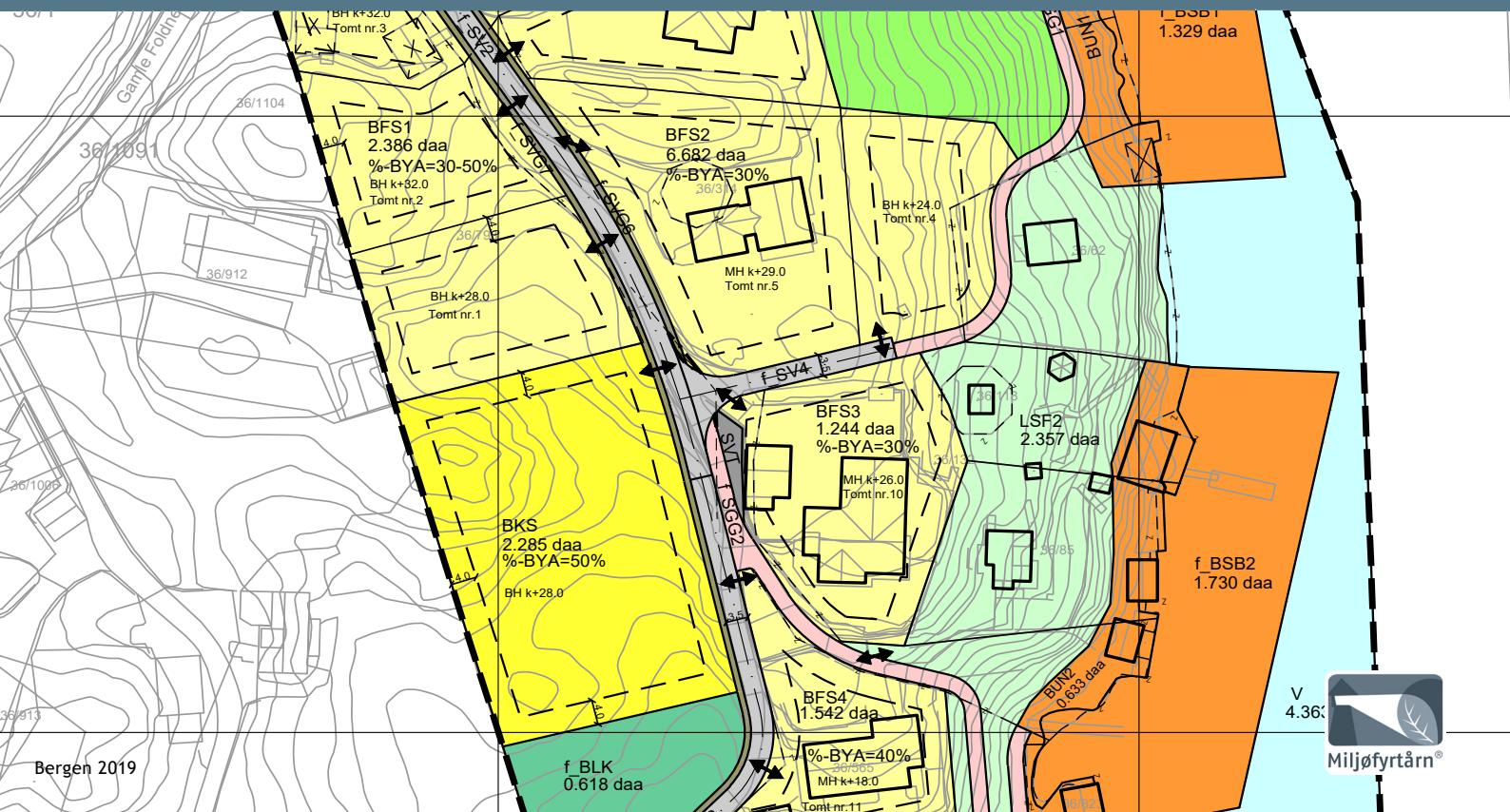


Luren

Reguleringsplan for:
Gnr. 36 Bnr. 10 m.fl., Fjell kommune

Ard
arealplan



**DETALJREGULERINGSPLAN FOR
LUREN, GNR 36 BNR 10 M.FL. - FOLDNES**

DATERT:

SIST REVIDERT: 23.01.19

VEDTEKEN:

INNHOLD

1	SAMANDRAG	5
2	NØKKELOPPLYSINGAR	5
3	BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET	5
3.1	Intensjonar og mål med planframlegget	5
3.2	Kvalitetar som planframlegget bidreg med	5
3.3	Tidlegare vedtak i saka	5
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	Offentleg ettersyn	7
4.7	Konsekvensutgreiing	7
4.8	Konfliktar eller heimlar	7
5	GJELDANDE PLANSTATUS OG OVERORDNA RETNINGSLINER	8
5.1	Statlege planretningslinjer	8
5.2	Regionale planar	9
5.3	Kommunale planar	10
5.3.1	Arealdelen til kommuneplanen	10
5.3.2	Kommunedelplanar	10
5.3.3	Temaplanar	11
5.4	Reguleringsplanar	13
5.5	Lokale retningslinjer/normer	13
5.6	Avvik frå planar og retningslinjer	13
6	FORSKRIFT OM KONSEKVENSUTGREIING	14
7	SKILDRINGAR AV PLANOMRÅDET I DAG	16
7.1	Lokalisering	16
7.2	Avgrensing og størrelse på planområdet	17
7.2.1	Grunngjeving av planavgrensinga	17
7.2.2	Skildring av dagens bruk av planområdet	18
7.3	Topografi og landskap	19
7.4	Sol- og lysforhold	20
7.5	Lokalklima	20
7.6	Estetisk og kulturell verdi	21
7.7	Stadens karakter	21
7.7.1	Eksisterande bygningar	21

7.7.2 Samspel mellom landskap og bygningsmassar	21
7.7.3 Kulturminne og kulturmiljø	21
7.8 Naturverdiar og landbruk	21
7.9 Rekreasjonsverdi, rekreasjonsbruk og uteområde	23
7.10 Born og unges interesser	23
7.11 Trafikkforhold	23
7.11.1 Vegtilkomst	23
7.11.2 Vegsystem	23
7.11.3 Kollektivtilbod	24
7.12 Sosial infrastruktur og andre servicetilbod.....	24
7.12.1 Skule og barnehage	24
7.12.2 Helsetilbod	25
7.12.3 Nærleik til arbeidsplassar	25
7.12.4 Daglegvarehandel og andre servicetilbod	25
7.13 Universell tilgjenge	25
7.14 Teknisk infrastruktur	25
7.14.1 Vatn og avlaup	25
7.14.2 Trafo og kraftlinjer	25
7.14.3 Energiforsyning og alternativ energi	25
7.15 Miljø, klima og grunnforhold	25
7.15.1 Stabilitetsforhold i grunn.....	25
7.15.2 Mikroklimatiske forhold	26
7.15.3 Støyforhold.....	26
7.16 Beredskap og ulukkesrisiko	26
7.16.1 Beredskap	26
7.16.2 Rasfare	26
7.16.3 Flomfare	26
7.16.4 Overvattn	26
7.16.5 Vind	27
7.16.6 Potensielle forureiningskjelder	27
7.16.7 Ulukkesrisiko	27
7.17 Privatrettslege bindingar	27
8 SKILDRINGAR OG VERKNADER AV PLANFRAMLEGGET	28
8.1 Innleiing	28
8.2 Planlagt arealbruk.....	28
8.3 Formål knytt til bygningar og anlegg	29
8.3.1 Type bygningar og anlegg	29
8.3.2 Leike- og uteoppholdsareal	30
8.3.3 Kommunaltekniske anlegg	31
8.3.4 Naust.....	32
8.3.5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	35
8.3.6 Landbruks-, natur- og friluftsformål	36
8.4 Bustadmiljø og kvalitetar	36

8.5	Folkehelse.....	36
8.6	Støytiltak	36
8.7	Terreng, landskap og estetikk.....	36
8.8	Naturmangfold.....	37
8.9	Overordna planar og retningsliner.....	40
8.10	Krav til utbyggingsrekjkjefølgje og føresegner.....	41
	8.10.1 Krav til samtidig opparbeiding.....	41
	8.10.2 Rekkjefølgjekrav	41
	8.10.3 Universell utforming/tilgjenge	41
8.11	Allmenta si tilgang til og langs strandsona	41
9	KONSEKVENSAR AV PLANFORSLAGET	41
9.1	Overordna planar og mål.....	41
9.2	Eksisterande reguleringsplanar	41
9.3	Natur- og ressursgrunnlaget	41
9.4	Terreng- og landskap.....	41
9.5	Verknader for naboor og interesseomsetnader	42
9.6	Friluftsliv, naturområde, born og unges interesser i nærmiljøet	42
9.7	Universell utforming og tilgjenge	42
9.8	Trafikkforhold og teknisk infrastruktur.....	42
9.9	Sosial infrastruktur og servicetilbod	42
9.10	Kulturminne og kulturlandskap.....	43
9.11	Miljøkrav – småbåthamn.....	43
9.12	Risiko og sårbarheit.....	43
9.13	Juridiske/økonomiske konsekvensar for kommunen	43
9.14	Energibehov og forbruk	43
9.15	Konsekvensar for næringsinteresser.....	43
9.16	Avveging av verknadane	43
10	RISIKO- OG SÅRBARHEITSANALYSE	44
11	UTTALER OG MERKNADER.....	48
11.1	Uttaler og merknader ved oppstart av planarbeidet	48
11.2	Uttaler og merknader ved utviding av planområdet.....	50
11.3	Uttaler og merknader ved høyring av planforslaget.....	51
12	AVSLUTTANDE KOMMENTAR FRÅ FORSLAGSSTILLAR.....	51

1 SAMANDRAG

Planområdet ligg i eit allereie etablert bustadområdet, ca. 3 km nordvest frå Straume, og grenser til bustader, grøntområder og sjø. Ein god del av planområdet er i dag utbygd og ein ynskjer no å utnytte delar av det ubygde området til bustader. Ein legg opp til etablering av einebustader, tomannsbustader og hus rekke, til saman 17 nye bueiningar.

2 NØKKELOPPLYSINGAR

Gnr./bnr. (hovudeigedommen)	36/10
Gjeldande planstatus (regulerings-/kommuneplan)	Avsett til bustad, LNF-område, anna byggeområde-naust i KPA.
Forslagstillar	Straume Mesterbygg AS
Grunneigarar (gnr./bnr. på alle eigedommane innanfor planområdet, ev namn på grunneigarar)	36/2, 4, 6, 7, 10, 26, 62, 85, 109, 118, 127, 235, 314, 565, 793, 794, 823, 940, 1091
Plankonsulent	Ard arealplan as
Hovudformål	Bustad
Storleik på planområdet i daa	32,8 daa
Grad av utnytting	30%-50% BYA
Tal på nye bustadeiningar	17
Er det varsle motsegn? (ja/nei)	nei
Konsekvensutgreiingsplikt (ja/nei)	nei
Oppstartsmøte, dato	22.01.14
Kunngjering oppstart, dato	01.03.14
Informasjons- folkemøte, dato	
Vedtak om offentleg ettersyn, dato	08.03.16, sak 43/16
Høyringsperiode, dato frå - til	20.05.16 - 01.07.16

3 BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

3.1 Intensjonar og mål med planframlegget

Intensjonen med planframlegget er å auke utnyttinga innanfor området ved å legge til rette for bustadbygging, både frittliggjande og konsentrerte bustader, samt naust og småbåtanlegg.

3.2 Kvalitetar som planframlegget bidreg med

Viktige kvalitetar som planframlegget bidreg med er tilrettelegging av nye bustader og betring av tilkomsten til sjø og naust.

3.3 Tidlegare vedtak i saka

Det er ikkje gjort tidlegare vedtak i saka eller i området.

4 PLANPROSESSEN

4.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøtet vart halde 22. januar 2014 hos Fjell kommune.

Ting som var diskutert på møtet;

- Flytting av eksisterande vegkryss litt mot sør.
- Makebytte av LNF-, bustad-, og naustformål.
- Tilkomst til sjø/naust bør regulerast inn.
- Må setjast av/regulerast inn parkering til naust og parkeringsplass til hytte innanfor 36/26.
- Det er usikre grenser innanfor planområdet. Desse må vurderast å bli målt inn, samt tydeleg skildrast.
- Planområdet ligg innanfor flystøysone og det må sjekkast opp i kva konsekvensar dette har for planforslaget.
- Det vart også stadfesta at planarbeidet er i samsvar med gjeldande plangrunnlag og at planavdelinga tilrår oppstart av planarbeid.

4.2 Vedtak om oppstart

Ikkje aktuelt.

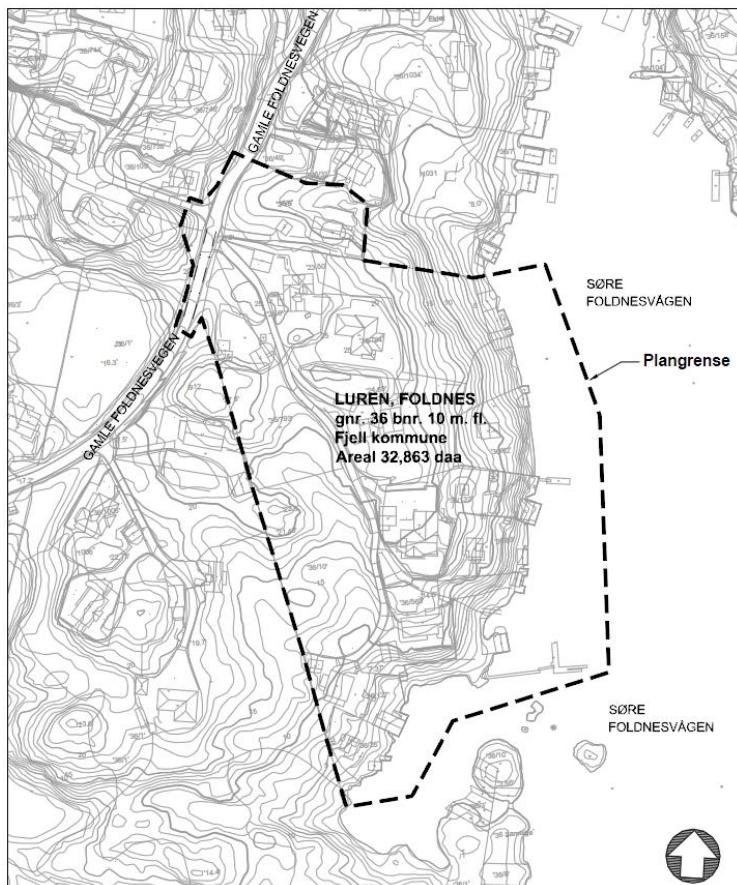
4.3 Varsel om oppstart av planarbeidet

Oppstart av planarbeidet blei varsle i avis Vestnytt 01.03.14. Grunneigarar, naboar og aktuelle private og offentlege instansar blei varsle i brev av 26.02.14.



Figur 1: Varslingsannonse.

Grunna krav frå kommunen om utviding av planområdet for å få lagt inn fortau fram til tilgrensande reguleringsplan for Ranen i nord, vart det 04.02.15 varsla i brev til naboar og statlege og offentlege instansar om utviding av planområdet.



Figur 2: Ny plangrense som syner utvidinga av planområdet.

4.4 Medverknadsprosess

Det er ikkje vorte nytta medverknadsprosesser utover varsling om oppstart av planarbeid.

4.5 Undervegsmøte

Det har gjennom planprosessen gjevnleg vore korrespondanse med kommunen. Den 30.08.18. vart det halde eit undervegsmøte med kommunen der ein gikk igjennom endringar som må gjerast etter offentleg ettersyn.

