

# Snekkevikneset

Reguleringsplan for:  
Gnr. 43 Bnr. 750 m.fl., Fjell kommune

**Ard**  
arealplan





Ard arealplan as  
Nygårdsgaten 114  
5008 Bergen

FORSLAGSTILLER SI  
PLANSKILDRING

Side | 1

## **Snekkevikneset gnr. 43 bnr. 750 m. fl. - Snekkevika**

**FJELL KOMMUNE**

Plannr.: 20080002  
Saksnr.: 11/2666

*Sist oppdatert: 03.01.17*

## INNHOLD

1	Samandrag .....	5
2	Nøkkellopplysningar .....	5
3	Bakgrunn for planarbeidet.....	5
3.1	Intensjonar og mål for planframlegget.....	5
3.2	kvalitetar som planframlegget bidreg med .....	5
3.3	Tidlegare vedtak i planen .....	6
4	Planprosessen .....	6
4.1	Oppstartsmøte.....	6
4.2	Vedtak om oppstart .....	6
4.3	varsel om oppstart av planarbeidet .....	6
4.4	Medverknadsprosess .....	7
4.5	Undervegsmøte .....	7
4.6	Konsekvensutgreiing .....	7
4.7	Konfliktar eller heimlar .....	7
5	Gjeldande planstatus.....	7
5.1	Rikspolitiske retningslinjer.....	7
5.2	Regionale planar.....	8
5.3	Kommunale planar .....	9
5.3.1	Arealdelen til kommuneplanen .....	9
5.3.2	Kommunedelplanar .....	9
5.3.3	Temaplanar .....	10
5.4	Reguleringsplanar .....	11
5.5	Lokale retningslinjer/normer .....	11
5.6	Avvik frå planar og retningslinjer .....	11
6	Forskrift om konsekvensutgreiing .....	11
7	Skildring av planområdet i dag.....	13
7.1	Lokalisering .....	13
7.2	Avgrensing og størrelse på planområdet .....	14
7.2.1	Grunnjeving av planavgrensinga.....	14
7.2.2	Skildring av dagens bruk av planområdet .....	15
7.3	Topografi og landskap .....	16
7.4	Sol og lysforhold .....	18
7.5	Lokalklima.....	19
7.6	Estetisk og kulturell verdi.....	19
7.7	Stadens karakter .....	19
7.7.1	Eksisterande bygningar.....	19
7.7.2	Samspel mellom landskap og bygningsmassar .....	20
7.7.3	Kulturminne og kulturmiljø.....	20
7.8	Naturveridar og landbruk.....	20
7.9	Rekreasjonsverdi, rekreasjonsbruk og uteområde .....	21
7.10	Born og unges interesser .....	21
7.11	Trafikkforhold .....	22
7.11.1	Vegtilkomst .....	22
7.11.2	Vegsystem .....	22

7.11.3	Kollektivtilbod.....	22
7.12	Sosial infrastruktur og andre servicetilbod .....	23
7.12.1	Skule og barnehage.....	23
7.12.2	Idretts og kulturtilbod.....	23
7.12.3	Helsetilbod.....	24
7.12.4	Nærleik til arbeidsplassar .....	24
7.12.5	Daglegvarehandel og andre servicetilbod .....	24
7.13	Universell tilgjenge .....	24
7.14	Teknisk infrastruktur .....	24
7.14.1	Vatn og avlaup .....	24
7.14.2	Trafo og kraftlinjer .....	24
7.14.3	Energiforsyning og alternativ energi .....	24
7.15	Miljø, klima og grunnforhold .....	24
7.15.1	Stabilitetsforhold i grunn .....	24
7.15.2	Mikroklimatiske forhold .....	24
7.15.3	Støyforhold .....	25
7.16	Beredskap og ulykkesrisiko .....	25
7.16.1	Beredskap.....	25
7.16.2	Rasfare .....	25
7.16.3	Flaumfare .....	25
7.16.4	Overvatn .....	25
7.16.5	Vind.....	25
7.16.6	Potensielle forureiningskjelder .....	26
7.16.7	Ulykkesrisiko.....	26
7.17	Privatrettslige bindingar .....	26
8	Skildring og verknader av planforslaget .....	27
8.1	Innleiing .....	27
8.2	Planlagt arealbruk.....	28
8.3	Føremål knytt til bygningar og anlegg.....	28
8.3.1	Type bygningar og anlegg.....	28
8.3.1	Naust .....	29
8.3.2	Leike og uteoppholdsareal.....	30
8.3.3	Kommunaltekniske anlegg .....	31
8.3.4	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur .....	31
8.4	Bustadmiljø og kvalitetar .....	32
8.5	Folkehelse .....	32
8.6	Støytiltak .....	32
8.7	Terreng, landskap og estetikk .....	32
8.8	Naturmangfold .....	32
8.9	Overordna planar og retningslinjer .....	34
8.10	Krav til utbyggingsrekkefølgje og føresegner .....	35
8.10.1	Krav til samtidig opparbeiding .....	35
8.10.2	Rekkefølgekrav .....	35
8.10.3	Universell utforming .....	35
9	Konsekvensar av planforslaget .....	36

9.1	Overordna planar og mål .....	36
9.2	Eksisterande reguleringsplanar .....	36
9.3	Natur og ressursgrunnlaget .....	36
9.4	Terreng og landskap .....	36
9.5	Konsekvensar for naboer og andre interesser .....	36
9.6	Friluftsaktivitet, naturområde, born og unge sine interesser i nærmiljøet .....	36
9.6.1	Planforslagets verkander for den funksjonelle strandsona.....	36
9.6.2	Planforslagets verknader for friluftsliv og barn og unge sine interesser .....	37
9.7	Universell utforming og tilgjenge .....	37
9.8	Trafikkforhold og teknisk infrastruktur.....	38
9.9	Sosial infrastruktur og servicetilbod .....	38
9.10	Kulturminne og kulturlandskap.....	38
9.11	Miljøkrav og småbåthamn.....	38
9.12	Risiko og sårbarheit.....	38
9.13	Juridiske/økonomiske konsekvensar for kommunen .....	38
9.14	Energibruk og forbruk .....	38
9.15	Konsekvensar for næringsinteresser.....	38
9.16	Avveging av verknadane.....	38
10	Risiko og sårbarheitsanalyse .....	39
11	Merknadar .....	43
11.1	Samla merknadar.....	43
12	Forslagsstillaar sin avsluttande kommentar.....	45

## 1 SAMANDRAG

Snekkevikneset ligg søraust på Litlesotra, sør for Brattholmen. Planområdet har tidlegare vore nytta til fritidsbusetnad. Planområdet er i endring, og med vegtilkomst, tilgang på offentleg vatn og avlaup og betra kommunikasjon mot senterområda på Straume, har fleire vald å busett seg i planområdet på heilårsbasis. I kommuneplanen er området sett av til bustadområde, men på grunn av manglande reguleringsplan kan ikkje grunneigarane drive vedlikehald eller utbygging slik at området vert tilpassa dagens krav til bustadar.

Intensjonen med planen er såleis å regulere planområdet til bustadføremål, og etablere nye vegar inn i området. Planen legg opp til 10 bruksendringar frå hytte til bustad. Det vert i tillegg lagt til rette for naust og småbåtanlegg.

Side | 5

Planskildringa syner at store delar av planområdet ligg i den funksjonelle strandsona, men at ein del av området som ligg innanfor grensa, ikkje kan betegnast som funksjonell slik det vert nytta i dag. Planen legg difor opp til ein betra arealbruk der ein legg opp til at ein flyttar grensa for standsona. På den måten kan ein få til ein heilsakleg plan for området der vegen vert lagt slik at den er tilpassa terrenget for å sikre ein fornuftig arealbruk. Ein ny vegtilkomst i det som i dag er den funksjonelle strandsona vil auke tilkomsten for allmenta til friområde, eit langgrunt badeområde ved sjøen.

## 2 NØKKELOPPLYSNINGAR

Kommune	Fjell kommune
Gardsnamn (adresse i sentrum)	Snekkevikneset
Gardsnr./bruksnr.	43/750 m.fl
Gjeldande planstatus (regulerings-/kommune(del)pl.)	Avsett til framtidig bustadområde i KPA
Forslagstillar	Tove Iversen, Hans-Magne Strømme, Stian Nyteit
Plankonsulent	Ard arealplan as
Ny plans hovudføremål	Bustad
Planområdets størrelse i daa	31,5 daa
Tal på nye bustader	Bruksendring av 10 hytter til bustad
Aktuelle problemstillingar (støy, byggehøgde o.l.)	Funksjonell strandsone
Føreligg det varsel om motsegn (j/n)	j
Konsekvensutgreiingspliktig (j/n)	n
Kunngjering oppstart, dato	30.09.14
Fullstendig planforslag mottatt, dato	
Informasjonsmøte haldt (j/n)	j (28.05.15)

## 3 BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

### 3.1 INTENSJONAR OG MÅL FOR PLANFRAMLEGGET

Intensjonen med planforslaget er å regulere eit eldre hytteområde til bustadføremål. Fleire av hyttene vert i dag nytta som heilårbustadar, men manglande reguleringsplan fører til at ein ikkje kan drive fornying av bustadane. Planen legg difor opp til å regulere området til bustadar og etablere nye vegar inn i planområdet.

### 3.2 KVALITETAR SOM PLANFRAMLEGGET BIDREG MED

Regulering av området til bustad vil syne ein meir reell situasjonen for området slik det står fram i dag. I planforslaget vert det lagt opp til 10 bruksendringar frå hytte til bustad. Det vert også lagt til rette for nye vegar, nye naust og flytebrygger. Planforslaget bidreg på denne måten med å rydde opp i ein uryddig og utflytande arealbruk, og legg opp til betra nytting av areala. Planforslaget legg også opp til betra tilkomst til friareal og badevik slik at ein sikrar betra tilkomst for allmenta. Planframlegget vil såleis være med på å heve både bustadmiljø og bustadkvalitet innanfor planområdet.

### 3.3 TIDLEGARE VEDTAK I PLANEN

Det har tidlegare vorte innsendt planforslag for området av annan konsulent. Dette vart avvist av kommunen i november 2013. I etterkant av dette har Ard arealplan blitt førespurd om å bistå med slutføringa av planarbeidet.

## 4 PLANPROSESSEN

Side | 6

### 4.1 OPPSTARTSMØTE

Det var halde oppstartsmøte den 25.05.2014 i Fjell rådhus.

### 4.2 VEDTAK OM OPPSTART

Ikkje aktuelt.

### 4.3 VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEIDET

Oppstart av planarbeidet vart varsle i brev av 25.09.2014 til grunneigarar, naboar og relevante offentlege og private aktørar. Planen vart også varsle i Vestnytt den 30.september 2014. Merknadsfristen var sett til 12. november 2014.



Figur 1 Varslingsannonse, annonsert i Vestnytt 30.09.2014.

#### 4.4 MEDVERKNADSPROSSESS

Det har ikkje vore halde medverknadsprosessar utanom varsling om oppstart av planarbeid.

#### 4.5 UNDERVEGSMØTE

Det vart halde undervegsmøte 28.05.15. hos Fjell kommune. Møtet vart halde for å diskutere punkt i brev datert 23.04.15 om feil og manglar ved det innleverte planframlegget. Hovudpunkta som blei diskutert i møtet var vegtilkomst og støyproblematikk. Vidare blei også badeområdet, plassering av leikeplass og tilrettelegging av fortau diskutert.

Side | 7

#### 4.6 KONSEKVENSUTGREIING

Det har blitt gjort ei vurdering av tiltaket/planen opp mot §4 i forskrift om konsekvensutgreiingar. I vurderinga kom set fram at tiltaket ikkje kjem under kriteria i §4. For meir informasjon sjå kap.6.

#### 4.7 KONFLIKTAR ELLER HEIMLAR

Ein er ikkje kjend med at det finst konfliktar, heimlar eller rettar som kan gjere det utfordrande å gjennomføre tiltaka i planframlegget. Framlegget ivaretok eksisterande heimalar til båtfesterettar og parkeringsrettar.

Ein del av planområdet ligg imidlertid innanfor den funksjonelle strandsona og ein har såleis utfordringar knytt til dette.

### 5 GJELDANDE PLANSTATUS

#### 5.1 RIKSPOLITISKE RETNINGSLINER

Aktuelle rikspolitiske retningslinje for planområdet er:

- Samordna areal- og transportplanlegging.
- Styrking av barn og unges interesser i planlegging.
- Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av standsona langs sjøen.
- Andre (t.d. støy i arealplanlegging/utbygging i fareområder, universell utforming).

##### Samordna areal og transportplanlegging:

Dei rikspolitiske retningslinene for samordna areal- og transportplanlegging har som mål at transportsystem skal utviklast slik at dei fremmar samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnytting, med miljømessige gode løysingar, trygge lokalsamfunn og bustadmiljø, god trafikktryggleik og effektiv trafikkavvikling. Det skal leggast til grunn eit langsigkt, berekraftig perspektiv i planlegginga.

Planområdet ligg i eit etablert fritids og bustadområde i tilknyting til eksisterande vegsystem, det er kort avstand til kommunesenteret på Straume og planområdet har såleis ei gunstig plassering for ei vidare utvikling.

##### Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planlegging:

Retningslinjene har som mål å sikre eit oppvekstmiljø som gir barn og unge tryggleik mot fysiske og psykiske skadeverknadar. Det skal sikrast at oppvekstmiljøet har dei fysiske, sosiale og kulturelle kvalitetar som til ei kvar tid samsvarar med eksisterande kunnskap om barn og unge sine behov.

Lokaliseringa av planområdet er gunstig med tanke på born og unge. Det ligg i naturskjonne omgjevnader utan nemneverdig bilstøy og forureining, som er med på å sikre eit godt oppvekstmiljø. Området vert råka av noko flystøy men dette kan løysast slik at ein kjem innanfor akseptable verdiar. Det er kort veg til skule, friområde, idrettsanlegg og andre interesser for barn og unge.

##### Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming:

Retningslinjene har som mål å bidra til utvikling, planlegging og utforming av produkt og omgjevnadar der ein inkluderer eit mangfold av menneske og tilstrekkebar løysingar som kan nyttast av alle.

Innafor planområde finn ein friområde med enkel tilkomst. Dette er med på å sikre samfunn og omgivnadar der eit har et mangfold av tilbod og variert aktivitet for alle grupper menneske.

##### Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av standsona langs sjøen:

Retningslinjene har som mål å ivareta interessene til ålmenta langs sjøen. Retningslinjene legg opp til sterkare vern av strandsona i sentrale område der presset på arealet er stort. Etter PBL av 27.juni 2008 er det et forbod mot bygging og tiltak i 100 metersbeltet langs sjøen. Forbodet gjeld ikkje i der det er sett anna byggjegrense i kommuneplanen sin arealdel eller reguleringsplan, eller der det er føresegner etter PBL §11-11 nr.4.

Retningslinjene har som mål å belyse lovteksten og gje føringar for kommunal og fylkeskommunal planlegging.

Fjell kommune har eit stort arealpress på områda i strandsona og har ein aktiv strandsonepolitikk med fokus på allmenta sin tilkomst til sjøen. I kommuneplanens arealdel ligg store deler av planområdet i den funksjonelle strandsona. Tilrettelegging for god tilkomst til områda langs sjøen for allmenta vil med dette være sentralt for det vidare planarbeidet.

## 5.2 REGIONALE PLANAR

Side | 8

- Fylkesplan for Hordaland, 2005-2008.
- Klimaplan for Hordaland, 2010-2020.
- Fylkesdelplan for kulturminne, 1999-2010.
- Fylkesdelplan for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv, 2008-2012.
- Regional transportplan for Hordaland, 2013-2024
- Fylkesdelplan for senterstruktur og lokalisering av service og handel, 2002.
- Fylkesdelplan: Deltaking for alle - universell utforming, 2006-2009.

### Fylkesplan for Hordaland

Planen 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 friluftsareal og møteplassar for fysisk aktivitet og sosialt fellesskap.

Nye bustadområder skal lokaliserast med god tilknyting til hovudtraseane for kollektivnettet og/eller i nærliken av senter og knutepunkt. Bustadområda skal lokaliserast nær skule, barnehage, servicefunksjonar og ha gode leike- og opphaltsareal. Dette vert viktige moment å legge vekt på ved utviklinga av planområdet.

### Klimaplan for Hordaland

Klima vert stadig eit meir viktig og aktuelt tema. I den siste rapporten frå FN sitt klimapanel (2007) fastslår dei at menneskeskapte utslepp av klimagassar må reduserast med 50-80% innan 2050 for at vi skal unngå dei mest alvorlege klimaendringane. Det er såleis viktig at Hordaland tek ansvar og skapar berekraftige løysingar. Det er satt tre hovudmål som dei jobbar imot: 1) Utslepp av klimagassar i Hordaland skal reduserast med 22% innan 2020 i høve til 1991 og 30% innan 2030 i høve til 1991 (1991 er referanseåret til Kyotoprotokollen). 2)

Energibruken skal reduserast og gjerast berekraftig gjennom effektivisering og bruk av ny fornybar energi. Innan 2030 skal energibehovet til alle føremål i størst mogleg grad dekkjast av fornybare energikjelder utan tap av naturmangfald. 3) Hordaland skal vere best mogleg budd på klimaendringane, og klimatilpassing skal baserast på føre-var-prinsippet, forsking og kunnskap om lokale tilhøve. Det er såleis viktig at ein innanfor planområdet er bevisst på dette og vurderer miljøvenlege løysingar.

### Fylkesdelplan for kulturminne

Planen er i hovudsak avgrensa til areal- og miljøsida, dvs. vern av fysiske kulturminne og kulturmiljø, samt vern av handverkskunnskap. Det overordna målet i planen er å forvalte kulturarven i Hordaland slik at ein sikrar ei berekraftig utvikling og vernar

kulturminne og kulturmiljø som dokumentasjon av fortida og ressurs for framtida. Planen er vidare delt inn i tre hovedtema: 1) Kulturminne og kulturmiljø, som går på å sikre kulturminne og kulturmiljø av kulturell, geografisk og tidsmessig breidde med nasjonal, regional og lokal verdi. 2) Forvaltning, som går på å forvalte kulturminne som ein integrert del av ei heilsakleg miljø- og ressursforvaltning. 3) Kunnskap og formidling, som går på å sikre og formidle kunnskap som er knytt til kulturminne og kulturmiljø. Det er såleis viktig at eventuelle kulturmiljø eller kulturminne i og rundt planområdet vert godt ivaretake.

### Fylkesdelplan for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv

Planen har som visjon å skape ein aktiv kvardag ved å leggje til rette for at alle i Hordaland kan vere meir aktiv i kvardagen. Målet er at innbyggjarane i Hordaland skal kunne vere «aktiv kvar dag» etter eigne ynskje og føresetnader på allment tilgjengelege område i naturen og i anlegg i nærliken av der dei bur. Det er såleis viktig at planforslaget opprettheld og legg til rette for moglegheita til å kunne drive med fysisk aktivitet og friluftsliv slik det er i området i dag, og at dette ikkje vert forringa.

### Regional Transportplan (RTP) Hordaland

Planen skal vere ein samla langsiktig regional strategiplan for transportsektoren i Hordaland. Planen skal leggje grunnlag for fylkeskommunen sine prioriteringar gjennom handlingsprogram og budsjettvedtak, samstundes som den skal gje innspel og føringar til prosessar som gjeld Hordaland, men som ligg utanfor fylkeskommunen sitt direkte ansvarsområde.

