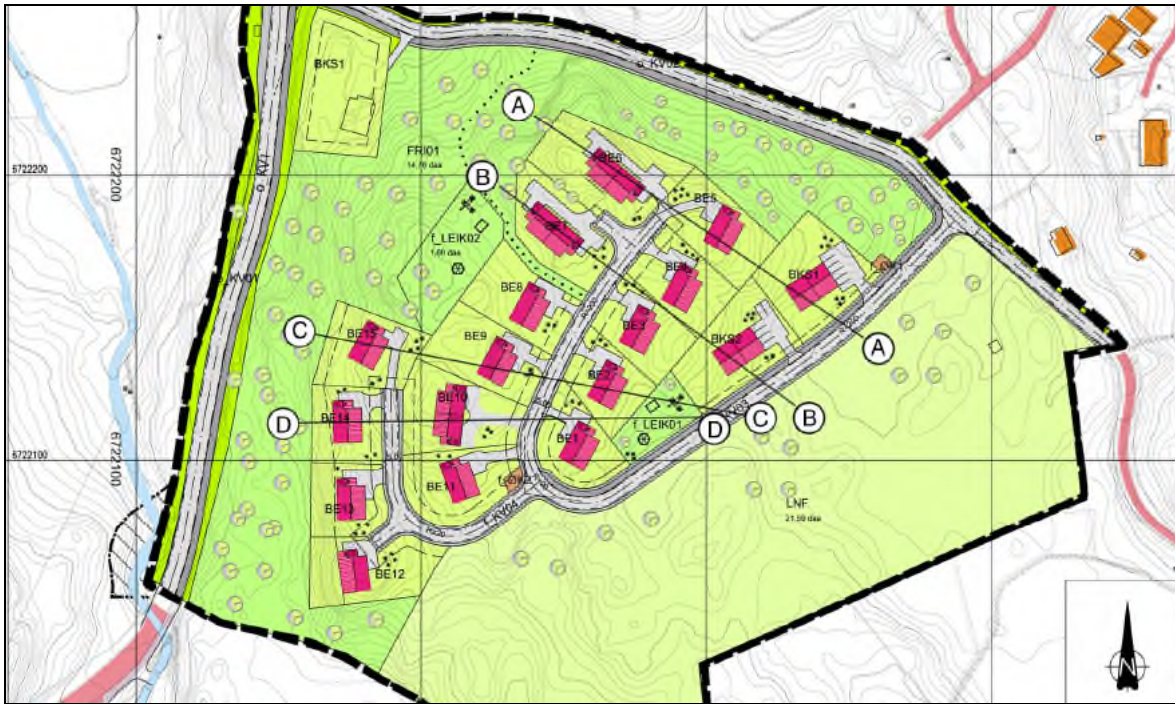
Figur 20 Bonitetskart som viser kva LNF-område som vert direkte råka (skravert område)

Elles ligg det eit noko større område med overflatedyrka mark og resten av LNF-området ligg som innmarksbeite. I figur 20 er det vist (skravert) kva LNF-område som vert råka av tiltaket og ein ser at det stort sett er mindre deler av innmarksbeite som vert bygd ned. Overflatedyrka mark vert i liten grad berørt og av dei om lag 25% av LNF-området (7 av 28 daa) som er vist som bustad og vegføremål i planframlegget, er dette hovudsakleg vist som innmarksbeite i bonitetskart. Elles vert areal registrert som fulldyrka mark, endra til overflatedyrka mark i februar 2013. Området vist som fulldyrka mark vert i svært liten grad råka av sjølve utbygginga og gjeld hovudsakleg ein mindre del av vegareal i planen (tilkomstveg). Men med tanke på verdi og påverknad av området og konsekvens av tiltaket er det vurdert til at dei positive verknadene er større enn dei negative.