4.6 Offentleg ettersyn

Planforslaget låg ute til offentleg ettersyn i tidsrommet 20.05.16 - 01.07.16. Det kom inn totalt 15 merknader. Ein oversikt over desse kan sjåast under punkt 11.3 og er vidare oppsummert og kommentert i vedlagt merknadsskjema.

4.7 Konsekvensutgreiing

Tiltaket er ikkje konsekvensutreiingspliktig, jf. kap. 6.

4.8 Konfliktar eller heimlar

Ingen kjende.

5 GJELDANDE PLANSTATUS OG OVERORDNA RETNINGSLINER

5.1 Statlege planretningslinjer

- Samordna bustad, areal- og transportplanlegging
- Styrking av barn og unges interesser i planlegging
- Statleg planretningsliner for differensiert forvaltning av strandsona
- Støy i arealplanlegging

Dei statlege retningslinene for samordna bustad, 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 langsigktig, berekraftig perspektiv i planlegginga.

Planområdet ligg i eit etablert bustadområde i tilknyting til eksisterande vegsystem, med kort avstand til busshaldeplass og har såleis ei gunstig plassering for ei vidare utvikling.

Dei statlege retningslinene for barn og unges interesser i planlegging har som mål og 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 naturskjønne omgjevnader utan nemneverdig støy og forureining, som er med på å sikre eit godt oppvekstmiljø.

Dei statlege planretningslinene for differensiert forvaltning av strandsona har som mål å tydeleggjere nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet langs sjøen. Målet er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen. Det skal gjennomførast ein sterkare geografisk differensiering, der vernet gjerast strengast i sentrale områder der presset på arealane er stort. Planområdet ligg med grenser mot sjø. Det vil såleis i planframlegget vere viktig at ein tek omsyn til strandsona og ikkje legg opp til ny utbygging som kan kome i konflikt med denne, samt at tilkomst til strandsona for ålmenta vert sikra.

Retningslinene for behandling av støy i arealplanlegging har som mål å førebygge støyplager og ivareta stille og lite støypåvirka natur- og friluftsområder gjennom å:

- anbefale etablering av støysoner som skal sikre at støyutsette områder rundt eksisterande støykjelder synleggjeres.
- gje anbefalingar om kvar bygg med støyfølsam bruksformål ikkje bør etableras, og kvar etablering berre kan skje med særskilte avbøtande tiltak
- gje anbefalingar for støygrenser ved etablering av nye støykjelder, slik at desse lokaliseras og utformas med tanke på å hindre nye støyplager.

Planområdet ligg ikkje særskilt støyutsett til. Det bør likevel takast omsyn til i planlegginga at bustader, leikeplassar m.m. ikkje plasserast for nærmre vegar og andre potensielle støykjelder.

5.2 Regionale planar

- Fylkesplan for Hordaland, 2005-2008.
- Fylkesplan for kystsona i Hordaland, 2001-2004
- Klimaplan for Hordaland, 2010-2020.
- Fylkesdelplan for kulturminne, 1999-2010.
- Fylkesdelplan for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv, 2008-2012.
- Fylkesdelplan: Deltaking for alle – universell utforming, 2006-2009.

Fylkesplan for Hordaland 2005 – 2008 legg opp til eit areal – og miljømål der lokalisering av bustader, næringsverksomheit og tenesteyting skal skje med omsyn til effektiv arealutnytting og energibruk. Lokalsamfunna skal ha gode miljøkvalitetar med mellom anna samanhengande grønstruktur, og tilgang til friluftareal 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 oppholdsareal. Dette vert viktige moment å legge vekt på ved utviklinga av planområdet.

Kystsoneplanlegging skal vere ein integrert del av den heilsakplege planlegginga som kommunar og fylkeskommunar har hovudansvaret for etter plan- og bygningslova, og femner om fylkesplan, kommuneplan og reguleringsplan. Hovudmåla er:

- Å avklare og balansere bruk og vern av areal og ressursar i kystsona.
- Næringsutvikling skal skje på ein berekraftig måte og med best mogeleg utnytting av eksisterande investeringar i infrastruktur og minimalisering av transportarbeidet.
- Å utvikle betre rutinar for samarbeid og samordning, med basis i fylkeskystsoneplanen.

Planområdet ligg med grenser mot sjø og kystsoneplanlegging vert såleis eit viktig fokus i planarbeidet.

Klima vert stadig eit meir viktig og aktuelt tema. I den siste rapporten fra 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 naturmangfold. 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 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 heilskapleg 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 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 nærlieken av der dei bur. Det er såleis viktig at planforslaget opprettheld og legg til rette for moglegheten til å kunne drive med fysisk aktivitet og friluftsliv slik det er i området i dag, og at dette ikkje vert forringa.

Hordaland ønskjer å vere eit føregangsfylke i universell utforming, men det er store utfordringar knytt til dette. Mesteparten 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 alle brukargrupper vert ivaretake i planframlegget.

5.3 Kommunale planar

5.3.1 Arealdelen til kommuneplanen

I kommuneplanen er området avsett til bustad, LNF-område og anna byggeområde-naust. Grense for funksjonell strandsone går også gjennom planområdet, blå stipla line.



Figur 3: Utsnitt frå kommuneplanen sin arealdel. Planområdet er markert med svart stipla line.

5.3.2 Kommunedelplanar

Det føreligg ingen kommunedelplan for 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

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 myke trafikantar. 2) Ulukker: redusere talet på personskadeulukker med 20 % i planperioden. 3) Trafikantåtferd: 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.

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 langsigktig 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.

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 sterkt auke i folketal, kanskje særleg i dei mest sentrale områda. Både Statistisk Sentralbyrå sine befolkningsframskrivingar og utbyggingsplanane tyder også på at kommunen står ovanfor endringar i befolkningssamansettina 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 bustadsamansetning og bustadbehov syner eit behov for mellom 6147 og 8347 nye bustader. Frå planområdet til Straume, som er det store fortettingsområdet, er det berre ca. 3 km som gjer til at planområdet har ei gunstig plassering med tanke på utbygging av nye bustader.

Idrett og fysisk aktivitet 2011-2018

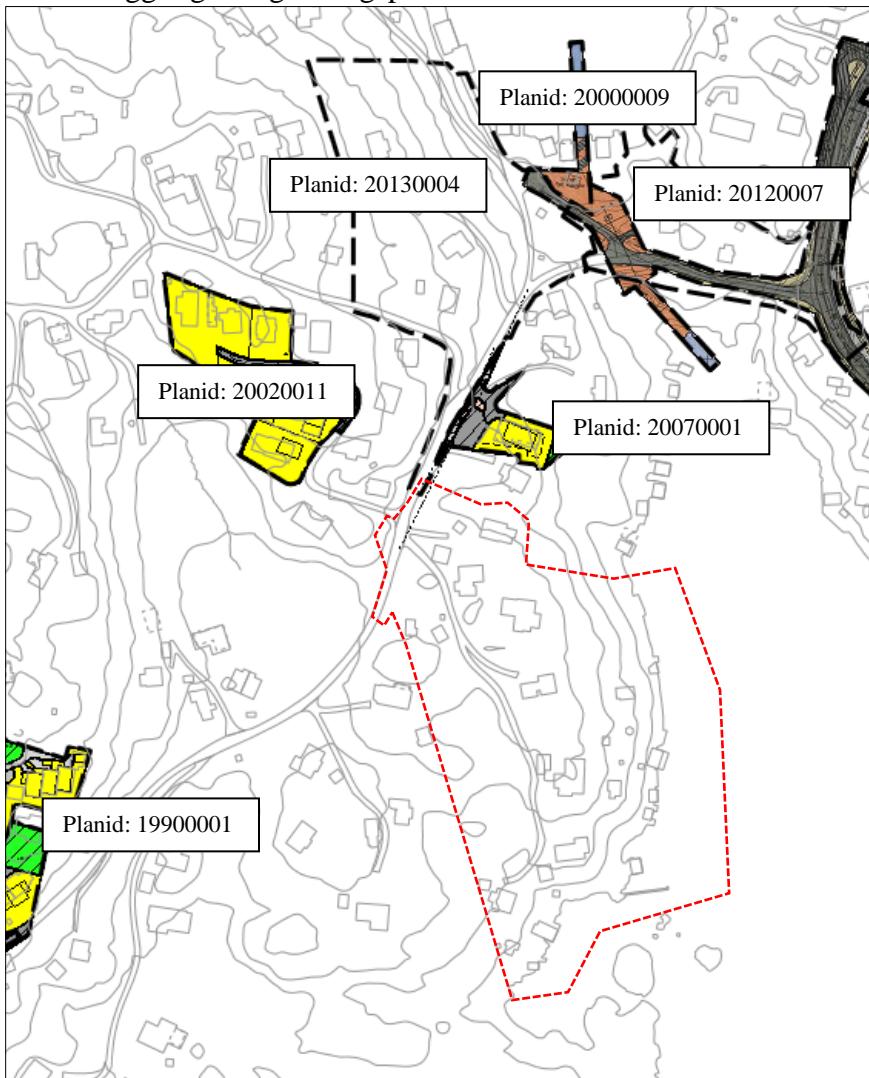
Denne planen tek til orde for tilrettelegging for at folk kan vere fysisk aktiv, uansett alder, kjønn, funksjonsnivå og sosial bakgrunn. I planen vert det særleg lagt vekt på tilrettelegging for fysisk aktivitet i strandsone og utmark (friluftsliv). Knytt til folkehelsearbeidet vert friluftsliv vurdert som eit lågterskeltilbod, eigna for å få inaktive i aktivitet, og for å utjamna sosiale helseskilnadar. 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 eit større naturområde i nordvest, samt det grensar til sjø i aust. På Straume ca. 3 km unna finne ein treningscenter og idrettsanlegg.

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 helseskade, 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.

5.4 Reguleringsplanar

Det føreligg ingen reguleringsplan for området.



Figur 4: Oversikt over tilgrensande reguleringsplanar. Planområdet er markert med raud stipla line.

5.5 Lokale retningslinjer/normer

Aktuelle retningsliner:

- Retningsliner for god byggeskikk i Fjell kommune
- Retningsliner for barnehageutbygging
- Felles areal og parkering
- Retningsliner for bruk av utbyggingsavtalar.

5.6 Avvik frå planar og retningslinjer

Planforslaget avvik ikkje frå rikspolitiske retningslinjer, regionale planar men avvik noko frå kommuneplanen da det er lagt til rette for LSF-spreidd fritidsbustader og småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone. Dette vil likevel ikkje ha store konsekvensar då det innanfor LSF-spreidd fritidsbustader er eksisterande fritidsbustader, samt at det ikkje leggjast opp til etablering av fleire fritidsbustader. I forhold til småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone er det berre lagt til rette for to flytebrygger med til saman 17 båtplassar som er tenkt nytta for dei som bur i planområdet.

6 FORSKRIFT OM KONSEKVENSENTGREIING

Formålet med ei konsekvensutgreiing er å sikre at omsynet til miljø og samfunn blir ivaretakne i planarbeidet. Konsekvensutgreiinga skal nyttast som verktøy når det skal avgjera om, og etter kva slags krav, planar eller tiltak kan gjennomførast. Det er opp til forslagstiller sjølv å vurdere om planforslaget kjem inn under §3 i forskriften sitt verkeområde. Dersom reguleringsplanen blir vurdert til ikkje å konsekvensutgreia, skal dette visast i planskildringa.

Kriterier og vurdering av prosjektet sine verknader for miljø og samfunn etter forskrift om konsekvensutgreiing §4:

KRITERIE	VURDERING
a) Er lokalisert i eller kjem i konflikt med områder med særskild verdifulle landskap, naturmiljø, kulturminner eller kulturmiljø som er verna eller freda, midlertidig verna eller freda eller foreslått verna eller freda, eller kvar det finnast eller er stort sannsyn for å finne automatisk freda kulturminner som inngår i eit kulturmiljø med stor tidsdybde.	Ingen konsekvensutgreiing nødvendig. Det er ikkje registrert område med særskild verdifulle landskap, naturmiljø, kulturminner/kulturmiljø eller kor det er stort sannsyn for å finne automatisk freda kulturminner (miljøstatus, Hordaland fylkeskommune). Planområdet kjem ikkje i konflikt med dette kriteriet.
b) Er lokalisert i eller kjem i konflikt med viktige inngrepsfrie naturområder eller utgjer ein trussel mot truga naturtypar, truga artar eller deira leveområder, mot prioriterte artar eller deira funksjonsområder, mot utvalde naturtypar, eller mot andre områder som er særskilt viktige for naturens mangfold.	Ingen konsekvensutgreiing nødvendig. Planområdet kjem ikkje i konflikt med inngrepsfrie naturområdar, eller utgjer ein trussel mot truga naturtypar, truga artar eller deira leveområder, utvalde naturområde eller særskilt viktige område for naturen sitt mangfold (Hordaland fylkeskommune, naturbase, miljødirektoratet, miljøstatus). Planområdet kjem ikkje i konflikt med dette kriteriet.
c) Er lokalisert i større naturområder som er særskilt viktige for utøving av friluftsliv, herunder markaområder, eller i viktige vassdragsnære områder som ikkje er avsett til utbyggingsformål eller i overordna grønstrukturar og viktige friområde i byer og tettsted, og kor planen eller tiltaket kjem i konflikt med friluftslivsinteresser.	Ingen konsekvensutgreiing nødvendig. Det er ikkje registrert større naturområde egna for friluftsliv, del av markaområder/grønstruktur, viktige vassdragsnære områder, viktige friområde for tettsted. Planområdet kjem ikkje i konflikt med dette kriteriet.
d) Kjem i konflikt med gjeldande rikspolitiske føresegner eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhald av plan- og bygningslova av 14. juni 1985 nr. 77 eller statlege planretningsliner, statlege planføresegner eller regionale planføresegner gitt i medhald av lov 27. juni 2008 nr. 71,	Ingen konsekvensutgreiing nødvendig. Planområdet kjem ikkje i konflikt med rikspolitiske føresegn eller retningsliner.

e) Kan komme i konflikt med utøvinga av samiske utmarksnaeringar, eller er lokalisert i reindriftas særverdiområder eller minimumsbeiter og kan kome i konflikt med reindriftsinteresser, eller på anna måte kan kome i konflikt med reindriftas arealbehov.	Ingen konsekvensutgreiing nødvendig. Ikkje aktuelt.
f) Inneber større omdisponering av landbruks-, natur- og friluftslivsområder eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor viktigkeit for landbruksvirksomhet.	Ingen konsekvensutgreiing nødvendig. Planområdet er ca. 30 daa stort og ein liten del av området kjem innanfor landbruks-, natur- og friluftsområder. Tiltak som påverker LNF-området vil hovudsakelg vere makebytte, og størrelsen på LNF-arealet innanfor området vil såleis ikkje verte råka. Planområdet kjem ikkje i konflikt med dette kriteriet.
g) Gir vesentleg auke i antal personar som utsetjast for høg belastning av luftforureining, støy eller lukt, eller kan føre til vesentleg forureining til jord, vatn eller sediment, eller kan føre til vesentleg auke av utslepp av klimagassar, eller kan føre til vesentlig stråling,	Ingen konsekvensutgreiing nødvendig. Planområdet ligg langs ein mindre privat veg som ikkje er belasta av luftforureining, støy eller lukt. Tiltaka vil heller ikkje føre til vesentleg forureining til jord, vatn eller sedimenter, eller til vesentleg auke av utslepp av klimagassar, eller til vesentleg stråling. Planområdet kjem ikkje i konflikt med dette kriteriet.
h) Medfører risiko for alvorlege ulykker, ras, skred og flom.	Ingen konsekvensutgreiing nødvendig. Planområdet ligg ikkje slik til at tiltak på tomta kan føre til risiko for alvorlege ulykker, ras, skred eller flom. Planområdet kjem ikkje i konflikt med dette kriteriet.
i) Kan få konsekvensar for befolkninga si helse eller helsa si fordeling i befolkninga.	Ingen konsekvensutgreiing nødvendig. Ikkje aktuelt.
j) Kan få vesentlege konsekvensar for befolkninga si tilgjengeleghet til uteområder, bygningar og tenester.	Ingen konsekvensutgreiing nødvendig. Planforslaget vil ikkje vere til hinder for allmenta si tilgang til uteområde, bygningar eller tenester. Tilgang til eksisterande bygningar eller tenester vert like bra eller betre ved gjennomføring av planen. Planområdet kjem ikkje i konflikt med dette kriteriet.
k) Kan få vesentlege miljøverknadar i ein annen stat.	Ingen konsekvensutgreiing nødvendig. Ikkje aktuelt.