### Fylkesdelplan for senterstruktur og lokalisering av service og handel

Målet med planen er å oppnå ei meir berekraftig og robust by- og tettstadsutvikling. Styrke eksisterande by- og tettstadssenter, unngå byspreiing og hindre at ein vert meir avhengig av bil og at dei som ikkje disponerer bil får dårlegare tilgjenge. Planområdet ligg i nærliken til Straume som er kommune- og handelssenter i Fjell.

Det er berre i underkant av 2,5 km til kommunesenteret i nordvest. Det er 1 km å gå til nærmeste busshaldeplass.

#### Fylkesdelplan: Deltaking for alle - universell utforming

Hordaland ønsker å vere eit føregangsfylke i universell utforming, men det er store utfordringar knytt til dette. Mykje av arealet i fylket er allereie utbygd, og mykje av det arealet som ligg ledig for utbygging er typisk vestlandsk, ofte bratt og kupert. Det er viktig å leggje fylkesdelplan: Deltaking for alle - universell utforming til grunn i arbeidet for å sikre at tilkomst m.m. får ei universell utforming slik at alle brukargrupper vert ivareteke i planframlegget.

Side | 9

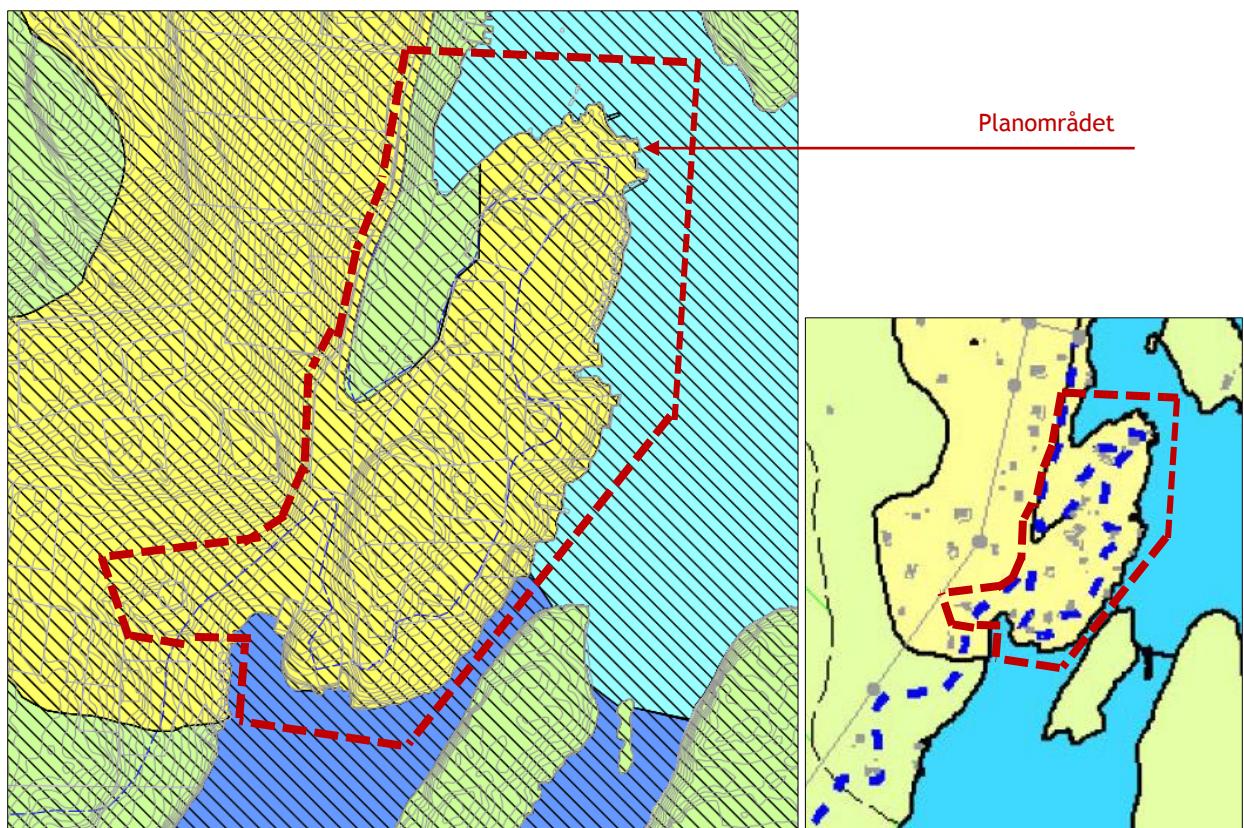
#### Råd om planlegging og forvalting av standsona i Hordaland (2007)

Rettleiaren gjev råd om korleis ein kan ta vare på verdiane i strandsona gjennom planlegging og forvaltning. I følgje rettleiaren skal dei lokale forholda påverke korelis ein vel å regulere arealet langs sjøen. Rettleiaren legg opp til at ein tek vare på dei verdiane som finnast lokalt og legg opp til ein arealbruk som er tilpassa dei lokale høva på staden.

### 5.3 KOMMUNALE PLANAR

#### 5.3.1 Arealdelen til kommuneplanen

I kommuneplanen sin arealdelen for Fjell kommune 2015-2026 er området avsett til framtidig bustadområde, LNFR, med funksjonell standsone stipla med blått. Det vert også omfatta av gul støysone. Planområdet ligg i sone 2, som kan ha relativ høg utnytting, med anbefalt BYA = 40 %.



Figur 2 Utsnitt fra kommuneplanen sin arealdel 2015-2026 til venstre og forrige kommuneplan til høyre som låg til grunn då planarbeidet vart starta opp.

#### 5.3.2 Kommunedelplanar

Det er ingen gjeldane kommunedelplan for dette området.

### 5.3.3 Temaplanar

Aktuelle temaplanar:

- Trafikksikringsplanen, 2013-2016/2020
- Klimaplanen, 2009-2012
- Bustadmelding, 2001-2004
- Naturtypar i Fjell, 2003
- Viltet i Fjell, 2005
- Idrett og Fysisk aktivitet 2011-2018
- Helse-, sosial og omsorgsplan med bustadsosialt handlingsprogram 2008-2011-16
- Energi-, miljø- og klimaplan 2009-2012
- Kulturplanen 2007-2010
- Landbruksplan 2001-2007
- Vassforsyning og avlaup/vassmiljø 2011-2011
- Skulestruktur for Fjell kommune 2013-2030

Side | 10

Av dei nemnde temaplanane vil følgjande planar verte utdjupa då desse vart påpeika i oppstartsmøtet som særskild viktige:

#### Trafikksikringsplanen

Visjonen for trafikksikringsarbeidet i Fjell kommune byggjer på den nasjonale nullvisjonen, og er formulert slik: Ei ulukke er éi for mykje! Med bakgrunn i visjonen er det formulert fire satsingsområde med tilhøyrande målsetjingar, som kommunen skal ha eit særleg fokus på i planperioden. 1) Barn og unge: auke tryggleiken for mjuke trafikantar. 2) Ulukker: redusere talet på personskadeulukker med 20 % i planperioden. 3)

Trafikantåferd: prioritere førebyggande og haldningsskapande arbeid. 4) Arealplanlegging og utbygging: trafikksikring skal bli teken i vare i all planlegging, sakshandsaming, politiske vedtak og utbygging. Det er i kommuneplanen lagt til rette for bustadbygging innanfor planområdet og trafikksikring vert såleis eit viktig punkt i planarbeidet.

#### Idrett og fysisk aktivitet 2011-2018

Denne planen tek til orde for tilrettelegging for at folk kan vere fysisk aktiv, uansett alder, kjønn, funksjonsnivå og sosial bakgrunn. I planen vert det særleg lagt vekt på tilrettelegging for fysisk aktivitet i strandsone og utmark (friluftsliv). Knytt til folkehelsearbeidet vert friluftsliv vurdert som eit lågterskeltilbod, eigna for å få inaktive i aktivitet, og for å utjamna sosiale helseeskilnadar. Naturen i Fjell gjev gode føremon for å vera aktiv, både på land og til sjøs. Vakker strandsone og eit godt utvikla nett av turstiar, bør bli gjort endå meir tilgjengeleg gjennom fysisk tilrettelegging og god informasjon. Planområdet er plassert gunstig i forhold til dette då der er kort veg til naturområde i vest og sjø i aust. Det er ca. 3 km til treningscenter og idrettsanlegg på Straume.

#### Vassforsyning og avlaup/vassmiljø 2011-2022

Formålet med planen er å sikre at alle i Fjell til ei kvar tid har tilgang på nok vatn med god drikkevasskvalitet, og at transport og reinsing av avlaupsvatn skjer på ein slik måte at forureiningane ikkje fører til helsekade, går ut over bruken av vassressursane, eller skadar naturen sin evne til produksjon og sjølvfornying. Det overordna målet for vatn er at alle til ei kvar tid skal ha tilgang på nok vatn av drikkevasskvalitet og det overordna målet for avlaup/vassmiljø er at bruks-, natur-, og vassressursane i kommunen skal halde eit høgt nivå. Det er i planframlegget viktig at dette vert sikra.

#### Bustadmeldinga

Fjell har vore ein vekstcommune med høg innflytting i over 40 år. Dei siste 15 åra har også utflyttinga vore høg. Kommunen legg opp til vidare vekst både i kommunesentra og grender, og Fjell står no ovanfor dei største og mest omfattande utbyggingsplanar nokon sinne. Planane vil endre fysiske kvalitetar som infrastruktur og bustadtypar, og ein ventar sterk auke i folketal, kanskje særleg i dei mest sentrale områda. Både Statistisk Sentralbyrå sine befolkningsframkrivingar og utbyggingsplanane tyder også på at kommunen står ovanfor endringar i befolkningssamansettinga med omsyn til m.a. aldersgrupper. Fjell ventar ei befolkningsauke og det er såleis viktig å legge til rette for nye bustader slik som det er tenkt i planområdet. Ulike scenario for framtidig bustadsamansetting og bustadbehov syner eit behov for mellom 6147 og 8347 nye bustader. Planområdet ligg nær Straume, som er det store fortettingsområdet i kommunen, noko som gjer ei utbygging i planområdet svært gunstig.

#### Energi, miljø og klimaplan 2009-2012

Planen er eit verkty for å følgje opp utviklinga i kommunen med tanke på energibruk og klimagassutslepp. Planen har ein langiktig og berekraftig strategi for energi- og klimaarbeidet og synleggjer konkrete tiltak innanfor energiomlegging, energieffektivisering og klimagasskutt i aktuelle sektorar. Visjonen og målstrukturen er bygd opp etter nasjonale mål og føresetnader. Det globale perspektivet ligg som eit bakteppe for heile planarbeidet.

Planen har eit todelt fokus. For det første ønskjer ein å bidra med meir klimavennleg energi på det globale nivået gjennom å redusere det vasskraftgenererte energiforbruket lokalt. Samstundes vil ein stimulere til

utvikling og bruk av fornybare og klimavennlege energikjelder lokalt. Til saman skal ein redusere utsleppa av klimagassar i tråd med internasjonale forpliktingar. Med den store utbygginga som skjer i Fjell, og særskilt i og rundt Straume, er det eit mål å få til bygg som har lågast mogleg energiforbruk.

## 5.4 REGULERINGSPLANAR

Det er ingen gjeldande reguleringsplaner i området.

Side | 11

## 5.5 LOKALE RETNINGSLINJER/NORMER

- Retningsliner for god byggeskikk i Fjell kommune
- Felles areal og parkering. Vedtekt til § 69 nr. 3

## 5.6 AVVIK FRÅ PLANAR OG RETNINGSLINJER

Planforslaget føreheld seg til KPA der området er avsett til framtidig bustad. Deler av planområdet ligg innanfor den funksjonelle strandsona og planen har difor utfordringar knytt til dette.

## 6 FORSKRIFT OM KONSEKVENSUTGREIING

For planer og tiltak som kan ha vesentlege verknader på miljø, naturressursar, kulturminner eller samfunn skal det gjennomførast ein konsekvensutgreiing. Konsekvensutgreiinga skal nyttast som verktøy når det skal avgjerast om, og etter kva slags krav, planar eller tiltak kan gjennomførast. Det er opp til tiltakshavar sjølv å vurdere om planforslaget kjem inn under §3 i verknadsområdet til føreskrifta.

Planområdet er vurdert ut frå om det er naudsynt med konsekvensutgreiing ut frå vilkåra i §3 der det står:

*Følgande planer og tiltak skal behandlast etter forskriftene dersom dei fell inn under eit eller fleire av kriteria i § 4:*

- a) reguleringsplaner som legg til rette for seinare vedtak om utbygging av tiltak nemnt i vedlegg II,
- b) reguleringsplaner for som inneholder tiltak nemnt i vedlegg II,
- c) områdereguleringar som fører til andre vesentlege endringar av kommuneplan enn dei som er gjeven i § 2 d,
- d) detaljreguleringar som fører til endringar av kommuneplan eller områderegulering,
- e) søknader om tillating etter anna lovverk for tiltak nemnt i vedlegg II.

Forskrift om konsekvensutgreiing § 3 gjeld «Planar og tiltak som skal vurderast etter forskrifter § 4». Fordi ein gjennom reguleringsplanen ynskjer å legge til rette for bustadbygging innanfor strandsona fastatt i gjeldande kommuneplan kjem planen inn under føreskrift om konsekvensutgreiing § 3 b) reguleringsplanar som inneholder tiltak nemnt i vedlegg II og § 3 d) detaljreguleringar som inneber endringar av kommuneplan eller områderegulering. På bakgrunn av dette er det naudsynt å vurdere tiltaket vidare opp mot kriteria i § 4 a) - k):

a) Generelt er planområdet prega av fritidsbustader samt nokre heilårsbustader av ulik storleik og estetikk. Ein liten del av areala som er tenkt lagt til rette for bustadbygging er lokalisert innanfor den funksjonelle strandsona. Landskapet i Snekkeviksområdet er registrert som vanleg førekommende landskap - Småfjord-storsundlandskap (kartivest). Eit større areal vest for Brattholmen er registrert som svært viktig og viktig naturtypeområdet. Det er gjort eit funn i samband med ei arkeologisk registrering i Snekkevik, eit stykke nord for planområdet. Areal innanfor den funksjonelle strandsona er per definisjon «(...) den mest verdifulle strandsona» i Fjell kommune. Arealet kjem likevel ikkje i konflikt med områder registrert som særlig verdifulle landskap, naturmiljø, kulturminner eller kulturmiljø som er verna eller freda, midlertidig verna eller freda eller foreslått verna eller freda, eller kor det finnes eller er stort sannsyn for å finne automatisk freda kulturminner som inngår i et kulturmiljø med stor dybde i tid (naturbase.no, kulturminnesok.no).

b) Det er registrert dyre- og fugleliv i nærleiken av Snekkevikneset (artsdatabanken). Det er registrert kvinand, gråhegre, storskary, ringdue og kråke. Alle registreringar i nærleiken er registrert som livskraftige. Areal innanfor planområdet er ikkje lokalisert i eller kjem i konflikt med viktige innrepsfrie naturområde eller utgjer ein trugsel mot truga naturtypar, truga artar eller leveområda deira, mot prioriterte artar eller funksjonsområda deira, mot utvalde naturtypar, eller funksjonsområda deira, eller mot andre område som er særleg viktige for naturen sitt mangfold (naturbase.no).

c) Raunefjorden i aust er registrert som regionalt svært viktig friluftsområde, mens Straumsundet i sør er registrert som viktig friluftsområde. Planområdet grensar til begge desse sjøområda, men ligg ikkje i nærleiken av større naturområder på land som er særskilt viktige for utøving av friluftsliv. Noko av arealet som er planlagt til ny veg innanfor den funksjonelle strandsona grensar ikkje til dei registrerte friluftsområda i sjø, men ligg noko lenger inn på land. Arealet kan ikkje karakteriserast som eit område som står i direkte samspele med sjøen. Det aktuelle arealet ligg eit stykke opp på land og det er tydelege forskjellar på sletta ned mot stranda i nord og arealet i sør som i hovudsak består av myr og småbuskar. Å leggje til rette for ein veg innanfor arealet i sør vil ikkje ha innverknad på bruken av strandarealet, Raunefjorden eller Straumsundet. Fortøyingsplassar, bryggjar og naust er i hovudsak på austsida av Snekkevikneset.

Side | 12

d) Det planlagde tiltaket kjem i konflikt med dei rikspolitiske retningslinene for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen fordi det aktuelle arealet ligg innanfor den funksjonelle strandsona vedtatt i gjeldande kommuneplan. Formålet med retningslinja er å tydeleggjere nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet langs sjøen og målet med retningslinja er å ta vare på interessene til allmenta og unngå bygging langs sjøen. Det aktuelle arealet ligg, som nemnt over, ikkje i direkte kontakt med sjø/strandline og er ikkje godt egna til rekreasjon. Areala i nord, som ligg nærmere sjøen, er særskilt godt egna til rekreasjon og består av ei slette som går over i sandstrand. Desse arealet er mykje i bruk både av dei som bur i nærleiken og til dels også av barnehagar i nærområdet.

e) Ikke aktuelt.

f) Tiltaket inneberer ikkje ei større omdisponering av landbruks-, natur- og friluftslivsområder, eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksverksemder.

g) Tiltaket vil ikkje gje ei vesentleg auke i tal på personar som vert utsett for eit høgt nivå av luftforureining, støy eller lukt. Tiltaket vil heller ikkje føre til ei vesentleg auke av klimagassar, vesentleg forureining til jord, vatn eller sediment, eller føra til stråling.

h) Tiltaket vil ikkje medføre risiko for alvorlege ulykker, ras, skred eller flaum.

i) Tiltaket vil ikkje få direkte konsekvensar for innbyggjarane si helse. Det må likevel gjerast vurderingar av verknader i forhold til folkehelse i planframlegget.

j) Tiltaket vil ikkje vere til hinder for tilgjenge til uteområde, bygningar og tenester.

k) Ikke aktuelt.

Med bakgrunn i tilgjengeleg informasjon om kva verknader tiltaket vil kunna få for miljø og samfunn, finn plankonsulent at tiltaket ikkje kjem inn under kriteria i § 4 i forskriften om konsekvensutgreiing. Det vil difor ikkje vere naudsynt å gjennomføra ei ytterlegare utgreiing gjennom planprogram og konsekvensutgreiing.

## 7 SKILDRING AV PLANOMRÅDET I DAG

### 7.1 LOKALISERING

Planområdet ligg sør for Bratthomen, søraust på Litlesotra. Planområdet ligg om lag 3 km sør for Straume, som er kommunesenteret i Fjell kommune. Frå planområdet tar det ca. 20 minutt å køyre med bil til Bergen sentrum. Planområdet ligg på ei halvøy beskytta av fleire mindre holmar mot aust.

