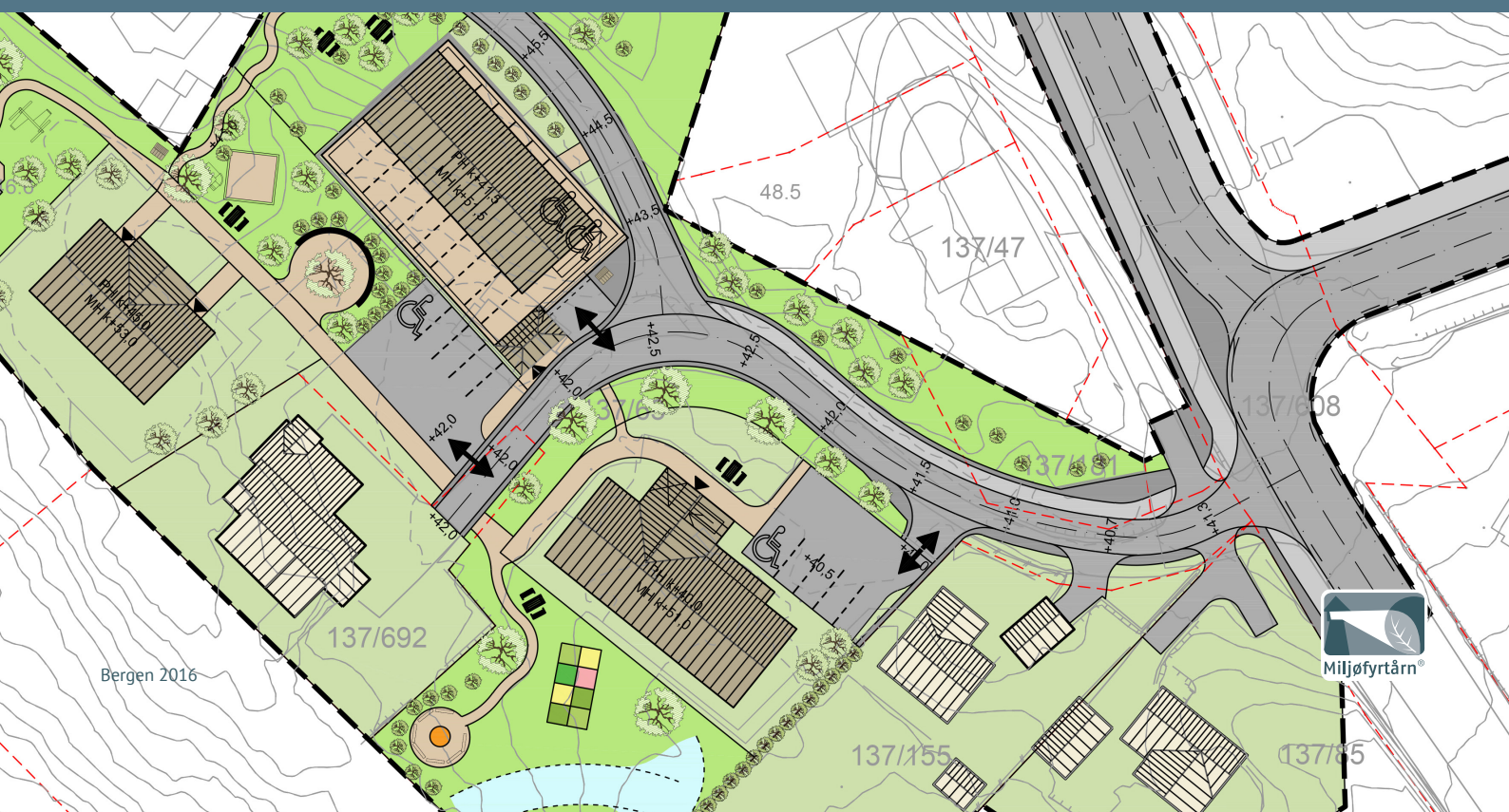


Vesleheimen

Detaljregulering:
Gnr. 137 Bnr. 63 m.fl. Lindås kommune

Ard
arealplan



Bergen 2016



Ard
arealplan

Ard arealplan as
Nygårdsgaten 114
5008 Bergen

Side | 1

FORSLAGSTILLER SI
PLANSKILDING

Vesleheimen

GNR 137/BNR 63 M.FL.

LINDÅS KOMMUNE

Plannr.: 1263_201303

Saksnr.: 2013/440

Sist oppdatert: 11.01.2016

INNHALD

1	Samandrag	4
2	Nøkkelopplysningar	4
3	Bakgrunn for planarbeidet	4
3.1	Bakgrunn	4
3.2	Intensjonen med planforslaget	4
4	Planprosessen	5
4.1	Varsling	5
4.2	Merknader i samband med varsling	6
5	Gjeldande planstatus	7
5.1	Fylkes(del)plan	7
5.2	Kommuneplan/kommunedelplan	7
5.3	Reguleringsplanar	8
5.4	Eventuelle temaplanar	8
5.5	Rikspolitiske retningslinjer	9
6	Skildring av planområdet	9
6.1	Lokalisering	9
6.2	Avgrensing	10
6.3	Tilstøytande areal sitt bruk/status	10
6.4	Eksisterande busetnad	10
6.5	Topografi/landskapstrekk	10
6.6	Soltilhøve	11
6.7	Vegetasjon, dyreliv og andre naturtilhøve	11
6.7.1	Grunntilhøve	11
6.7.2	Naturtilhøve	12
6.7.3	Klima	12
6.8	Grøne interesser	12
6.9	Kulturminne	12
6.10	Veg og trafikktilhøve	12
6.11	Støy	13
6.12	Offentleg kommunikasjon/ kollektivdekning	13
6.13	Vatn og avlaup	14
6.14	Privat og offentleg servicetilbod	14
6.15	Risiko	14
6.16	Privatrettslege bindingar	14
7	Utgreiing i hht. føreskrift om konsekvensutgreiingar	14
8	Skildring av planforslaget	15
8.1	Innleiing	15
8.2	Reguleringsføremål	15
8.3	Byggeføremål	16
8.4	Busetnad og anlegg	16
8.5	Universell utforming	16
8.6	Leik/uteopphaldsareal	16
8.7	Parkering	16
8.8	Trafikkareal	17

8.9	Støytiltak	18
8.10	Avfallshandtering/miljøstasjon	18
8.11	Vatn og avlaup.....	18
8.12	Risiko	18
8.13	Anna	18
9	Konsekvensar av planforslaget	18
9.1	Overordna planar og vedtak	18
9.2	Eksisterande reguleringsplanar	18
9.3	Estetikk	19
9.4	Universell utforming	19
9.5	Konsekvensar for naboer	19
9.6	Trafikk- og parkeringstilhøve	21
9.7	Kulturminne	21
9.8	Friluftaktivitet, naturområde, born og unge sine interesser i nærmiljøet	21
9.9	Vurdering av tiltak i høve til naturmangfaldslova	21
9.10	Privat og offentlig servicetilbod.....	21
9.11	Konsekvensar for næringsinteresser.....	21
9.12	Juridiske/økonomiske konsekvensar for kommunen	21
9.13	Infrastruktur	21
9.14	Ros-analyse	22
10	Merknadar	24
10.1	Samla merknadar.....	24
11	Forslagsstillar sin avsluttande kommentar	25

FIGURLISTE:

Figur 1)	Varslingsannonse.	5
Figur 2):	Varselkart for varslinga om utviding av planområdet.	6
Figur 3)	Utsnitt frå kommunedelplanen som viser planområdet.....	7
Figur 4)	Oversikt over reguleringsplanar i området. Kjelde: nordhordaland.avinet.no	8
Figur 5)	Influensområde, Den indre farleia	8
Figur 6)	Planområdet si lokalisering	9
Figur 7)	Avgrensing av planområdet	10
Figur 8)	3D-kart over området der planområdet ligg. Kjelde: maps.google.no	11
Figur 9)	Grunntilhøve i området. Kjelde: NGU.no	11
Figur 10)	Planområdet ligg innanfor arealtypen bebyggd.....	12
Figur 11)	Støykart for området. Syner gjennomsnittleg døgnetleg vegstøy. Kjelde: miljøstatus.no.....	13
Figur 12)	Kart over busshaldeplassar ved planområdet. Kjelde: kart.finn.no	13
Figur 13)	Reguleringsplanforslag.	15
Figur 14):	Tilpasning av planforslaget i forhold tilgrensande plan for Kubbaleitet.	19
Figur 15):	Illustrasjon med snitt for planområdet.	20

1 SAMANDRAG

Planområdet ligg like ved Isdalstø, ca. 2 km nordvest for Knarvik. Planområdet ligg i eit etablert bustadområde med grenser til bustader på dei fleste kantar, samt at det grensar mot eit større grøntområdet i sørvest. Området er på ca. 9,8 daa og inneheld 4 einebustader og ein falleferdig låve. Planforslaget legg til rette for 19 bustader fordelt på tre bygg med 2-3 etasjar. Vidare legg ein til rette for parkering under det eine bygget slik at det fristillast areal til friområde/tun midt i området. Det vert lagt til rette for naturleikeplass, samlingsplass, bål plass, akebakke, dyrking i parsell og drivhus. Tre og vegetasjon som ikkje kjem i konflikt med nye bustad skal i stor grad taksast vare på, og er sikra i planforslaget.

Side | 4

2 NØKKELOPPLYSNINGAR

Område	Isdalstø
Gardsnamn (adresse i sentrum)	Isdalstøbakken
Gardsnr./bruksnr.	137/63 m. fl.
Gjeldande planstatus (regulerings-/kommune(del)pl.)	Avsett til bustadområde i KDP Knarvik-Alversund
Forslagstillar	Maja Isdal Karina Isdal
Grunneigar (sentrale)	Maja Isdal Karina Isdal
Plankonsulent	Ard arealplan as
Ny plans hovudføremål	Bustad
Planområdets størrelse i daa	9,8 daa
Tal på nye bustader	19 bustader
Aktuelle problemstillingar (støy, byggehøgde o.l.)	
Føreligg det varsel om motsegn (j/n)	n
Konsekvensutgreiingspliktig (j/n)	n
Kunngjering oppstart, dato	16.05.2013
Fullstendig planforslag mottatt, dato	
Informasjonsmøte haldt (j/n)	n

3 BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

3.1 BAKGRUNN

Eigedomen som forslagsstillar ønsker å utvikle vart kjøpt som et småbruk på tidlig 1900-talet av forslagsstillaranes sine oldeforeldre, og omfatta lenge mange av de kringliggande eigedomane. Det vart haldt sauert i mange år, og dyrking av jorda og i drivhus har føregått opp til dei siste åra. Hagen har vore vel haldt og det er fleire store flotte tre på tomta. Bustaden frå 1920 står framleis i dag saman med løa som no er falleferdig. Isdalstø er i dag et utbyggingsområde og eigedomen er avsett til bustadformål i Kommuneplanens arealdel. Sjølve planområdet har ytterligare tre einebustad slik at det er fire bustader til saman i planområdet i dag.

3.2 INTENSJONEN MED PLANFORSLAGET

Ein ønsker no å rive det gamle huset og låven for å legge til rette for tettare utnytting. Samtidig søker planforslaget å ta i vare det som kjenneteiknar tomta. Forslagsstillar ønsker å bruke element av eigedomen si historie slik at ferdigstilt utbyggingsområde gjev eit organisk inntrykk.