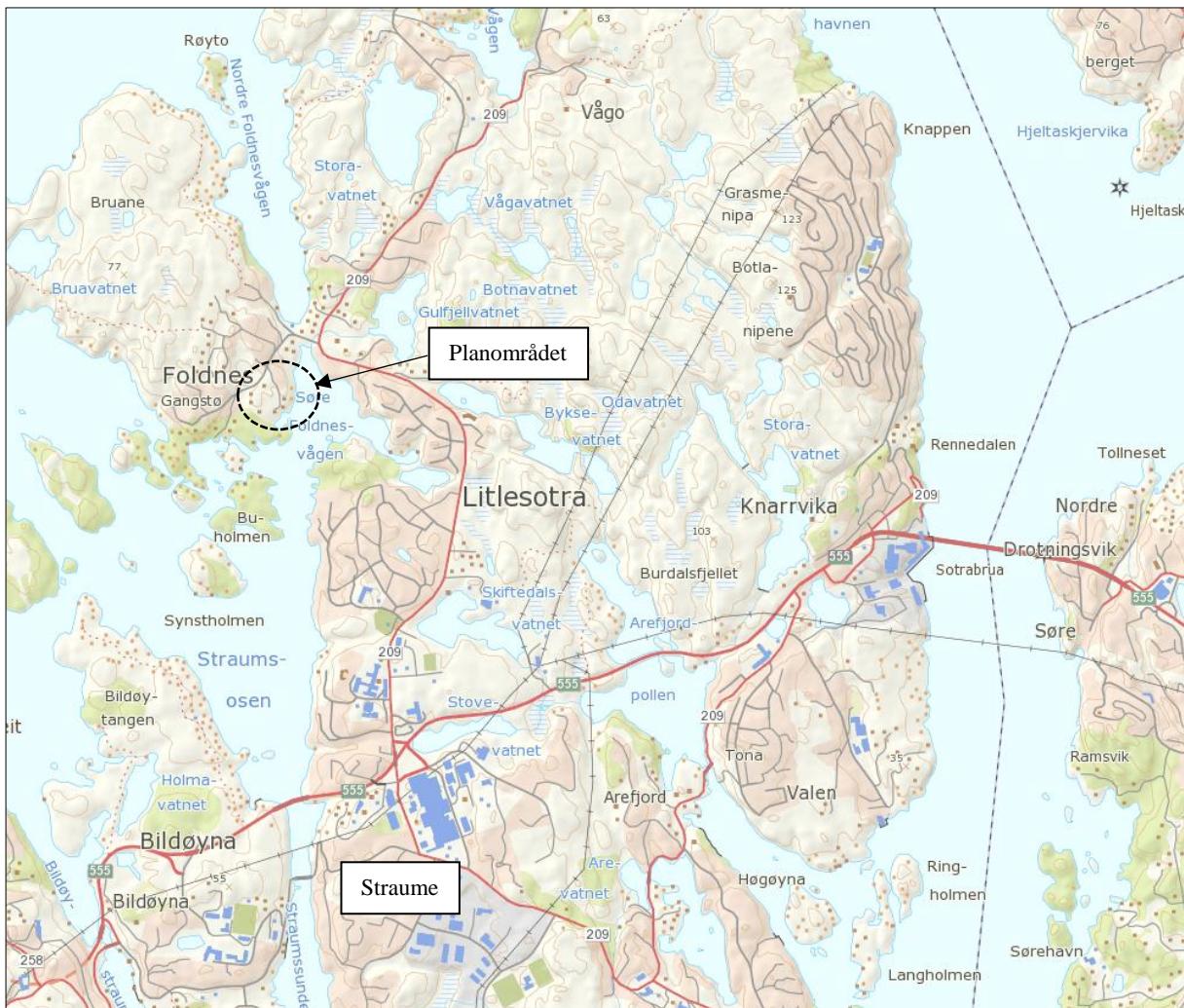
Oppsummering:

Planforslaget treng ikkje å konsekvensutgreia.

7 SKILDRINGAR AV PLANOMRÅDET I DAG

7.1 Lokalisering

Planområdet ligg på Foldnes i Fjell kommune, om lag 3 km nordvest for Straume som er kommunenesenter i kommunen. Her finn ein rikt utval av ulike handels- og servicetilbod. Planområdet ligg med grenser til bustader, grøntområder og sjø. Planområdet ligg i eit allereie etablert bustadområde med bustader av både eldre og nyare dato. I nordaust og i sørvest grensar området til grøntareal medan det i vest grensar til sjø. Tilkomst til planområdet er via Gamle Foldnesvegen.

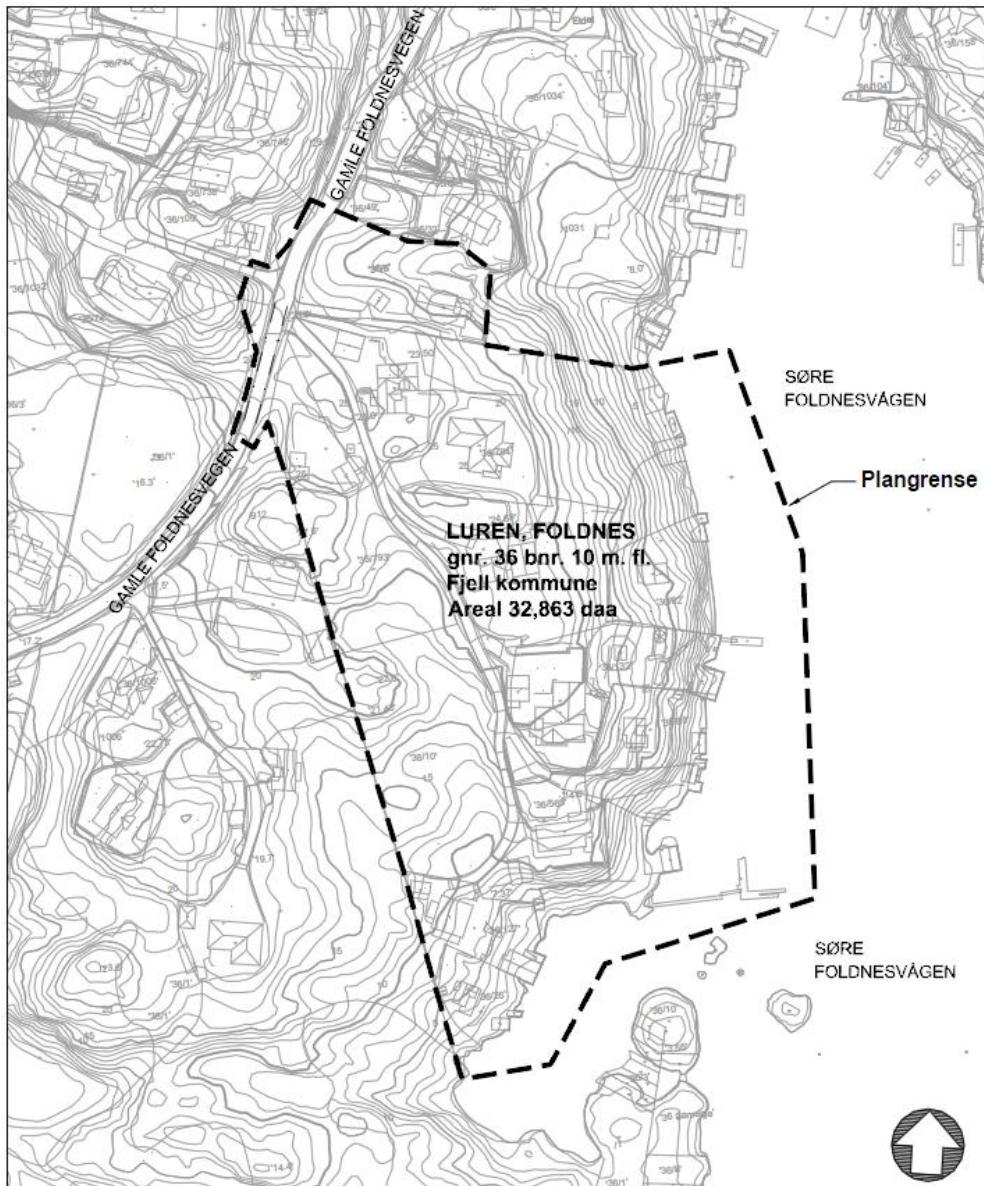


Figur 5: Kart som syner planområdet sin plassering i kommunen. Kjelde: miljostatus.no/kart

7.2 Avgrensing og størrelse på planområdet

7.2.1 Grunngjeving av planavgrensinga

Planavgrensinga er hovudsakleg sett ut i frå tomtegrenser. I nordvest er plangrensa justert i forhold til å få med nok areal til frisiktsoner.



Figur 6: Kart over planavgrensinga.

7.2.2 Skildring av dagens bruk av planområdet

Innanfor planområdet finn ein hovudsakeleg bustader, men også nokre hytter og naust. Langs plangrensa i vest og i nordaust finn ein større grøntareal som er ubygde. Dei tilgrensande områda domineras hovudsakleg av det same som planområdet.



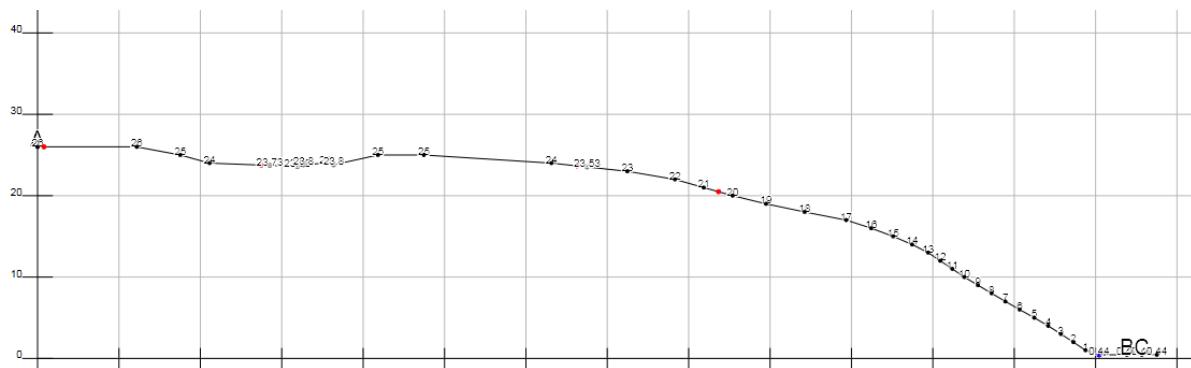
Figur 7: Bilete som syner dagens bruk av området. Kjelde: norgebilder.no



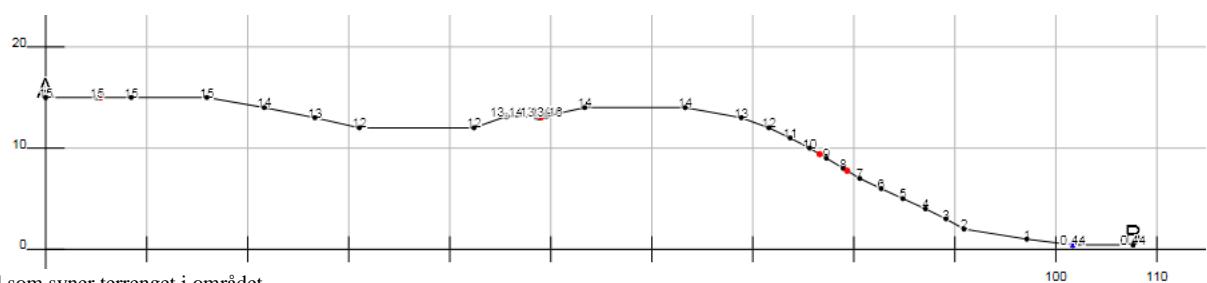
Figur 8: Bilete frå planområdet teke mot nord.

7.3 Topografi og landskap

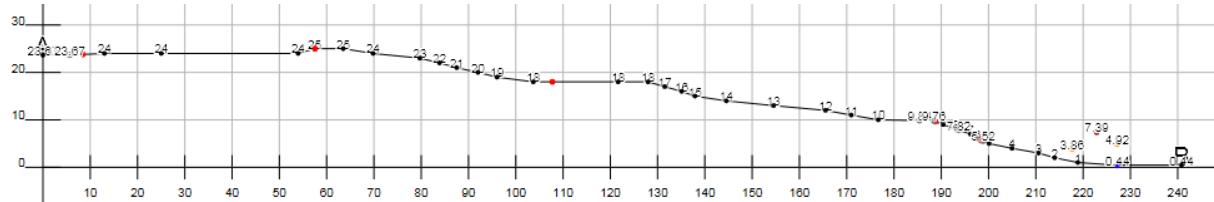
Planområdet ligg i ei skråning ned mot sjøen, Søre Foldnesvågen. Det høgste punktet innanfor planområdet ligg på kote 26 som sjåast i lengdeprofilen under. Sidan planområdet ligg i ei skråning er det gode moglegheiter for å få tilpassa nye bustader terrenget for å unngå at dei vert for framtredande. Det er viktig med god terrentilpassing av nye bustader då planområdet ligg nært sjø og såleis vil vere synleg frå sjøen.



Figur 9: Lengdeprofil som syner terrenget i området.



Figur 10: Lengdeprofil som syner terrenget i området.



Figur 11: Lengdeprofil som syner terrenget i området.



Figur 12: Bilete som syner topografien i området. Kjelde:norgei3D.no

7.4 Sol- og lysforhold

Planområdet ligg austvendt men har tilfredsstillende solforhold då området ligg forholdsvis ope til.

7.5 Lokalklima

Planområdet ligg skjerma på innsida (austsida) av Foldneshalvøya men kan mogleg eins vere utsett frå vind nordfrå som kjem inn gjennom Nordre Foldnesvågen. Det er elles ikkje særskilde utfordringar knytt til klima.

7.6 Estetisk og kulturell verdi

Det er ikkje registrert særskilde kulturelle verdiar innanfor planområdet. Området inneheld i dag bygg av ulik alder, men ingen som er registrert med særskild estetisk eller kulturell verdi.

7.7 Stadens karakter

7.7.1 Eksisterande bygningar

Dei eksisterande bygga i planområdet er hovudsakleg einebustader, men ein finn også ein tomannsbustad samt naust, nokre hytter og ein låve. Bustadene er av ulike alder, nokon er gamle medan nokon er nybygde. Dei fleste bustadene har to etasjar men ein finn også nokre med tre etasjar. Bustadtypen ein finn innanfor planområdet er lik den ein finn i tilgrensande områder.