Side | 13



Figur 3 Lokalisering av planområdet. Kartkjelde: Finn.no



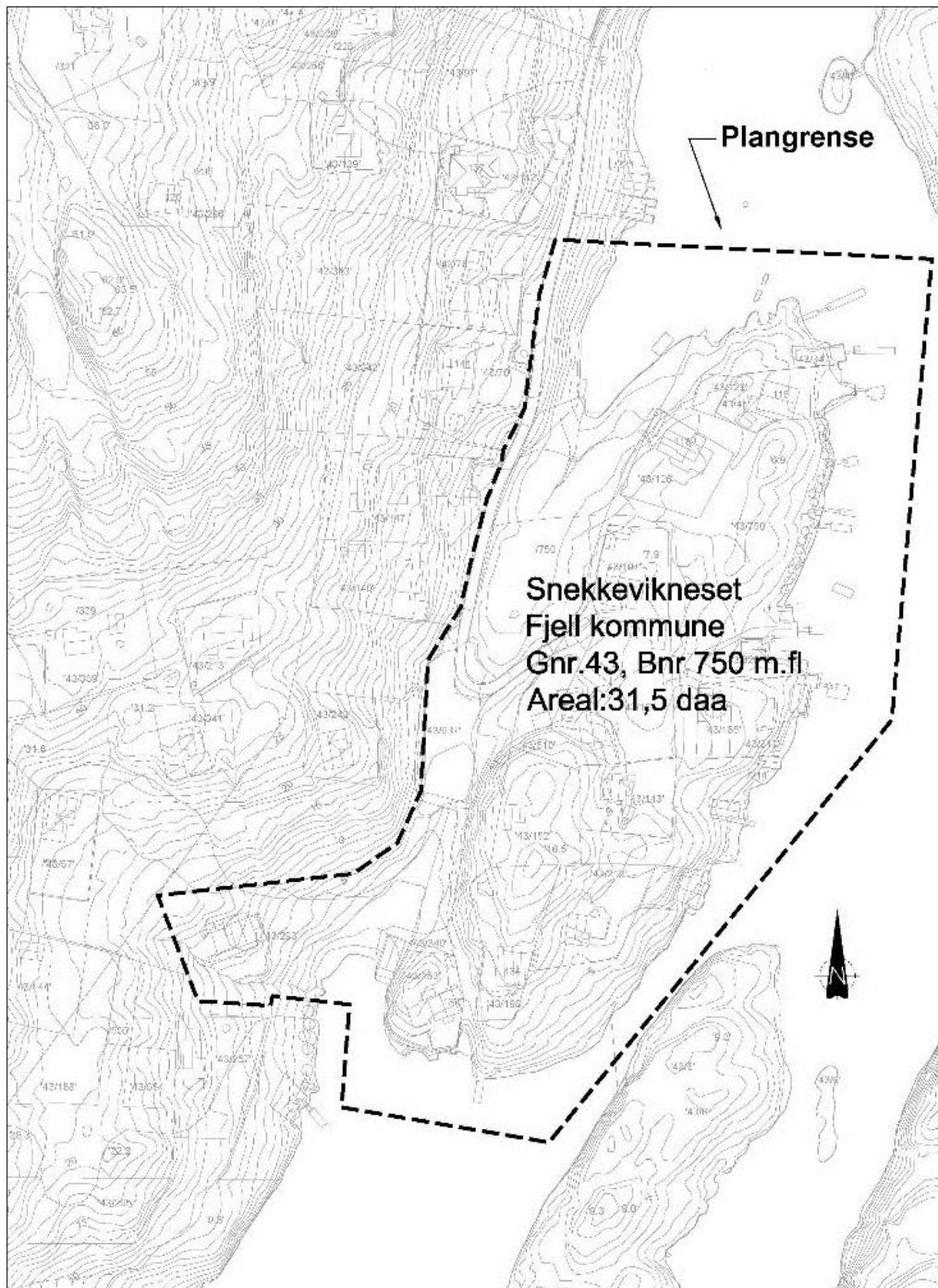
Figur 4 Planområdet ligg på ei halvøy, beskytta av fleire holmar mot aust.

## 7.2 AVGRENSING OG STORLEIK PÅ PLANOMRÅDET

### 7.2.1 Grunngjeving av planavgrensinga

Planområdet ligg på ei halvøy og plangrensa er såleis bestemt ut frå naturlege avgrensingar mot sjøen i aust, nord og sør. I nordvest og vest grenser planen mot Snekkevikvegen og eigedomar som ligg vest for denne. Heilt i sørvest er også ein eigedom vest for vegen teke med.

Side | 14



Figur 5 Planen sin avgrensning

## 7.2.2 Skildring av dagens bruk av planområdet

I tida frå 1950 og fram til i dag har det skjedd store endringar i planområdet. Flyfoto frå 1951 (figur 7) syner korleis busetnaden på Snekkevikneset tidlegare omfatta eit gardsbruk, området hadde på denne tida ikkje vegtilkomst. Spor etter gardsdrift og landbruk kan ein i dag sjå ved at fleire eigendomar har gjerdeplikt grunna tidlegare sauehald. Frå 1950 åra vart området bygd ut med fritidsbustadar og naust. Etter kvart som vegtilkomsten har vorte betra har planområdet vorte stadig meir knytt mot sentrale område ved kommunesenteret på Straume. I dag vert såleis fleire av fritidshusa nytta som heilårsbustadar.

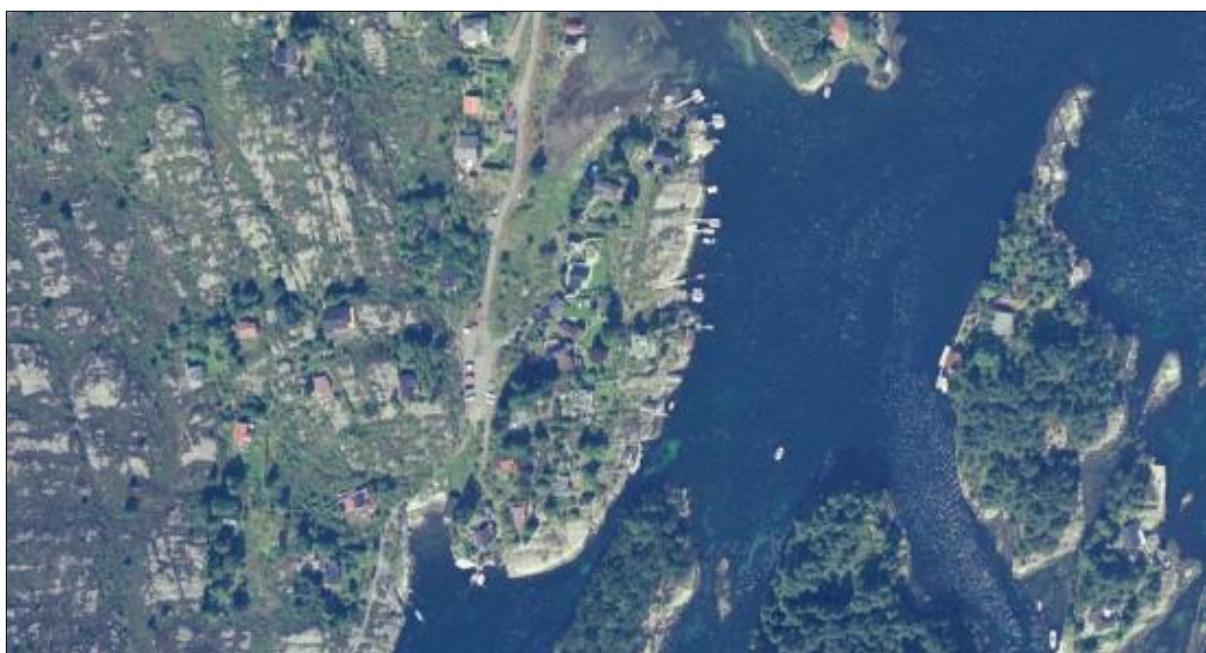
Side | 15



Figur 7 Flyfoto av planområdet i 1951. Området består av eit gardsbruk med fleire uthus og naust. Kjelde: 1881.no

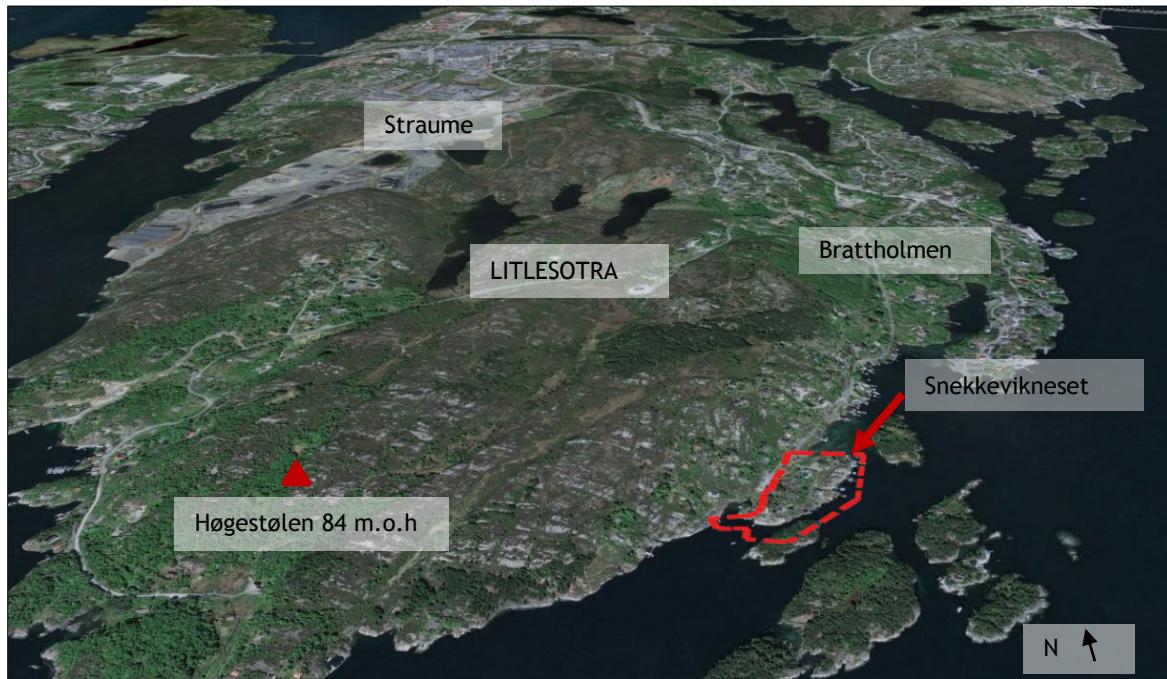


Figur 8 Flyfoto av planområdet 1981. Biletet syner korleis nokre mindre fritidshus og naust har kome til, det er framleis lite vegtilkomst inn til området. Kjelde: 1881.no



Figur 6 Flyfoto av planområdet 2004. Det er etablert tilkomstveg og parkeringsplass inn til planområdet. Fleire av fritidshusa har fått påbygg og uthus. Langs sjøen er det etablert fleire flytebrygger. Kjelde: 1881.no

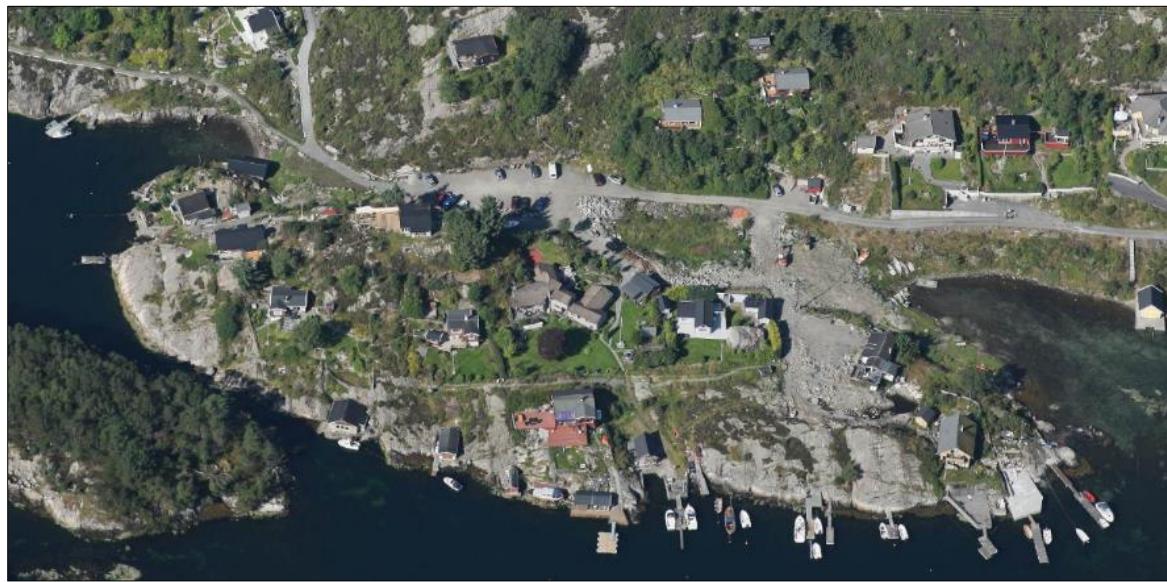
### 7.3 TOPOGRAFI OG LANDSKAP



Side | 16

Figur 7 Topografi og landskap. 3D biletet fra google earth.

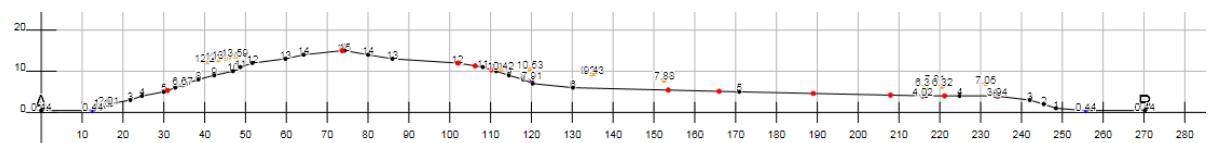
Sjølve området ligg på austsida av Littlesotra, på ei halvøy i fjorden. Planområdet ligg såleis vendt mot aust. Store deler av planområdet er busett, men mellom busetnaden finn ein svaberg og mindre fjellknaukar i og eit forholdsvis småkuppert terrengr. Frå fjorden stig terrenget jamt opp frå sjøen. Toppunktet i planområdet finn ein på ein liten kolle sør på halvøya. Her ligg toppunktet på k +16.



Figur 8 Skråfoto av planområdet tatt frå aust mot vest. Kjelde: 1881.no



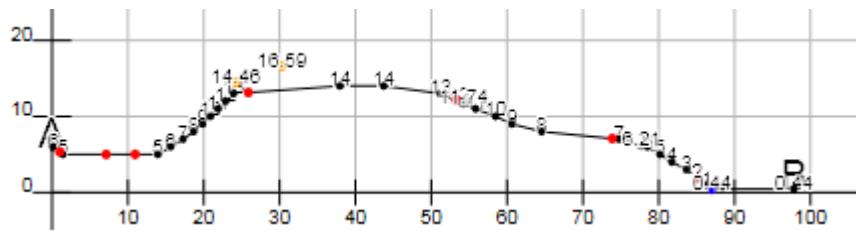
Figur 9 Landskapet planområdet ligg i. Kjelde: norgei3d.no



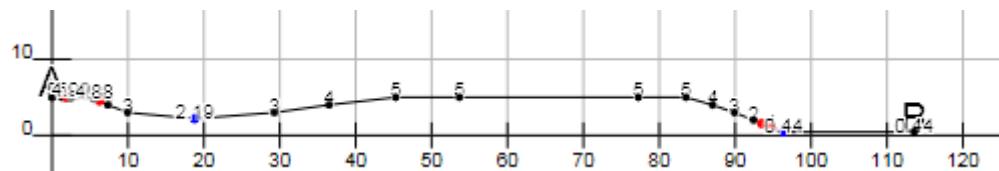
Figur 10 Lengdeprofil gjennom planområdet fra sør til nord.



Side | 18



Figur 11 Lengdeprofil gjennom området fra sørvest til søraust.



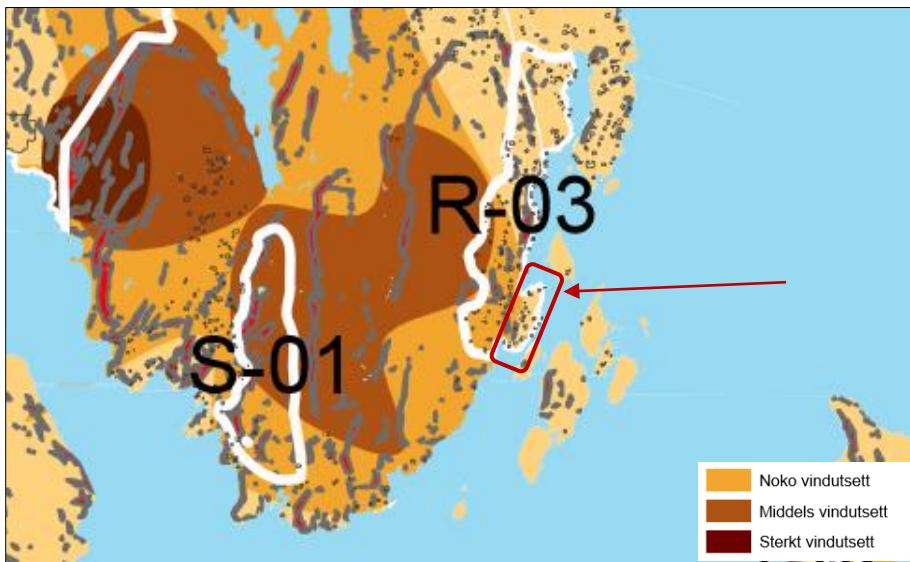
Figur 12 Lengdeprofil gjennom planområdet fra nordvest til nordaust.

#### 7.4 SOL OG LYSFORHOLD

Planområdet ligg flatt og ope til, utan nærliek til store og høge terrengformasjonar som gir gode sol og lysforhold.

## 7.5 LOKALKLIMA

Klimaet i området er prega av den nære kontakten med kysten og havet. Dette fører til eit kystklima med milde vintrar. Planområdet ligg på ei halvøy ved fjorden og kan være noko utsett for vind, særleg frå nord og sør, men nokre mindre holmar med høg vegetasjon mot vest, skapar ly frå høge bølger, vind og ver.



Side | 19

Figur 13 Vindkart frå ROS-analyse for KPA Fjell kommune

## 7.6 ESTETISK OG KULTURELL VERDI

Kystkultur og det nære forholdet til fjorden og havet er sentralt i Fjell kommune. Kommunen har ein sterk identitet knytt til kystkultur i både busetnad og i samfunn. I standsona har det opp gjennom historia vore mykje aktivitet knytt til både arbeid og fritidsaktivitetar. Innafor planområdet kan ein særleg sjå dette på korleis busetnaden er orientert mot fjorden og korleis ein aktivt nyttar strandsona til badning, naust og båtliv. Frå gamalt av har planområdet vore nytta til båtopplag, båtfester og kastepllassar for lokalt fiske. Denne bruken er tufta på tinglyste rettar, som vil ikkje bli endra ved regulering. Tilkomsten til sjøen er såleis viktig både for menneska som bur i området og for ålmenta. Planområdet sin lokalisering i strandsona, fører til at det vert ekstra viktig å sikre god tilkomst til sjøområda slik at kystkulturen og landskapet knytt til denne vert sikra i det vidare planarbeidet. Sjå biletet under punkt 7.2.2.

## 7.7 STADENS KARAKTER

### 7.7.1 Eksisterande bygningar

Innanfor planområdet er det i dag 11 fritidshus og fleire naust. Dei fleste husa er bygd rundt 1950 talet og har seinare vorte utvida med tilbygg og små uthus. Dette har ført til at fleire av husa har fått ein karakter som minner meir om heilårs einebustadar med blant anna opparbeida private hagar. Husa har variert utforming og teknisk kvalitet, men alle hus og naust er utforma med saltak og med lav takvinkel.

Standsona er i stor grad open for ålmenta, men nokre flytebrygger og private kaier gjer at mindre delar av strandsona har avgrensa tilkomst. Kaianlegga og flytebryggene har tilkomst via stiar frå parkeringsplassen eller via private eigendommar. På grunn av tildegare sauehald har nokre av eigendomane gjerdeplikt.