Det vert lagt til rette for 19 bustader fordelt på tre bygg med 2-3 etasjar. Vidare legg ein til rette for parkering under det eine bygget slik at det fristillast areal til friområde/tun midt i området. Det vert lagt til rette for naturleikeplass, samlingsplass, bål plass, akebakke, dyrking i parsell og drivhus. Tre som ikkje kjem i konflikt med nye bustad skal i stor grad taksast vare på, og er sikra i planforslaget.

4 PLANPROSESSEN

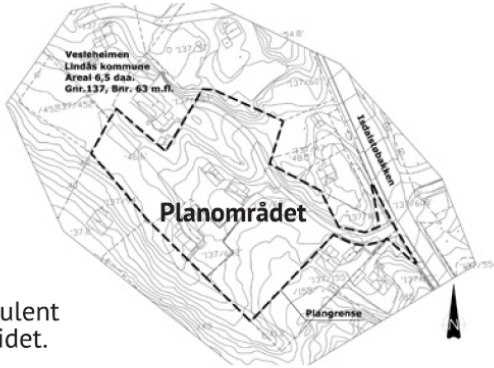
4.1 VARSLING

Oppstart av planarbeid vart varsla i avisa Strilen 16.05.2013. Offentlege instansar, naboar og grunneigarar vart varsla direkte i brev den 18.03.2013. Svarfrist for innspel og merknader vart sett til 30.06.2013.

Side | 5

Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid

I medhald av plan og bygningslova (pbl) § 12-8 vert det med dette varsla at det skal settast i gong detaljregulering for Vesleheimen, gnr. 137, bnr. 63 m. fl., Lindås kommune.



Maja og Karina Isdal er tiltakshavarar.


Ard arealplan as er konsulent for reguleringsplanarbeidet.

Planområdet ligg sentralt i Isdal sørvest for vegen Isdalstøbakken, i eit område som er delvis utbygd. Planområdet er avgrensa som synt i kartutsnittet og er 6,5 daa.

Planområdet er satt av til bustad i gjeldande kommunedelplan for Alversund – Knarvik 2007 – 2019 i Lindås kommune. Føremålet med reguleringsplanen er å leggje til rette for om lag 15 – 20 bustadeiningar.

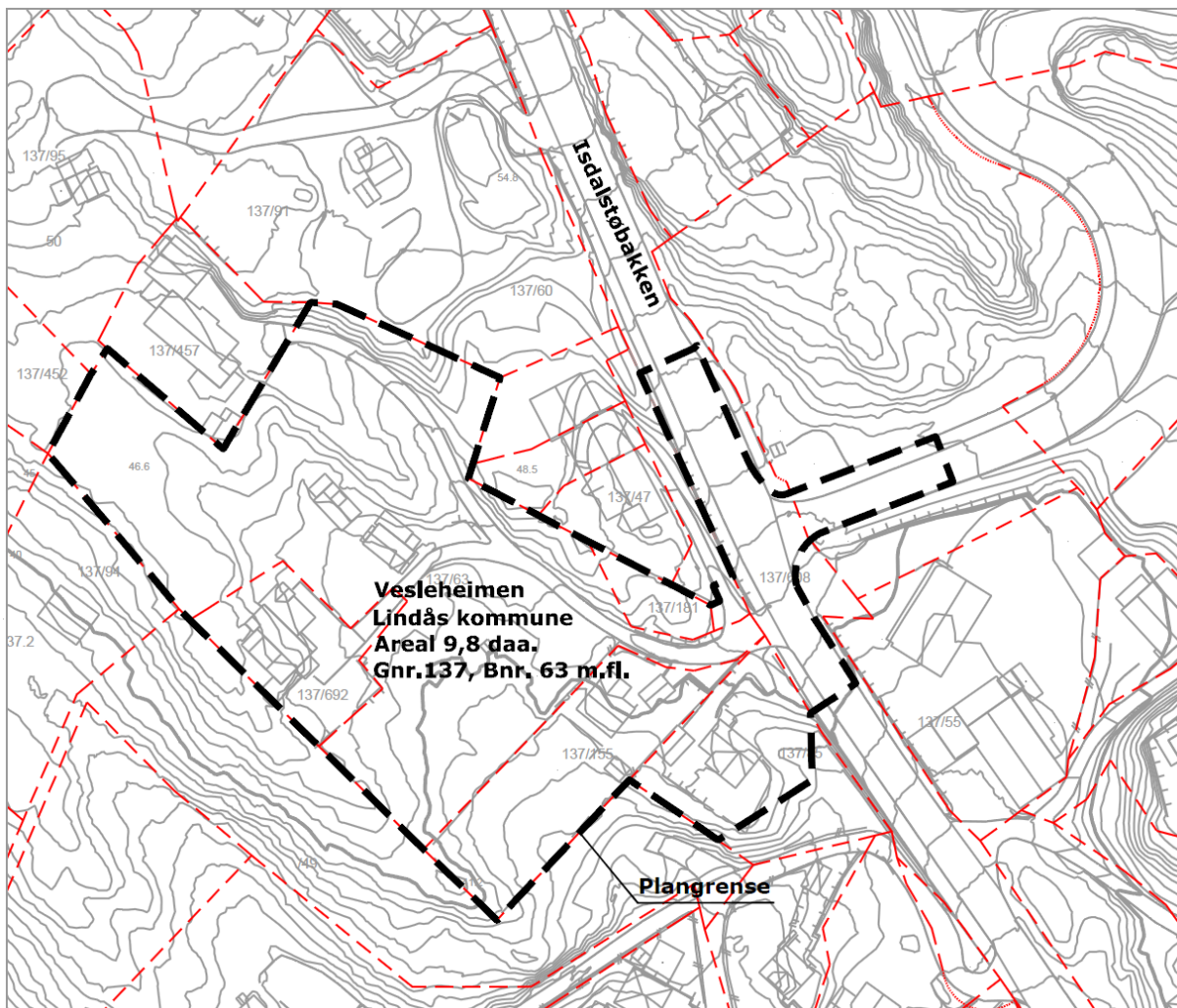
Naboar og grunneigarar vert varsla direkte i brev. Innspel eller merknadar som kan ha verknad for planarbeidet kan sendast elektronisk til post@ardarealplan.no eller til Ard arealplan as, Domkirkegaten 3, 5017 Bergen innan **30.06.2013**. Les meir på www.ardarealplan.no.

Alle mottekne dokument, merknadar og liknande vert sendt Lindås kommune saman med planframlegget. For meir informasjon kontakt Ard arealplan as på tlf. 55 31 95 00.



Figur 1) Varslingsannonse.

Etter krav frå Lindås kommunen om utviding av planområdet vart det sendt ut brev til naboar og statlege og offentlege instansar om dette 24.03.15. Utvidinga vart gjort for å ta med dei to eigedomane heilt i sørast som elles ville blitt liggjande uregulert mellom to planar. Grunna ein uoversiktleg trafikksituasjon i Isdalstøbakken i aust er krysset her også teke med slik at krysset her kan strammast opp og gjerast betre.



Figur 2: Varselkart for varslinga om utviding av planområdet.

4.2 MERKNADER I SAMBAND MED VARSLING

Det kom inn 4 merknadar i samband med varsling av oppstart av reguleringsplanarbeidet. I varslinga av utvidinga av planområdet kom det inn 5 merknadar. Alle merknadene er oppsummert og kommentert under punkt 10.2.

5 GJELDANDE PLANSTATUS

5.1 FYLKES(DEL)PLAN

Fylkesplan for Hordaland 2005 - 2008 legg opp til eit areal - og miljømål der lokalisering av bustader, næringsverksemd og tenesteyting skal skje med omsyn til effektiv arealutnytting og energibruk. Lokalsamfunna skal ha gode miljøkvalitetar med mellom anna samanhengande grønstruktur, og tilgang til friluftsansreal og møteplasser for fysisk aktivitet og sosialt fellesskap.

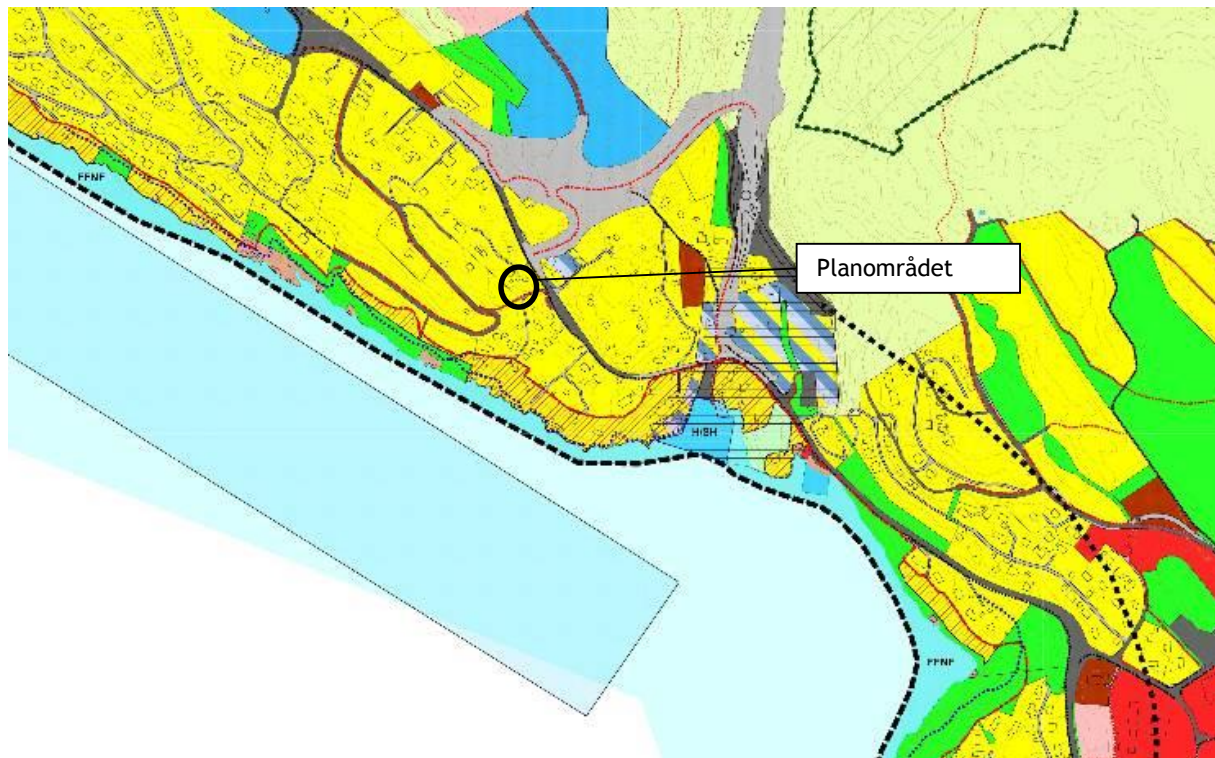
Side | 7

Aktuelle fylkes(del)planar for området:

- Fylkesplan for Hordaland 2005 - 2008
- Fylkesdelplan for energi, 2001-2012
- 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