7.7.2 Samspel mellom landskap og bygningsmassar

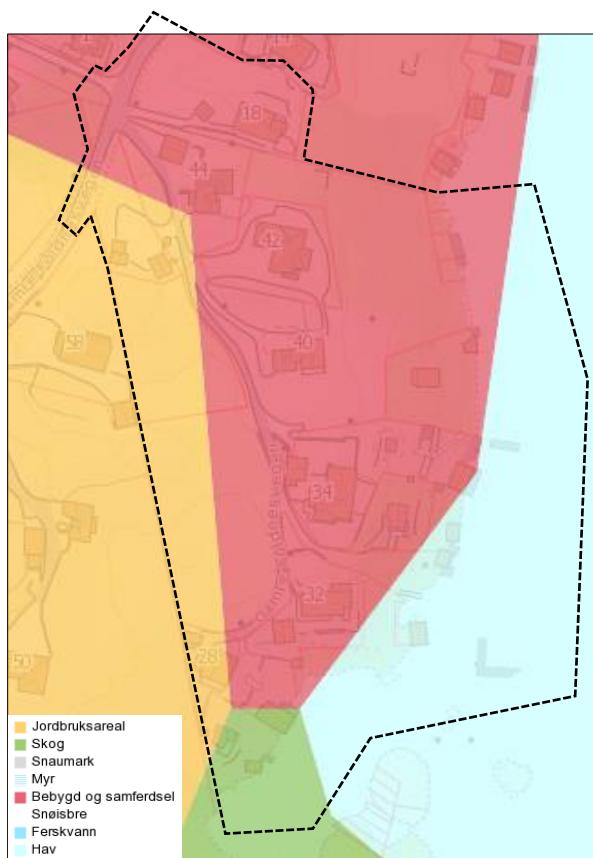
Dei fleste av dei eksisterande bygningane ligg plasser på toppen av og i skråninga ned mot sjøen i aust og er forholdsvis godt tilpassa/lagt i terrenget.

7.7.3 Kulturminne og kulturmiljø

Det er ingen registrerte kulturminner eller kulturmiljø innanfor planområdet.

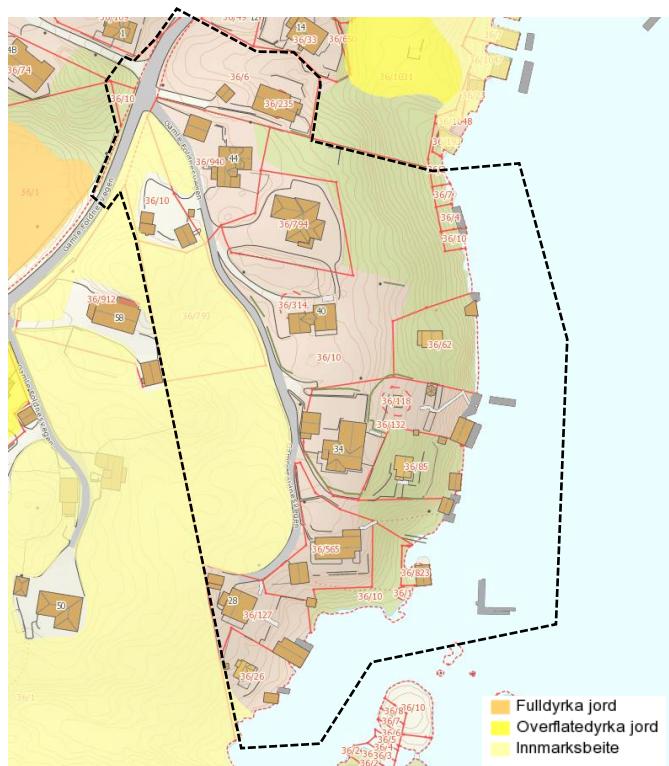
7.8 Naturverdiar og landbruk

Som ein kan sjå av figur 12 er det meste av planområdet utbygd, men ein finn også jordbruksareal, hav og noko skog. Det er ikkje observert viktige dyreartar eller registret raudlisteartar eller andre spesielle naturverdiar i området, jf. rapport om Viltet i Fjell og Naturtypar i Fjell. Vegetasjonen innanfor planområdet består hovudsakleg av opparbeida hagar, samt bartre og grasområder.



Figur 13: Kart som syner arealfordelinga i området. Kjelde: miljostatus.no/kart

Vestre del av planområdet er registrert som innmarksbeite, men dette området har ikkje vore i drift sidan 1986.



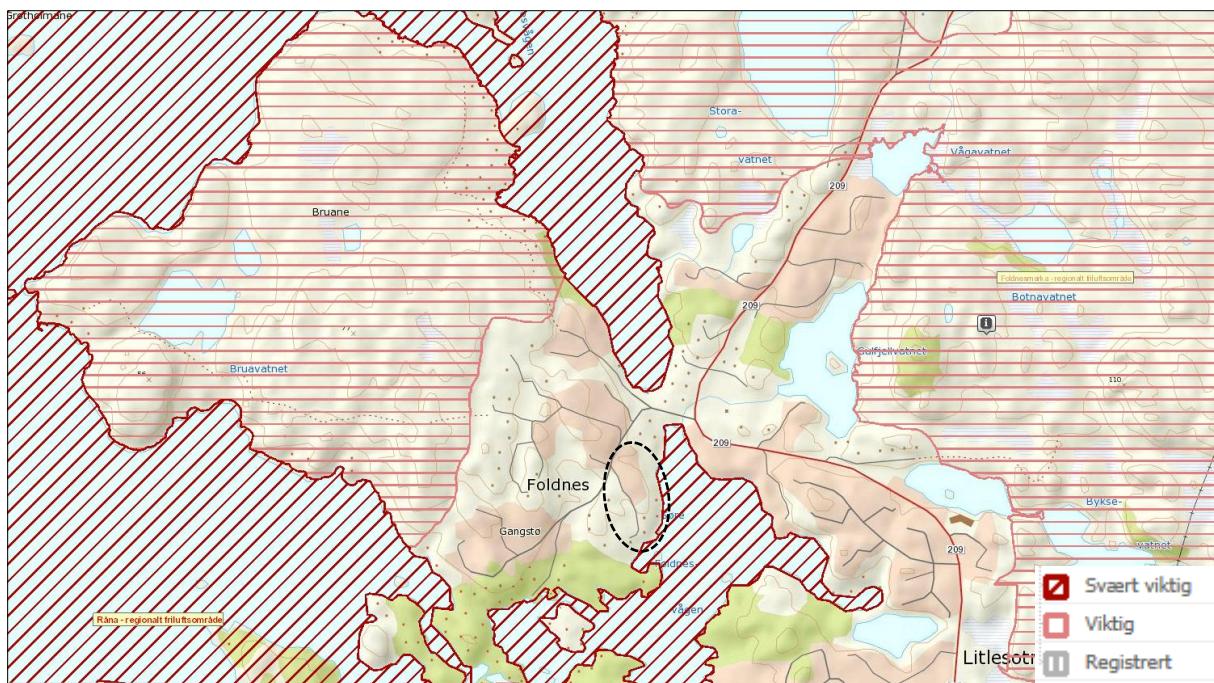
Figur 14: Kart som syner jordbruksareal i planområdet. Kjelde: miljostatus.no/kart



Figur 15: Bilete av planområdet teke mot sør der ein kan sjå vegetasjonen i planområdet. Kjelde: 1881.no/kart

7.9 Rekreasjonsverdi, rekreasjonsbruk og uteområde

Området blir i dag hovudsakleg brukt av dei som bur der og dei som har naustplass der. Planområdet ligg i tilknyting til Råna i aust som er eit regionalt svært viktig friluftsområde. Eit lite stykke vest og aust for planområdet ligg Foldnesmarka som er eit viktig regionalt friluftsområde.



Figur 16: Regionale friluftsområder i tilknyting til planområdet. Planområdet er markert omtrentleg med svart stippling Kjelde: kart.ives.no

7.10 Born og unges interesser

Det er ikkje særskilde spor av at planområdet vert nytta som leikeareal til barn og unge, utover det som finn stad på eigen tomt. Ein har heller ikkje kjennskap til at området vert nytta av skular og barnehagar. Næraste idrettsanlegg ligg på Straume ca. 4 km sør for planområdet.

7.11 Trafikkforhold

7.11.1 Vegtilkomst

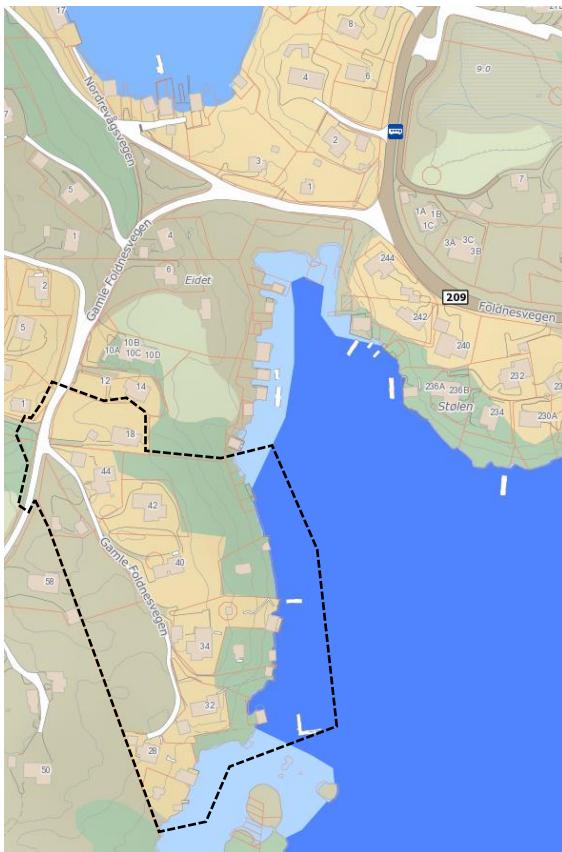
Dagens tilkomst til området er via Gamle Foldnesvegen. Dette er namnet på vegen som går langs planområdet men også namnet på vegen som går inn i planområdet.

7.11.2 Vegsystem

Delen av Gamle Foldnesvegen som går langs planområdet er smal og manglar fortau, ÅDT her er ikkje kjend. Fartsgrensa her og i planområdet er på 50 km/t. Vegen i planområdet er også smal og bratt enkelte stadar.

7.11.3 Kollektivtilbod

Det ligg busshaldeplass langs fylkesveg Fv 209 i krysset Vågevegen/Foldnesvegen, ca. 500 meter nordaust for planområdet. Her går buss 445 opptil 3 gonger i timen til Straume der det er vidare forbindning med buss til blant anna Bergen sentrum. Reisetida til Straume er 10 minutt, medan reisetida til Bergen sentrum er 40 minutt.



Figur 17: Kart som syner kollektivtilbod i området. Kjelde: kart.finn.no

7.12 Sosial infrastruktur og andre servicetilbod

7.12.1 Skule og barnehage

Tirltoppen familiebarnehage er nærmeste barnehage. Denne ligg om lag 600 meter sørvest for planområdet. Foldnes barneskule ligg om lag 2,2 kilometer sør for planområdet. Fjell ungdomsskule og Sotra vidaregåande skule ligg i underkant av 5 kilometer sørvest for planområdet på Bildøy. Det er ledig skulekapasitet på barneskulen og noko meir pressa på ungdomsskuletrinnet (Kommunedelplan Skule og utdanning 2011-14). Det er låg barnehagekapasitet i Fjell kommune. I 2018 var det berre dei som har rett på barnehageplass i 2018 som fekk plass.

Idretts- og kulturtilbod i nærområdet finnast hovudsakleg i området rundt Straume, ca. 3 km sør for planområdet. Av kulturtilbod kan ein blant anna nemne Fjell folkeboksamling, Fjell Frivilligsentral og ungdomsklubbar. Fjell folkeboksamling ligg på Sartor senter og har ei avdeling for barn der ein har eventyrstunder, klassebesøk og andre arrangement. Det har også mellom anna ei lokalhistorisk avdeling der litteratur frå kommunen og regionen rundt er samla. Fjell Frivilligsentralen er møteplass og samhandlingsarena for frivillig arbeid i lokalmiljøet. Den skal hjelpe til med å samordne den frivillige innsatsen som privatpersonar og frivillige organisasjonar i kommunen utfører, og dermed styrke og fremje det frivillige

arbeidet. Ungdomsklubbane består av Straumeklubben som er ein kommunal fritidsklubb for dei mellom 13 og 18 år og Juniorklubben for dei som går i 5.-7. klasse. Desse ligg Einarsensgården like ved Sartor senter. På ungdomsklubben kan ein blant anna vere med vene, spele diverse spel, sjå på tv, danse m.m. Av idrettstilbod kan ein nemne Straume idrettspark der ein finn fleire fotballbaner, treningscenter og badebasseng som ein finn på Straume terapisenter.

7.12.2 Helsetilbod

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

7.12.3 Nærleik til arbeidsplassar

Hovudvekta av arbeidsplassar ligg rundt Straume. Her er det eit rikt utval av ulike typar arbeid, servicerelatert arbeid, arbeid i kommunal sektor m.m. Avstanden hit frå planområdet er på ca. 3 km, noko som gjer til at ein ikkje er avhengig av bil men også kan gå eller sykle. På Ågotnes som ligg rundt 13 km nordvest for planområdet finnast det også ein del arbeidsplassar, då særskild knytt til industri.

7.12.4 Daglegvarehandel og andre servicetilbod

Eit godt utval av daglegvarehandel og andre servicetilbod finn ein på Straume, ca. 3 km sør for planområdet.

7.13 Universell tilgjenge

Den nordlege delen av planområdet er forholdsvis flat og universelt tilgjengeleg. Tilkomsten til den sørlege delen er noko bratt og ikkje universelt utforma.

7.14 Teknisk infrastruktur

7.14.1 Vatn og avlaup

Det er innanfor planområdet private avlaupsleidningar. Desse har kapasitet til at fleire bustader kan kople seg på. I Gamle Foldnesvegen som går nord for planområdet er det kommunale vass- og avlaupsleidningar.

7.14.2 Trafo og kraftlinjer

BKK Nett har høgpenningskablar innanfor planområdet som det må takast omsyn til. Det er sannsynleg at eksisterande straumfordelingsanlegg i området ikkje vil vere tilstrekkeleg til å forsyne ny busetnad. Det må derfor setjast av plass i planområdet til etablering av ny nettstasjon.

7.14.3 Energiforsyning og alternativ energi

Energiløysinga i området er elektrisk. Det bør vurderast om det er mogleg å nytte alternative energikjelder. Nesten 70% av bustadene her i landet har elektrisk oppvarming. Moderne vedomnar, pelletskaminar og ulike typar varmepumper er miljøvenlege alternativ som kan brukast i tillegg til elektrisk oppvarming (www.klimaloftet.no).