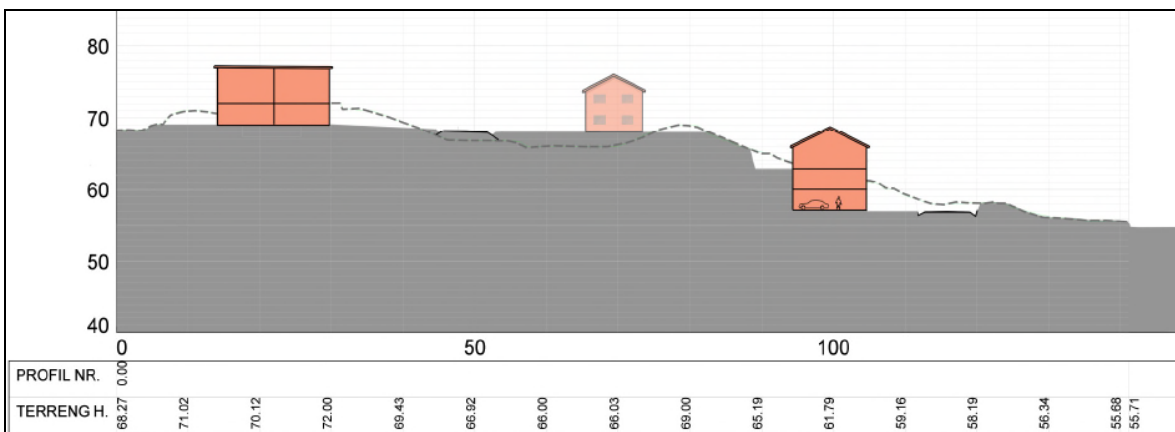
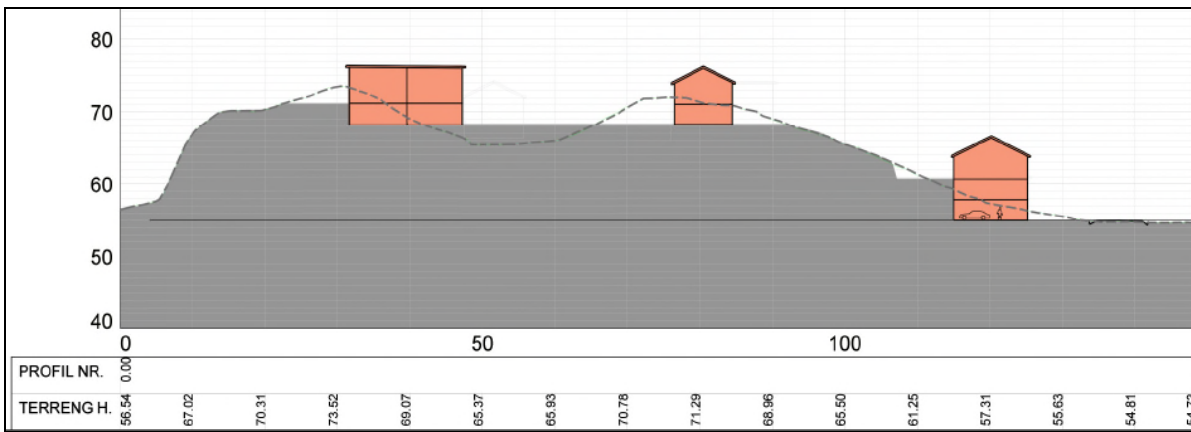
TEMA	VERDI	PÅVERKNAD	KONSEKVENNS	MERKNAD
Landbruk	Middels	Middels negativ	Middels negativ	Området ligg innanfor kjerneområde landbruk og vert i dag nytta til beitemark. Det ligg òg overflate,- og fulldyrka mark, men dette vert i svært liten grad berørt i vesentleg grad og det vert stort sett deler av innmarksbeite som vert berørt.