Figur 14 Bildet syner nokre av dei eksisterande fritidseigendomane. Bilete frå 1881.no

#### 7.7.2 Samspel mellom landskap og bygningsmassar

Dei eksisterande bygningsmassane ligg fint plassert i terrenget på halvøya. Eit småkupert terreng med eit skrint jordsmønn dannar eit variert dekke med både svaberg, fjellknausar og vegetasjon mellom den eksisterande busetnaden. Frå planområdet har ein utsyn mot aust til nokre holmar i fjorden. Holmane har vegetasjon av gran og furuskog og gjer til at det ikkje er innsyn til planområdet frå skipsleia i fjorden.

#### 7.7.3 Kulturminne og kulturmiljø

Det er ikkje registrert særskilt viktige kulturminne eller kulturmiljø i området. Sjå punkt 7.6 for utfyllande informasjon om det generelle kystkulturlandskapet i kommunen.

### 7.8 NATURVERIDAR OG LANDBRUK

Det er ikkje særlege naturverdiar eller verdiar i landbruket innanfor planområdet. Det er heller ikkje registrert funn av viktige dyr eller planteartar. På holmen nord for planområdet er det registret livskraftige bestanddelar av mellom anna kvitand, gråhegre, storskav og ringdue ( Arsdatatbanken:2014).

## 7.9 REKREASJONSVERDI, REKREASJONSBruk OG UTEOMRÅDE

Store delar av planområdet ligg innanfor område avmerka som funksjonell strandsone i KPA og har difor verdi for allmenta. Nordvest i planområdet ligg eit grøntareal. I kommuneplanen er heile det grøne arealet ( både 1 og 2) merkt innanfor den funksjonelle strandsona, samt avsett til LNFR. I dette arealet mellom 1) og 2) går det ein anleggsveg. Det er på nordsida av anleggsvegen (område merka med 1) at sjøle strandsona tek til. Her finn ein langgrunn strand og grøntareal som i stor grad er tilgjengeleg for allmenta. Arealet vert ofte nytt av barnehagar og andre. Stranda er langgrunn og har stort potensiale for leik, utforskning og rekreasjon. I området sør for anleggsvegen ligg eit lite sokk i terrenget (området merka med 2). Sokket ligg mellom eksisterande veg i vest, parkeringsplass i sør og tilkomstveg til eksisterande bustader på gnr/bnr 43/16, 107 og 143 i aust. Egedomane i aust ligg i tillegg på ei lita høgde og gjer til at arealet sør for anleggsvegen ligg om lag 2 - 2,5 meter lågare enn denne sida og 1 til 1,5 meter lågare enn vestsida, kor eksisterande veg mot parkeringsplassen går. Området er utsett for vind og er i stor grad dekka av myr og buskar. Området i sør (2) er såleis ikkje ein del av det ein kan kalle strandområde. Her er terrenget ikkje tilgjengeleg på same måte som nord for anleggsvegen og vegetasjonen består stort sett av myr og samlingar av vatn.

Side | 21



Figur 15: Areal som ikkje er i bruk, sør for eksisterande anleggsveg og innanfor funksjonell strandsone. Biletet er tatt mot sør.



Figur 16: Areal som er nytt av folk i nærområdet og av barnehagar. Arealet ligg nord for anleggsvegen og skrår slakt ned mot stranda .

## 7.10 BORN OG UNGES INTERESSER

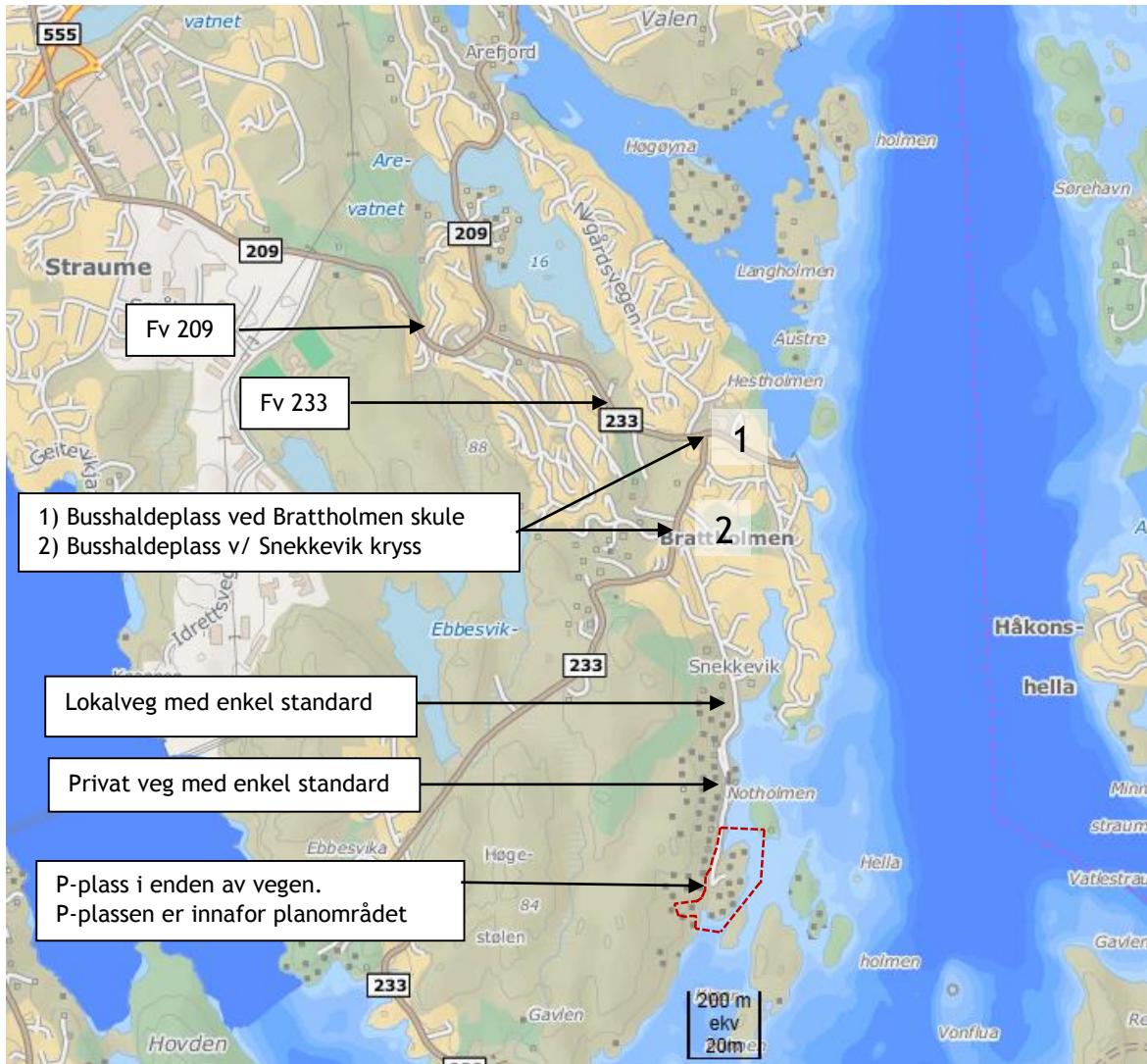
Planområdet ligg ved sjøen og grunna i sjøen og arealet nord for anleggsvegen vil ha særleg verdi for barn og unge sine interesser. Sjå elles punkt 7.9

## 7.11 TRAFIKKFORHOLD

### 7.11.1 Vegtilkomst

Tilkomst til planområdet skjer via fv 333 og fv 209 frå Straume sentrum. Herfrå går vegen vidare på fv 233 mot Brattholmen. Frå Fv 233 tar ein av mot aust inn på lokalveg. Første delen av vegen er kommunal veg, medan siste vegen fram mot Snekkevikneset er privat veg med bom. I enden av vegen er det parkeringsplass.

Side | 22



Figur 17 Vegtilkomst til planområdet

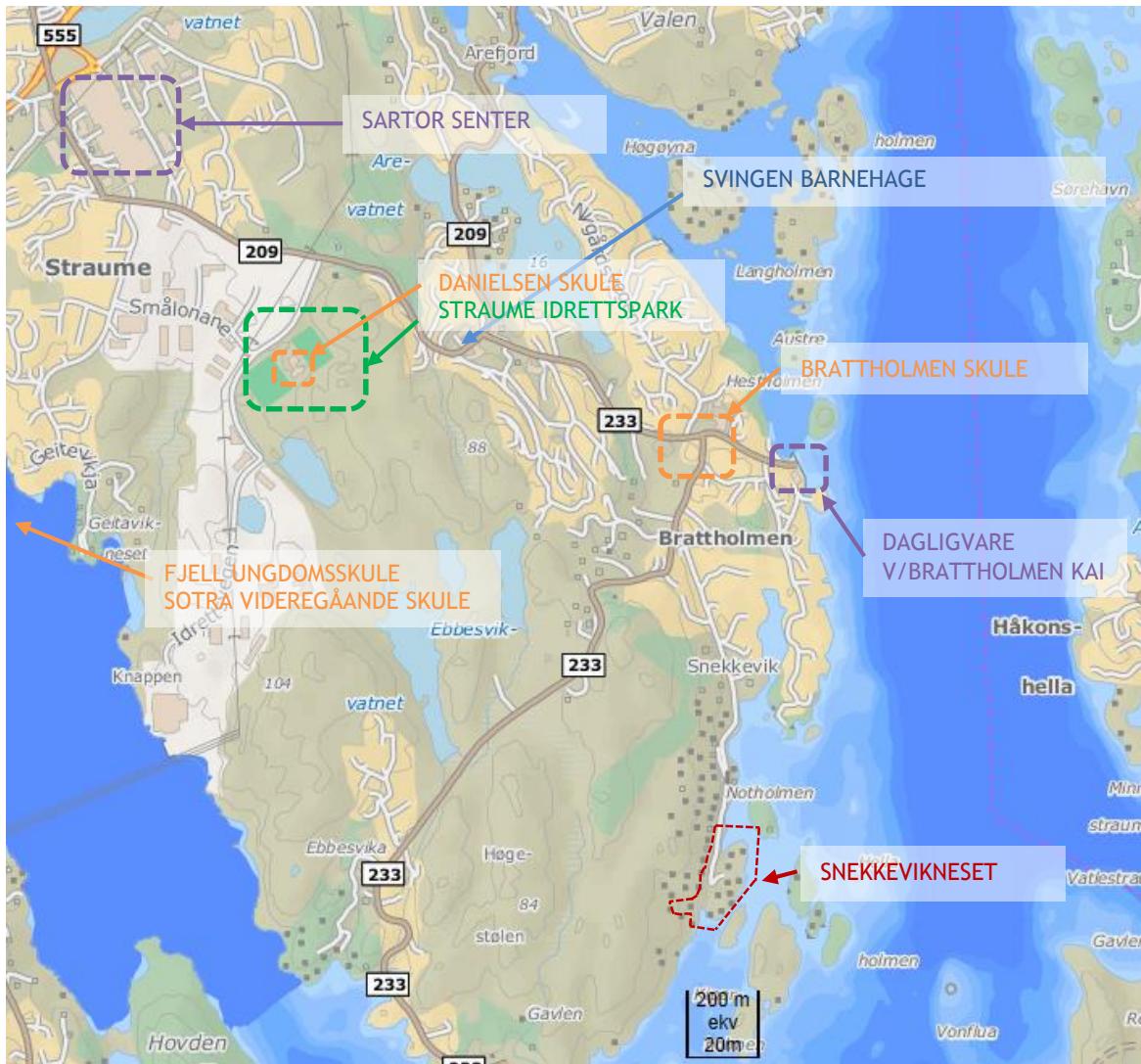
### 7.11.2 Vegsystem

Lokalvegen som fører fram til Snekkevikneset frå fv 233 er av enkel standard med bredde på ca. 3,5 meter. Første del av vegen, fram mot området ved Notholmen er målt med ÅDT på rundt 1000. Det er ingen ÅDT for siste del av vegen fram mot Snekkevikneset. Ved Snekkevikneset endar vegen i ein parkeringsplass.

### 7.11.3 Kollektivtilbod

Det er busstopp i krysset mellom Fv 233 og Snekkevikvegen, ca. 1 km frå Snekkevikneset. Busshaldeplassen har tre avgangar i døgnet mot Knarrevik. Ved busshaldeplassen ved Brattholmen skule, ca. 500 lenger nord, er busstilbodet betre. Her går det buss ca. ein gong i timen mellom Straume i nord og Brattholmen i nordaust. Sjå figur 16.

## 7.12 SOSIAL INFRASTRUKTUR OG ANDRE SERVICETILBOD



Side | 23

Figur 18 Sosial infrastruktur og andre servicetilbod

### 7.12.1 Skule og barnehage

Brattholmen skule er nærmeste barneskule ca. 1,5 km nord for planområdet. Skulevegen til Brattholmen skule går langs Snekkevikvegen og Ebbesvikvegen. Bortsett frå eit mindre stykke av Snekkevikvegen er det berre Ebbesvikvegen som har fortau. En finn også eit privat tilbod for barne og ungdomsskule ved Danielsen ungdomsskule rett over 3 km nordvest for planområdet. Her er det skuletilbod for elevar frå 1-10 trinn. Fjell ungdomsskule og Sotra videregående skule ligg på Bildøy, ca. 5,5 km nordvest for planområdet. Næraste barnehage er Svingen barnehage, rundt 2 km nordvest for planområdet. Det er god barnehagedekning på Litlesotra der planområdet ligg (kjelde: samtale med barnehagesjef i Fjell kommune, Margun Landro, 03.10.14).

### 7.12.2 Idretts og kulturtildob

Straume idrettspark ligg ca. 3 km frå planområdet. Ved idrettsparken finn ein hovudanlegget til Sotra sportsklubb og eit mangfold av idrettstilbod med blant anna ulike arenaer for handball, fotball, bading, volleyball og klatring. Ved idrettsparken er det også tilrettelagde turløyper og utandørs styrkeapparat. Fleire ulike gamle tråkk går frå planområdet og gjennom utmarka til Ebbesvik til dei nye turløypene og idrettsparken.

Av kulturtildob kan ein blant anna finne biblioteket ved Sartor senter, 3,5 km frå planområdet. Her har dei ulike avdelingar, mellom anna ei avdeling for barn der ein har eventyrstunder, klassebesøk og andre arrangement. Det har også ei lokalhistorisk avdeling der litteratur frå kommunen og regionen rundt er samla. Like ved Sartor senter ligg Straume ungdomsklubb der ein finn varierte tilbod for ungdom i kommunen. 0,5 km nord for Sartor senter ligg rådhuset i Fjell. I rådhuset sine lokale ligg kulturhuset det eit finn eit amfi med plass til 220 personar. Her er det mogeleg å ha ulike kulturarrangement, øvingar og framsyningsar. I lokala

til Brattholmen skule like nord for planområdet vert det også mellom anna gitt musikkopplæring via kulturskulen.

Kommunen har planar om at Straume skal utviklast til det urbane sentrumet i kommunen. Det er difor grunn til å tru at det vil verta ein auke i kulturtilboda ved Straume i framtida.

#### 7.12.3 Helsetilbod

Side | 24

På Straume finn ein fleire helsetilbod, legesenter, helsestasjon og psykiske helsetenester.

#### 7.12.4 Nærleik til arbeidsplassar

På Straume finn ein den største samlinga av arbeidsplassar i kommunen. Her er det eit mangfald av ulike typar arbeid, frå handel og privat tenesteyting til arbeid i kommunal sektor m.m.

#### 7.12.5 Daglegvarehandel og andre servicetilbod

Næraste daglegvarebutikk finn ein på Brattholmen kai i underkant av 2 km nord for planområdet. Til daglegvarehandelen er det snarvegar og lokale tråkk som gjer at butikken er i gangavstand til planområdet. Andre daglegvarebutikkar og servicetilbod finn ein på kjøpesenteret Sartor senter, ca. 3,5 km nordvest for planområdet, som har stort utval i butikkar, restauranter, frisør m.m. Også her er det snarvegar og lokale tråkk som gjer at ein kan gå til alle fasilitetar på Straume.

### 7.13 UNIVERSELL TILGJENGE

Avgrensa vegtilkomst gjer at planområdet per i dag er dårleg tilrettelagd for universell tilgjenge. Ved utarbeiding av planframlegget vil det såleis vere naudsynt å sjå på løysingar for betra vegtilkomst og andre forhold som er med på å sikre god tilgjenge internt i planområdet.

### 7.14 TEKNISK INFRASTRUKTUR

#### 7.14.1 Vatn og avlaup

Det er lagt ned VA-anlegg heilt inn i planområdet. Dei fleste eigedomane i området er med på dette. Anlegget knyter seg til det offentlege anlegget der den private vegen tek til.

#### 7.14.2 Trafo og kraftlinjer

Planområdet er per i dag forsynt med straum. Det er sannsynleg at eksisterande straumfordelingsanlegg i området ikkje vil vere tilstrekkeleg til å forsyne eventuelle nye bustader. Det bør difor vurderast å setje av plass til ny nettstasjon i planområdet.

Det går ein kraftleidning rett vest for planområdet. Denne vil ikkje ha konsekvensar for det vidare planarbeidet.

#### 7.14.3 Energiforsyning og alternativ energi

Planområdet har i dag hovudsakleg elektrisitet som energiforsyning. Ved opparbeiding av nye bustader bør det undersøkast om det er mogeleg å nytte seg av alternative energikjelder. Moderne vedomnar, pelletskaminar og ulike typar varmepumper er miljøvenlege alternativ som kan brukast i tillegg til elektrisk oppvarming ([www.klimaloftet.no](http://www.klimaloftet.no)). Sidan planområdet ligg nært sjø vil det difor også vere mogleg å nytte sjøvarmepumpe.