7.15 Miljø, klima og grunnforhold

7.15.1 Stabilitetsforhold i grunn

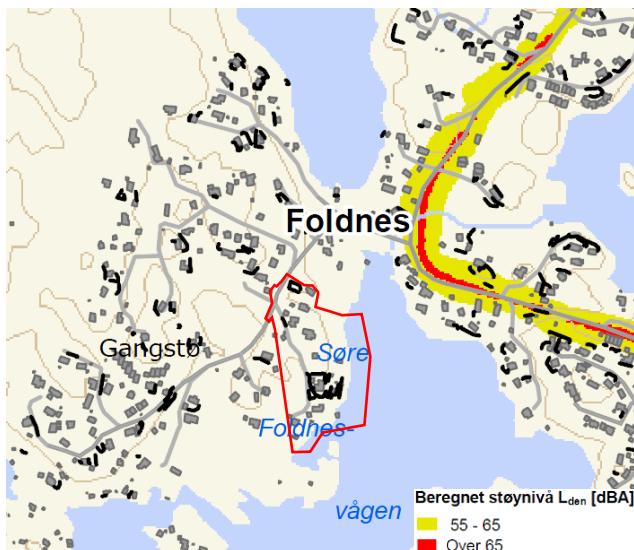
Når det gjeld grunnforhold består grunnen av gneis, hovudsakleg granittisk til granodiorittisk med raud alkalifeltpat, ueinsarta til migmatittisk, stadvis banda, hovudsakleg amfibol- og biotittrik, stadvis grå granodiorittisk til tonalittisk gneis (www.ngu.no).

7.15.2 Mikroklimatiske forhold

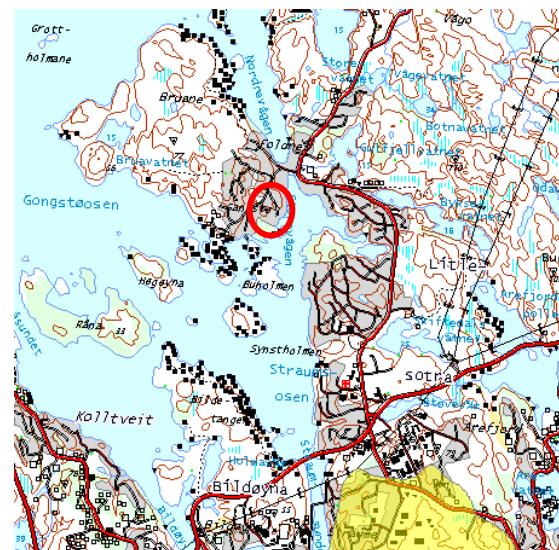
Ingen kjende inversjonsområde/kuldedrag, vind, elveos etc.

7.15.3 Støyforhold

Planområdet er verken råka av veg- eller flystøy.



Figur 11: Vegstøy i tilknyting til planområdet. Kjelde: Statens vegvesen



Figur 12: Gjennomsnittleg døgnleg flystøy. Kjelde: avinor.no/lufthavn/bergen/omoss/_forvarenaboeer/_miljokart?typ=stoy

7.16 Beredskap og ulukkesrisiko

7.16.1 Beredskap

Det er ein tilkomstveg til planområdet. Dette er Gamle Foldnesvegen som kjem inn nord i planområdet. Vegen innanfor planområdet er forholdsvis smal, men likevel brei nok til at utrykkingskøyretøy kjem seg fram, 3,5 meter. Næraste brannstasjon er Sotra Brannvern IKS som ligg på Ågotnes, ca. 15 km nordvest. Næraste politistasjon er Sotra og Øygarden lensmannskontor som ligg på Straume, ca. 3 km i sør, her finn ein også legesenter.

7.16.2 Rasfare

Det er ingen kjend rasfare i området.

7.16.3 Flomfare

Det er ingen kjend flaumfare i området.

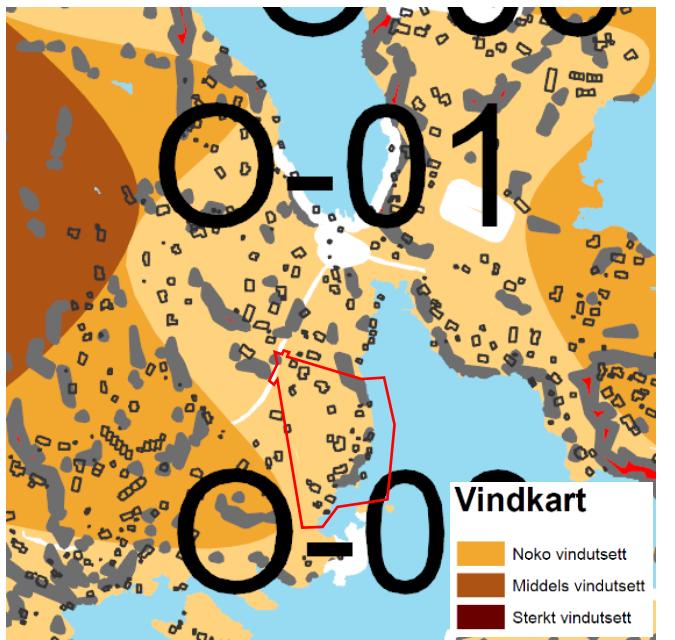
7.16.4 Overvatn

Ein er ikkje kjend med at overvatn vil vere ei utfordring for planområdet eller i tilgrensande område. Det vil i planframlegget bli sikra mykje grøntareal som vil kunne ta opp i seg og fordryge overvatn.

Planområde ligg også nært sjø som er ein resipient som har svært god kapasitet til å ta i mot overvatn. Det er derfor ikkje naudsynt å gjennomføre tiltak for å fordryge eller infiltrere overvatn frå planområdet. Alt overvatn kan på sikker og trygg måte førast til sjø utan at denne får redusert kapasitet.

7.16.5 Vind

Som ein kan sjå av kartet under er ikkje planområdet særskilt plaga med vind. Ein bør likevel take omsyn til vind ved plassering av leike- og uteopphaldsareal, samt plassering av bustader slik at desse kan vere med på å gje lyd for kvarandre samt hindre at det oppstår vindtunnelar gjennom området.



Figur 18: Vindkart for området. Kjelde: Fjell kommune, Plan- og utbyggingssjefen.

7.16.6 Potensielle forureiningskjelder

Det er ingen kjend forureining innanfor planområdet.

7.16.7 Ulukkesrisiko

Det er ikkje avdekka særskilde risiko eller såbarheitsmoment i området.

7.17 Privatrettslege bindingar

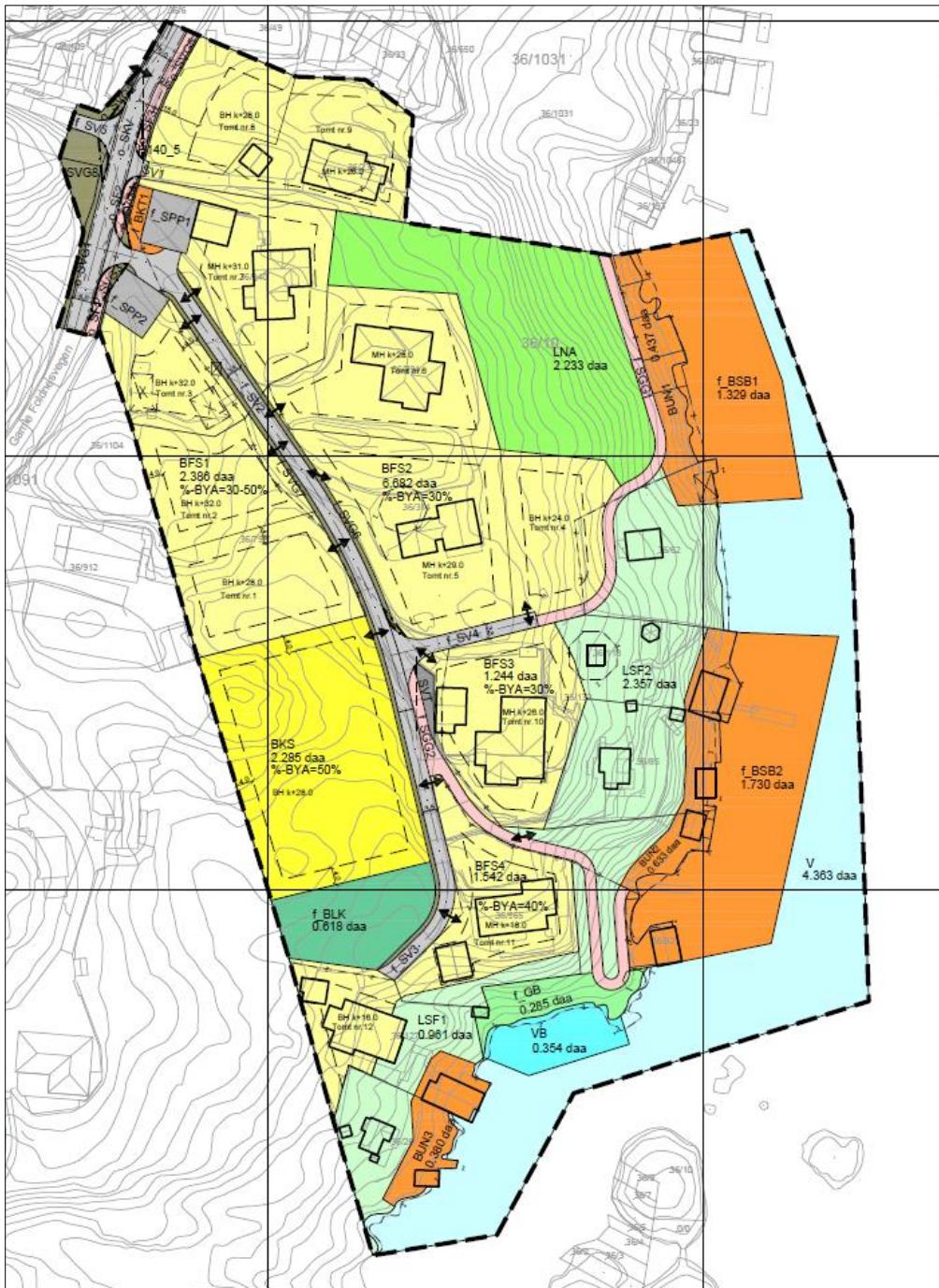
Ingen kjende.

8 SKILDRINGAR OG VERKNADER AV PLANFRAMLEGGET

8.1 Innleiing

I planframlegget har ein vald å leggje til rette for ulike bustader, både einebustad, tomannsbustader og rekkehus, dette for å få eit variert bustadfelt som kan vere attraktivt for mange. Det har blitt vurdert alternative løysingar, men ein har enda opp med dette planframlegget, då det gjev rom for eit relativt høgt antal bueiningar, samstundes som det ivaretak og sikrar store grøntområder for leik og uteopphold.

8.2 Planlagt arealbruk



Figur 19: Reguleringsplanforslag.

Føremål	Totalt areal
Busetnad og anlegg	
Bustader - frittliggjande	11,854 daa
Bustader - konsentrert	2,285daa
Kommunaltekniske anlegg	0,059 daa
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	3,059 daa
Uthus/naust/badehus	1,450 daa
Leikeplass	0,618 daa
Samferdsel og teknisk infrastruktur	
Veg	0,961 daa
Køyreveg	0,372 daa
Fortau	0,147 daa
Gangveg	0,562 daa
Anna veggrunn – teknisk anlegg	0,039 daa
Anna veggrunn - grøntareal	0,556 daa
Parkeringsplassar	0,271 daa
Grønstruktur	
Badeplass/-område	0,285 daa
Landbruks-, natur- og friluftsføremål	
Naturføremål av LNF	2,233 daa
Spreidd fritidsbusetnad	3,358 daa
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone	
Bruk og vern av vassdrag med tilhøyrande strandsone	4,363 daa
Badeområde	0,354 daa
Omsynssoner	
Frisiktzone ved veg	
Totalt	32,786 ≈daa

8.3 Formål knytt til bygningar og anlegg

8.3.1 Type bygningar og anlegg

I planframlegget er det lagt til rette for frittliggjande og konsentrerte bustader.

BFS:

BFS1 er område for nye bustader. Her er det lagt til rette for oppføring av ein einebustad og to tomannsbustader med 2 etasjar og ei byggehøgd på 8 meter. Utnyttingsgraden er på BYA 50 %. Ved oppføring av berre einebustader må utnyttingsgraden reduserast til BYA 30%. BFS2 er område for tre eksisterande bustader, samt ei ny tomt heilt aust og ei i nordvest. Innanfor den nye tomta i aust er det lagt til rette for ein tomannsbustad på 2 etasjar med ei byggehøgd på 8 meter, medan det innanfor den nye tomta i nordvest er lagt til rette for ein einebustad på 2 etasjar med ei byggehøgde på 8 meter. Utnyttingsgraden for BFS2 er BYA 30%.

BFS3 er området for ein eksisterande bustad med ein utnyttingsgrad på BYA 30%.

BFS4 er området for to eksisterande bustader med ei utnyttingsgrad på BYA 40%.

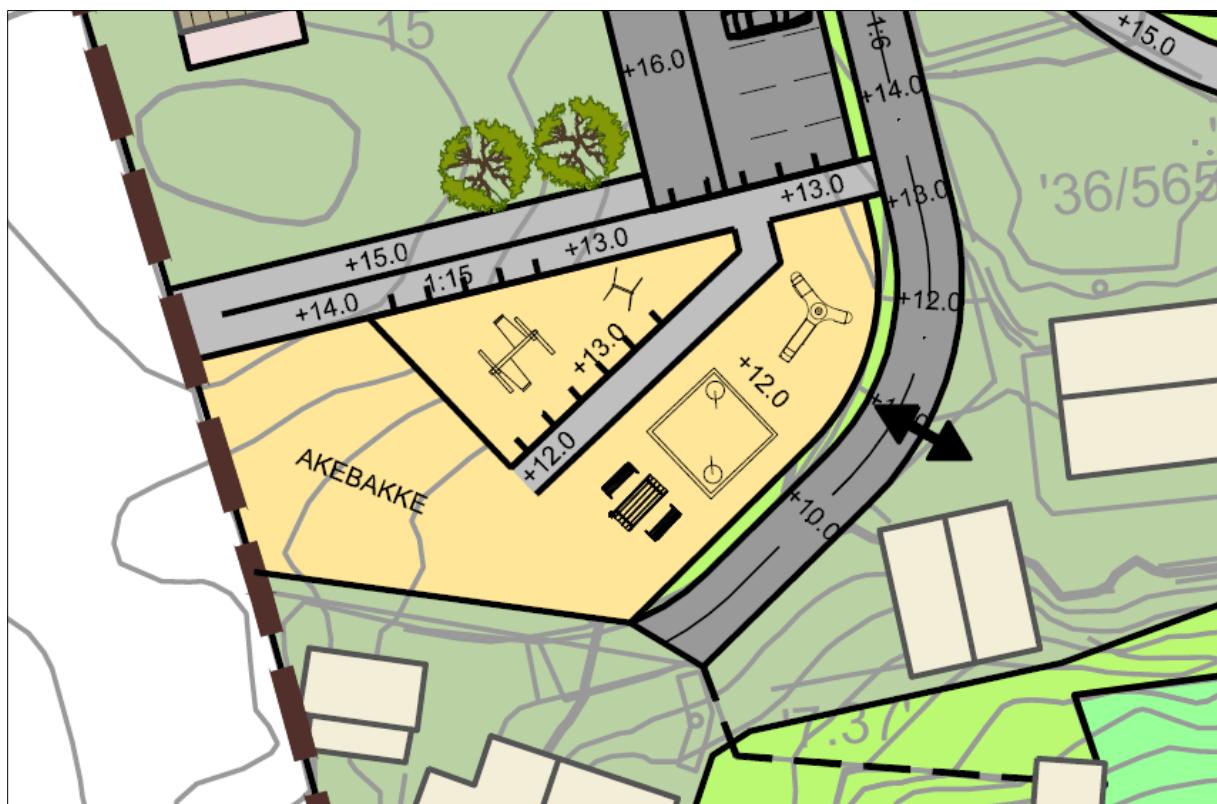
BKS:

BKS er område for nye bustader der det leggjast til rette for 9 rekkehus, fordelt på tre rekker med 3 hus i kvar rekke, over 2 etasjar med ei byggehøgd på 8 meter og ein utnyttingsgrad på BYA 50%.