5.2 KOMMUNEPLAN/KOMMUNDEDELPLAN

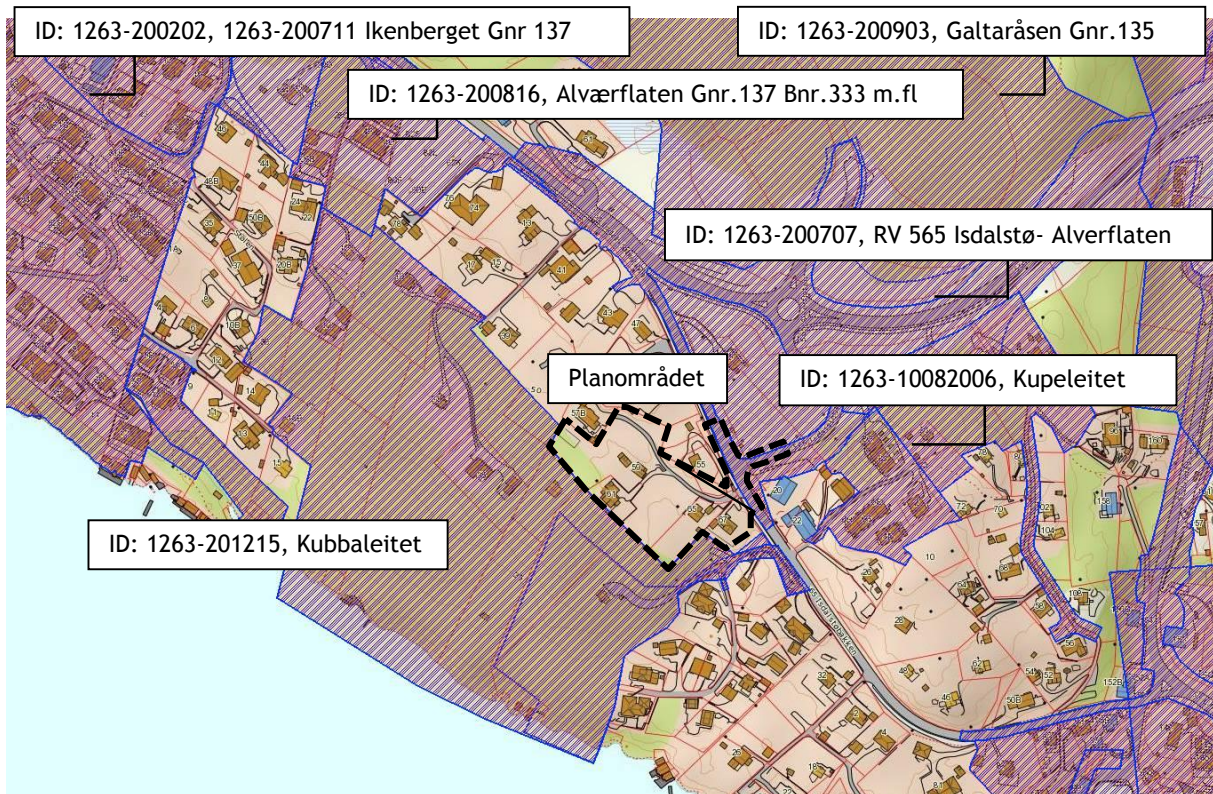
I gjeldande kommunedelplan for Knarvik-Alversund 2009-2019 er arealet avsett til bustad.



Figur 3) Utsnitt frå kommunedelplanen som viser planområdet

5.3 REGULERINGSPLANAR

Planområdet er uregulert og delvis utbygd. Planområdet grensar til fleire gjeldande reguleringsplaner (skravert med blå i figur 3)

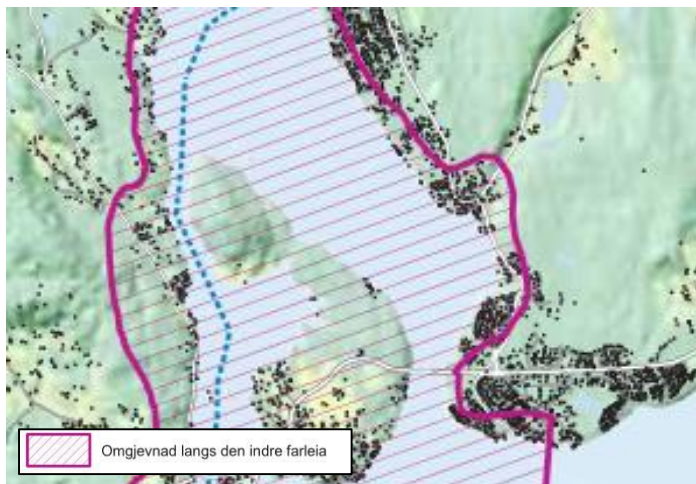


Side | 8

Figur 4) Oversikt over reguleringsplanar i området. Kjelde: nordhordaland.avinet.no

5.4 EVENTUELLE TEMAPLANAR

Planområdet ligg innanfor influensområdet til den indre farleia mellom Bergen og Nordhordland (figur 4).



Figur 5) Influensområde, Den indre farleia

Aktuelle temaplanar for området:

- *Revitalisering, areal- og forvaltingsplan for Nordvegen, Den Indre farleia, Bergen- Nordhordland*
- *Klima- og energiplan 2010 - 2020*
- *Bygnings- og utemiljø i Lindås (rapport) 2010*
- *Kartlegging og verdisetting av naturtypar i Lindås 2004*
- *Landbruksplan for Lindås kommune 2005-2008 (framleis gjeldande)*
- *Bustadpolitisk handlingsplan 2004-2008 (fortsett gjeldande)*
- *Trafikksikring Lindås 2010-2020*

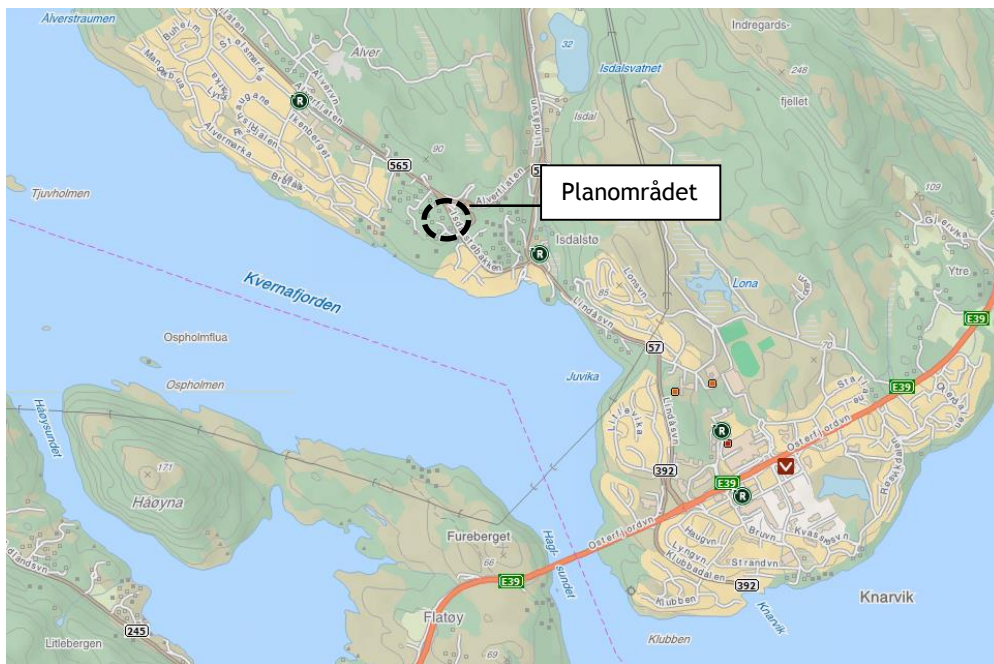
Side | 9

5.5 RIKSPOLITISKE RETNINGSLINER

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

6 SKILDRING AV PLANOMRÅDET

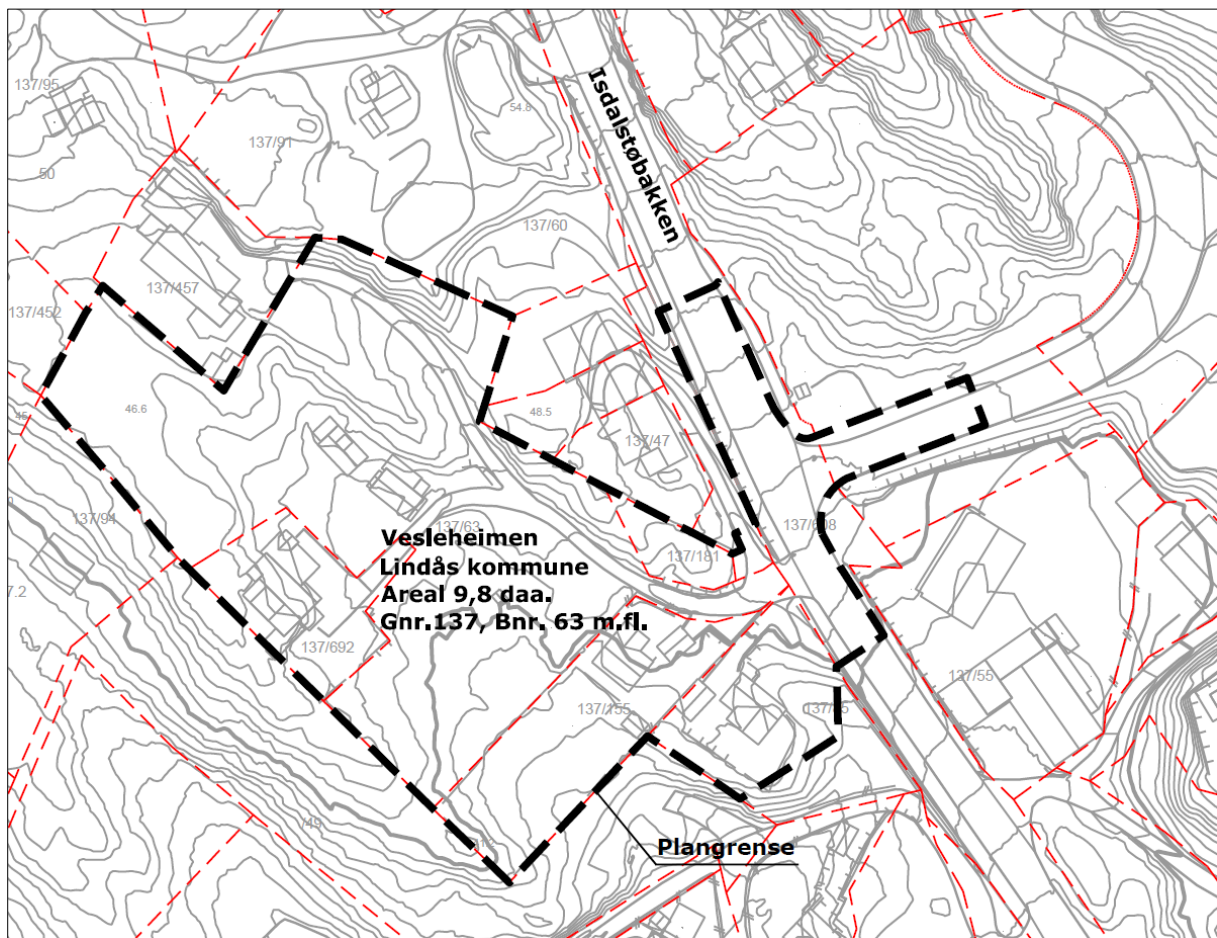
6.1 LOKALISERING



Figur 6) Planområdet si lokalisering

Planområdet har ein storleik på ca. 6,6 daa og ligg sentralt plassert på eit høgdedrag nordvest for Isdalstø i Lindås kommune (sjå figur 5). Planområdet ligg i eit etablert bustadområde, er uregulert og delvis utbygd. I søraust ligg kommunesenteret Knarvik, rundt 2 km unna, og nord for planområdet ligg tilførselsvegen som knyt seg til det nye vegsystemet mot Radøy - no FV 565.

6.2 AVGRENSING



Side | 10

Figur 7) Avgrensing av planområdet

Avgrensinga av planområdet er hovudsakleg sett på grunnlag av eigedomsgrenser og tilgrensande planar.