### 7.15 MILJØ, KLIMA OG GRUNNFORHOLD

#### 7.15.1 Stabilitetsforhold i grunn

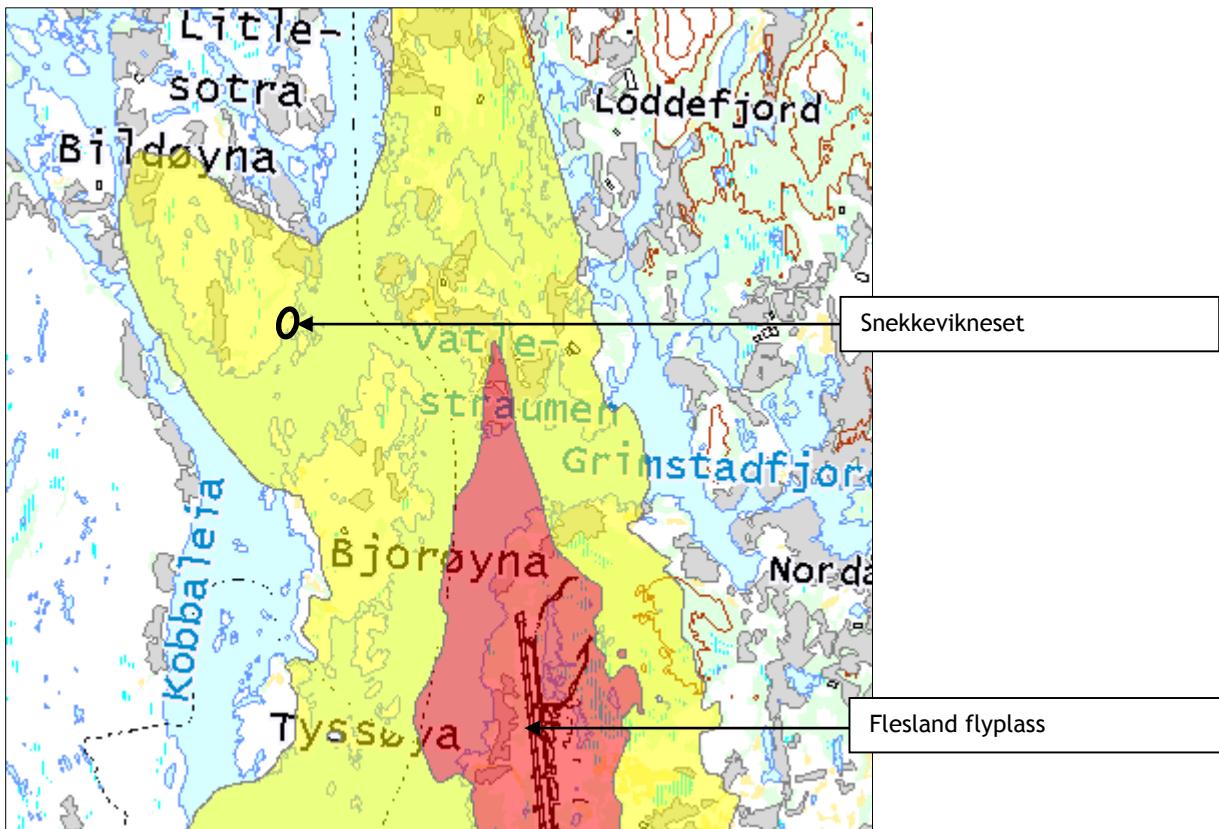
Planområdet er registrert med bergarten gneis og ligg i eit område som er registrert med bart fjell med eit tynt dekkje av lausmateriale (NGU). Det er med dette gode stabilitetsforhald i grunnen.

#### 7.15.2 Mikroklimatiske forhold

Grunna planområdets plassering langs sjøen kan planområdet være noko utsett for vind. Særleg herskande vindretningar er frå sør og frå nord.

### 7.15.3 Støyforhold

Planområdet er noko utsett for flytrafikkstøy, men ikkje i ein grad som vil ha verknad for planforlaget. Det er ikkje gjort målingar for vegtrafikkstøy, men sidan planområdet ligg i enden av ein privat og lite trafikkert veg, med kontrollert tilkomst via bom, er det grunn til å tru at dette ikkje er noko problem.



Figur 19 Planområdet ligg i gul støysone for flytrafikk frå Flesland flyplass.

Kjelde: [avinor.no/lufthavn/bergen/omoss/\\_forvarenaboer/\\_miljokart?type=stoy](http://avinor.no/lufthavn/bergen/omoss/_forvarenaboer/_miljokart?type=stoy)

## 7.16 BEREDSKAP OG ULYKKESRISIKO

### 7.16.1 Beredskap

Næraste brannstasjon ligg på Ågotnes rett over 16 km nordvest for planområdet. Det er planar om ny brannstasjon på Straume, noko som vil gje ytterlegare betre tilhøve for brannberedskapen. Den private vegen inn i planområdet (frem til parkingsplassen) var asfaltert i 2014 og den kommunale vegen var asfaltert når offentleg VA vart lagt. Standarden på vegen synes difor å vere bra.

Politi og legevakt finn ein på Straume, i underkant av 4 km nordvest for planområdet.

### 7.16.2 Rasfare

I ROS analysen til gjeldande KPA har det blitt gjennomført vurderinger av eit større område i Snekkevika, der ein har funne risiko for dårleg fjell med vassføring som kan auke faren for utglidning og steinsprang. Ifølje databasen til MD (miljøstatus) gjeld ikkje dette for sjølve planområdet. Her er området ikkje registrert med risiko for steinskred, snøskred eller andre skredhendingar.

### 7.16.3 Flaumfare

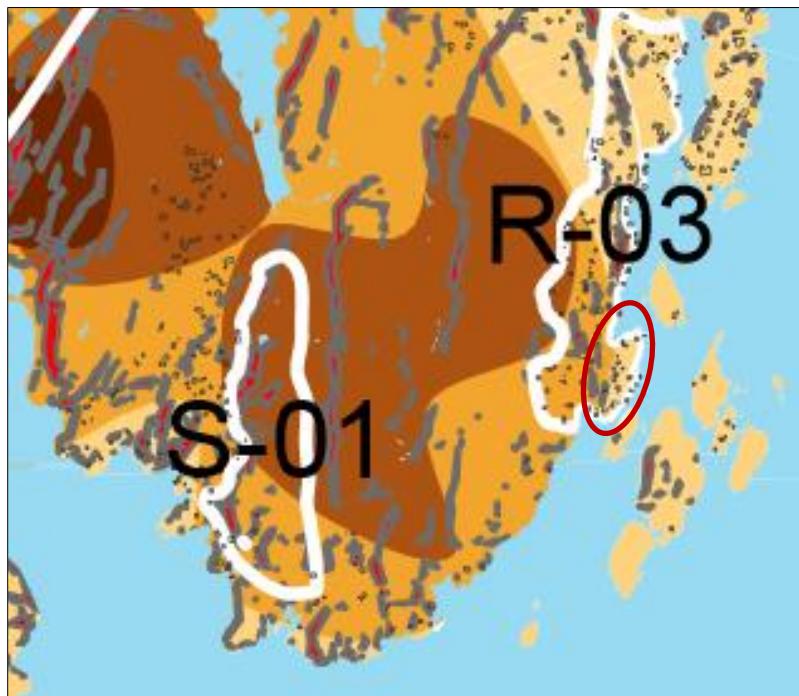
Det er ikkje registrert fare for flom i planområdet. Grunna planområdets lokalisering nær sjøen er det noko fare for materielle skadar ved ekstremver og stormflo. I utabeiding av planforslaget er det naudsynt med løysingar som sikrar redusert risiko for materielle skadar ved ekstremver.

### 7.16.4 Overvatn

Overvatn handterast i dag lokalt på eigedomane.

### 7.16.5 Vind

Planområdet er ikkje utsett for vind utover det ein kan forvente for kystnære strøk i Fjell kommune. Sjå elles punkt 7.15.2 og ROS analyse under punkt 10.



Figur 20 Kart som syner vindekspонering i området. Raud sirkel syner omtrentleg planområdet.  
Kjelde: Vindkart fra ROS analysen til kommuneplanen sin arealdel 2007 - 2018.

#### 7.16.6 Potensielle forureiningskjelder

Det er ingen kjente forureiningskjelder innanfor planområdet. Det finnast likevel gamle toalettløysingar etablert samstundes med dei einskilde hyttene. Desse vil det bli rydda opp i ved ei regulering. Det er ikkje registrert farlege verdiar av radon eller førekommst av andre forureiningskjelder i grunnen.

#### 7.16.7 Ulykkesrisiko

Det er lite fare for ulykker i planområdet. Sjå elles ROS analyse under punkt 10.

### 7.17 PRIVATRETTSLEGE BINDINGAR

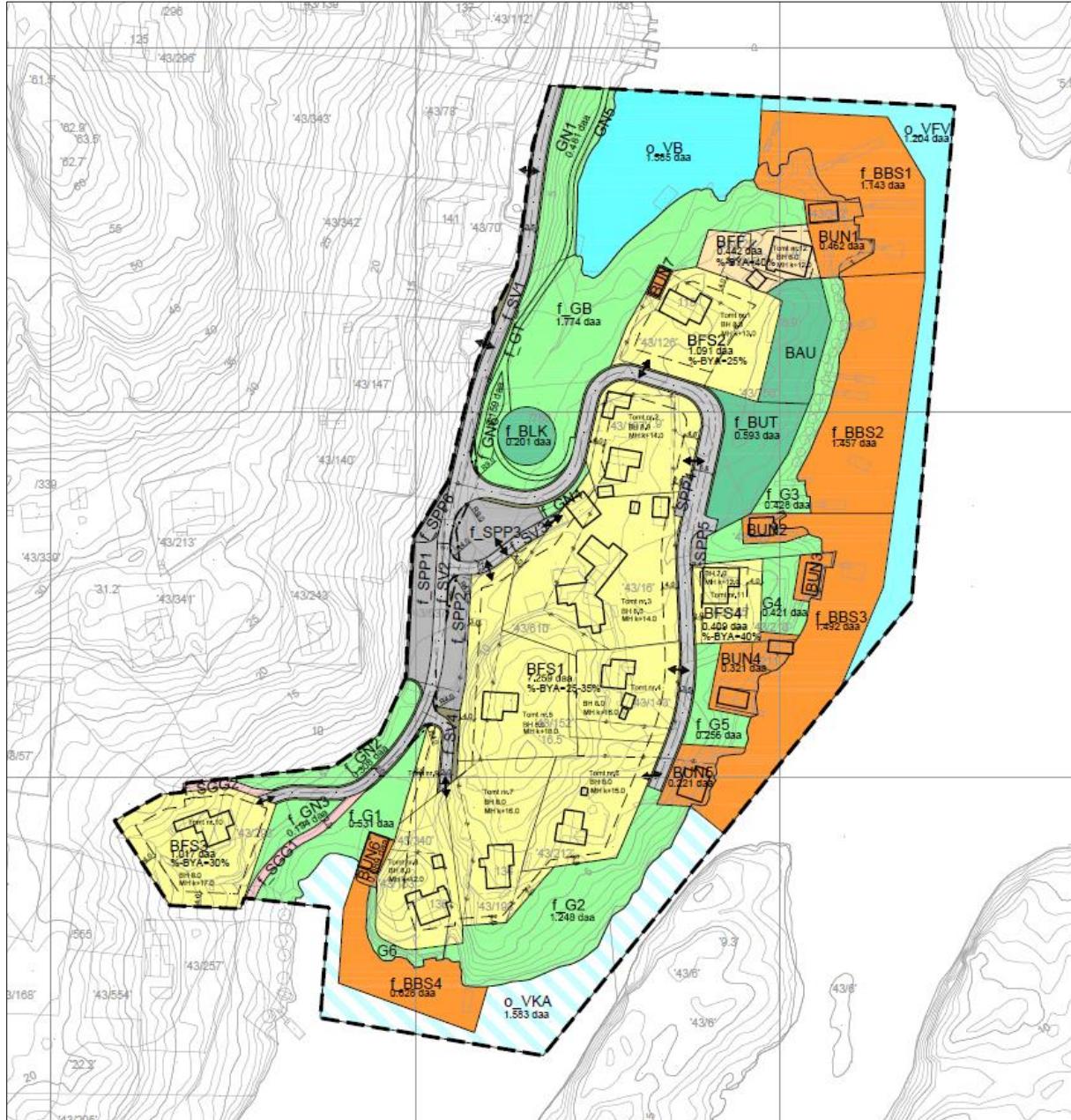
Ingen kjente

## 8 SKILDRING OG VERKNADER AV PLANFORSLAGET

## 8.1 INNLEIING

Planområdet har tidlegare vore nytta til fritidsbusetnad. Planområdet er i endring, og med vegtilkomst, nytt vass- og avlaupssystem tilknytta det offentlege og betra kommunikasjon mot senterområda på Straume har fleire velt å busett seg i planområdet på heilårsbasis. I kommuneplanen er området avsett til bustadområde, men på grunn av manglende reguleringsplan kan ikkje grunneigarane drive vedlikehald eller utbygging slik at området vert tilpassa dagens krav til bustadar.

Intensjonen med planen er såleis å regulere planområdet til bustadføremål, og etablere nye vegar inn i området. Planen legg også opp til bruksendring av 10 hytter til bustad.



Figur 21 Reguleringsplanforslag

## 8.2 PLANLAGT AREALBRUK

Føremål	Totalt areal
Busetnad og anlegg	
Bustader - frittliggjande	9,827 daa
Fritidsbusetnad - frittliggjande	0,442 daa
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone	4,756 daa
Uthus/naust/badehus	1,340 daa
Uteopphold	0,593 daa
Leikeplass	0,201 daa
Anna uteopphold	0,476 daa
Samferdsel og teknisk infrastruktur	
Veg	1,803 daa
Gangveg/gangareal	0,160 daa
Annan veggrunn - grøntareal	0,425 daa
Annan veggrunn - teknisk anlegg	0,025 daa
Parkeringsplassar	0,820 daa
Grønstruktur	
Naturområde	1,193 daa
Grønstruktur	2,998 daa
Turveg	0,248 daa
Badeplass/-område	1,776 daa
Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	1,204 daa
Badeområde	1,585 daa
Kombinerte føremål i sjø og vassdrag med eller utan tilhøyrande strandsone	1,583 daa
Omsynssoner	
Frisiktsone ved veg	
Totalt	31,478 ~daa

Side | 28

Byggeføremål	
Reguleringsføremål	Bustad
Areal	9,827 daa
Tal på bustader	10
Byggehøgde	7 og 8 meter
BYA	25%-40%
Parkeringsplassar	2 per bustad

## 8.3 FØREMÅL KNYTT TIL BYGNINGAR OG ANLEGG

### 8.3.1 Type bygningar og anlegg

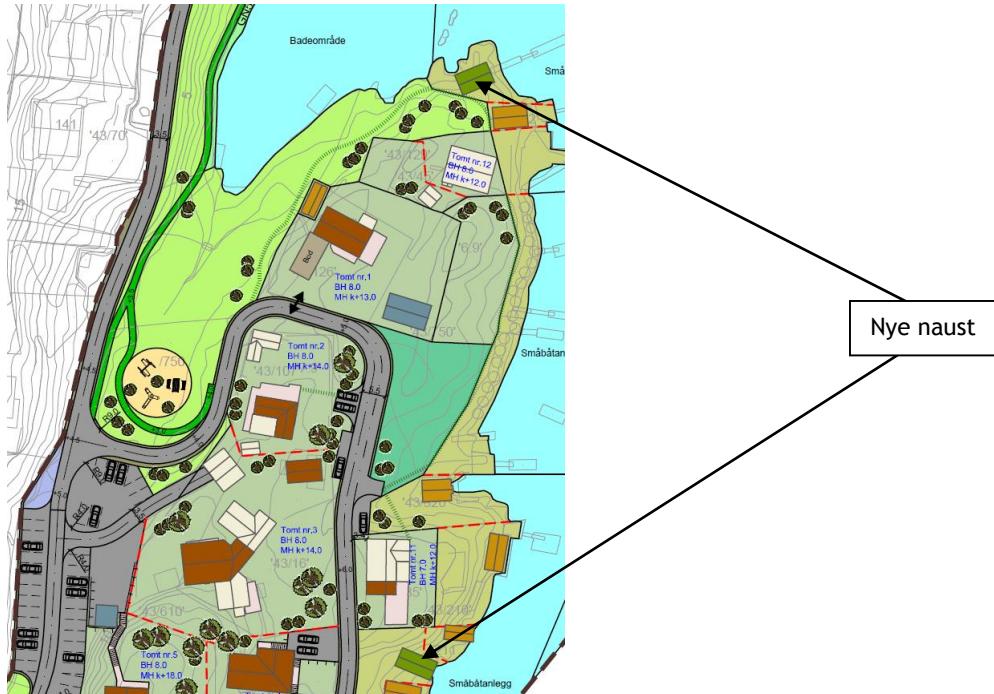
I planframlegget er det hovudsakleg lagt til rette for bustader. Det er lagt opp til at 10 av dei eksisterande hyttene vil kunne søkje ei bruksendring frå hytte til bustad. I området avsett til fritidsbustad er det 1 eksisterande fritidsbustad. Innanfor BFS1-BFS3 er det mogleg med 2.etasjar og ein maks byggjehøgde på 8 meter. Innanfor BFS4 er maks byggjehøgde 7 meter. Maks mønehøgd for dei ulike områda går fram av plankartet.

Utnyttingsgraden for BFF er BYA 40 % med moglegheit for 2.etasjar og ein maks byggjehøgde på 8 meter.

### 8.3.2 Naust

Innanfor område avsett til naust BUN1 og BUN4 opnas det for tilrettelegging for 1 nytt naust innanfor kvart område. Dei resterande areala for naust, BUN2,BUN3,BUN5-BUN7, er eksisterande naustområde der det ikkje blir opna for tilrettelegging av fleire naust enn dei som ligg der i dag. Tenkt plassering av dei to nye nausta går fram av kartet under. Oppføring av dei nye nausta vil føre til noko terrengeingrep. Nausta skal imidlertid leggjast på ein best mogleg måte i terrenget for å minimere terrengeingrepene.

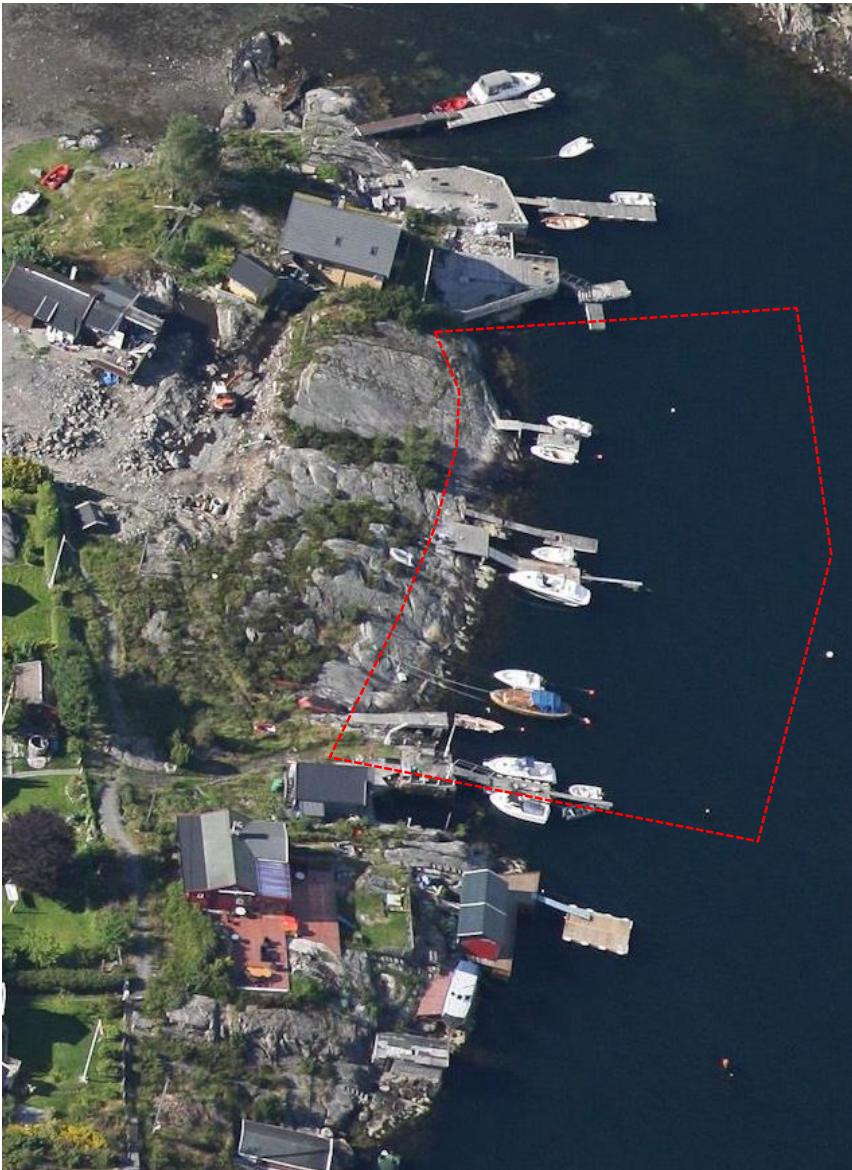
Mellan eksisterande og eventuelt nye flytebrygger tillatas det med etablering av felles promenade/brygge. Dette for å kunne leggje til rette for betre tilkomst til sjøen og gjere området betre eigna for bruk.