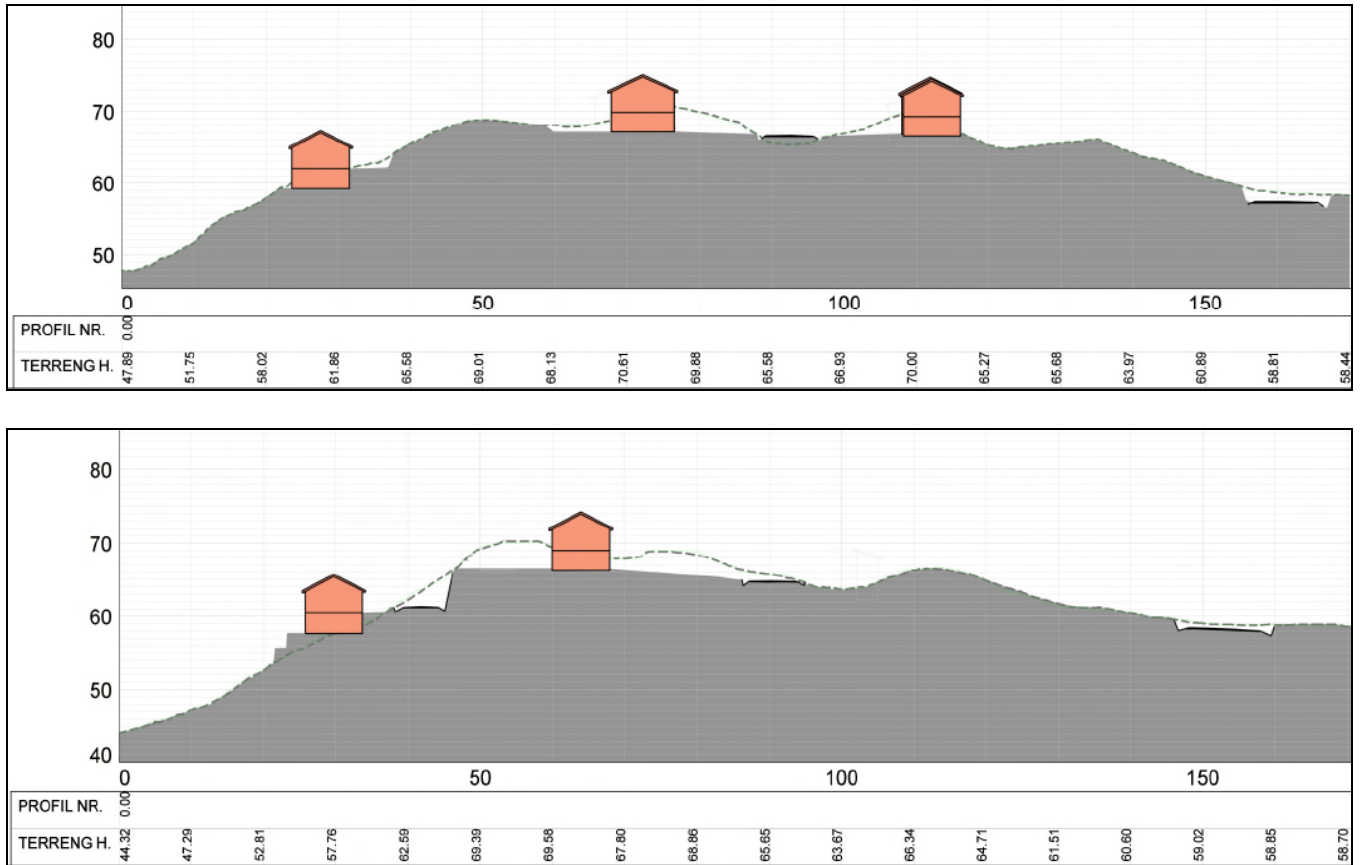
4.2 Estetikk og landskap, naturinngrep

Tiltaket skal plasserast i eit landskap som er svært kupert i nordvestleg del av området. Det er stilt krav om å tilpasse nye bygningar til eksisterande landskap og terreng, samstundes som deler av utbygginga vil krevje ein del terrengetilpassing. Det er lagt vekt på å ta vare på enkelte landskapselement med høg verdi slik som høgdedrag i tilknytning til LEIK02. Det ligg i dag kun eit eksisterande bustadhus heilt nordvest i planområdet og tiltaket vert såleis eit inngrep i eit tidlegare urørt område. Den austlege delen av planområdet ligg som LNF-område og delvis opparbeida beitemark (deler er og vist som overflatedyrka mark i bonitetskart), mens den meir kuperte, nordvestlege delen ligg som bustadområde i arealdelen til kommuneplan. Planlegginga har difor vore ein balansegang mellom det å unngå for store fysiske inngrep i det kuperte området i vest, samstundes som ein ikkje skal bygge ned for mykje LNF-område i aust. Ein har difor vald å unngå det brattaste og mest ulendte terrenget i vest, samstundes som ein har unngått det dei flatare deler av LNF-området i aust og søraust. Mykje av tomteareal er småkupert, men vil med noko terrengetilpassing verte gode tomteareal