6.3 TILSTØYTANDE AREAL SITT BRUK/STATUS

På tilgrensande areal ligg det bustadar, kommunal veg og utmark.

6.4 EKSISTERANDE BUSETNAD

Det ligg i dag fire bustadhus innanfor planområdet. I naboombåda ligg det fleire bustadfelt og enkelte eldre hytte -og fritidshus ned langs sjøen.

6.5 TOPOGRAFI/LANDSKAPSTREKK

Planområdet ligg i eit område som vert definert som dei ytre fjordbygdene på Vestlandet. Desse områda skiljer seg frå dei midtre og indre fjordbygdene ved at det er eit mildare landskap med meir forgreina fjordarmer. Terrenget består av låge åsdrag og lange vikar og høyrar under dei karakteristiske Bergensbogene som gjev denne spesielle foldinga. I den vestre delen Lindås er terrenget lågare og meir opent og har relativt store strandsoner samanlikna med naboregionane i nord, sør og aust.



Figur 8) 3D-kart over området der planområdet ligg. Kjelde: maps.google.no

6.6 SOLTILHØVE

Området ligg vestvendt og har såleis gode soltilhøve.

6.7 VEGETASJON, DYRELIV OG ANDRE NATURTILHØVE

6.7.1 Grunntilhøve

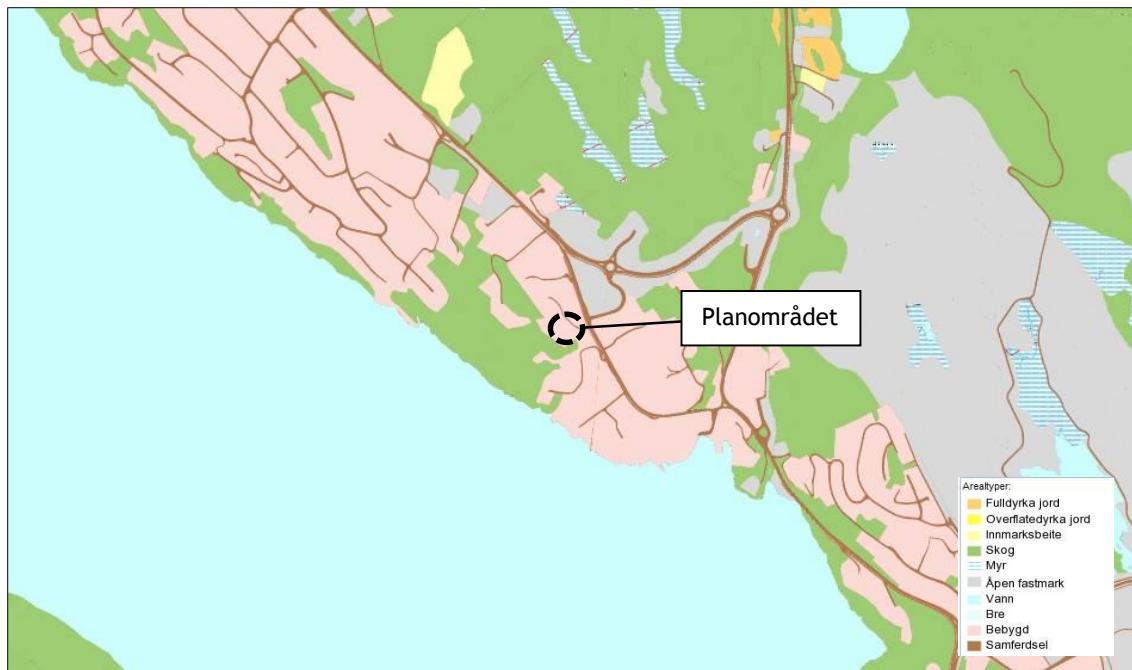
Berggrunnen i Lindås høyrer til dei såkalla Bergensbogene som består av bogeforma bergartseiningar. I planområdet er berggrunnen dominert av mangeritt til gabbro, gneis og amfibolitt. Det er hovudsakleg bergartar under Lindåsdekket som anortositt som er bergarten i området. Radon er eit kjent problem mange stader i fylket, men det er ikkje kjent at det er eit uttalt problem i dette aktuelle området.



Figur 9) Grunntilhøve i området. Kjelde: NGU.no

6.7.2 Naturtilhøve

Naturtilhøva i planområdet består av blandingsskog og noko areal dekkja av gras/kratt. Det er ikkje registrert eller observert spesielle verdiar.



Figur 10) Planområdet ligg innanfor arealtypen bebyggd.

6.7.3 Klima

Området på Lindås er kjend for å ha eit varmt klima, noko ein kan sjå ved at ein mellom anna finn Europas nordligaste bøkeskog nokre kilometer lenger nord.

6.8 GRØNE INTERESSER

Frå planområdet er det kort avstand til turområde på Tveitavarden og Indregardsfjellet. Næraste idrettsplass finn ein i Knarvik ved Nordhordlandshallen.

Frå planområdet er det kort avstand til sjøen og kaiområde.

6.9 KULTURMINNE

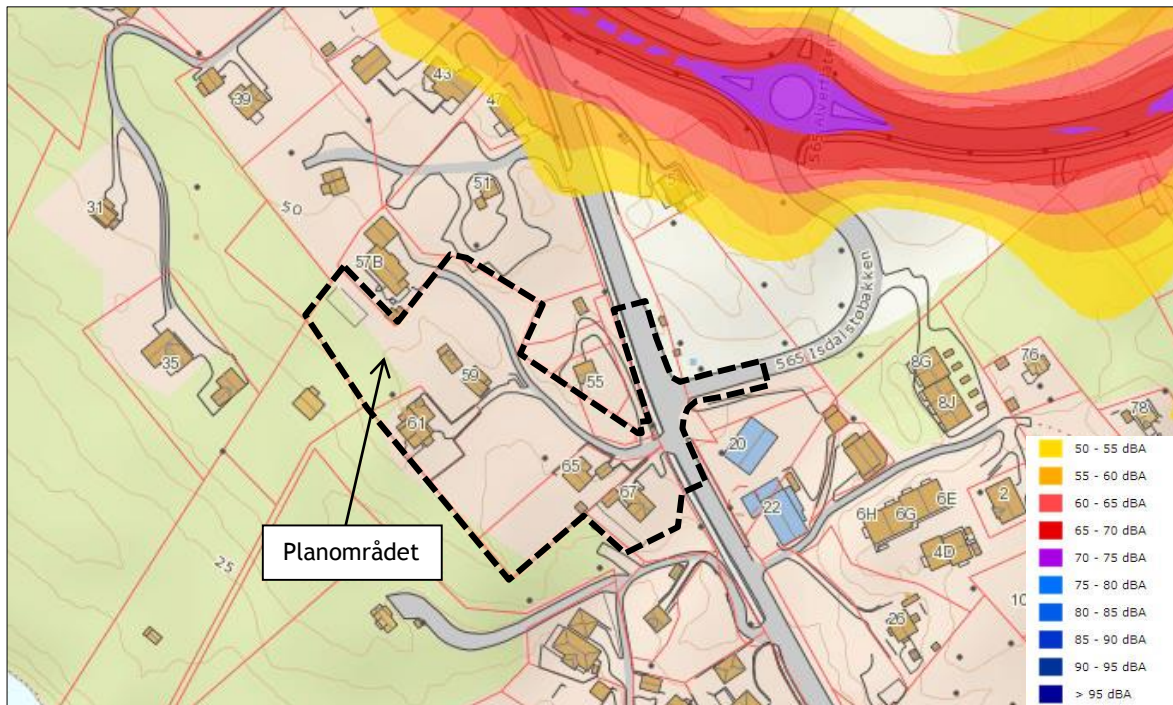
Det er ingen kjende registrerte kulturminne innanfor planområdet

6.10 VEG OG TRAFIKKILHØVE

Tilkomst til planområdet er via Fv 57 og Fv 565 for så å kome inn på vegen Isdalstøbakken som leier inn til planområdet. Isdalstøbakken har ein ÅDT på ca. 500 bilar og ein fartsgrense på 50 km/t. Innanfor sjølve planområdet ligg det i dag ein privat veg som går frå aust til vest i planområdet. Denne fungerer i dag som tilkomst til bustadene innanfor planområdet.

6.11 STØY

Planområdet ligg i eit område som ikkje er utsett for støy

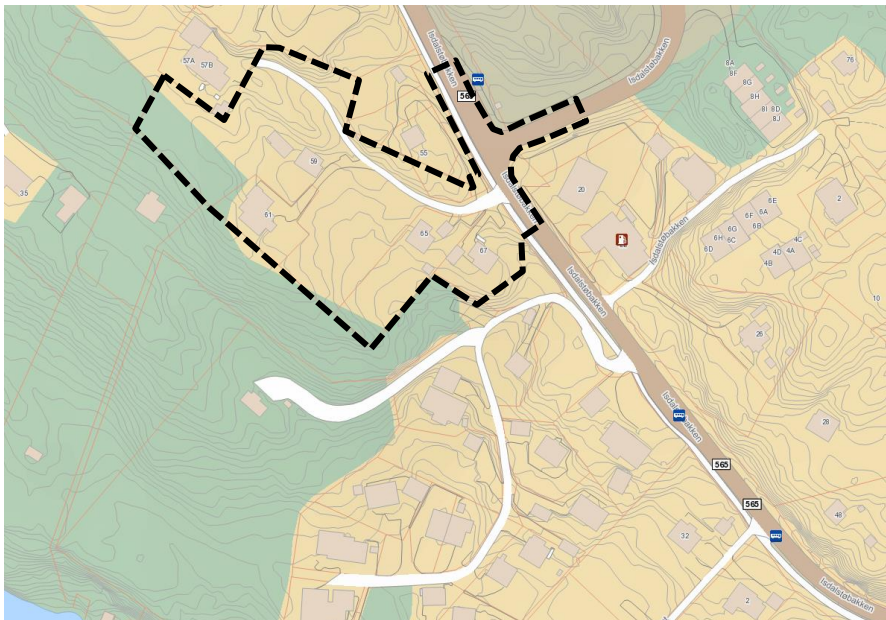


Side | 13

Figur 11) Støykart for området. Syner gjennomsnittleg døgntleg vegstøy. Kjelde: miljøstatus.no

6.12 OFFENTLEG KOMMUNIKASJON/ KOLLEKTIVDEKNING

Frå busshaldeplassen ved Hordasmia går det buss til Knarvik i sør og Manger og Alver i nord ca. to gonger i timen. Frå busstasjonen på Knarvik går det jevnleg bussar vidare mot Bergen.



Figur 12) Kart over busshaldeplassar ved planområdet. Kjelde: kart.finn.no

6.13 VATN OG AVLAUP

I planområdet er det på veg ny avlaups- og vassleidning. Denne vil nye bustader kunne kople seg til. Handtering av overvatn blir løyst innanfor kvart einskild bustadområde.

6.14 ENERGI

I Hordaland kommune sin klimaplan 2010-2020, er det sett som målsetning å redusere energibruken med 20 % innan 2020. Ulike alternativ for miljøvennleg oppvarming bør vurderast. Dette kan vere jordvarme, varmepumpe, fjernvarme, vassboren varme eller liknande. Samtidig skal ein, i høve til teknisk forskrift, bygge på ein måte som fremmar eit lavt energibruk og lokalisere, plassere og utforme på ein måte som må ta omsyn til energieffektivitet. Innanfor dette rammeverket er det opp til tiltakshavar å bestemme i kva slags grad ein ønskjer å redusere energibruken i bustadprosjektet.