Ein har vald denne utbyggingsforma i planframlegget med ein variasjon av rekkjehus, tomannsbustader og einebustader for å få eit variert bustadfelt med ulike bustadtypar slik at det vert attraktivt for mange ulike befolkningsgrupper. Når det gjeld maks mønehøgde er denne sett noko høgare enn det som trengst for to etasjar, 8 meter, som det er lagt opp til at alle bustadene innanfor panorådet skal ha, slik at ein står meir fleksibel når det kjem til takutforming. Valet på etasjar er valt ut i frå høgda på tilgrensande bustader som hovudsakleg også er på to etasjar.

8.3.2 Leike- og uteoppholdsareal

Innanfor planframlegget er det lagt til rette for ein stor felles leikeplass på 618 m². Denne er plassert sørvest i planområdet ved enden av vegen i planområdet slik at den så å seie nesten ikkje får noko trafikk forbi seg, samstundes som den grensar mot grøntareal i vest. Det er tilkomst til leikeplassen frå nord. Det vil bli lagt til rette for at den austlege delen av leikeplassen kan bli universelt utforma. Frå BKS like i nord vil det bli lagt til rette for ein tilkomst ved hjelp av rampe til leikeplassen med ei stigning på 1:15. Leikeplassen oppfyller også kravet om ikkje å ha brattare stigning enn 1:3. Innanfor leikeplassen er det tillate med oppføring av godkjente sittegrupper og leikeapparat, t.d. sandkasse, huskestativ og sklie. Eksisterande terren og vegetasjon skal bevarast så mykje som mogleg for å få eit variert og spanande leikeområde. Leikeplassen skal vere ferdigstilt før bruksløyve for nye bustadeiningar innanfor BKB kan gjevast. Dette vert sikra i § 3.3 i føresegnene.

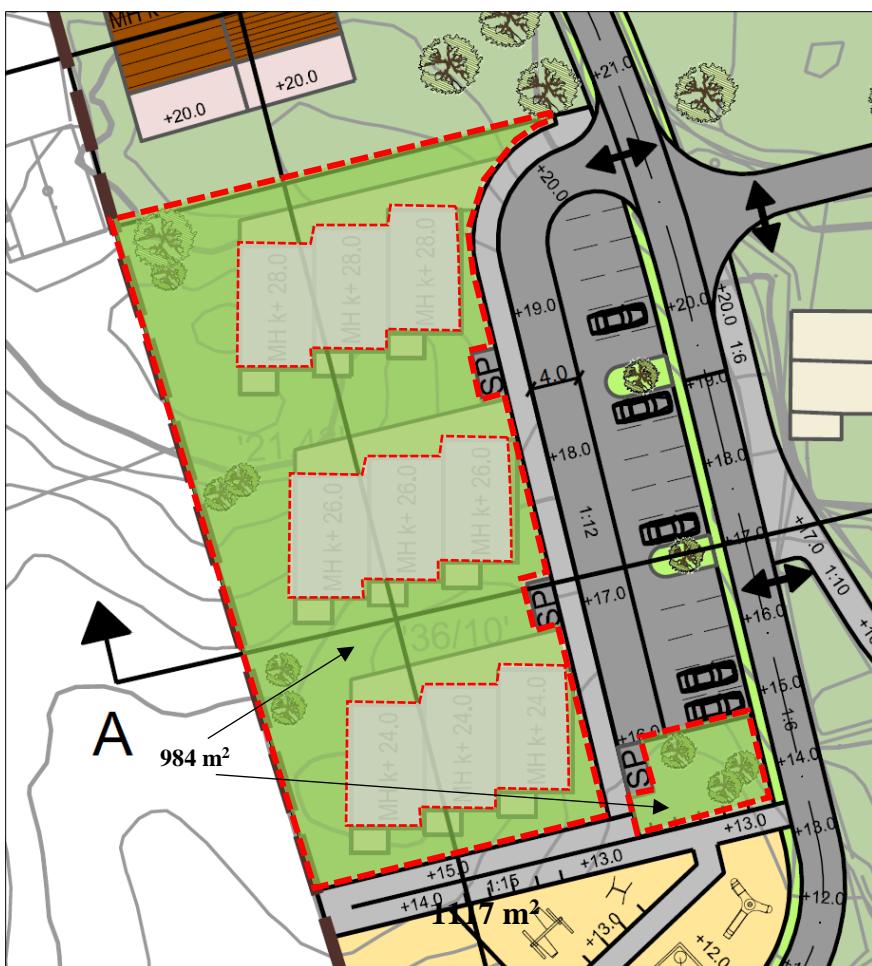


Figur 20: Utsnitt fra illustrasjonsplanen som syner leikeplassen og tilkomst til denne.

Sør i planområdet er det også sett av areal til badeplass for beboarane i planområdet. Det vil bli gjort tiltak innanfor badeplassen for å gjøre denne meir tilgjengeleg og brukarvenleg for beboarane i planområdet. Døme på tiltak som kan bli gjort er bortkøyring, påfylling og utjamning av massar. Det kan også bli aktuelt å plassere ut sittemøblar og bord.

Dei private uteoppahldsareala på minimum 100 m² per bustadeining blir løyst innanfor områda til dei ulike bustadformåla. Så mykje som mogleg av det naturlege terrenget sokjast bevart som uteoppahldsareal innanfor områda for bustadformål.

Innanfor tomtene til dei nye tomannsbustadene og einebustaden er det rikeleg med uteoppahldsareal. Det er mest kristisk når det gjeld tomta for rekkjehusa innanfor BKS. Her er det 9 rekkehus som gir krav om (9x100) 900 m² uteoppahldsareal. Som ein ser av kartet under er det avsett 984 m² MUA for BKS som syner at ein er godt innanfor krava.



Figur 21 Kart som syner MUA for BKB, gult markert område.

8.3.3 Kommunaltekniske anlegg

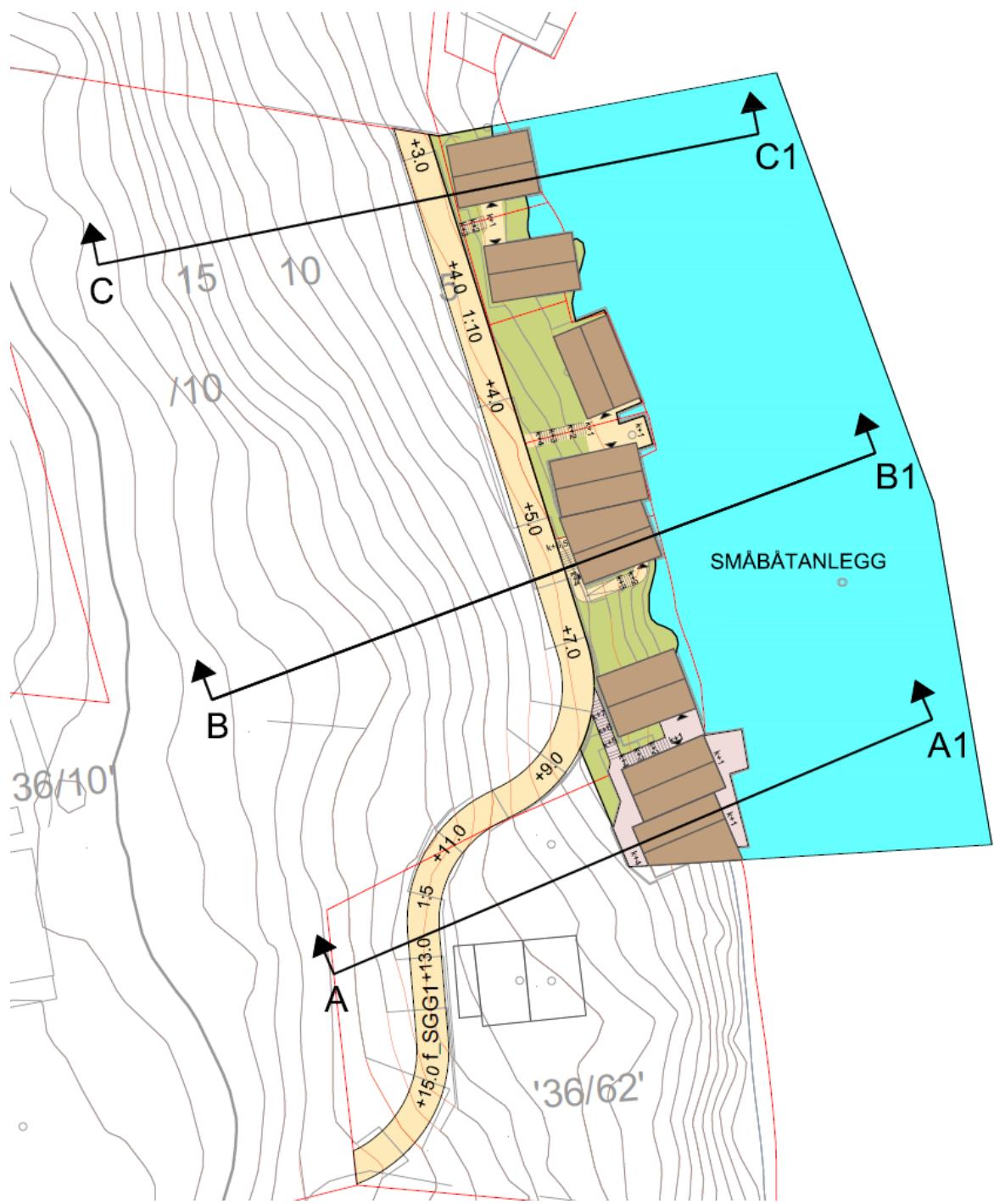
f_BKT1 er areal avsett til søppelhandtering der det er tillate med bossoppstilling, samt oppføring av postkassestativ. Tilkomsten til f_BKT1, Gamle Foldnesvegen o_SKV, er dimensjonert etter krava i forhold til tilkomst for søppelbil med ein vegbredde på 5 meter. f_BKT1 skal ferdigstillast før det kan gjevast bruksløye til nye bueiningar innanfor planområdet, jf. § 3.6 i føresegrane.

8.3.4 Naust

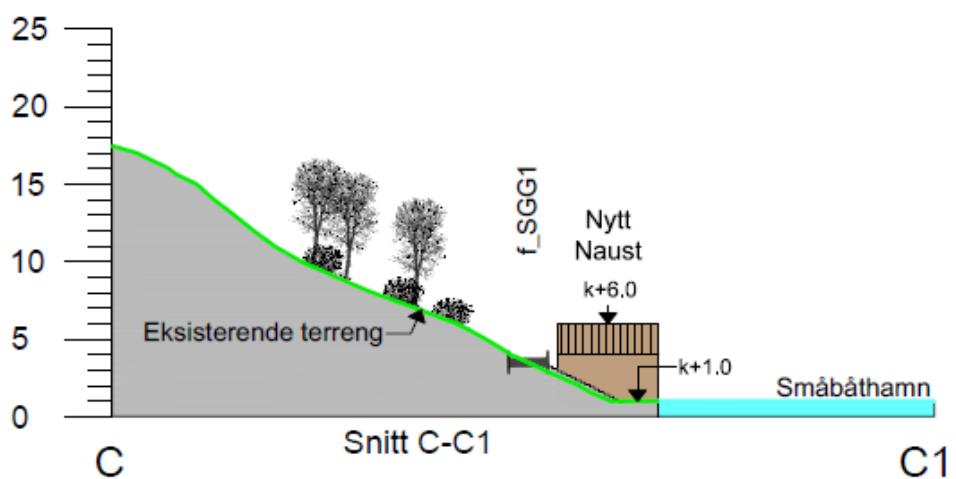
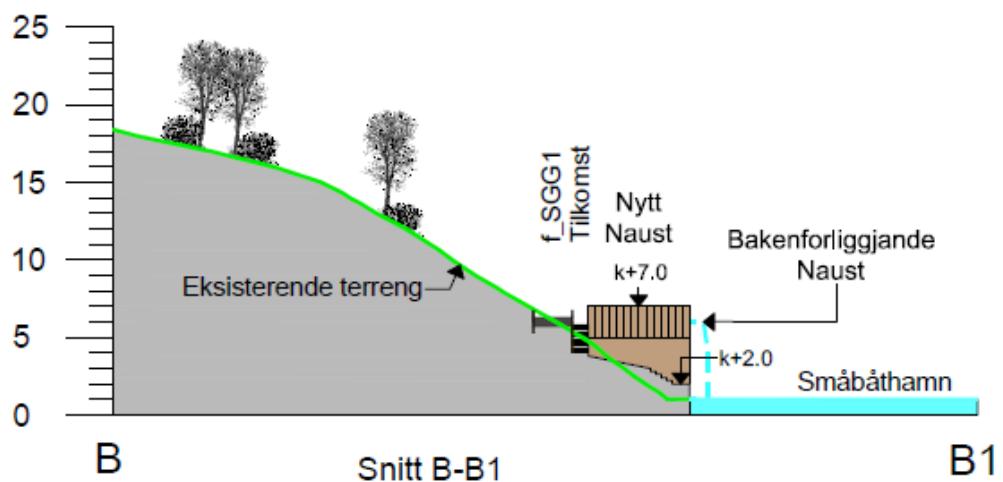
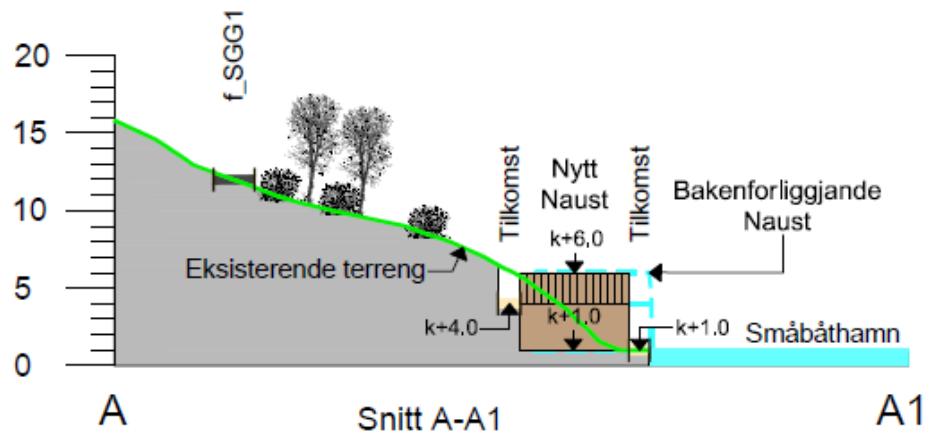
BUN1-BUN3 er areal avsett til naust. Det er i dag 7 eksisterande naust innanfor desse områda. Forutsatt at det eksisterande naustet heilt sør i BUN1 ver rive, vert det opna for at det kan etablerast 8 nye naust innanfor BUN1, 1 nytt naust innanfor BUN2 og 1 nytt naust innanfor BUN3, totalt 10 nye naust.

Det nordlege naustområdet BUN1 er forholdsvis bratt. Det blir i dette området særskild viktig med god terrengetilpassing ved etablering av nye naust. Nausta skal plasserast godt inn i terrenget og det er berre ved dei heilt sørlegaste nausta at ein får nokre skjeringar i bakkant. Skjeringane vil ikkje gå høgre enn nausta og vil såleis ikkje kunne sjåast frå sjøen.