Figur 22: Illustrasjon der ein kan sjå den tenkte plasseringa av dei to nye nausta. Desse nausta er markert med mørkegrøn.

### 8.3.3 Småbåtanlegg

Sjølv om området der ein ynskjer å leggje til rette for felles flytebrygger er avsett til friluftsområde i KPA vurderer vi området som gunstig for tilrettelegging av flytebrygger. Det er totalt 19 båtfesterettar i området. Området har i dag ein miks av både brygger, flytebrygger og båtfeste i land/bøye og framstår som noko rotete. Som ein kan sjå av fotoet under er området bratt og ikkje spesielt godt tilgjengeleg. Ved å leggje til rette for felles flytebrygger der minimum 4 stk må gå saman ved etablering av kvar brygge, kan ein få området til å framstå som meir ryddig og oversiktlegr, samt at fleire vil få god tilgang til sjøen. Ved evt. tilrettelegging av brygge mellom flytebryggene vil ein sikre at ålmenta vil få god tilgang til strandsona og kunne nytte seg betre av denne enn ein kan i dag. Tilrettelegging av flytebrygger vil heller ikkje han nokon negativ påverknad for bruk av sjøområdet då dei ikkje vil vere til hinder for ferdseilen til sjøs og stenge for tilkomst til holmar og likande rundt planområdet.



Figur 23: Raud stipling syner omtrentleg området der det er mogleg å leggje til rette for felles flytebrygger.

### 8.3.4 Leike og uteoppholdsareal

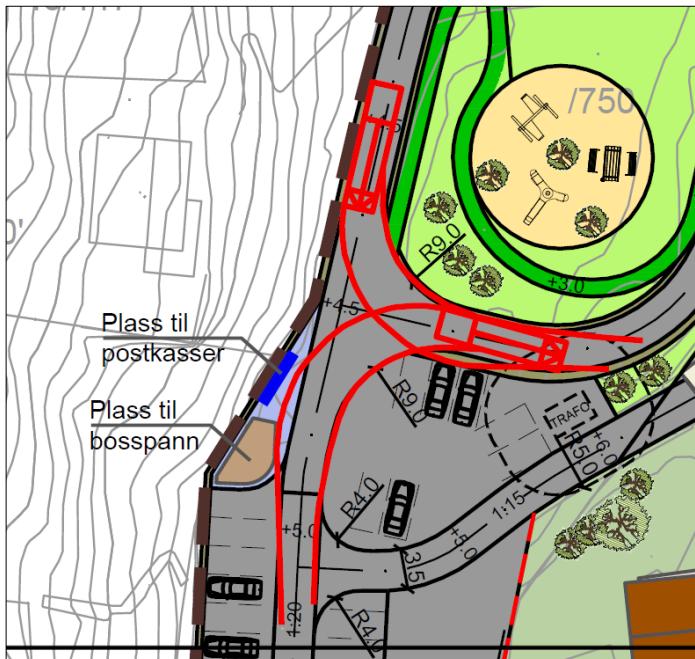
Innanfor planområdet er det lagt til rette for eit felles uteoppholdsareal på f\_BUT, samt ein felles badeplass på f\_GB. Eksisterande terreg og vegetasjon innanfor områda skal bevarast så mykje som mogleg. Totalt areal på dei felles uteområda er på 2,369 daa. Det er også lagt til rette for felles leikeplass, f\_BLK, på ca. 0,2 daa. Denne er plassert i sørleg del av f\_GB og vil såleis ha ei gunstig plassering i forhold til tilkomst for dei ulike bustadene, samt i forhold til trafikktryggleik.

Minste uteoppahaldsareal (MUA) per bueining skal vere 100 m<sup>2</sup> der bruksareal (BRA) er lik eller større enn 65 m<sup>2</sup> i anna bueining og minimum 50 m<sup>2</sup> per bueining der BRA er mindre enn 65 m<sup>2</sup> i anna bueining. Dette er det god dekning for innanfor dei ulike bustadområda. Dei private uteoppahaldsareaala vil bestå av både altan/terrasse og plen/hage. Så mykje som mogleg av det naturlege terrenget sokjast bevart som uteoppahaldsareal.

### 8.3.5 Kommunaltekniske anlegg

Innanfor f\_SPP3 og f\_SPP6 er det mogleg med tilrettelegging for søppelhandtering/kommunaltekniske anlegg der det er tillate med bossoppstilling, oppføring av postkassestativ, samt eventuell nettstasjon.

Side | 31



planområdet. Det må såleis sikrast nokre parkeringar til desse samt andre som ynskjer å nytte badeområdet og det vil difor vere naudsynt å legge til rette for f\_SPP3 i tillegg til f\_SPP1-f\_SPP2.

For kvar bustad skal det setjast av 2 parkeringsplassar. Ein av desse må løysast innanfor eigen tomt medan ein kan løysast innanfor f\_SPP1-f\_SPP3.

#### 8.3.6 VA og overvatn

Overvatn handterast i dag lokalt på eigedomane og det har ikkje vore noko problem med overvatnet. Planen legg ikkje opp til etablering av nye bustader, hovudsakleg berre bruksendring av dei eksisterande hyttane til bustader og det vil såleis ikkje bli ein forandring i overvatsituasjonen. Blir det derimot gjort tiltak som kan føre til endring av vassvegar/avrenningssituasjonen skal det gjerast greie for tiltak for infiltrasjon, drenasjenvatn og overvatn frå tak og tette flater. Ved påkopling til nytt VA anlegg vil gamle toalettløysinger som forureinar bli eliminert. Dersom utbygging vil få konsekvensar for eksisterande brønn i området like sør for f\_BLK, skal eigar av brønnen få kople seg på det nye vass- og avlausanlegget i området.

Side | 32

### 8.4 BUSTADMILJØ OG KVALITETAR

Planframlegget legg opp til ein vidareføring av eksisterande busetnad og oppgradering av den tekniske infrastrukturen. Dette vil auke kvaliteten på bustadmiljøet. Med nye vegar inn i området vil Snekkevikneset være eit svært attraktivt og særskilt godt egna bustadområde, med kort avstand til senterområde, skule, sjø og friluftsliv. Det er vidare sett av store areal til felles opphold innanfor f\_GB, f\_BUT og f\_BLK.

### 8.5 FOLKEHELSE

Planframlegget legg opp til betra tilgjenge for allmenta til friområde og badeområde lags sjøen, ved bl.a. tilrettelegging av turveg, f\_GT. Dette vil vere positivt for å fremme folkehelsa i kommunen. Med etablering av nye vegar vil området bli meir tilgjengeleg og gjere det lettare og meir attraktivt å velje sykkelen som transportmiddel til og frå skule, butikkar og arbeidsplassar på Brattholmen og Straume. Med store areal avsett til felles uteopphold er gode mogleigheter for både fysisk aktivitet så vel som sosialt samvær. Planframlegget sikrar også starten på dei lokale tråkka som knyt seg saman med turvegen i Ebbesvik som går til Straume Idrettspark.

### 8.6 STØYTILTAK

Støynivå utendørs på planområdet er Lden = 54 dB, noko som kan skildrast som ei mindre overskridning (2 dB) av aktuelle støygrenser. Kommunen har likevel moglegheit for å godkjenne planforslaget innanfor retningslina T-1442, men då anbefalast det at følgande forutsetningar og kompromiss vert oppfylt:

- Ved oppføring av nye støyfølsame bygg (bustad) eller påbygg/ombygging av eksisterande bygg må det tilstrebast at flest mogleg av oppholdsrom har vindauge mot stille side.
- Ved oppføring av nye støyfølsame bygg, påbygg/ombygging eller ved bruksendring skal det dokumenterast at støynivå på private uteophaldsareal vert tilfredstillende på minimum 10-20 m<sup>2</sup> av arealet. T.d ved oppføring av skjerming med takoverbygg.
- Felles uteområder / leikeareale opparbeidas med gode kvalitetar (jf. døme i kommuneplanen) for å kompensere for ei noko høg støybelastning.
- Ved oppføring av nye støyfølsame bygg, påbygg/ombygging eller ved bruksendring skal det dokumenterast at innandørs støynivå vert tilfredstilt etter dagens grenseverdi (ved synfaring/berekning for eksisterande bygg, og berekningar ved påbygg/rehabilitering).

### 8.7 TERRENG, LANDSKAP OG ESTETIKK

Planen fører ikkje til store endringar for terren og landskap. Framlegget legg opp til ein opprydding og meir definert vegsituasjonen, slik at ein unngår dagens utflytande arealsituasjon.

### 8.8 NATURMANGFALD

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 belasting.

§ 11: Tiltakshavar betaler.

§ 12: Miljøforsvarlege teknikkar.

### Vurdering etter §8 Kunnskapsgrunnlaget:

Sentrale tema	Vurdering
Kva slags landskap, økosystem, naturtypar eller arter vert råka av planen?	Landskapet som vert råka av planen ligg med grenser til sjø og består hovudsakleg av open skinn fastmark utan særskild verdi. Det er ikkje registrert nokon særskilde eller viktige økosystem og naturtypar innanfor planområdet.
Kva slags effekt vil planen ha på landskap, økosystem, naturtypar og arter?	Planen vil føre til eit lite inngrep i landskapet då ein mellom anna vil måtte opparbeide nye vegar i planområdet. Då det ikkje er registrert viktige økosystem, naturtypar og artar i området vil ikkje planen ha nokon påverknad for dette.
Korleis er tilstanden for landskapet, økosystem og utviklinga i antal lokalitetar av naturtypene og bestandene på landsbasis og på staden?	Ikkje aktuelt då det ikkje er gjort registreringar av viktige økosystem og naturtypar innanfor planområdet.
Føreligg det faglege rapportar og utgreiingar om naturmangfold i det aktuelle planområdet?	Ein er ikkje kjend med at det føreligg faglege rapportar og utgreiingar om naturmangfold i planområdet.
Føreligg det erfaringsbasert kunnskap (frå lokalsamfunnet, kommuner og andre myndigheter) om det aktuelle planområdet?	Føreligg ingen særskild erfaringsbasert kunnskap som ein er kjend med om planområdet.
Vil planen påverke truga og nært truga arter på Norsk raudliste for arter 2010?	Vil ikkje påverke truga og nært truga arter på Norsk raudliste for arter 2010.
Vil planen påverke truga og nært truga naturtypar på Norsk raudliste for naturtypar 2011?	Vil ikkje påverke truga og nært truga naturtypar på Norsk raudliste for naturtypar 2011.
Vil planen påverke utvalde naturtypar eller prioriterte arter?	Vil ikkje påverke utvalde naturtypar eller prioriterte artar.
Vil planen påverke verneområder, nærområder til verneområder, marint beskytta områder eller verna vassdrag (jf. verneplan for vassdrag)?	Vil ikkje påverke verneområder, nærområder til verneområder, marint beskytta områder eller verna vassdrag.
Vil planen påverke tilstanden i sjø eller vassførekomster?	Vil ikkje påverke tilstanden i sjø eller vassførekomster.
Vil planen påverke utvalde kulturlandskap?	Planområdet omfattar eit typisk kystlandskap. Området er allereie utbygd og det vil hovudsakleg berre bli lagt til rette for nye vegar. Det er vidare ikkje registrert særskilde kulturlandskap innanfor området.
Vil planen påverke miljøregistreringar i skog?	Planen vil ikkje påverke miljøregistreringar i skog.
Vil planen påverke inngrepsfrie naturområde (INON)?	Planen vil ikkje påverke inngrepsfrie naturområde (INON).
Vil planen påverke område eller naturtypar som er spesielt verdfulle for naturmangfold?	Planen vil ikkje påverke område eller naturtypar som er spesielt verdfulle for naturmangfold.

### Vurdering etter § 9 Føre-var-prinsippet:

Sentrale tema	Vurdering
Veit ein nok om landskap, økosystem, naturtypar og artar, og om kva slags verkingar det aktuelle tiltaket har for desse?	Ja, tilstrekkeleg kunnskap føreligg.
Er det sannsynleg at tiltaket vil medføre vesentleg (alvorleg eller irreversibel) skade på landskap, økosystem, naturtypar og artar?	Ikkje sannsynleg at tiltaket vil medføre vesentleg skade på landskap, økosystem, naturtypar og artar.

### Vurdering etter § 10 Økosystemtilnærming og samla belasting

Sentrale tema	Vurdering
Kva slags eksisterande tiltak eller bruk utgjer ei påverking på landskap økosystem, naturtypar og artar?	Den eksisterande bruken som hytte/bustad og fritidsområde kan ha noko påverknad på landskap økosystem, naturtypar og artar. Denne påverknaden vil likevel ikkje ha betydning då det ikkje er gjort viktige registreringar på dei fire nemnde tema.

Kva slags framtidige tiltak og bruk i landskapet eller økosystemet som ein har oversikt over kan utgjere ei påverking på naturtypar og artar?	Tiltak som vil skje i området vil hovudsakleg vere opparbeiding av vegar. Det vert såleis lagt til rette for betre tilkomst til hytter/bustader i området som vil føre meir trafikk/aktivite. Denne påverknaden vil likevel ikkje ha betydning då det ikkje er gjort viktige registreringar av landskap økosystem, naturtypar og artar.
Kva vil den samla belastninga (effekten) av planen eller tiltaket være, det vil seie eksisterande tiltak og bruk, planforslaget og framtidige tiltak og bruk?	Den samla belastninga av planen vil ikkje vere nemneverdig stor då planområdet allereie er utbygd og det hovudsakleg berre vil bli lagt til rette for nye vegar. Dette vil ikkje vere av stor betydning då det ikkje er gjort viktige registreringar av landskap økosystem, naturtypar og artar.
Kva veit ein om situasjonen for det naturmangfaldet som råkas på kommunenivå, fylkesnivå og på landsbasis?	Det er ikkje naturmangfald av stor viktigkeit som vert råka.
Mangler ein kunnskap om verkinga (effekten) av planen sin samla belastning for landskap, økosystem, naturtypar og artar? I så fall må § 9 tilleggast stor vekt.	Nei, tilstrekkeleg kunnskap føreligg.

#### Vurdering etter § 11 Tiltakshavar betaler:

Paragrafen går på at tiltakshavar skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfaldet som tiltaket forårsakar, dersom dette ikkje er urimeleg ut frå tiltaket og skaden sin karakter. Kostnadene som tiltakshavar kan måtte kome til å måtte dekke for å få tatt nødvendige naturmangfaldshensyn kan vere:

- At tiltakshavar vert pålagt å betale for å skaffe meir kunnskap om naturmangfald.
- At tiltakshavar vert pålagt å overvake naturtilstanden.
- At tiltakshavar må velge ein meir kostbar og tidkrevjande teknikk, lokalisering eller driftsform.
- At tiltakshavar får gjennomføre tiltaket, men at det vert gitt pålegg om retting eller avbøtande tiltak som reduserar eller minimerar skadane på naturmangfaldet.

Grunna at planforslaget ikkje har særskild innverknad på naturmangfaldet er ein er ikkje kjend med at tiltakshavar må dekke kostnadene for at det vert teke særskilde naturmangfaldsomsyn.

#### Vurdering etter § 12 Miljøforsvarlege teknikkar:

Paragrafen går på at for å unngå eller avgrense skadar på naturmangfaldet skal det takast utgangspunkt i slike driftsmetodar og slik teknikk og lokalisering som, ut frå ei samla vurdering av tidlegare, noverande og framtidig bruk av mangfaldet og økonomiske forhold, gir dei beste samfunnsmessige resultat. Det er i planframlegget forsøkt å ivareta dette ved at ein tek omsyn til terrenget og prøver å gjere minst mogelege inngrep ved utbygging av planområdet og ivareta så mykje som mogleg av eksisterande vegetasjon. Dette er sikra i § 2.6 i føresegnene.

#### Samla vurdering av naturmangfaldet

Ut frå vurdering etter § 8-12 naturmangfaldslova kan ein ikkje sjå at planforslaget vil ha vesentleg verknad for naturmangfaldet i området. Til tross for at det vil bli gjort ein del terrenginngrep har ein likevel prøvd å ivareta naturmangfaldet ved at det er satt av store områder til grønt- og naturområder.

## 8.9 OVERORDNA PLANAR OG RETNINGSLINER

Planframlegget følgjer i hovudsak overordna planar og retningsliner. Det følgjer blant anna rikspolitiske retningsliner i forhold til styrking av barn og unge sine interesser i planlegginga ved at det ligg i eit naturskjønt område utan nemneverdig støy og forureining med nærliek til naturområder og sjø, samt at det er sett av store areal for uteopphold innanfor planområdet.

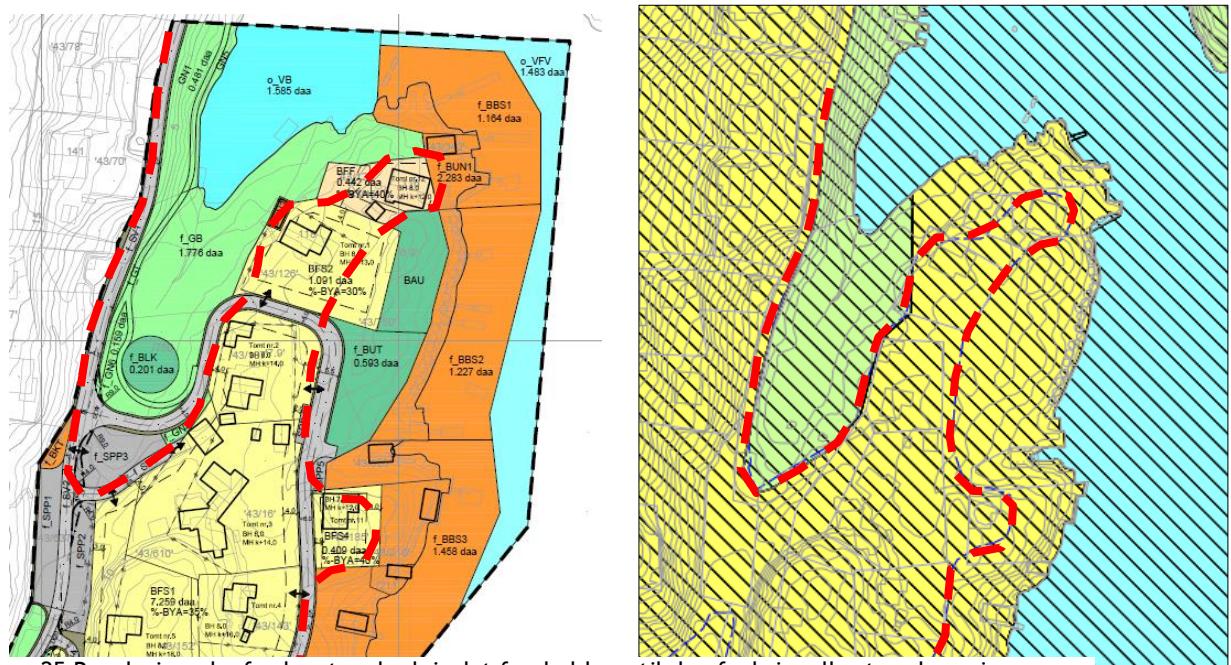
I forhold til kommuneplanen er planframlegget i samsvar med at det er avsett til bustadføremål. Det avvik imidlertid frå kommuneplanen i forhold til at det er lagt opp til bustadføremål, veg, parkering, naust og småbåtanlegg og innanfor det som er avsett som funksjonell strandsone. Eit slikt avvik bør likevel kunne tillatas. Sjølv om areala ligg innanfor det som er avsett til funksjonell strandsone er det likevel ikkje der streken går i kartet som opplevast som grensa for strandsona alle plassar når ein er på staden. Dette gjeld blant anna for BFS2 der byggegrensa går utanom strandsona. Det vil her vere meir naturleg at den funksjonelle strandsona følgjer terrenget og går der som byggegrensa er lagt.