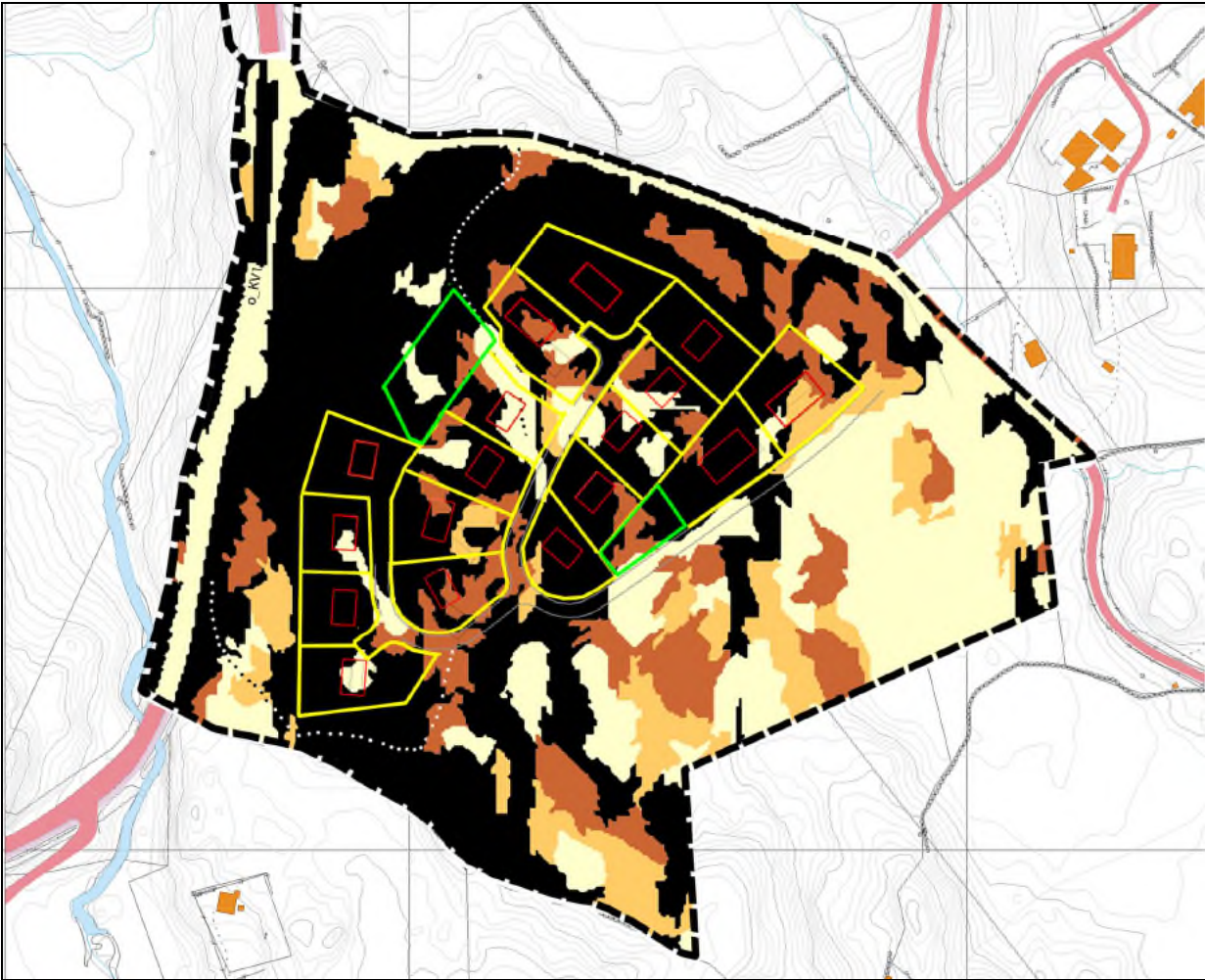
Figur 21 Kart med terrengprofiler





Figur 22 Terrenprofil A, B, C og D

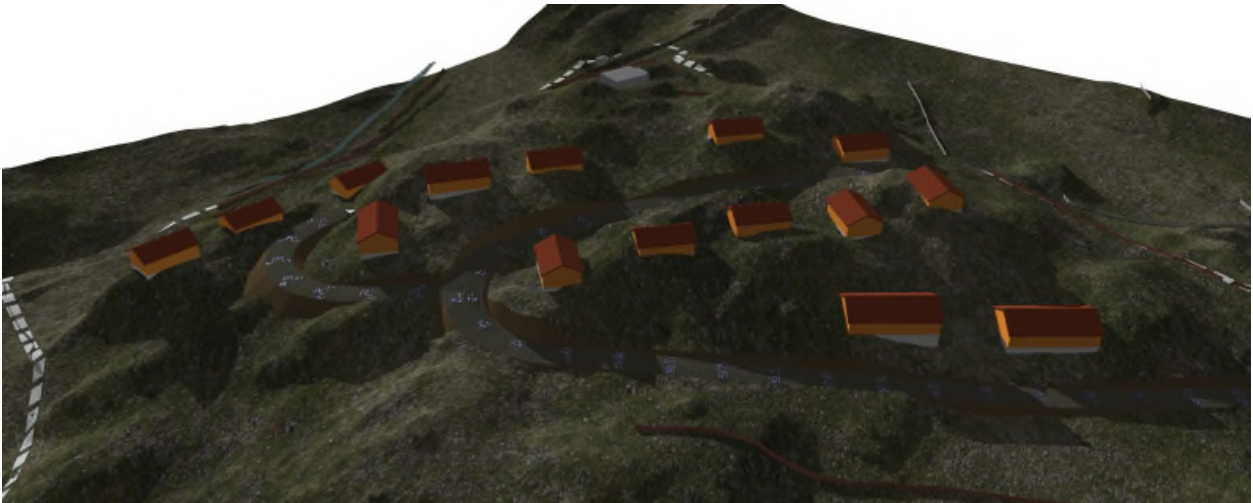
Området i tilknytning til leikeareal LEIK02 skal takast vare på og er sikra i føresegner og saman med tilgrensande friområde er dette eit leikeområde med gode kvalitetar. Via grøn korridor og friluftsområde sikrast òg eksisterande gangtilkomst/sti ned til Erstadvegen, samt at eksisterande gangtilkomst/sti i sør (ned til fylkesvegen) òg er sikra i planframlegget.