Illustrasjonane under syner korleis ein har tenkt å plassere nausta innanfor BUN1. I tillegg til at nausta er lagt godt i terrenget er det også satt av større og mindre areal mellom dei slik at ein sikrar tilgang til strandsona. Det er fleire private grunneigarar som har naustetomt i planområdet. Det vil difor bli vanskeleg å få til nokon fellesløysing for naust. Ein har imidlertid lagt til rette for felles gangveg som leier ned til naustområda slik at det er god tilkomst til strandsona for alle. Gangvegen, f_SGG2, leier også fram til felles badeplass. Det vert vurdert dette som gode tiltak for at alle skal ha tilkomst til og kunne bruke strandsona.



Figur 22: Illustrasjon som syner det nordlege naustområdet.



Figur 23: Snitt av det nordlege naustområdet som syner plassering av nausta i terrenget

8.3.5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Køyreveg

o_SKV er eksisterande veg som går gjennom planområdet i nord med ei breidde på 5 meter. SV1 gir tilkomst til dei to nordlegaste tomtene innanfor BFS2, tomt 8 og 9. f_SV2 er nordre del av vegen til bustadene innanfor planområdet og gjev tilkomst til dei resterande nye og eksisterande bustadene. f_SV2 har ei breidde på 3,5 meter og ei stigning på 1:20. f_SV3 er sørlege del av vegen innanfor planområdet og gjev tilkomst til to eksisterande bustader der med ei stigning på 1:6. f_SV2-f_SV3 ligg hovudsakleg i dagens trase med unntak av nokre små justeringar. Innkøyrselen inn til planområdet, som omfattast av f_SV2, har blant anna blitt flytta litt lenger mot sør for å få vegen lenger vekk frå den eksisterande bustaden i nord, samt for å få den meir trafiksikker ved å legge avkøyrselen meir vinkelrett på Gamle Foldnesvegen heilt nord i planområdet. f_SV4 er ny veg som gjev tilkomst til den planlagde nye bustaden heilt aust i BFS2, samt til BFS3 og har ein stigning på 1:20.

Når det gjeld trafikkmengd vil planområdet føre til ein auke i ÅDT på 68 på vegen innanfor planområdet. Ein har då rekna med at det maks kan kome 17 nye bustadeiningar, samt at kvar bueining har to turar med bil fram og tilbake til bustaden kvar dag, som totalt vert 4 turar (17x4=68).

Fortau/ Gangveg

Innanfor planområdet er det lagt til rette for fortau langs o_SKV, samt to gangvegar, f_SGG1 og f_SGG2. f_SGG1 gjev tilkomst til naustområdet i nordaust medan f_SGG2 gjev tilkomst naustområdet og badeplass i søraust. Begge gangvegane har ei breidde på 2,5 meter og nokre parti med stigning på 1:10 og 1:5. Det er tillate med avgrensa køyring på f_SGG2 for tilkomst til sørlege bustad innanfor LSF2. Om ein klarar å løyse ein køyrbar gangveg innanfor føremålet f_SGG2, vidare søraustover for avkøyrsel til bustad innanfor LSF2, utan å gjere inngrep i tilgrensande naturområde kan det tillatast køyring ned til BUN2 i særskilde høve.

Parkering/garasje

Parkering er i samsvar med ny kommuneplan som for bustader med 2 eller færre bustadeiningar gir krav om 2 parkeringsplassar per bu eining. Av nye bustader er det i planframlegget lagt til rette for 3 tomannsbustader og 2 einebustader som vil gi krav om 16 parkeringsplassar. Desse løysast innanfor kva einskild tomt. Det er vidare for bustadbygg/rekkjehus med 2 eller fleire bustadeiningar krav om 1,5 parkeringsplass per eining. Det er lagt til rette for 9 rekkehous som gir krav om 14 parkeringsplassar. Desse løysast innanfor BKS.

For dei nye nausta er det sett av parkering innanfor parkeringsplassane heilt nordvest i planområdet, f_SPP1 og f_SPP2. Det er krav om 1 parkeringsplass per naust og med moglegheit for 10 nye naust vil dette gje krav om 10 parkeringsplassar. Nokre av dei nye nausta er tilhøyrande eksisterande bustader og vil såleis kunne parkere på eigen tomt og det vil såleis vere tilstrekkeleg med dei 9 parkeringsplassane ein finn innanfor f_SPP1 og f_SPP2.

Innanfor område for småbåtanlegg i sjø og vassdrag, BSB1 og BSB2, er det mogleg for 2 flytebrygger med totalt 17 båtplassar. For småbåthamner er det for kvar 10, båtplass krav om 4-7 parkeringsplassar. Båtplassane er tenkt for nye og eksisterande bustader i planområdet, jf. pkt. 4.1.7 i føresegnene. Sidan desse bustadene har parkering på eigen tomt vil det ikkje bli lagt til rette for eigen parkeringsplass for småbåtanlegget.

Annan Veggrunn

Sideareal langs veg skal tilplantast med stadeigen vegetasjon. Innanfor SVG8 kan det tillatast med oppføring av trafostasjon om dette skulle bli naudsynt.

8.3.6 Landbruks-, natur- og friluftsformål

LNA er eksisterande grøntområde som skal bevarast.

8.4 Bustadmiljø og kvalitetar

Det er tilgang til planområdet frå Gamle Foldnesvegen i nord. Her er eksisterande innkøyrsel flytta noko mot sør for å gjere denne meir trafikksikker. Ein sideveg av Gamle Foldnesvegen går inn i planområdet og gir tilkomst til eksisterande og nye bustader. Innanfor planområdet er det også lagt til rette for gangveg ned til sjø, badeplass og naustområdet for å gjere dette området meir tilgjengeleg. Eit par hundre meter nordvest for planområdet ligg busshaldeplass med gode forbindningar til Straume, og derfrå vidare til andre delar av kommunen samt Bergen sentrum. Planområdet ligg naturskjønt til med nærleik til sjø og store naturområder, samstundes som det berre er 3 km til Straume sentrum der ein har eit rikt utval av ulike service- og handelstilbod. Planframlegget sikrar vidare eit godt bustadmiljø ved at det ikkje byggjast for tett, det vert sikra tilstrekkeleg med gode uteareal, samt gode solforhold. Det vil blant anna vere ein stor felles leikeplass sørvest i planområdet der det skal leggjast til rette for leik og opphold for både eldre og yngre born. For at området skal verte ein triveleg plass å bu og opphalde seg, både med tanke på estetikk, omgjevnader, rekreasjon, fysisk og psykisk trivsel skal planlagde bustader utformast slik at området får ein god arkitektonisk og funksjonell heilskap i høve til eksisterande omgjevnader. Det leggast vekt på bruk av miljøvenlege kvalitetar i val av materialar, vegetasjon og belysning. Prinsipp for universell utforming skal leggjast til grunn for utforminga.

8.5 Folkehelse

Planframlegget er med på å fremje god helse ved at det ligg i naturskjønne omgjevnader, utan støy og forureining. Området grenser til grøntområder i vest og nordaust og til sjø i aust, samt at det er eit stort naturområde i nordvest. Innanfor planområdet er det også sett av areal til leike- og badeplass. Desse områda vil vere fine areal for sosialt samvær og aktivitetar for bebruarane i planområdet. Det er viktig med areal som legg opp til sosialt samvær så vel som areal for fysisk aktivitet då sosial omgang med andre og det og ikkje føle seg einsam er viktig for den mentale helsa på lik linje med viktigkeit av å vere i fysisk aktivitet. Det er vidare også langt opp til fortau langs Gamle Foldnesvegen slik at det skal bli tryggare og meir attraktivt å gå for dei som bur i planområdet.

8.6 Støytiltak

Planområdet er ikkje råka av støy og det er difor ikkje behov for støyskermingstiltak.

8.7 Terregn, landskap og estetikk

Ved opparbeiding av dei planlagde bustandene skal det takast omsyn til terrenget, slik at plasseringa av bustadene blir best mogleg i forhold til terrenget. Dette vil seie at dei skal plassert på ein måte som gjer til at ein ikkje får for store fyllingar og skjeringar. Dette for å hindre unødvendige og store terrenginngrep, samt å forhindre for store fjern- og nærværknader. Tilgrensande bustader ligg for det meste på 2 etasjar og består hovudsakleg av einebustader. Ein har i planframlegget difor valt å leggje seg på same bustadtype, samt tomannsbustader og rekkjehus går ikkje høgre enn 2 etasjar.

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 er markert som areal for bustad og samferdsel, jordbruksareal, skog og hav i kartenesta til miljostatus.no. Ein del av arealet innanfor planområdet er ubygde og består av eit ope graslagt område. 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 inngrep i landskapet då ein mellom anna vil måtte opparbeide vegar og leggje til rette for bustadbygging og naust. Tilrettelegging av badepass og utplassering av flytebrygger vil også kunne endre opplevinga av området. Då det ikkje er registrert viktige økosystem, naturtypar og arter i området vil ikkje planen ha nokon påverknad for dette.
Korleis er tilstanden for landskapet, økosystem og utviklinga i tal på lokalitetar av naturtypene og bestandene på landsbasis og på staden?	Ikkje aktuelt då det ikkje er gjort registreringar av viktige økosystem og naturtypar.
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 myndigheiter) 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 2015?	Vil ikkje påverke truga og nært truga arter på Norsk raudliste for arter 2015 då ein ikkje finn raudlistarter innanfor planområdet.
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 då ein ikkje finn raudlista naturtypar innanfor planområdet.

Vil planen påverke utvalde naturtypar eller prioriterte arter?	Vil ikkje påverke utvalde naturtypar eller prioriterte artar då ein ikkje finn utvalde naturtypar eller prioriterte artar innanfor planområdet.
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 då ein ikkje finn nokre av desse typar områdar innanfor planområdet.
Vil planen påverke tilstanden i sjø eller vassførekomster?	Vil ikkje påverke tilstanden i sjø ellervassførekomster då det berre er mindre tiltak det er opna for innanfor området avsett til badeplass, samt at det berre opnast for utlegging av flytebrygger. Det vert ikkje lagt opp til areal på land der ein kan take opp båtar og driver med vedlikehald og vask som kan føre til uheldig avrenning
Vil planen påverke utvalde kulturlandskap?	Ein er ikkje kjend med at planen vil påverke noko kulturlandskap, då det ikkje er gjort registrering av kulturlandskap innanfor planområdet
Vil planen påverke miljøregistreringar i skog?	Planen vil ikkje påverke miljøregistreringar i skog, då det ikkje er gjort miljøreristreringar i skog innanfor planområdet
Vil planen påverke inngrepsfrie naturområde (INON)?	Planen vil ikkje påverke inngrepsfrie naturområde (INON) då ein ikkje finn slike område i planområdet.
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 då ein ikkje finn 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 verkningar det aktuelle tiltaket har for desse?	Ja, tilstrekkeleg kunnskap føreligg. Ein har undersøkt dette i aktuelle databasar på nettet og ikkje funne særskilde landskap, økosystem, naturtypar eller artar innanfor planområdet.
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 økosystem, naturtypar og artar, då det ikkje er gjort særskilde registreringar ift. dette. Tiltaka i planen vil gjere om på terrenget då det vil bli gjort inngrep i samband med tilrettelegging av bustader, veg og naut

Vurdering etter § 10 Økosystemtilnærming og samla belasting:

Sentrale tema	Vurdering

Kva slags eksisterande tiltak eller bruk utgjer ei påverkning på landskap økosystem, naturtypar og artar?	Den eksisterande bruken som turområde kan ha noko påverknad på landskap økosystem, naturtypar og artar. Denne påverknaden vil likevel ikkje ha betyding då det ikkje er gjort viktige registreringar på dei fire nemnde tema, samt at bruken som turområdet er liten.
Kva slags framtidige tiltak og bruk i landskapet eller økosystemet som ein har oversikt over kan utgjere ei påverkning på naturtypar og artar?	Tiltak som vil skje i området vil vere opparbeiding av vegar, bustader og naust. Det vil også bli tilrettelagt for badeplass og utlegging av to flytebrygger. Det vert såleis lagt til rette for at mange nye kan busette seg i området som vil føre til auka bruk av området og tilgrensande område. Denne påverknaden vil likevel ikkje ha betyding 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 vere stor ift. dagens situasjon då det vert lagt opp til mange nye tiltak i området, men dette vil likevel ikkje vere av stor betyding 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?	Ein er ikkje kjend med at det er 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 velje 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 reduserer eller minimerar skadane på naturmangfaldet.

Ein er ikkje kjend med at tiltakshavar må dekke kostnadene for at det vert teke særskilde naturmangfaldsomsyn.

Vurdering etter § 12 Miljøforsvarlege teknikkar:

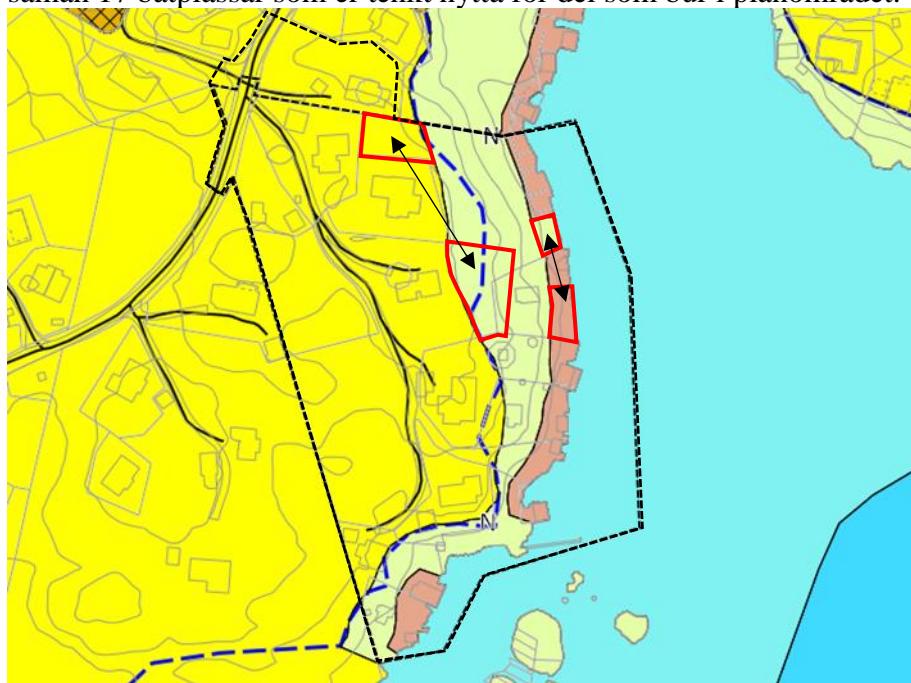
Paragrafen går på at for å unngå eller avgrense skadar på naturmangfaldet skal det takast utgangspunkt i slike driftsmetodar og slik teknikk og lokalisering som, ut frå ei samla vurdering av tidlegare, noverande og framtidig bruk av mangfaldet og økonomiske forhold, gir dei beste samfunnsmessige resultat. Det er i planframleggget 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 § 2.5 i føresegne.

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.