Side | 14

6.15 PRIVAT OG OFFENTLEG SERVICETILBOD

Det er god tilgjengelegheit på offentleg og privat service i området. I gangavstand finn ein mellom anna skule, barnehage, daglegvareforretning og bensinstasjon. Det er ca. 2 km til Knarvik som er regionsenter og har dei fleste andre tilbod som lege, fysioterapeut, NAV kontor osv. Det er tilrettelagt med fortau på hovudvegssystemet både mot Alversund og mot Knarvik. Det er kort veg til næraste turområde.

6.16 RISIKO

Høgspenning: Det går ei høgspenningline aust for planområdet.

Radon: det er ikkje registrert fare for Radon innanfor planområdet

6.17 PRIVATRETTSLEGE BINDINGAR

Ingen kjente

7 UTGREIING I HHT. FØRESKRIFT OM KONSEKVENSUTGREIINGAR

Formålet med ei konsekvensutgreiing er å sikre at det vert lagt vekt på omsynet til miljø og samfunn i planarbeidet. Konsekvensutgreiinga skal nyttast som verktøy når det skal avgjerast om, og etter kva slags krav, planar eller handlingar kan gjennomførast.

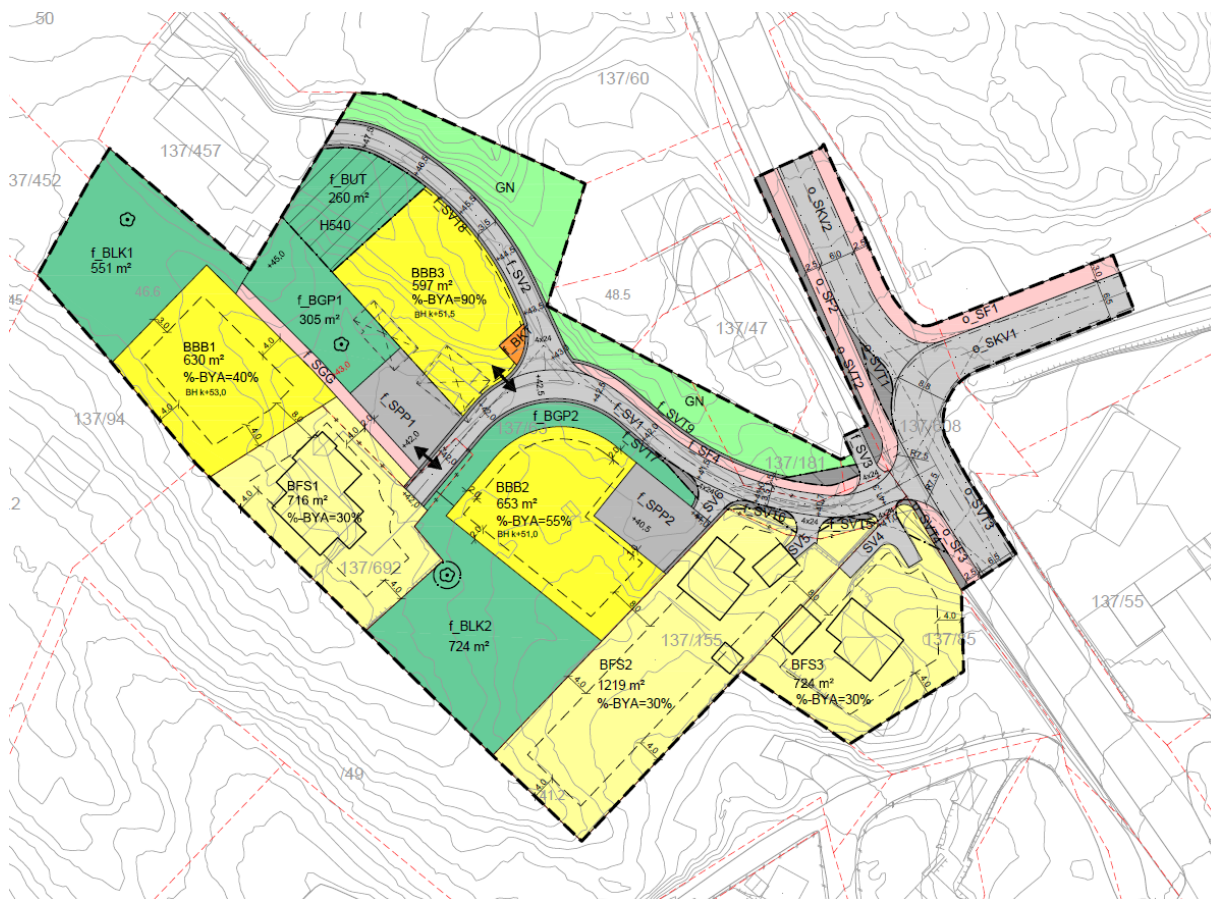
Planområdet Vesleheimen ligg i eit allereie utbygd område i eit etablert bustadområde. Utvikling innanfor planområdet vil ikkje råke trua dyre- eller planteartar, eller føre til vesentlige endringar i samfunnet, og det er difor ikkje naudsynt med ei konsekvensutgreiing, jf. §2 i forskrift om konsekvensutgreiing.

8 SKILDRING AV PLANFORSLAGET

8.1 INNLEIING

Planområdet ligg i eit bustadområde ca. 2 km nordvest for Knarvik. Innanfor planområdet ligg det i dag fire einestader og ein falleferdig låve. Den eine einestaden samt det falleferdige bygget er tenkt rivne slik at ein kan få utnytta tomta betre og leggje til rette for bygging av lågblokker på 2-3 etasjar, med til saman 19 leilegheiter.

Side | 15



Figur 13) Reguleringsplanforslag.

8.2 REGULERINGSFØREMÅL

Føremål		Totalt areal
Busetnad og anlegg		
Bustader - frittliggjande småhus	BFS1-BFS3	2658,5 m ²
Bustader - blokk	BBB1-BBB3	1879,4 m ²
Kommunaltekniske anlegg	f_BKT	14,6 m ²
Uteopphald	f_BUT	259,7 m ²
Leikeplass	f_BLK1-f_BLK2	1275,6 m ²
Gardsplass	f_BGP1-f_BGP2	477,7 m ²
Samferdsel og teknisk infrastruktur		
Veg	f_SV1-f_SV6	735,3 m ²
Kjøreveg	o_SKV1-o_SKV2	710,7 m ²
Fortau	o_SF1-f_SF4	435,0 m ²
Gangveg	f_SGG	82,6 m ²
Anna veggrunn - teknisk anlegg	o_SVT1-f_SVT9	288,1 m ²
Parkeringsplassar	f_SPP1-f_SPP2	337,6 m ²
Grønstruktur		
Naturområde	GN	684,5 m ²
Omsynssoner		
Frisiktsone ved veg		
Totalt		9839,6 m²

8.3 BYGGEFØREMÅL

Byggeføremål	
Reguleringsføremål	Bustader - blokk
Areal	1879,4 m ²
Tal på bustader	19
Byggehøgde	8 - 11 meter
BYA	30 % - 90 %
Parkeringsplassar	29

Side | 16

8.4 BUSETNAD OG ANLEGG

Innanfor BBB1-BBB3 er det lagt til rette for oppføring av blokker med maks byggehøgde på 11 meter over planert terreng innanfor BBB2, 8 meter over planert terreng innanfor BBB1 og 9 meter innanfor BBB3. Planforslaget opnar for oppføring av tre lågblokker på 2-3 etasjar med til saman 19 leilegheiter. Innanfor BFS1-BFS3 ligg det til saman 3 eksisterande einbustader med ei utnytting på 30 % BYA.

8.5 UNIVERSELL UTFORMING

Bygga, samt tilkomsten til dei vil bli utforma i tråd med gjeldande forskrift for universell utforming, TEK10.

8.6 LEIK/UTEOPPHALDSAREAL

I Lindås kommune er det krav om at i områder for konsentrert busetnad skal det setjast av eit areal for uteopphald som tilsvarer MUA=50 m² per bueining og i tillegg eit areal på minst 50 m² per bueining for felles leik. For kvar 10. hovudbueining skal det i alle bustadområde i tillegg setjast av eit areal på 250 m² til områdeleikeplass, som skal tilretteleggast med ballbane eller liknande og ikkje vere lenger unna nokon av bustadene enn 200 m.

Dette vil seie at det i planforslaget er krav om MUA=950 m², 950 m² felles leik og 250 m² til områdeleikeplass, til saman 2150 m².

Felles uteområde i planforslaget:

Leikeplass	f_BLK1:	551 m ²
Leikeplass	f_BLK2:	724 m ²
Uteopphaldsareal	f_BUT:	260 m ²
Gardsplass	f_BGP1:	305 m ²
Gardsplass	f_BGP2:	173 m ²
Til saman		2013 m²

Uteopphaldsareal innanfor tomtene (MUA):

<u>BBB1</u>	<u>BBB2</u>	<u>BBB3</u>
Totalt areal BBB1: 630 m ²	Totalt areal BBB2: 653 m ²	Totalt areal BBB3: 597 m ²
BYA 30 %: 189 m ²	BYA 50%: 327 m ²	BYA 90%: 537 m ²
Krav MUA: (50m ² x4) 200 m ²	Krav MUA: (50m ² x9) 450 m ²	Krav MUA: (50m ² x6) 300 m ²

MUA innafor BBB1: 441 m²

MUA innafor BBB2: 327 m²

MUA innafor BBB3: 60 m²

Planforslaget legg opp til 2013 m² felles uteområde, samt 828 m² uteareal på tomte ved fullt utnytta % BYA. Areala innanfor BBB1 og BBB2 kan utformast som fine hagar for bustadane. Areala regulerert som felles, gjev eit godt variert uteområde for bustadane. Det er lagt opp til eit uteopphaldsareal der vegetasjonen er sikra, som ligg høgt og fritt med flott utsyn (f_BUT). Leikeplassen f_BLK1 skal utformast for ballspel og leik, f_BLK2 skal utformast for fellesskapen med t.d. akebakke, parsellhagar og liknande. Gardsplassen f_BGP1 skal utformast med organiske materialar og leikeplass for små born, medan f_BGP2 skal være ein grøn allé ved inngangen til bustadane.

8.7 PARKERING

Parkeringsnormen for Lindås kommune krev at hus med 5 eller fleire bueiningar skal ha 1,5 parkeringsplassar per eining. Med 19 leilegheiter krevjast det totalt 28 parkeringsplassar. Det er lagt til rette for éin parkeringsplass per leilegheit i garasjeanlegg i BBB3 (19 stk). Det er i tillegg lagt til rette for 10 gjesteparkeringsplassar på to felles parkeringsareal.