Figur 23 Helningskart med tomter, bygg, leikeareal og stier

4.2.1 Tilkomst frå Erstadvegen.

Langs Erstadvegen er terrenget bratt og ulendt langs det som ligg som bustadområde i kommuneplanen og ein tilkomstveg her ville gjeve store skjeringar og terrenginngrep. Tilkomsten frå nord er difor trekt/flytta mot aust til det som i dag ein eksisterande tilkomst/traktorveg inn i det som ligg som LNF-område i kommuneplanen. Tilkomsten ligg om lag 30 meter inn på LNF-område (mot søraust) og følgjer terrengkotane i sørvestleg retning for å bevare mest mogleg av LNF-området i aust. Plassering av veg er planlagd for å gje tilfredstillande stigningstilhøve, samt minst mogleg fyllingar og utsprenging av fjell. Nokre av dei framtrekande landskapselementa/mindre høgdene i området er regulert til grøntområde/friområde på for å unngå nær,- og fjernverknad av tiltaket. Elles er deler av området i vest bratt og ulendt og dårleg egna til bustadtomter og den planlagde utbygginga omfattar difor ikkje det brattaste og mest kuperte terrenget heilt i vest. Samstundes har ein prioritert å ikkje byggje ned for mykje av LNF-området i aust slik at planarbeidet har vore ein balansegang mellom terrengtilpassing og nedbygging av LNF-område. Dei negative konsekvensane av tiltaket vert difor vurdert til å ikkje vere større enn dei positive.



Figur 24 Sett frå aust



Figur 25 Fotomontasje (uten og med bygg skissert inn)

4.3 Konfliktpunkt i høve til landbruksinteresser

Mogeleg konfliktpunkt kan vere landbruksinteresser knytt til utbyggingsområdet, i høve til at deler av LNF-område vert regulert til veg og bustadområde. Men dette er lagt til dei meir kuperte deler av LNF-område og har såleis liten verdi som landbruksområde. Det er òg lagt inn eit større friområde vest i planområdet, sjølv om mykje av dette området er svært kupert og bratt.

4.4 Trafikk og støy

Planforslaget vil føre til noko auka trafikk til planområdet. Trafikkauken vil bli på Fv404 og på Erstadvegen nord for utbyggingsområdet. Vegkryss ved fylkesvegen vert tatt med i planframlegget og utbetra i samsvar med Statens vegevesen si trafikknorm (handbok N100). Støyauken vil hovudsakelig vere frå auka trafikk til og frå planområdet, samt noko auka støy vil og kunne kome frå leikeplassar og fellesområde der barn og unge samlast. Ein negativ konsekvens med utbygginga er auka støy i tilknytning til trafikk, men dette vil vere lite/moderat og det er vurdert til at dei positive verknadene veg opp for ein auke i trafikk og støy.

4.5 Born og unge og deira bruk av området

I sør del av planområdet er det funne spor etter born si bruk av området og dette området vert ikkje utbygd eller gjort inngrep i. Området ligg inne som LNF-område i kommuneplanen si arealdel og vert vidareført som LNF-område i reguleringsplanen. Det er i planframlegget lagt inn 2 leikeareal, eit større, LEIK2 (1000 m²), i tilknytning til friområdet i vest og ein mindre, LEIK1 (460 m²), langs tilkomstveg og LNF-område i aust. Leikeareal i vest skal hovudsakleg oppretthaldast som naturleikeareal og kun 100 m² kan opparbeidast med leikeapparat etc. Stiar og tråkk gjennom området som også vert nytta av barn er i stor grad vidareført med grøntkorridor gjennom leikeareal og elles sør i planområdet. Dette gjeld tilkomst gjennom området og ned til Erstadvegen ved eksisterande bustad B1. (grøn korridor gjennom LEIK2). I tillegg har LNF-område i sør mange naturlege opphaldsplassar i terrenget der barn kan definere sine egne aktivitetar. Dette området har vore/er nytta av blant anna barnehager som tur/rekreasjonsområde.

4.6 Universell utforming

Planlegging i området er utforma i samsvar med prinsippa for universell utforming, så sant dette er mogleg med omsyn til terreng. Det skal leggjast til rette slik at flest mogleg bustadar får trinnfri tilkomst for rørslehemma.