Når det gjeld veg bør den tillatas å gå slik den gjer i planframlegget sjølv om den enkelte stader går innafør den funksjonelle strandsona. Planområdet er i sør svært bratt, og ein veg til bustadene i aust må difor gå nord i planområdet. Det har vore diskutert fleire ulike løysingar for plassering av vegen. Ein har enda opp med løysinga i planframlegget då ein har vurdert dette som den beste løysinga sett ut i frå terrenginngrep, stigning på veg, plassering av leikeplass, kommunaltekniske anlegg og parkering.

I forhold til parkering er det ca. 30 tinglyste parkeringsplassar i planområdet i dag som må sikrast i planframlegget. Det er også blant anna barnehagar som nyttar badeområdet i planområdet. Det må såleis sikrast nokre parkeringar til desse samt andre som ynskjer å nytte badeområdet og det vil difor vere naudsynt å leggje til rette for f\_SPP3.

Det ligg i dag nokre eksisterande naust langs aust og sørsida av planområdet. Desse skal behaldast samt at det vert lagt til rette for 2 nye naust, eitt i BUN1 og eitt i BUN4. Vi har såleis vurdert det som mest hensiktsmessig å regulere området der det ligg eksisterande naust og områda for nye naust til naustføremål. Det er sikra antal naust som det kan leggjast til rette for.

Det ligg i dag fleire flytebrygger på austsida av planområdet. Dei fleste er etablert i samband med gamle båtfesterrettar i området. For å sikre denne, samt opne for moglege felles flytebrygger innanfor f\_BBS2 har vi vurdert det som mest hensiktsmessig å regulere området til småbåtanlegg. Det er sikra antal flytebrygger som det kan leggjast til rette for, i samsvar med eksisterande rettar.



Figur 25 Reguleringsplanforslaget og korleis det føreheld seg til den funksjonelle strandsona i gjeldande kommuneplan.

## 8.10 KRAV TIL UΤBYGGINGSREKKEFØLGJE OG FØRESEGNER

### 8.10.1 Krav til samtidig opparbeiding

Det er ikkje sett krav til at dei planlagde bustadene skal opparbeidast samtidig.

### 8.10.2 Rekkefølgjekrav

Det er sett rekkefølgjekrav til fleire tiltak innanfor planområdet. Desse er sikra under § 3 i føresegnerne.

### 8.10.3 Universell utforming

Omsynet til universell utforming er sikra i § 2.7 i føresegnerne.

## 9 KONSEKVENSAR AV PLANFORSLAGET

### 9.1 OVERORDNA PLANAR OG MÅL

Planområdet er avsett til framtidig bustadområde og LNFR i gjeldande kommuneplan for Fjell kommune 2015-2026. Planforslaget legg opp til etablering av bl.a. veg og parkering innanfor det som per dags dato er merkt som areal for funksjonell strandsone, samt LNFR. Planen er såleis i strid med overordna mål. Planen legg opp til at den funksjonelle strandsona vert justert slik at den kan syne den reelle situasjonen på staden. For grunngjeving for vala som er tatt sjå punkt 8.9, samt at ein må merkje seg at kommunen har vedteken ny kommuneplan i tidsrommet for siste del av planarbeidet.

### 9.2 EKSISTERANDE REGULERINGSPLANAR

Det er ingen gjeldande reguleringsplanar i området. Planframlegget har difor ikkje konsekvensar for eksisterande reguleringsplaner.

### 9.3 NATUR OG RESSURSGRUNNLAGET

Planframlegget vil føre til eit inngrep i landskapet i forhold til dagens situasjon då det vil bli lagt til rette for veg i eit området der det i dag berre går sti. Dette vil likevel ikkje ha store konsekvensar då det ikkje er gjort registreringar av viktige naturtypar og artar innanfor området. Det vil bli sett av store grøntareal innanfor planområdet som vil ivareta naturmangfaldet tilstrekkeleg. Utbygginga av området skal gå føre seg på ein mest mogleg skånsam måte i høve til landskapet. Skjæringer samt andre terrengeingrep skal tilplantast med stadeigen vegetasjon for å minimere omfanget av inngrepa.

### 9.4 TERRENG OG LANDSKAP

Planområdet er forholdsvis ope, innehold hovudsakleg lågtveksande vegetasjon og er kupert. Tilrettelegging av veg vil føre til eit inngrep i forhold til dagens situasjon der tilkomst til dei fleste hus/hytter berre er tilrettelagt ved sti. Sidan planområdet allereie er utbygd med hytter/hus vil ikkje vegen ha nokon vesentleg negativ innverknad på landskapet, utover sjølvé utvidinga av vegtraseen. Vegen skal vidare leggjast mest mogleg skånsamt i landskapet, samt at skjeringar/fyllingar i samband med opparbeidninga skal tilplantast for å minimere omfanget av inngrepet.

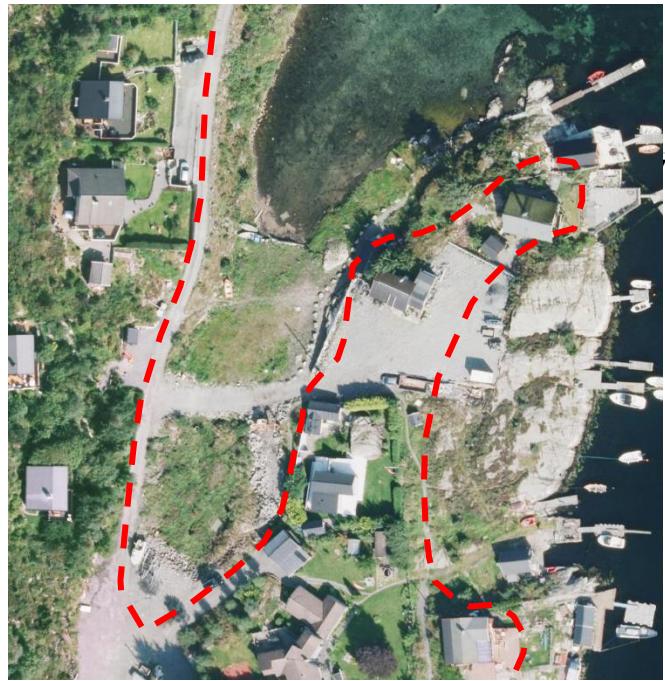
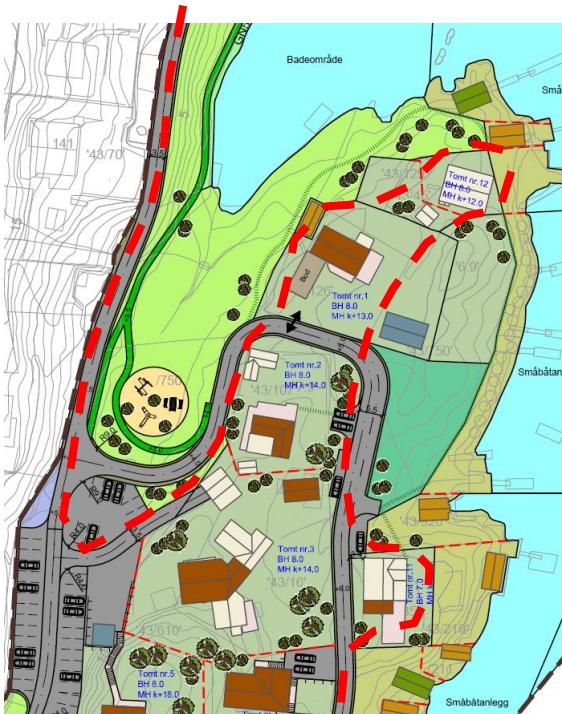
### 9.5 KONSEKVENSAR FOR NABOER OG ANDRE INTERESSAR

Planområdet er allereie utbygd og vil såleis ikkje føre til vesentleg endring i arealbruken for området. Planframlegget legg opp til betra vegtilkomst, noko som vil være positivt for naboar. Planforslaget vil føre til ei opprydding i dagens situasjon som er noko utflytande. Det ligg ein eksisterande brønn i området like sør for f\_BLK. Om utbygginga skulle få konsekvensar for denne vil dette bli gjeve kompensasjon for ved at eigarane av brønnen vil få kople seg på det ny vass- og avlaupsanlegget i området.

### 9.6 FRILUFTSAKTIVITET, NATUROMRÅDE, BORN OG UNGE SINE INTERESSER I NÆRMILJØET

#### 9.6.1 Planforslagets verkander for den funksjonelle strandsona

Planforslaget legg opp til noko vegareal og parkering, samt leikeplass innanfor den funksjonelle strandsona. Dette området er lite tilgjengeleg og ikkje i bruk, som det også går fram av punkt 7.9.



Figur 26: Planframlegget til venstre avmerka med funksjonell strandsone i raudt, der ein kan sjå tiltaka det er lagt til rette for innanfor den funksjonelle strandsona. Til høyre er eit flyfoto av situasjonen i området i dag der ein bl.a. kan sjå den midlertidige anleggsvegen som går over badevikområdet.

I flyfotoet over ser den nordlege vika ut som eit samanhengande område i tilknyting til sjø. Når ein ser nærmere på dette området er det tydeleg at det sørligaste området ikkje har dei same kvalitetane som arealet som ligg nærmast vasskanten og nord for den opparbeida anleggsvegen.

Ein har valt å leggje den nye tilkomstvegen austover der den ligg grunna at den her vil liggje godt i terrenget og ein vil såleis unngå høge murar o.l. Samstundes vil ein unngå at trafikk som skal til bustadområdene går «gjennom» etablert og framtidig parkeringsplass. Bossbil vil også ha moglegheit til å snu i krysset til den nye vegen. Trafikksituasjonen vil såleis bli meir ryddig og oversiktleg då bossbilen ikkje må inn på parkeringsområdet for å snu.

#### 9.6.2 Planforslagets verknader for friluftsliv og barn og unge sine interesser

Planforslaget legg opp til at forholda blir lagt til rette for barn og unge sine interesser, badeplassen vert ivaretaken, samt at det er sett av areal til leikeplass i tilknyting til badeplassen.

### 9.7 UNIVERSELL UTFORMING OG TILGJENGE

Fjell kommune har som mål å legge til rette for eit betra, og meir variert tilbod for tilgjenge til friområde i kommunen. Særleg er det ein utfordring å sikre friområde som gjev moglegheit for universell tilgjenge og «lågterskeltilbod». Ifølge kommunen er det også ei utfordring å sikre rekreasjonsområde i sentrale pressområde der bustad og næringsutviklinga er stor.

Det er i dag badeplassar med lett tilkomst frå veg på følgande stader i kommunen:  
Gjertvika på Søre straume, Bildøyna, Kårtveitpollen, Langøyna og Olsvik ved Vindensepollen ( Fjell kommune: 2014 ) Av desse badeplassane er det berre Gjeitvika som ligg i kort avstand til pressområda på Straume.

Ved å legge til rette for en ny vegtrasse mot aust og sør aust kan ein gjere friområda langs sjøen på Snekkevikneset meir tilgjengeleg for allmenta. Badeplassen er langgrunn og ligg godt beskytta mot vær, vind og store bølger. Det flate terrenget mellom den nye vegen og sjøen vil gje god tilkomst til friområda og her vil det vere gode mogleheter for å legge opp til at badeplassen skal kunne nyttast av menneske med varierte behov. Badeplassen ligg i kort sykkel- og køyreavstand til resten av Snekkevik og Brattholmen og vil difor bli eit attraktivt tilbod både for busette på Snekkevikneset og for menneske som bur på Brattholmen, Storevarden, Nygårdshøgda m.m.

## **9.8 TRAFIKKFORHOLD OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

Planframlegget vil føre til ein mindre auke i trafikk til planområdet, ved bruksendring frå fritidsbustad til bustad. 8 av 10 hytter nyttar i dag allereie fritidsbustadene som bustad så trafikkauken vil bli marginal. Det er vidare lagt til rette for blant anna tursti på austsida av vegen inn i planområdet slik at gåande ikkje treng å gå langs vegen.

## **9.9 SOSIAL INFRASTRUKTUR OG SERVICETILBOD**

Side | 38

Planforslaget legg opp til endring av bustadføremål frå fritidshus til bustadar og kan såleis føre til at fleire vel å nytte seg av eigedomane til heilårsbruk. Dette kan ha konsekvensar for den sosiale infrastrukturen ved at det er naudsynt for større kapasitet for barnehage og skule. Fjell kommune har imidlertid per i dag ein god dekning på både skule og barnehage på Little Sotra.

## **9.10 KULTURMINNE OG KULTURLANDSKAP**

Planforslaget vil ikkje ha negative konsekvensar for kulturminne og kulturlandskap. Planen legg opp til at ein vidarefører eit eksisterande badeområde og eit naust- og båtmiljø. Dette vil ha positiv verknad for å oppretthalde aktivitet langs sjøområda og kystkulturmiljøet.

## **9.11 MILJØKRAV OG SMÅBÅTHAMN**

Det er i planframlegget berre lagt til rette for småbåtanlegg, mindre flytebrygger og ikkje noko stor småbåthamn. Ved etablering av nye flytebrygger er det berre snakk om 4-5 båtplassar ved kvar brygge. Det er ikkje mogleiheit for eller lagt til rette for at båtane ved dei nye flytebryggene kan takast opp på land, og det vil difor ikkje blir lagt til rette for at det skal drivast vedlikehald av båtane innanfor planområdet.

## **9.12 RISIKO OG SÅRBARHEIT**

Sjå punkt 10.

## **9.13 JURIDISKE/ØKONOMISKE KONSEKVENSAR FOR KOMMUNEN**

Det er ingen kjente økonomiske og juridiske konsekvensar for kommunen.

## **9.14 ENERGIBRUK OG FORBRUK**

Planforslaget legg opp til at eksisterande fritidsbustadar vert nytta som heilårsbustadar. Denne endringa kan føre til ein auke i energibruk og forbruk innafor planområdet. Fritidsbustadene er mykje i bruk, er av eldre dato med varierande isoleringsgrad. Ein kan anta at energibruken kan vere høg når fritidsbustadene er i bruk. Ved oppgradering av dagens bygningsmasse til dagens standard med bl.a. betra isolering vil dette verke positivt på energiforbruket. Det er gode mogelegheiter for etablering og nytting av alternative energikjelder i planområdet til dømes gjennom bruk av sjøvarmepumpe.

## **9.15 KONSEKVENASR FOR NÆRINGSINTERESSER**

Det er ingen kjente negative konsekvensar for næringsinteresser. Planforslaget legg opp til at ein kan busette seg på Snekkevikneset på heilårsbasis. Herfrå er det kort veg til kommunesenteret på Straume der ein finn mange og varierte arbeidsplassar. Planforslaget er dermed med på sikre gode bumiljø med kort avstand til arbeidsplassar, noko som igjen kan verke positivt inn på utfordringane rundt kø til og frå Sotra.

## **9.16 AVVEGING AV VERKNADANE**

Planforslaget følgjer i hovudsak føringane i kommuneplanen der planområdet er avsett til framtidig bustad, men bryt med kommuneplanen då det har vorte etablert veg og parkeringsplass innafor den funksjonelle strandsona og LNF område. Det også etablert naust og småbåtanlegg som er i strid med kommuneplanen. Eit slikt avvik bør likevel kunne tillatas då området innafor strandsona der det er lagt til rette for veg og parkering ligg som eit restareal i eit søkk i terrenget utan kvalitetar som tilseier at det er strandsone. Området består også stortsett av ulendt myrområde, og er ikkje eigna til bruk slik det ligg i dag. Når det gjeld veg bør den tillatas å gå slik den gjer i planframlegget, sjølv om den enkelte stader går innafor den funksjonelle strandsona. Planområdet er i sør svært bratt, og ein veg til bustadene i aust må difor gå nord i planområdet. Det har vore diskutert og utarbeida fleire løysingar for vegen, og ein har no enda opp med det forslaget ein har då dette forslaget vurdert til å vere den beste løysinga.

## 10 RISIKO OG SÅRBARHETSANALYSE

### Bakgrunn

I tilknyting til reguleringsplanarbeidet er det utført ein analyse av risiko og sårbarhetsforhold. ROS-analysen bygger på føreliggande kunnskap om planområdet og arealbruken der.

### Akseptkriterier og metode

Akseptkriteriene definerer kva risiko ein er villig til å akseptere, ofte knytt opp mot tap innan følgjande tema; liv, helse, ytre miljø og materielle verdiar. Rettleier frå Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), Krav til risikovurdering (NS 5814:2008) og rapporten GIS i samfunnssikkerhet og arealplanlegging Vestlands-prosjektet (SiGVe-rapporten) danner grunnlaget for metoden og akseptkriteriene.

Side | 39

For å systematisere arbeidet med ROS- analysen blir det brukt skjema og matriser. Metoden for en ROS-analyse kan framstillas forenkle i følgjene 6 punkt:



Figur 27 Skjematisk framstilling av metode

Eit risiko- og sårbarhetsbilete er definert som summen av **sannsynlegheit** - kor ofte uønskt hending forventas å inntreffe, og **konsekvensen** - kor alvorlege konsekvensar hendinga kan medføre.

$$\text{Risiko} = \text{sannsynlegheit} \times \text{konsekvens}$$

Det er vanskeleg å fastslå ein frekvens og konsekvens av ein hending. Ved å anslå sannsynlegheit og konsekvens vil ein snakke om gjennomsnittstall på hending over tid. Det kan på den måten inntreffe fleire eller færre hendingar i eit gitt tidsperspektiv enn anslått i ROS- analysen. Intensjonen med ROS- analysen er at funn skal følgjes opp med risikoreduserande eller skadeavgrensande tiltak og legge føringer for vidare planlegging av arealbruk.

## Klassifisering av sannsyn og konsekvens

Graderingen er delt i 6 ulike nivå, frå Særs sannsynleg til usannsynleg, og frå katastrofalt til ufarleg, sjå figur under.