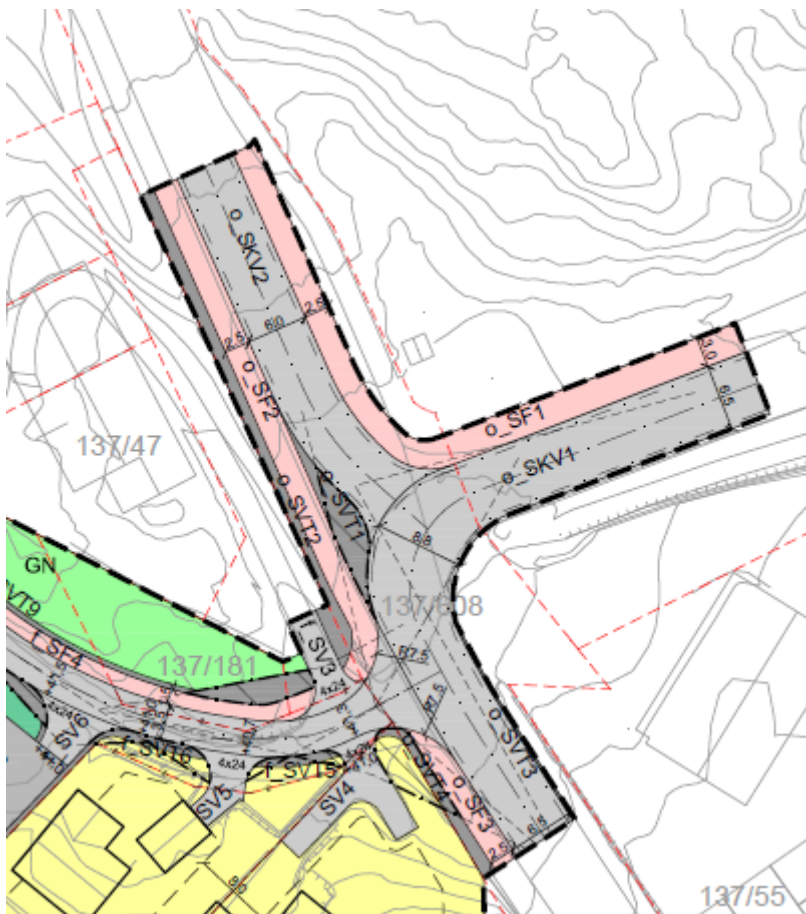
8.8 TRAFIKKAREAL

f_SV1 er tilkomstveg til planområdet og dei nye bustadane. Det er lagt fortau på 1,5m langs f_SV1 fram til f_SV2. f_SV2 er tilkomstveg til gnr./bnr. 137/457, f_SV3 er avkøyrsele til gnr./bnr. 137/764, SV4 er avkøyrsele til gnr./bnr. 137/85, SV5 er avkøyrsele til gnr./bnr. 137/155.

8.9 TILKOMST/ KRYSS TIL PLANOMRÅDET

Side | 17

I forhold til tilkomsten/krysset inn til planområdet har dette vore eit tema som har vore mykje diskutert i utarbeidinga av planframlegget, då det tidlegare kom innspel frå kommunen om at dagens kryssløysing ikkje var trafikksikker nok og at ein ikkje kunne tillate auka bruk av vegen utan å gjere tiltak. Det blei først stilt krav om at det eksisterande krysset måtte stengast/flyttast. Det vart jobba mykje med å få til ei slik løysing og ein fann i dette arbeidet ut at den beste plasseringa av ein ny tilkomst ville bli frå nord over 137/62 og like forbi nabo i 137/762. Tilkomstvegen ville då gått over annan manns grunn. Etter mykje forhandlingar med nabo kom ein ikkje til einigheit om ein slik veg, og det vart såleis utelukka å leggje vegen der. Det blei etter dette oppretta kontakt med tiltakshavar for den tilstøytande naboplanen for Kubbaleitet for å diskutere moglegheit for ny vegtilkomst via deira plan. Ein kom heller ikkje her til einigheit grunna avtalar mellom tiltakshavar for Kubbaleitet og grunneigarar i området. Kommunen vart då villig til å revurdere å bruke det eksisterande krysset til planområdet dersom ein kom med forslag til trafikksikringstiltak for utkøyrsele og krysset som heilheit. For å oppnå ei fullgod løysing i eksisterande kryss, vart det inngått ein avtalen med eigar av 137/181. Dette har gjort det mogleg å flytte eksisterande veg litt mot nord, og dermed få ein lengdeprofil som tilfredstillar alle krav, samtidig som at ein får tilpassa ny vegføring med alle eksisterande avkøyrsele. Det vart utarbeidd teikningar for eit meir trafikksikkert kryss, sjå teikning under, som det vart gjeve aksept for frå kommunen i e-post av 05.03.15. Tiltak som vart gjort for å forbetre trafikkforholda er at avkøyrsele til planområdet er gjort breiare for å gjere den meir oversiktleg, samt ein oppstramming/forbetring av dei eksisterande innkøyrsele innanfor planområdet. Avkøyrsele frå FV 565 som kjem inn på Isdalstøbakken i nordaust er blitt lagt til rette for å verte forkøyrsele då det er i den retning mesteparten av trafikken kjem og går. På den austlege sida av Isdalstøbakken i nord har busslomma som ikkje lenger er i bruk blitt fjerna og det har blitt lagt til rette for fortau for å hindre at folk parkerer i busslomma og gjer siktforholda for køyrande dårlege. Sjå også vedlagte profilar for vegane.



Figur 14: Ny løysing som syner oppdatering av eksisterande kryss til planområdet, samt kryss like nord for dette.

8.10 STØYTILTAK

Området er ikkje støyutsett og det vil difor ikkje vere naudsynt med støyreducerande tiltak.

8.11 AVFALLSHANDTERING/MILJØSTASJON

f_BKT er område avsett til avfallshandtering for bustadene i planområdet. Krysset mellom f_SV1 og f_SV2 ved f_BKT er utforma med ein svingradius på 9 meter som gjer det mogleg for søppelbil å kunne snu der.

Side | 18

8.12 VATN OG AVLAUP

Det vil verte installert ein slamavskiljar av relevant storleik og ein vil verte tilkopla det kommunale vassverket.

8.13 RISIKO

Det er ingen kjende risikomoment innanfor planområdet.

8.14 ANNA

Ikkje aktuelt.

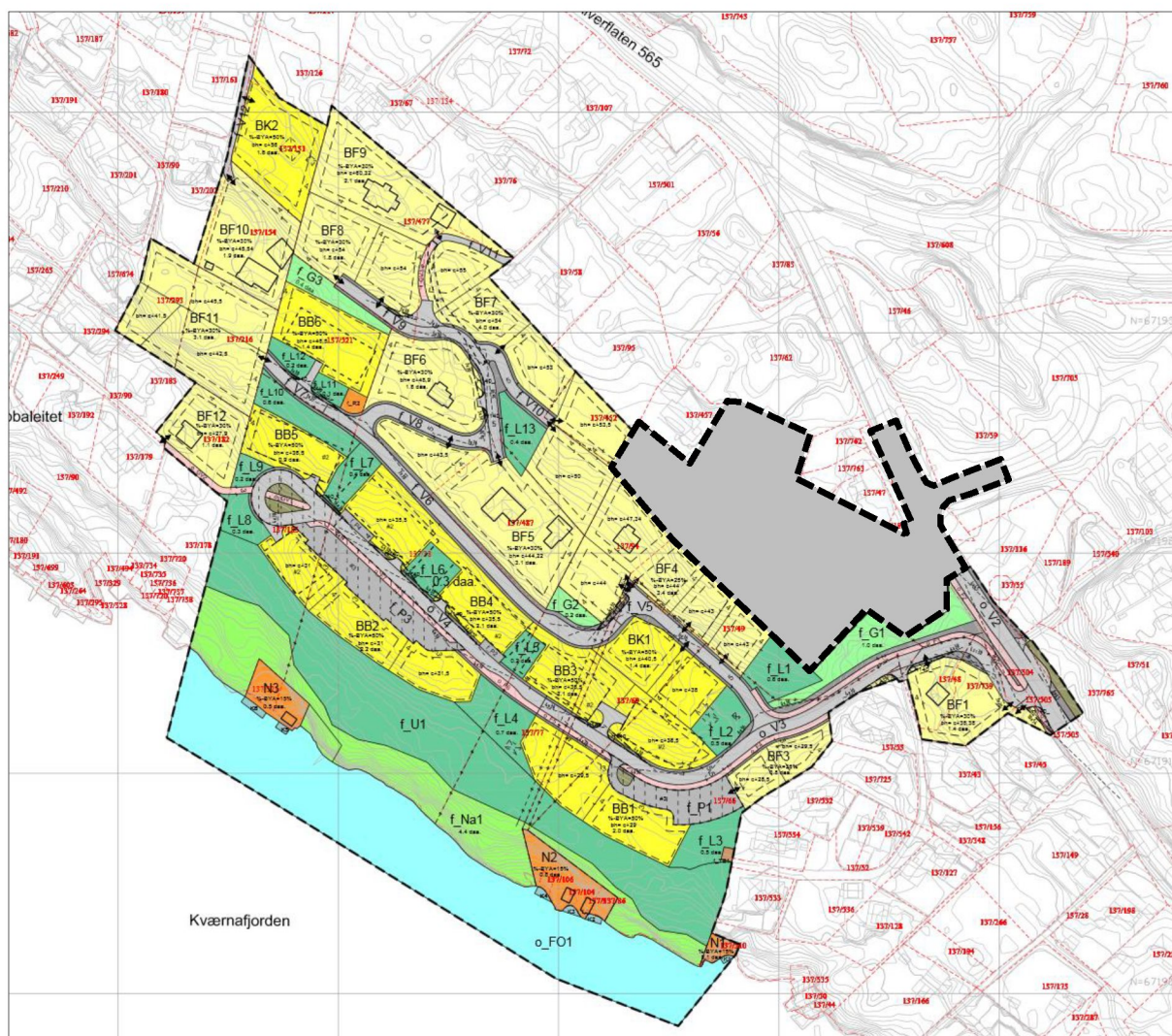
9 KONSEKVEN SAR AV PLANFORSLAGET

9.1 OVERORDNA PLANAR OG VEDTAK

Planen er i tråd med overordna planar

9.2 EKSISTERANDE REGULERINGSPLANAR

Planforslaget kjem ikkje i konflikt med eksisterande reguleringsplanar og er tilpassa desse. Under ser ein mellom anna korleis planforslaget er tilpassa tilgrensande plan for Kubbaleitet.



Figur 15: Tilpasning av planforslaget i forhold tilgrensande plan for Kubbaletet.

9.3 ESTETIKK

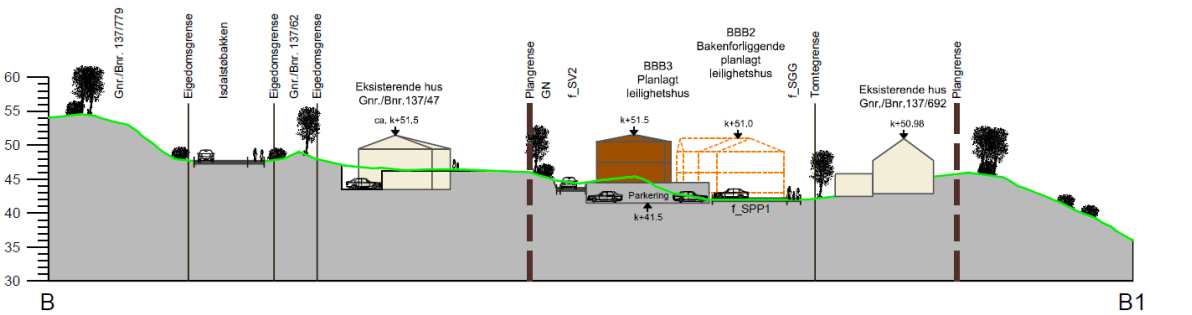
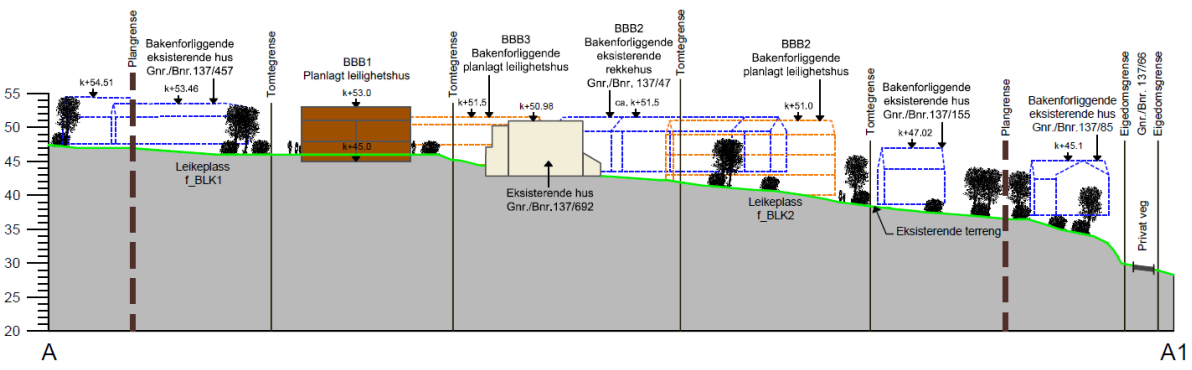
Bygga skal utformast på ein måte som gjer at dei passar inn i og harmonerer med landskapet rundt. Det er i planforslaget lagt stor vekt på grøntområda, bevaring av vegetasjon og organisk utforming.