4.7 Omsyn og tilhøve til omkringliggjande naboar (utsikt, innsyn og soltilhøve).

Det ligg kun ein eksisterande bustad i planområdet i dag. Denne ligg mykje lågare og skjerna til i nordvestre hjørne av planområdet og dei planlagde bygga i felt vil knapt verte visuelt synleg frå denne. Nærmaste nabobustader elles ligg i nordaust, omkring 100 m frå nærmaste firemannsbustad i felt BKS1. Utbygginga vil ikkje ha vesentleg negativ verknad for utsikt, innsyn eller soltilhøve for desse eller i områda rundt og verken utnytting, byggehøgder, endring i inn- og utsynstillhøve er vurdert som mogelege konfliktpunkt utifrå avstand til eksisterande bustader. Heller ikkje fjernverknad til omgjevningane er vurdert til å vere eit mogleg konfliktpunkt. Sjå elles sol- skuggje-illustrasjonar i figur 26.



Figur 26 Sol skuggje med bygg, vårjevndøger kl 1500 og 1700.

4.8 Elkraft

Det er ein føresetnad at høgspenkabel inn i området vert lagt i bakken (i ny veg. Ligg som krav i føresegner). Trafoar er foreslått plassert sentralt i området.

4.9 Vatn og avlaup

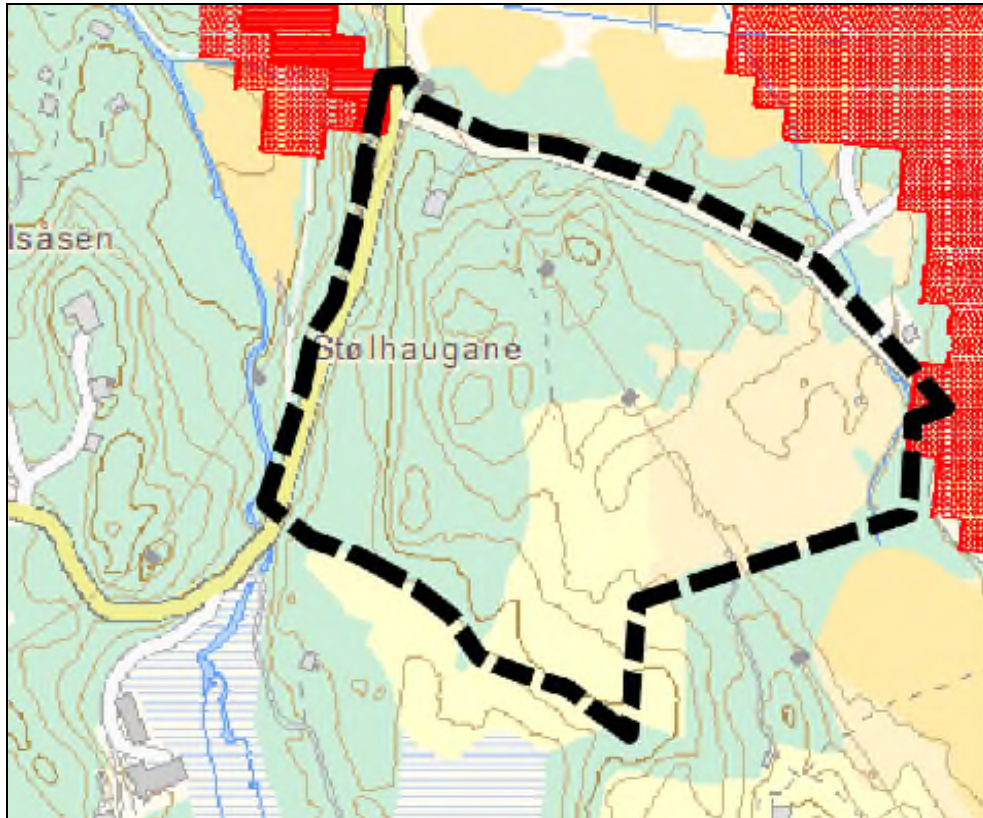
VA-system skal planleggast og utførast i samsvar med Lindås kommune sin VA-norm og det skal vurderast fullrenseanlegg for området. Store deler av planområdet ligg på ei kupert høgde og det ingen store nedbørsfelt til området slik at fare for stor flaum ikkje er tilstades, men det er likevel viktig at overvassystemet vert tilstrekkeleg dimensjonert. Planområdet består delvis av bart fjell og stadvis tynt dekke/ jordlag slik at fordrøyninga i desse deler av området vert moderat. Det skal utarbeidast eige VA-rammeplan for området som òg vil omfatta løysing på overvasslaup. Det vert og lagt inn 1 meter AVG (Anna Veg Grunn) langs alle offentlege vegar i planen. Overflatevatn vil hovudsakleg verte fordelt lokalt i feltet og på dei einskilde tomter og detaljplan for VA-anlegg skal godkjennast av Lindås kommune. VA-planen skal ivareta dei moment som gjeld for handtering av avlaup og overvatn i området.