### Klassifisering av konsekvens

SANNSYNLEG	VEKT	DEFINISJON	TRYGGHETSKLASSE TEK 10: SKRED OG FLOM
Særs sannsynleg	6	Ein hending skjer oftare enn kvart 20. år	
Mykje sannsynleg	5	Ein hending skjer sjeldnare enn kvart 20.år, men oftare enn kvart 100.år	F1
Sannsynleg	4	Ein hending skjer sjeldnare enn kvart 100.år, men oftare enn kvart 200.år	S1
Noko sannsynleg	3	Ein hending skjer sjeldnare enn kvart 200.år, men oftare enn kvart 1000.år	F2
Lite sannsynleg	2	Ein hending skjer sjeldnare enn kvart 1000.år, men oftare enn kvart 5000.år	F3, S2
Usannsynleg	1	En hending skjer sjeldnare enn kvart 5000.år	S3

Side | 40

### Klassifisering av konsekvens

KONSEKVENTS	VEKT	LIV OG HELSE	YTRE MILJØ	MATERIELLE VERDIAR	TRYGGHETSKLASSE TEK 10: SKRED OG FLOM
Katastrofalt	6	Meir enn 10 døde, eller 20 alvorleg skadde/sjuke	Varige og alvorlege miljøskader av større omfang	Fullstendig øydelegging av materiell og utstyr og andre økonomiske verdiar. Skader for meir enn kr 250.000.000 Varig produksjonsstans	F3, S3
Kritisk	5	Inntil 10 døde, eller fare for inntil 20 alvorleg skadde personer.	Langvarig, og i verste fall varig alvorleg skade på miljøet	Fullstendig øydelegging av materiell og utstyr og andre økonomiske verdiar. Skader inntil kr 250.000.000 Produksjonsstans > 1år	F3, S3, S3
Alvorleg	4	Inntil 3 døde. Eller inntil 15 alvorlege (varige) personskader.	Store og alvorlege miljøskader som det vil ta tid å utbetre (dvs. fleire tiår)	Tap av, og/eller kritisk skade på materiell, utstyr og andre økonomiske verdiar. Skader avgrensa opp til kr 50.000.000 - Produksjonsstans > 3 mnd.	F2, S2 (3 personer er gjennomsnitt i ein bustad)
Ein viss fare	3	Inntil 5 alvorlege personskader, som fører med seg sjuke fråvær og lengre fråvær. Vesentlege helseplager og ubehag.	Miljøskader av stort omfang og middels alvorleg, eller: skader av lite omfang, men høgt alvor.	Alvorleg skade på materiell, utstyr og andre økonomiske verdiar. Skader avgrensa opp til kr 5.000.000 Produksjonsstans > 1 mnd.	F1, S1
Liten	2	Mindre skader som treng medisinsk behandling kan førekome, fråvær avgrensa til bruk av eigenmelding.	Små skader på miljøet, men som naturen sjølv utbetrar på relativt kort tid. Miljøskader av stort omfang og middels alvorleg, eller: skader av lite omfang, men høgst alvorleg.	Mindre lokal skade på materiell, utstyr og økonomiske verdiar: Skader avgrensa opp til kr 500.000. Produksjonsstans < 1 mnd.	F1, S1
Ufarleg	1	Ingen eller små personskader.	Ingen, eller få og ubetydelege miljøskader og/eller forureining på ytre miljø.	Små eller ingen skader på materiell, utstyr og andre økonomiske verdiar. Skader for inntil kr 50.000 Produksjonsstans < en uke.	F1, S1

### Akseptkriterier

Hendingar i rauda felt	Medfører uakseptable risiko. Her skal risikoreduserande tiltak gjennomføras, alternativt skal det utførast meir detaljerte ROS-analyser for å avkrefte risikonivået.
Hendingar i gule felt	ALARP - sone, dvs. tiltak kan gjennomføras for å redusere risikoen (ALARP = As Low As Reasonable Practicable). Det vil vere naturleg å legge ein kost-nytteanalyse til grunn for vurderinga av ytterlegare risikoreduserande tiltak.
Hendingar i grøne felt	I utgangspunktet akseptabel risiko, men ytterlegere risikoreduserande tiltak av vesentleg karakter skal gjennomføras når det er mogleg ut frå økonomiske og praktiske vurderingar.

## VURDERING AV RISIKO OG SÅRBARHEIT:

Nr	Ønskt hending/forhold	Potensiell risiko for:			Merknad
		Liv og helse	Ytre miljø	Materielle verdiar	
<b>Ekstremvær <a href="http://www.met.no">www.met.no</a></b>					
1	Sterk vind	Sa3 x K1	Sa3 x K1	Sa3 x K1	Planområdet ligg nært sjø og kan difor vere noko utsett for vind.
2	Store nedbørsmengder				Store nedbørsmengder kan forekomme, men blir ikkje sett på som ein risiko for planområdet.
3	Store snømengder				Store snømengder sjeldan eit problem i området.
4	Anna				
<b>Flaumfare <a href="http://www.nve.no">www.nve.no</a></b>					
5	Flom i elver / bekker				Ikkje aktuelt.
6	Flom i vassdrag/ innsjøer				Ikkje aktuelt.
7	Overvasshandtering				Overvatn skal handteras lokalt ved hjelp av infiltrasjon og fordrøyning.
8	Springflood / stormflood	Sa3 x K1	Sa3 x K1	Sa3 x K1	Store deler av planområdet ligg langs sjø. Området er difor noko utsett for stormflood. Då særskild naustområda f_BUN1-2. Grunna at dei fleste bustadene ligg i god høgd over sjøen vert ikkje konsekvensane vurdert som veldig store då det ved ein evt. stormflo mest sannsynleg berre er naust som vil verte råka.
9	Historisk flomnivå	Sa3 x K1	Sa3 x K1	Sa3 x K1	Store deler av planområdet ligg langs sjø. Området er difor noko utsett for flom grunna stormflo som kan oppstå. Då særskild naustområda f_BUN1-2. Grunna at dei fleste bustadene ligg i god høgd over sjøen vert ikkje konsekvensane vurdert som veldig store då det ved ein evt. stormflo mest sannsynleg berre er naust som vil verte råka.
10	Anna				
<b>Skredfare <a href="http://www.skrednett.no">www.skrednett.no</a></b>					
11	Kvikkleireskred				Ikkje relevant for planområdet.
12	Lausmasseskred				Ikkje relevant for planområdet.
13	Is - og snøskred				Ikkje relevant for planområdet.
14	Steinras, steinsprang	Sa2 x K1	Sa2 x K1	Sa2 x K1	Det er ikkje registrert fare for steinras eller steinsprang i NGU sine databasar. Mindre fjellkausar kan likevel utløyse små steinsprang. Risikoen for dette er liten.
15	Historiske hendingar				Det er ikkje registerert historiske skrehendingar innafor planområdet.
16	Anna				
<b>Byggegrunn <a href="http://www.ngu.no">www.ngu.no</a></b>					
17	Setningar				Planområdet består av fjell med eit skritt dekke av lausmateriale (NGU) Det er såleis liten risiko for setningsskadar.
18	Utglidinger				Sjå punkt 17.
19	Radon				Det er ikkje registrert fare for radon i databaser frå MD ( miljøstatus)
20	Anna				
<b>Plante og dyreliv <a href="http://www.dirmat.no">www.dirmat.no</a></b>					
21	Planter				Det er ikkje registrert sårbare arter eller anna verdifullt dyreliv i i databasar frå MD ( miljøstatus)
22	Dyr				Sjå punkt 21.
23	Fugler				Sjå punkt 21.
24	Anna				
<b>Verksemdbasert sårbarheit</b>					
<b>Brann/eksplosjon</b>					
25	Brannfare	Sa1 x K3	Sa1 x K3	Sa1 x K3	Det er kort uthyttingstid til planområdet, men grunna låg standard på tilkomstvegen er det kringlete for uthyttingkjoreteg å ta seg fram. Det er lite opparbeida vegnett internt i planområdet, og tilkomsten til dei enkelte husa innafor planområdet er såleis avgrensa. Det bør difor leggjast opp til eit forbetra vegsystem i planområdet.
26	Ekspljosjonsfare				Ingen kjent risiko.
27	Anna				
<b>Energitransport</b>					
28	Høgspent				Ingen kjent risiko.
29	Lågspent				Ingen kjent risiko.
30	Gass				Ingen kjent risiko.
31	Anna				
<b>Forureina vatn</b>					
32	Drikkevasskjelde				Ingen kjent risiko.
33	Sjø, badevatn, fiskevatn, vassdrag og liknande.				Store deler av planområdet ligg langs sjøen. Det er ikkje registrert nokon risiko knytt til forureining til, eller frå fjorden.
34	Nedbørsfelt				Ingen kjent risiko.
35	Grunnvassnivå				Ingen kjent risiko.
36	Anna				
<b>Forureina - grunn <a href="http://www.sft.no">http://www.sft.no</a></b>					
37	Kjemikalieutslepp				Det er ikkje registrert forureina grunn i planområdet ( MD)
38	Anna				
<b>Forureina - luft</b>					
39	Støv/partikler/røyk				Ingen kjent risiko.
40	Støy	Sa5 x K1			Støy nivået på planområdet er ca. 2 dB høgare enn grenseverdi Lden = 52 dB. Flystøy lar seg vanskeleg skjerme for store områder, og både leikeareal og felles uteområder/friutsområder får dermed ei overskridning av grenseverdi. I veileder til T-1442 (M-128) [7] er det anbefalt at T-1442 først skal komme til anvending i plansaker der eksisterande situasjon får ei endring større enn 3 dB. Overskridelsen i planområdet kan såleis skildras som eit mindre avvik av grenseverdi.
41	Lukt				Ingen kjent risiko.
42	Anna				
<b>Friluftsliv og tilgjengeleghet til sjø <a href="http://www.hordaland.no">http://www.hordaland.no</a></b>					
43	Fri ferdsel langs sjø	Sa1 x K1	Sa1 x K1		Store deler av planområdet ligg langs sjøen og utbygging i området kan såleis ha verknad på allmenta si tilkomst til

					sjøområda. Det vil i planframlegget likevel bli sikra at allmenta har tilkomst til sjøen vha. føresegner og tilretteleggning av veg og sti.
44	Friluftsliv				Ingen kjent risiko.
45	Ferdsel i friluftsområde i sjø	Sa1 x K1	Sa1 x K1		I området som er avsett til friluftsområde i sjø i KPA vil ikke tilretteleggning av flere flytebrygger ha vesentleg påverkan for bruk av området, då dei ikkje vil vere til hinder ferdelsen i området. I området er det allereie opparbeida fleire flytebrygger, brygger og båtfester på land/bøye.
<b>Sårbarheit knytt til infrastruktur</b>					
Trafikkfare <a href="http://www.vegvesen.no">http://www.vegvesen.no</a>					
46	Trafikkulykker på veg	Sa2 x K1	Sa2 x K1	Sa2 x K1	Planframlegget vil berre legge opp til bruksendring for 10 hytter til bustader. Dette kan føre til ein auke i trafikk på vegen til planområdet men denne auken er av ein så liten grad at den ikkje vil påverke trafikktryggleiken i området.
47	Trygg skuleveg og ulukker for mjuke trafikantar	Sa2 x K2		Sa2 x K2	Det er i dag ikkje stor trafikk på tilkomstvegen til planområdet, auken i trafikk som planframlegget fører til er også minimal. Det er også lagt til rette for turveg parallelt med vestlege del av f_SV1 som er med på å betre tryggleiken for mjuke trafikantar.
<b>Forureining</b>					
48	Støv/partiklar				Ingen kjent risiko.
49	Støy	Sa5 x K1			Sjå punkt 40.
50	Lukt				Ingen kjent risiko.
51	Utslepp/kjemikaliar				Ingen kjent risiko.
52	Anna				
Ulykker på nærtiggande veger/transportrute <a href="http://www.vegvesen.no">http://www.vegvesen.no</a>					
53	Veg				Sjå punkt 46.
54	Sjø	Sa2 x K2		Sa2 x K2	Planområdet er tett knytt til sjøen og det er derfor noko risiko knytt til materielle og menneskelege ulykker ved flytebrygger, naust, kaiområde og båtbruk. Planområdet ligg godt beskytta frå ulykker i skipsleia.
55	Luft				Ingen kjent risiko.
56	Anna				

Side | 42

### Risikomatriser - oppsummering

SANNSYNLEG	Særs sannsynleg	Sa6						
	Mykje sannsynleg	Sa5	40,49					
	Sannsynleg	Sa4						
	Noko sannsynleg	Sa3	1,8,9					
	Lite sannsynleg	Sa2	14,46	47,54				
	Usannsynleg	Sa1	43,45		25			
	RISIKOMATRISE Liv og helse		K1	K2	K3	K4	K5	K6
		Ufarleg	Liten	Ei viss fare	Alvorleg	Kritisk	Katastrofalt	
KONSEKVENS								
SANNSYNLEG	Særs sannsynleg	Sa6						
	Mykje sannsynleg	Sa5						
	Sannsynleg	Sa4						
	Noko sannsynleg	Sa3	1,8,9					
	Lite sannsynleg	Sa2	14,46					
	Usannsynleg	Sa1	43,45		25			
	RISIKOMATRISE Ytre miljø		K1	K2	K3	K4	K5	K6
		Ufarleg	Liten	Ei viss fare	Alvorleg	Kritisk	Katastrofalt	
KONSEKVENS								
SANNSYNLEG	Særs sannsynleg	Sa6						
	Mykje sannsynleg	Sa5						
	Sannsynleg	Sa4						
	Noko sannsynleg	Sa3	1,8,9					
	Lite sannsynleg	Sa2	14,46	47,54				
	Usannsynleg	Sa1			25			
	RISIKOMATRISE Materielle verdiar		K1	K2	K3	K4	K5	K6
		Ufarleg	Liten	Ei viss fare	Alvorleg	Kritisk	Katastrofalt	
KONSEKVENS								

### Oppsummering ROS-analyse:

Det er ingen særskilde risikomoment som gå fram av ROS-analysen.

## 11 MERKNADAR

### 11.1 SAMLA MERKNADAR

Nr	Avsendar	Dato
	Offentlege instansar - statleg	
1.	Statens vegvesen	Brev 30.09.14
2.	Fylkesmannen	E-post 10.11.14
3.	Hordaland fylkeskommune	Brev 10.11.14
4.	Bergen sjøfartsmuseum	E-post 03.11.14
5.	Bergen og omland havnevesen	Brev 17.10.14
6.	Kystverket	Brev 09.10.14
7.	BKK	Brev 15.10.14
	Kommunale etatar	
	Private	
8.	Kjell Eldevik	E-post 29.10.14

Side | 43

#### 1. Statens vegvesen i brev av 30.09.14:

Har ingen vesentlege merknadar. I samband med planarbeidet må det vurderast om det er trøng for trafikksikring og tilbod til mjuke trafikantar på den private og den kommunale vegen fram til Fv 233.

Planleggjar sitt svar:

Delvis teke til følgje. Det er lagt til rette for turveg som går parallelt med austlege del av f\_SV1.

#### 2. Fylkesmannen i e-post av 10.11.14:

Minner om at dei konsekvensane reguleringsplanen har for endra arealbruk skal vurderast i høve til naturmangfaldet. Gjer merksam på at ROS-analysen må nytte akseptkriteria som er i tråd med TEK10. I dette planarbeidet vil ein særleg påpeike utfordringar knytt til flystøy. Planområdet ligg i gul flystøysone og krav til maks støy på uteoppaldsareal er 52 Lden. Det må dokumenterast at det kan sikrast tilfredsstillande kvalitet på uteoppaldsareal når det gjeld støy om ein skal regulere til bustadføremål. Minnar vidare om at statlege planretningsline for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø og statleg planretningsline for bustad, areal- og transportplanlegging skal leggast til grunn ved planlegginga.

Planleggjar sitt svar:

Tatt til følgje, flystøyrapport er utarbeida. Det er beskrive korleis ein kan sikre tilfredsstillande støynivå men det ligg ikkje føre nokon dokumentasjon på at ein kan kome innanfor støykrava, dette må evt. dokumenterast seinare i byggjesøknad. Det står imidlertid i støyrapporten at berekningar for å vise at ein kjem innanfor støykrava vert sett på som uhensiktsmessige ut frå graden av overrskriding.

#### 3. Hordaland fylkeskommune i brev av 10.11.14:

Sjøområda rundt nordre delen av halvøya og den søre delen i planområdet er definert som svært viktig friluftsområde og det må takast omsyn til verdiane her. Det må også takast omsyn til landskapsverkander. Ber om at det vert lagt inn rekkefølgjekrav i føresegnene om at det vert utarbeidd kulturminnedokumentasjon av hyttefeltet før godkjenning av byggjesøknad og søknad om løyve til bygging. Det må i planarbeidet også leggjast vekt på at det vert trafikksikker tilkomst til planområdet, både for køyrande og gåande.

Planleggjar sitt svar:

Tatt til følgje. Rekkefølgjekrav om utarbeiding av kulturminnedokumentasjon er lagt inn i føresegne.

4. **Bergen sjøfartsmuseum i e-post av 03.11.14:**

Side | 44

Har ingen merknadar.

Planleggjar sitt svar:

Tatt til følgje.

5. **Bergen og omland havnevesen i brev av 17.10.14:**

Det er registrert kast- og låssettingsplass i planområdet. Det vert anbefalt at saken vert send på høyring til Fiskeridirektoratet for uttale. På noverande stadie kan ein ikkje sjå at planen vil kome i konflikt med dei interesser som det er sett til å ivareta.

Planleggjar sitt svar:

Tatt til følgje. Areal for kast- og låssettingsplass er regulert inn i forhold til registreringar gjort i Fiskeridirektoratet sine karttenester.

6. **Kystverket i brev av 09.10.11:**

Har ikkje spesielle merknader til reguleringsplanen. Plangrensa bør ikkje trekkast ut i sjø i større grad enn nødvendig.

Planleggjar sitt svar:

Tatt til følgje.

7. **BKK i brev av 15.10.14:**

Det er sannsynleg at eksisterande straumfordelingsanlegg i området ikkje vil vere tilstrekkeleg til å forsyne ny busetnad. Det må derfor setjast av plass til å etablere ny nettstasjon i området.

Planleggjar sitt svar:

Tatt til følgje. Et sett av areal for eventuell ny nettstasjon.

8. **Kjell Eldevik i e-post av 29.10.14:**

Har synspunkt/merknadar som omhandlar deira rettighetar i planområdet. Dette gjeld for tomt gnr./bnr. 43/140 og 43/147. På skjøte for nemnde eigedomar samt i dom frå Nord- og Midthordland jordskifterett har begge dei nemnde eigedomane båtfesterett, samt rett til båtoppdrag på eigedomen. Nemnde er markert på vedlagt kart.

Planleggjar sitt svar:

Tatt til følgje.

## 12 FORSLAGSSTILLAR SIN AVSLUTTANDE KOMMENTAR

Planområdet er i dag nytt til fritidsbusetnad. Planområdet er i endring, og med vekt til komst og betra kommunikasjon mot senterområda på Straume har fleire vald å busetje seg i planområdet på heilårsbasis. I kommuneplanen er området avsett til bustadområde, men på grunn av manglende reguleringsplan kan ikkje grunneigarane drive vedlikehald eller utbygging slik at området vert tilpassa dagens krav til bustadar. Ein har med planforslaget difor regulert området til bustadføremål samt etablert nye vegar inn i området slik at ein vil ha ein køyrbar åtkomst til alle bustadene. Det er vidare sett av store grøntareal til felles opphold som er med å gi planområdet gode kvalitetar. Ein har også gangsti som fortsetter sørover der planområdet sluttar som knyt seg på ei rekke lokale tråkk, som mellom anna tek ein til Gavlen, Ebbesvik og Straume. Planen vil difor også være positiv med tanke på lokal folkehelse då det er lagt til rette for fleire moglegheiter for bl.a. turgåing.

## Snekkevikneset

Detaljregulering:

gnr. 43 nr. 750 m.fl.

Fjell kommune

Tiltakshavar:

Tove Iversen

Hans Magne Strømme

Stian Nyteit

Konsulent:

Ard arealplan as

Nygårdsgaten 114

5008 Bergen

+47 55 31 95 00

[www.ardarealplan.no](http://www.ardarealplan.no)

Utarbeidd av:

Hedvig Godvik Olsen

Sandra Aleksejeva

Layout:

Jørgen Håland