9.4 UNIVERSELL UTFORMING

Leikeområda vert tilgjengelege frå bustadfeltet med tilkomst som stettar krav til universell utforming. Gangvegen f_SGG skal ikkje utformast med trinn.

9.5 KONSEKVENSAER FOR NABOER

I forhold til naboar i og tilgrensande planområdet vil planforslaget få litt ulike følger. For BFS1 kan ein ikkje sjå at planforslaget får vesentlege følger. Dei beheld utsikten forholdsvis uforstyrta mot sørvest og søraust, men får noko reduksjon mot nordvest. BFS2 vil få noko redusert mot vest, men beheld hovudutsikta mot sør. Det vert også sikra at den planlagde blokka på BBB2 ikkje kan ha altanar mot BFS2 for å unngå innsyn. For BFS3 har ein vurdert at planforslaget ikkje vil få vesentlege konsekvensar. For bustaden i Isdalstøbakken 57 A og B i nordvest vil det bli noko reduksjon i utsikten mot sør, men bustaden vil behalde hovudutsikta mot sørvest. For dei tre rekkehusa i nord i Isdalstøbakken 55 A,B og C vil det bli ein reduksjon i utsikta mot sør og vest. Rekkehusa er plassert slik at dei er orientert sørvestover. Det vil seie at BBB2 og BBB3 vil redusere dagens utsiktsforhold for rekkehusa, sjå snitt B-B1, men plangrepet sikrar òg opningar mellom BBB2 og BBB3.



Figur 16: Illustrasjon med snitt for planområdet.

9.6 TRAFIKK- OG PARKERINGSTILHØVE

Det skal leggest til rette for éin parkeringsplass per bustad i parkeringsgarasje, medan 0,5 plassar per bustad skal opparbeidast som gjesteparkering på f_SPP1 og 2.

9.7 KULTURMINNE

Det er ikkje registrert kulturminne innanfor området som planforslaget kan kome i konflikt med.

Side | 21

9.8 FRILUFTSAKTIVITET, NATUROMRÅDE, BORN OG UNGE SINE INTERESSER I NÆRMILJØET

Planforslaget vil ikkje har konsekvensar for areal avsett til barn og unge eller for areal avsett til friluftssinteresser.

9.9 VURDERING AV TILTAK I HØVE TIL NATURMANGFALDSLOVA

Det er eit nasjonalt mål at tap av biomangfald skal stoppast, og arealbruken skal støtte opp om dette målet (St.meld 26 (2006 - 2007)). Tiltaket er vurdert ut frå krava i kapittel II i Naturmangfaldslova, med særleg omsyn til prinsippa i følgjande heimlar:

§ 8 : Kunnskapsgrunnlaget.

§ 9 : Føre-var-prinsippet.

§ 10: Økosystemtilnærming og samla belastning.

§ 11: Tiltakshavar betaler.

§ 12: Miljøforsvarlege teknikkar.

I planarbeidet har ein nytta viktige informasjonskjelder som naturbase, artskarta til artsdatbanken.no, nasjonal raudliste og lokale observasjonar av naturmangfald. Det er ikkje avdekket konflikter mellom arealbruksendringane og utvalde naturtypar og prioriterte artar i forslag til forskrift. Endringane er òg vurdert i forhold til naturmangfaldet generelt og registrert kjent lokal kunnskap.

9.10 PRIVAT OG OFFENTLEG SERVICETILBOD

Planforslaget vil ikkje ha særskilde konsekvensar for offentlege og private servicetilbod.

9.11 KONSEKVENSAAR FOR NÆRINGSINTERESSER

Nye bustader i Isdalstøbakken vil kunne vere med på å styrke det lokale handelsgrunnlaget og dermed styrke næringsverksemda i Knarvik.

9.12 JURIDISKE/ØKONOMISKE KONSEKVENSAAR FOR KOMMUNEN

Ingen kjende.

9.13 INFRASTRUKTUR

Planforslaget vil føre til ei lita auke i talet på bilar på tilkomstvegen i planområdet og det blir naturleg fleire bilar i planområdet ved tilrettelegging av 19 nye bueiningar. Dette vil også ha positive effektar ved at krysset inn til planområdet frå Isdalstøbakken blir forbetra, samt at dei eksisterande avkøyrslene inn til dei eksisterande bustadene i planområdet blir stramma opp, noko som er med på å betre trafikktryggleiken i området.

9.14 ROS-ANALYSE

Lindås kommune vedtok metode og akseptkriterier for ROS-analyse i 2011. Dette er 5 delt og ligg til grunn her.

Risikomatriser og akseptkriteria for ROS-analysar som gjeld arealbruk

Vedteke av kommunestyret 14.4.2011

Side | 22

Z Y S N N	S5	■	■	■	■	■	■	■	■
	S4	■	■	■	■	■	■	■	■
	S3	■	■	■	■	■	■	■	■
	S2	■	■	■	■	■	■	■	■
	S1	■	■	■	■	■	■	■	■
A S									
		K1	K2	K3	K4	K5			
		KONSEKVENS							

Z Y S N N	S5	■	■	■	■	■	■	■	■
	S4	■	■	■	■	■	■	■	■
	S3	■	■	■	■	■	■	■	■
	S2	■	■	■	■	■	■	■	■
	S1	■	■	■	■	■	■	■	■
A S									
		K1	K2	K3	K4	K5			
		KONSEKVENS							

Z Y S N N	S5	■	■	■	■	■	■	■	■
	S4	■	■	■	■	■	■	■	■
	S3	■	■	■	■	■	■	■	■
	S2	■	■	■	■	■	■	■	■
	S1	■	■	■	■	■	■	■	■
A S									
		K1	K2	K3	K4	K5			
		KONSEKVENS							

S1 – lite sannsynleg	Mindre enn ei hending per 1000 år
S2 – mindre sannsynleg	Ei hending per 200 – 1000 år
S3 – sannsynleg	Ei hending per 20 – 200 år
S4 – mykje sannsynleg	Ei hending per 2 – 20 år
S5 – svært sannsynleg	Ei hending per 2 år eller oftare
K1 – ubetydeleg	Ingen personskadar
K2 – mindre alvorleg	Få og små personskadar
K3 – betydeleg	Få, men alvorlege personskadar
K4 – alvorleg	1 død, og/eller 10 alvorleg skadde, og/eller 250 evakuerte
K5 – svært alvorleg	Meir enn 1 død, og/eller meir enn 10 alvorleg skadde, og/eller meir enn 250 evakuerte

S1 – lite sannsynleg	Mindre enn ei hending per 1000 år
S2 – mindre sannsynleg	Ei hending per 200 – 1000 år
S3 – sannsynleg	Ei hending per 20 – 200 år
S4 – mykje sannsynleg	Ei hending per 2 – 20 år
S5 – svært sannsynleg	Ei hending per 2 år eller oftare
K1 – ubetydeleg	Ingen miljøskadar eller ureining av omgjevnadene
K2 – mindre alvorleg	Mindre skadar på miljøet som vert utbetra etter kort tid
K3 – betydeleg	Middels alvorlege miljøskadar av stort omfang, eller; alvorlege miljøskadar av lite omfang
K4 – alvorleg	Store og alvorlege miljøskadar
K5 – svært alvorleg	Varig, alvorleg skade på miljøet

S1 – lite sannsynleg	Mindre enn ei hending per 1000 år
S2 – mindre sannsynleg	Ei hending per 200 – 1000 år
S3 – sannsynleg	Ei hending per 20 – 200 år
S4 – mykje sannsynleg	Ei hending per 2 – 20 år
S5 – svært sannsynleg	Ei hending per 2 år eller oftare
K1 – ubetydeleg	Skadar for inntil kr 30 000
K2 – mindre alvorleg	Skadar mellom kr 30 000 – 300 000
K3 – betydeleg	Skadar mellom kr 300 000 – 3 000 000
K4 – alvorleg	Skadar mellom kr 3 000 000 – 30 000 000
K5 – svært alvorleg	Skadar for meir enn kr 30 000 000

VURDERING AV RISIKO OG SÅRBARHEIT:

Naturbasert sårbarheit					
Nr	Uønskt hending/forhold	Potensiell risiko for:			Merknad
		Liv og helse	Ytre miljø	Materielle verdier	
Ekstremvær www.met.no					
1	Sterk vind				Vind blir ikkje sett på som en risiko for området. Sterk vind kan førekomme, men slik området ligg til, vil det ikkje bli utsatt for vindpåkjenning utover det som en kan forvente.
2	Store nedbørmengder				Store nedbørmengder kan førekomme, men blir ikkje sett på som en risiko for planområdet.
3	Store snømengder				Store snømengder sjelden et problem i området.
4	Anna				
Flaumfare www.nve.no					
5	Flom i elver / bekker				Ikkje aktuelt.
6	Flom i vassdrag/ innsjøer				Ikkje aktuelt.
7	Overvasshandtering				Overvann skal håndteres lokalt ved hjelp av infiltrasjon og fordrøyning.
8	Springflod / stormflod				Ikkje aktuelt.
9	Historisk flomnivå				Ikkje aktuelt.
10	Anna				
Skredfare www.skrednett.no					
11	Kvikkleireskred				Det er ikkje påvist kvikkleire i planområdet.
12	Lausmasseskred				Ikkje aktuelt.
13	Is - og snøskred				Ikkje aktuelt.
14	Steinras, steinsprang				Ikkje aktuelt.
15	Historiske hendingar				Ikkje aktuelt.
16	Anna				
Byggegrunn www.ngu.no					
17	Setningar				Ikkje aktuelt.
18	Utgildingar				Ikkje aktuelt.
19	Radon				Kan førekomme, men det er ikkje registrert for høge verdier nær planområdet. Radon blir ikkje sett på som eit problem.
20	Anna				
Plante og dyreliv www.dirnat.no					
21	Planter				Ingen sårbare arter registrert i naturbase.
22	Dyr				Ingen sårbare arter registrert i naturbase.
23	Fugler				Ingen sårbare arter registrert i naturbase.
24	Anna				Ingen sårbare arter registrert i naturbase.
Verksemdsbasert sårbarheit					
Brann/eksplosjon					
25	Brannfare				Ingen kjend risiko.
26	Eksplosjonsfare				Ingen kjent risiko.
27	Anna				
Energitransport					
28	Høgspenning				Ikkje aktuelt.
29	Lågspenning				Ikkje aktuelt.
30	Gass				Ikkje aktuelt.
31	Anna				
Forureina vatn					
32	Drikkevasskjelde				Ikkje aktuelt.
33	Sjø, badevatn, fiskevatn, vassdrag og liknande.				Ikkje aktuelt.
34	Nedbørsfelt				Ikkje aktuelt.
35	Grunnvassnivå				Ikkje aktuelt.
36	Anna				
Forureina - grunn http://www.sft.no					
37	Kjemikalieutslepp				Ingen kjent risiko.
38	Anna				
Forureina - luft					
39	Støv/partiklar/røyk				Ingen kjent risiko.
40	Støy				Ingen kjent risiko.
41	Lukt				Ingen kjent risiko.
42	Anna				
Friluftsliv og tilgjengelegheit til sjø http://www.hordaland.no					
43	Fri ferdsel langs sjø				Ikkje aktuelt.
44	Friluftsliv				Ingen kjent risiko.
45	Anna				
Sårbarheit knytt til infrastruktur					
Trafikkfare http://www.vegvesen.no					
46	Trafikkulykker på veg	S2 x K2		S2 x K2	Planforslaget innebærer ein liten auke i trafikk i Isdalstobakken, samt avkjørselen til Fv 564 og Fv 57. Denne auken er såpass liten at den ikkje vil ha særskild innverknad på trafikktryggleiken.
47	Anna				
Forureining					
48	Støv/partiklar				Ingen kjent risiko.
49	Støy				Ingen kjent risiko.
50	Lukt				Ingen kjent risiko.
51	Utslepp/kjemikalier				Ingen kjent risiko.
52	Anna				
Ulykker på nærliggande vegar/transportåre http://www.vegvesen.no					
53	Veg	S2 x K2		S2 x K2	Se under punkt 46.
54	Sjø				Ingen kjent risiko.
55	Luft				Ingen kjent risiko.
56	Anna				