4.9.1 Miljø, forureining

Tiltaket skal ikkje føre til vesentleg endra miljø- og forureiningstilhøve. Alt overvatn som ikkje vert handtert via fordrøyning på tomter og grøfter vert ført attende til terreng/bekkar der dette er mogleg.

4.10 Risiko og sårbarheit (ROS)

Det gjort vurderingar i høve til naturbasert sårbarheit og sårbarheit knytt til infrastruktur. Det er ikkje avdekkta funn i analysen som det bør takast særleg omsyn til. Det er utarbeida Risiko- og sårbarheitsanalyse for planområdet. NVE (Noregs Vassdrags- og energidirektorat) sitt aktsemdkart viser at området heilt i austleg plangrense, samt i nordvestleg hjørne av planområdet ligg som utløpsnings- og utløpsområde for snøskred.



Figur 27 Utløpsområde for snøskred. Basert på data frå Skredatlas, NVE.

Med dei snømengder som er vanleg i området vil ikkje fare for snøskred vere overhengande. Det skraverde utløpsområdet i aust for snøskred ligg dessutan i god avstand til byggjeområde for bustad i planframlegget. Bustaden i nordaust er eksisterande bustad i planområdet. Elles ligg store deler av planområdet der det skal byggast bustader på ei kupert høgd i trygg avstand og høgd i høve til flaum eller springflo. Når det gjeld trafikk kan ein aldri gardere seg fullt ut mot trafikkulukker på internt og tilstøytande vegnett. Men det er vurdert til at ein i så stor grad som mogleg har utarbeida ein planløyning som skal forhindre trafikkulukker. Då deler av planområdet ligg i LNF-området og området er vist som omsynssone; (*Omsyn Landbruk*) er det også utarbeida ein begrensa konsekvensutgreiing i høve til LNF-område. Høgspent som går igjennom området vert lagt i jord.

4.11 Kulturminne

Hordaland Fylkeskommune har ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne i planområdet. Ved eventuelle funn av automatisk freda kulturminne under graving/bygging vil ein vurdere tiltak og endringar i planen saman med fylkeskommunen og Bergen Museum. Arkeolog frå fylkeskommunen har vore på synfaring og ikkje funne spor etter kulturminne etter § 9 som gjer det naudsynt med utvida synfaring. Det vart funne rester etter ildstad frå nyare tid, mogleg frå middelalder, men dette ligg i det som er regulert til LNF-område og vert ikkje råka av utbygginga.

4.12 Næringsinteresser

Planen vil ikkje få negative konsekvensar for næringsinteresser i nærområdet. Auka busetnad vil føre til auka omsetning og såleis ha positiv verknad for næringsdrivande i kommunen.

4.13 Folkehelse

Deler av naturområda i sjølv planområdet vil gå tapt og såleis vere negativt, men det er behov for nye bustadområde i kommunen og det vil framleis vere store grøntområde som omkransar planområdet. Det er òg sikra gjennomgang og tilgjenge til områda rundt planområdet. Med gode rekreasjonsområde for tur og leik; friluftsområde Kvamsvågen i vest og Tveitavarden og Erstadfjellet i aust vert det vurdert til at utbygginga totalt sett vil ha ei positiv konsekvens for folkehelsa.

5 Kommentarer til innspel for oppstart

OFFENTLEGE FRÅSEGN:

5.1 Statens vegvesen, 22.05.2013

Har ikkje vesentlege merknader til oppstart men gjer merksam på det er ein føresetnad at handbok 017 vert lagt til grunn ved utforming av alle trafikktiltak innanfor planområdet, spesielt kryss til fylkesvegen. Dei set vidare krav om at det vert regulert ei byggegrense på minimum 30 m til senterline på fylkesvegen.

Kommentar: Handbok 017 vert lagt til grunn for alle trafikktiltak.

5.2 NVE, Norges vassdrags- og energidirektorat, 27.05.2013

NVE har så langt ingen innspel til planarbeidet.

5.3 Fylkesmannen i Hordaland, 21.05.2013

Syner til at planen legg opp til arealdisponering som ikkje er i samsvar med overordna plan og nasjonale føringar for arealpolitikk. Dette gjeld LNF-område som er dyrka mark og ligg innanfor

kjerneområde landbruk. FM er svært kritisk til dette og om planframlegget legg opp til bustader på dyrka mark vil dei vurdere å fremje motsegn til planen. Dei gjer òg merksam på at det kun er 14 daa som ligg som bustadføremål i kommuneplanen og sidan vesentlege deler av planen er i strid med avklaringar gjort i overordna plan må kommunen vurdere om planen utløyser krav til konsekvensutgreiing (KU).

Dei minner om konsekvensar detaljplanen har for endra arealbruk skal vurderast i høve til naturmangfaldet og det må kome tydeleg fram i planarbeidet. Dei gjer elles merksam på at ROS-analysen må nytte akseptkriteria som er i tråd med byggteknisk forskrift (TEK 10) og at analysen må sjå på risiko både innan- og utanfor planområde som kan påverke tiltaket og eventuelt endra risiko som følge av tiltaket.

Kommentar: Det er utarbeida ein forenkla KU i høve til landbruk då deler av planen er i strid med overordna plan. Dette gjeld ein mindre del og elles er mykje av LNF-område vidareført som LNF-føremål i planframlegget. Det vart søkt om 14 daa (av grunneigarar), men kommunen har lagt inn 35 daa som bustadføremål. Det meste av dette er kupert og grunngevinga for å regulere ein mindre del av landbruksområde til bustad- og vegareal er blant anna at denne delen av LNF-område er kupert og har mindre/liten verdi som LNF-område, samt at planlagd tilkomst frå Erstadvegen ikkje vil gje dei terrenginngrepa ein tilkomst lenger vest vil gje.

5.4 Hordaland Fylkeskommune ved Kultur og idrettsavdelinga, 05.06.2013.

Syner til at planområdet ligg som bustad- og LNF-område i arealdelen til kommuneplan og difor er i strid med overordna plan. Viser til at LNF-område som skal omregulerast til bustadføremål utløyser krav om konsekvensutgreiing, KU, jfr pbl § 4-3.

Landskap og arkitektur/estetikk

Dei ber òg om at det vert teke omsyn til landskapsverknadene av tiltaket og lagt vekt på terrengtilpassing. Tiltak må leggjast i terrenget og ikkje oppå høgdedrag, samt at ein må unngå unødig store skjeringar og fyllingar.

Friluftsliv og folkehelse

Gjer merksam på friluftsområda Erstadfjellet og Fossevatna-Tveitavarden er registrert som svært viktig og at ny utbygging bør sikre tilkomst til desse områda.

Kulturminne

Det er ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne innan planområdet, men dei finn det likevel naudsynt å gjennomføra ei synfaring før dei kan gje endeleg fråsegn til planen. Det vart elles ikkje funne anna spor. Andre viktige plantema er:

- Barn og unges interesser
- Naturmangfald
- Universell utforming

Plankonsulent har via telefonkontakt med arkeolog frå fylkeskommunen fått vite at dei hadde synfaring 30. april 2015 og det vart funne rester etter ildstad i søre del av planområdet (innanfor det som vert regulert til LNF). Usikkert kva tid dette er frå, men restane var synlege slik at det sansynlegvis er frå nyare tid, mogleg middelalder.

Kommentar: Årsaka til at ein har teke med LNF-område inn i planområdet er at ein vil unngå unødig store terrenginngrep som hadde vore resultat om ein skal ha tilkomst gjennom bustad-område. Det er kun deler av LNF-område som vert berørt og det vil verte lagt inn tilsvarande grøntareal i bustadområde. Elles er det utarbeida ein forenkla KU for landbruk.

5.5 BKK NETT AS, 21.05.2013

Gjer merksam på at det går høgspent luftledning over planområdet og ber om at dei kontaktast når framlegg til detaljplan føreligg slik at dei kan berekne kva som trengs av tiltak og forsterkningar i nettet, samt kor nye anlegg bør plasserast. Trasé med byggjeforbudsone for høgspenteleidningar må

visast i plan, samt at det må vurderast behov og plass for eventuelt ny nettstasjon. Det vert vidare opplyst om reglar for plassering av nettstasjon, frisktliner, plasskrevjande- og branntekniske krav i høve til plassering av stasjonane, etc.

Kommentar: Høgspenledning vert planlagd lagt i bakken. Elles vert merknadar lagt inn i planframlegget.

5.6 NGIR, 26.04.2013

Gjer merksam på at det må setjast av samlingsplass til minimum 2 avfallsdunkar for kvart einskild hushald og at tilkomstveg må ha tilstrekkeleg breidde, snuplass og tåle aksletrykk slik at renovasjonsbilen kan nytta han. Samlingsplassen bør liggja i eit plant område og ikkje i nærleiken av leikeplasser og liknande.

Kommentar: Det er lagt inn 2 samleplasser for renovasjon og ingen av dei ligg i tilknytning til leikeareal.