Risikomatriser - oppsummering

Raud	Medfører uakseptabel risiko. Her skal risikoreducerande tiltak gjennomførast, alternativt skal det utførast meir detaljerte ROS-analyser for å avkrefte risikonivået.
Gul	ALARP-sone, dvs. tiltak skal gjennomførast for å redusere risikoen så mykje som mogleg. (ALARP=As Low As Reasonable Practicable). Det vil vera naturleg å legge ei kost-nytteanalyse til grunn for vurderinga av ytterligere risikoreducerande tiltak.
Grøn	I utgangspunktet akseptabel risiko, men ytterligere risikoreducerande tiltak av vesentleg karakter skal gjennomførast når det er mogleg ut i frå økonomiske og praktiske vurderingar.

Side | 24

RISIKOMATRISJE - arealbruk (LIV OG HELSE)						
SANNSYNLEG	S5					
	S4					
	S3					
	S2		46,53			
	S1					
		K1	K2	K3	K4	K5
		KONSEKVENS				

RISIKOMATRISJE - arealbruk (MILJØ)						
SANNSYNLEG	S5					
	S4					
	S3					
	S2					
	S1					
		K1	K2	K3	K4	K5
		KONSEKVENS				

RISIKOMATRISJE - arealbruk (ØKONOMI)						
SANNSYNLEG	S5					
	S4					
	S3					
	S2		46,53			
	S1					
		K1	K2	K3	K4	K5
		KONSEKVENS				

Oppsummering ROS-analyse:

Ut frå ROS-analysen er det ingen særskilde risikomoment som fremgår.

10 MERKNADAR

10.1 SAMLA MERKNADAR VED VARSLING

Nr	Avsendar		Dato
	Offentlege instansar - statleg		
1.	Hordaland Fylkeskommune	Brev	15.juni 2013
2.	Fylkesmannen i Hordaland	E-post	14.mai 2013
3.	Statens Vegvesen	Brev	14.mai 2013
	Kommunale etatar		
4.	NGIR	Brev	15.mai 2013
	Private		

1. Hordaland fylkeskommune i brev av 15.juni 2013

Ingen merknader. Planarbeidet er i samsvar med kommunedelplan for Alversund-Knarvik 2007-2009. Fylkeskommunen minner om at omsynet til arkitektur/estetikk, barn og unge, friluftsliv, folkehelse, landskap, universell utforming og kulturminne skal visast i planarbeidet.

Planleggjar sitt svar:

Merknaden er tatt til etterretning.

2. Fylkesmannen i Hordaland i e-post av 14.mai 2013

Ingen merknader. Planarbeidet er i samsvar med overordna plan. Fylkesmannen kjem med merknad om at endra arealbruk skal vurderast i høve til naturmangfaldet og at ROS skal følge TEK 10.

Planleggjar sitt svar:

Merknaden er tatt til etterretning.

Side | 25

3. Statens Vegvesen i brev av 14.mai 2013

Statens Vegvesen har ingen merknader, men påpeikar at tilkomst til planområdet vert frå Isdalstøbakken som er klassifisert som kommunal veg.

Planleggjar sitt svar:

Merknaden er tatt til etterretning.

4. NGIR i brev av 15.mai 2013

Kjem med merknad om at kvart hushald har rett til å sette fram opptil to dunkar til levering av avfall kvar veke. I reguleringsføresegnene må det difor settast av areal til dette. Tilkomstvegen til samlingsplassen der avfallet skal samlast opp må være opparbeidd på ein måte som toler kjøring av renovasjonsbil og bør ligge ein stad der renovasjonsbilen kan snu. Oppsamlingsplassen bør ha fast toppdekke og ikkje ligge tett opptil leikeplass.

Planleggjar sitt svar:

Merknaden er tatt til etterretning. Det er sett av areal til avfallshandtering som ligg i krysset der tilkomstvegen inn til området frå Isdalstøbakken møter tilkomstvegen inn til dei planlagde bustadene. I dette krysset er det også moglegheit for ein søppelbil å snu.

10.2 SAMLA MERKNADAR VED VARSLING - UTVIDING AV PLANOMRÅDET

Nr	Avsendar		Dato
	Offentlege instansar - statleg		
1.	Hordaland Fylkeskommune	Brev	07.05.15
2.	Fylkesmannen i Hordaland	E-post	26.03.15
3.	Statens Vegvesen	Brev	08.04.15
4.	BKK	Brev	19.05.15
	Kommunale etatar		
5.	NGIR	Brev	08.04.15
	Private		

1. Hordaland fylkeskommune i brev av 07.05.15

Viser til brev frå Hordaland fylkeskommune datert 15.juni 2013 og har ingen merknader utover dette.

Planleggjar sitt svar:

Tatt til følgje.

2. Fylkesmannen i Hordaland i e-post av 26.03.15

Har ingen merknadar til utvidinga av planområdet. Syner elles til tidlegare uttale frå 31.05.13

Planleggjar sitt svar:
Tatt til følgje.

3. Statens vegvesen i brev av 08.04.15

Har ingen merknadar. Er svært positive til at planområdet vert utvida. Dette vil kunne føre til at det i reguleringsplanen kan innarbeidast gode og trafikk sikre løysingar.

Planleggjar sitt svar:
Tatt til følgje.

4. BKK i brev av 19.05.15

Dersom planen forutset omlegging av eksisterande høgspenningsanlegg må det setjast av plass til nye trasear for nett og nettstasjon. Dersom det vil være behov for nye 22 kV nettstasjonar i samband med forsyning av nye uttak må det setjast av areal til føremålet.

Planleggjar sitt svar:
Tatt til følgje. Det vil ikkje bli foretatt omlegging av eksisterande høgspenningsanlegg.

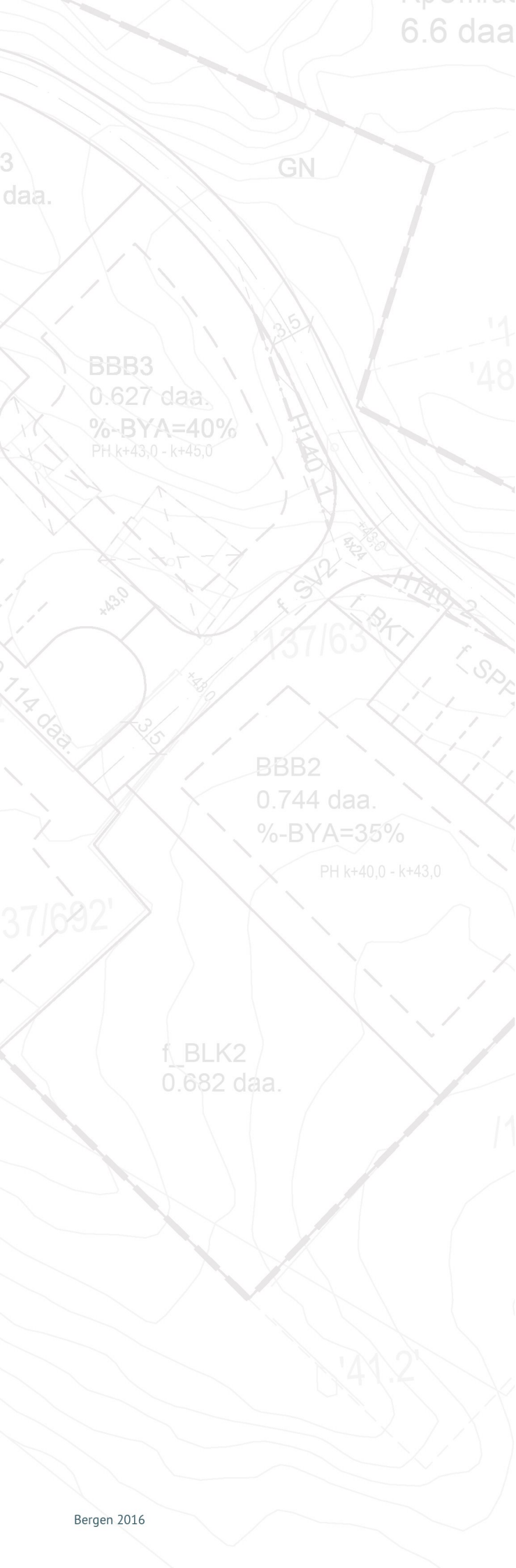
5. NGIR av 08.04.15

Kjem med merknad om at kvart hushald har rett til å sette fram opptil to dunkar til levering av avfall kvar veke. I reguleringsføresegnene må det difor settast av areal til dette. Tilkomstvegen til samlingsplassen der avfallet skal samlast opp må være opparbeidd på ein måte som toler kjøring av renovasjonsbil og bør ligge ein stad der renovasjonsbilen kan snu. Oppsamlingsplassen bør ha fast toppdekke og ikkje ligge tett opptil leikeplass.

Planleggjar sitt svar:
Tatt til følgje.

11 FORSLAGSSTILLAR SIN AVSLUTTANDE KOMMENTAR

Planforslaget vert fremma for å få ei betre utnytting av eigedomen innanfor planområdet. Grepa som vert gjort for å få til dette er riving av to eksisterande bygg innanfor planområdet ved å leggje til rette for 19 bustader fordelt på tre bygg med 2-3 etasjar. Det har i planen vore stor fokus på å ta vare på natur og kvalitetar i dei grøne områda i planen, og det vert lagt til rette for naturleikeplass, samlingsplass, bål plass, akebakke, dyrking i parsell med meir. Det har òg vore arbeidd mykje med trafikk løysinga og serleg tilkomstvegen til bustadområde, og planforslaget har kome fram til ei trafikk sikker løysing i nært samarbeid med Lindås kommune.



Vesleheimen

Detaljregulering:
Gnr. 137 Bnr. 63 m.fl.
Lindås kommune

Tiltakshavarar:
Maja og Karina Isdal

Konsulent:
Ard arealplan as
Nygårdsgaten 114
5008 Bergen
+47 55 31 95 00
www.ardarealplan.no

Prosjektleiar:
Jan Espen Vik

Utarbeidd av:
Hedvig Godvik Olsen
Jan Espen Vik
Sandra Aleksejeva

Layout:
Jørgen Håland