8.9 Overordna planar og retningsliner

Planframleggget følgjer overordna planar og retningsliner. Det følgjer blant anna rikspolitiske retningsliner i forhold til samordna areal- og transportplanlegging ved at det ligg i tilknyting til eksisterande vegsystem med kort avstand til busshaldeplass som gjer det eagna for bustadutbygging. Det følgjer også retningslinene for styrking av barn og unge sine interesser i planlegginga ved at det ligg i naturskjønne omgjevnadar utan nemneverdig støy og forureining med nærliek til naturområder, samt at det er sett av eit stort areal for leik og uteopphold innanfor planområdet. I forhold til formåla for området i KPA, bustad, LNF-området og anna byggeområde-naust blir dette vidareført i planframleggget. Det vil bli føreteke eit makebytte mellom arealformåla bustad og LNF og mellom anna byggeområde-naust og LNF innanfor området, men storleiken på areala vil bli det same som i KPA. Planforslaget avvik noko frå kommuneplanen da det er lagt til rette for LSF-spreidd fritidsbustader og småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone. Dette vil likevel ikkje ha store konsekvensar då det innanfor LSF-spreidd fritidsbustader er eksisterande fritidsbustader, samt at det ikkje leggjast opp til etablering av fleire fritidsbustader. I forhold til småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone er det berre lagt til rette for to flytebrygger med til saman 17 båtplassar som er tenkt nytta for dei som bur i planområdet.



Figur 24: Områda markert med raudt syner områda der det vil bli gjort eit makebytte.

8.10 Krav til utbyggingsrekjkjefølgje 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 Rekkjefølgjekrav

Vegar, fortau , gangveg, badeplass, leikeplass og kommunaltekniske anlegg skal vere ferdig opparbeida før bruksløyve til nye bueiningar kan gjevast, jf. § 3 i føreseggnene.

8.10.3 Universell utforming/tilgjenge

Så mange som mogleg av bustadene innanfor planområdet skal søkjast utforma som tilgjengeleg bueining.. Dette kan løysast ved at bustadene får ein trinnfri tilkomst, samt har alle funksjonar på same plan. Krav til universell utforming elles i planområdet er sikra i føreseggnene, § 2.6.

8.11 Allmenta si tilgang til og langs strandsona

Allmenta er sikra tilgang til strandsona ved etablering av gangvegane f_SGG1 og f_SGG2 som leier ned til naust og badeplass.

9 KONSEKVENSAR AV PLANFORSLAGET

9.1 Overordna planar og mål

Planframlegget følgjer overordna planar og retningsliner. Formåla for området i KPA, bustad, LNF-området og anna byggeområde-naust blir vidareført i planframlegget. Det vil bli føreteke eit makebytte mellom arealformåla bustad og LNF og mellom anna byggeområde-naust og LNF innanfor området, men storleiken på areala vil bli det same som i KPA.

Planforslaget avvik noko frå kommuneplanen da det er lagt til rette for LSF-spreidd fritidsbustader og småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone. Dette vil likevel ikkje ha store konsekvensar då det innanfor LSF-spreidd fritidsbustader er eksisterande fritidsbustader, samt at det ikkje leggjast opp til etablering av fleire fritidsbustader. I forhold til småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone er det berre lagt til rette for to flytebrygger med til saman 17 båtplassar som er tenkt nytta for dei som bur i planområdet.

9.2 Eksisterande reguleringsplanar

Det føreligg ingen reguleringsplanar for området.

9.3 Natur- og ressursgrunnlaget

Planframlegget vil føre til eit inngrep i landskapet i forhold til dagens situasjon der ein del av planområdet er ubygd. Utbygginga av området skal gå føre seg på ein mest mogleg skånsam måte i høve til landskapet. Skjæringer samt andre terrenginngrep skal tilplantast med stadeigen vegetasjon for å minimere omfanget av inngrepa.

9.4 Tereng- og landskap

Planområdet inneheld langs den vestlege grensa eit ope graskledd område med noko høgt- og lågtveksande vegetasjon. Den sørlege delen av dette området ligg lågare i terrenget enn dei eksisterande bustadene i aust og oppføring av nye bustader her vil såleis ikkje gje fjernverknader. Den nordlege delen av dette området ligg på same høgd som dei eksisterande

bustadene i aust og med oppføring av nye bustader her vil såleis heller ikkje gje fjernverknader. Oppføring av nye bustader vil naturleg føre til ei anna oppleving av området enn korleis det er i dag, men grunna at bustadene skal plassert skånsamt i terrenget vil ein unngå silhuettverknadar og liknande. Planområdet ligg med grenser til ei bratt skråning ned til sjø i aust og det vil difor vere viktig med god terrengtilpassing for å hindre silhuettverknader frå sjøen. Når det gjeld byggjehøgder legg ein seg på same nivå som tilgrensande bustader med to etasjar. Området rundt er elles utbygd og planframlegget med bustader vil såleis ikkje framstå som noko framand element i området men passe inn i heilskapen, jf. § 2.4 og 2.5.

9.5 Verknader for naboor og interessemotsetnader

Det er hovudsakleg langs den vestlege delen av planområdet det vil bli gjort tiltak med tilrettelegging av bustader. Dette området grensar til grøntområder og jordbruksareal. Det ligg også eit bustadhus inntil grensa, men denne bustaden har hovudutsikta og uteareala bort frå dei planlagde bygga i planområdet og vil såleis ikkje bli påverka av dei. I forhold til dei eksisterande bustandene i planområdet ligg dei planlagde nye bustadene i såpass god avstand til dei eksisterande bustadene at dei ikkje vil ha nokon påverknad for desse. Bustadtomten som er lagt langs gangvegen nordaust i planområdet ligg lågare enn den eksisterande bustaden i vest og høgre enn den eksisterande hytta i aust og vil såleis ikkje påverke desse. Plassering av mindre tiltak som til dømes murar, fyllingar og skjeringar vil ikkje få særskilde verknader for tilgrensande uteområder og nabobygg, då nabobygg ligg i god avstand frå planområdet.

9.6 Friluftsliv, naturområde, born og unges interesser i nærmiljøet

Det er ikkje registrert at planområdet vert brukt av born og unge utover den aktiviteten som skjer på den einskilde bustadtomt. Det vil bli lagt til rette for opparbeiding av gangveg ned til naustområdet i sør for å betre tilgjenge for ålmenta til strandsona, samt for å gjeve tilkomst til badeplassen her. Det er også lagt til rette for gangveg til naustområdet i nord. Det vil også bli lagt til rette for leikeplass i planområdet.

9.7 Universell utforming og tilgjenge

Planframlegget legg til rette for at ein kan få bustader som er universelt tilgjengeleg. Innanfor planområdet vil også situasjonen for rørslehemma verte betre enn det den er i dag ved opprusting av blant anna eksisterande veg, samt tilrettelegging av leikeplass med universell tilkomst.

9.8 Trafikkforhold og teknisk infrastruktur

Planframlegget vil føre til ein liten auke i trafikken på Gamle Foldnesvegen. Dei nye bustadene det vert lagt til rette for vil generere ein ÅDT på ca. 68 , men denne auken er av så liten grad at den ikkje vil ha noko å seie for trafikkforholda. Planframlegget vil også føre til behov for renovasjonsanlegg for dei planlagde bustadene. Dette vil bli løyst innanfor område f_BKT1 der det vil bli lagt til rette for ei bossløsing med større bosscontainere vil vere felles for heile planområdet.

9.9 Sosial infrastruktur og servicetilbod

Det er i dag ikkje samanhengande fortau/ gang-/sykkkelvel fram til barneskulen. Det vil difor bli stilt rekkefølgjekrav om at dette må være opparbeida før det kan gjevast bruksløyve til dei nye bustadene. Planforslaget utløyser ikkje behov for nye servicetilbod og eksisterande servicetilbod vert heller ikkje redusert som følgje av planframlegget.

9.10 Kulturminne og kulturlandskap

Det er ikkje registrert kulturminne eller kulturmiljø innanfor planområdet.

9.11 Miljøkrav – småbåthamn

Innanfor kvart av områda for småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, BBS1 og BBS2, er det opna for tilrettelegging av 2 flytebrygger med til saman 17 båtplassar. Flytebryggene vil hovudsakleg bli brukt til fortøyning av småbåtar utan noko særleg tiltak på land, og vil såleis ikkje være stor fare for forureining.

9.12 Risiko og sårbarheit

Ein er ikkje kjend med at eventuelt uttak/tilføring av massar i planområdet vil ikkje føre til ras eller flaumfare. Det er mogleg at uttak/tilføring av massar kan føre til endringar i avrenningssituasjonen, men det vil bli sikra at dette ikkje vil gje fare for flaum innanfor planområdet eller i nærliggande område. Korleis avrenning frå planområdet skal handterast er synt i vedlagt plan for handtering av overvatn. Det er sikra store grøntareal, både felles og private, i planframlegget som naturleg også vil kunne ta unna ein del avrenning.

9.13 Juridiske/økonomiske konsekvensar for kommunen

Ein er på noverande tidspunkt ikkje kjend at planframlegget kan utløysa/medføra offentleg innløysingsplikt og/eller ekspropriasjonstiltak for å kunne gjennomførast, men det kan bli aktuelt ved gjennomføring av rekkefølgjekravet om etablering av fortau/ gang-/sykkelveg fram til skule

9.14 Energibehov og forbruk

Planframlegget vil ikkje føre til store endringar i infrastruktur for energi. Det er satt av plass for evt. ny trafo.

9.15 Konsekvensar for næringsinteresser

Planframlegget vil ikkje føre til konsekvensar for eksisterande næringer, eller potensielle næringsinteresser.

9.16 Avveging av verknadane

Planframlegget følgjer formåla i KPA der området er avsett til bustader, LNF-område og anna byggeområde-naust. Ein har også lagt inn formålet småbåtanlegg, spreidd fritidsbusetnad, badeområde og badeplass som ikkje ligg inne i KPA. Småbåtanlegga er lagt til for å sørge for at det ikkje vert anlagt mange flytebrygger, men at det heller kan anleggjast færre og litt større flytebrygger som kan delast mellom nausteigarane slik at naustområdet framstår som meir ryddig og oversiktig. Spreidd fritidsbusetnad er lagt inn då det i dette området liggeksisterande fritidsbustader, det er ikkje aktuelt å leggje til rette for nye fritidsbustader her. Formåla badeområde og badeplass er i KPA avsett til LNF, og reguleringa i planforslaget vil leggje til rette for same type bruk som i KPA. Ein har søkt å ivareta terren og landskap ved å setje av mykje areal til grøne områder og ved at bustader skal tilpassast terrenget. Auken i trafikk som utbygginga vil føre med seg vil ikkje gje vesentlege verknader då det berre er snakk om 17 nye bu einingar som ikkje vil ha påverknad for trafikktryggleiken. Planforslaget vil ikkje gje vesentlege konsekvensar.

10 RISIKO- OG SÅRBARHEITSANALYSE

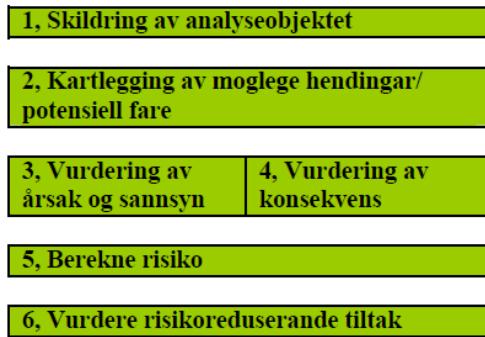
Bakgrunn

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

Akseptkriteria og metode

Akseptkriteria definerer kva risiko ein er villig til å akseptere, ofte knytt opp mot tap innan følgjande tema; liv, helse, ytre miljø og materielle verdiar. Rettleiarar frå Direktoratet for samfunnssikkerheit og beredskap (DSB), Krav til risikovurdering (NS 5814:2008) og rapporten GIS i samfunnssikkerheit og arealplanlegging Vestlands-prosjektet (SiGVe-rapporten) dannar grunnlaget for metoden og akseptkriteria som er vedteke av Fjell kommune.

For å systematisere arbeidet med ROS- analysen vert det nytta skjema og matriser. Metoden for ein ROS-analyse kan framstillast forenkla i følgjande 6 punkt:



Figur 25: Skjematiske framstilling av metode.

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

Risiko = sannsynleg x konsekvens.

Det er vanskeleg å fastslå ein frekvens og konsekvens av ei hending. Ved å anslå sannsynlegheit og konsekvens vil ein snakke om snittal på hendingar over tid. Det kan på det viset inntreffe fleire eller færre hendingar i eit gitt tidsperspektiv enn anslått i ROS- analysen. Intensjonen med ROS- analysen er at funn skal følgjast opp med risikoreduserande eller skadeavgrensande tiltak og legga føringar for vidare planlegging av arealbruk.

Klassifisering av sannsyn og konsekvens

Graderinga er delt i 6 ulike nivå, frå sær sannsynleg til usannsynleg, og frå katastrofalt til ufarlig.

Klassifisering av sannsyn

SANNSYNLEG	VEKT	DEFINISJON	TRYGGLIJKSKLASSE TEK 10 : SKRED OG FLAUM
Sær sannsynleg	6	Ei hending skjer oftere enn kvart 20. år	
Mykje sannsynleg	5	Ei hending skjer sjeldnare enn kvart 20.år, men oftere enn kvart 100.år	F1
Sannsynleg	4	Ei hending skjer sjeldnare enn kvart 100 år, men oftere enn kvart 200 år	S1
Noko sannsynleg	3	Ei hending skjer sjeldnare enn kvart 200 år, men oftere enn kvart 1000 år	F2
Lite sannsynleg	2	Ei hending skjer sjeldnare enn kvart 1000 år, men oftere enn kvart 5000 år	F3, S2
Usannsynleg	1	Ei hending skjer sjeldnare enn kvart 5000 år	S3

Klassifisering av konsekvens

KONSEKVENS	VEKT	LIV OG HELSE	YTRE MILJØ	MATERIELLE VERDIAR	TRYGGLIJKSKLASSE TEK 10: SKRED OG FLAUM
Katastrofalt	6	Meir enn 10 daude, eller 20 alvorleg skadde/sjukre	Varig og alvorleg miljøskader av større omfang	Fullstendig øydelegging av materiell og utstyr og andre økonomiske verdiar. Skadar for meir enn kr 250.000.000 Varig produksjonstans	F3, S3
Kritisk	5	Inntil 10 daude, eller fare for inntil 20 alvorleg skadde personar.	Langvarig, og i verste fall varig alvorleg skade på miljøet	Fullstendig øydelegging av materiell og utstyr og andre økonomiske verdiar. Skadar inntil kr 250.000.000 Produksjonstans > 1 år	F3, S3, S3
Alvorleg	4	Inntil 3 daude. Eller inntil 15 alvorlege (varige) personskadar.	Store og alvorlege miljøskadar som det vil ta tid å utbetrast (dvs. fleire tiår)	Tap av, og/eller kritisk skade på materiell, utstyr og andre økonomiske verdiar. Skadar avgrensa opp til kr 50.000.000 – Produksjonstans > 3 mnd.	F2, S2 (3 personar er gjennomsnitt i ein bustad)
Ein viss fare	3	Inntil 5 alvorlege personskadar, som fører med seg sjukefråvær og lengre fråvær. Vesentlege helseplagar og ubehag.	Miljøskadar av stort omfang og middels alvorleg, eller: skadar av lite omfang, men høgt alvor.	Alvorlig skade på materiell, utstyr og andre økonomiske verdiar. Skadar avgrensa opp til kr 5.000.000 Produksjonstans > 1 mnd.	F1, S1
Liten	2	Mindre skadar som treng medisinsk handsaming kan forekomme, fråvær avgrensa til bruk av eigenmelding.	Små skadar på miljøet, men som naturen sjølv utbetrar på relativt kort tid. Miljøskadar av stort omfang og middels alvorleg, eller: skadar av lite omfang, men høgt alvor.	Mindre lokal skade på materiell, utstyr og økonomiske verdiar: Skadar avgrensa opp til kr 500.000. Produksjonstans < 1 mnd.	F1, S1
Ufarleg	1	Ingen eller små personskadar.	Ingen, eller få og ubetydeleg miljøskadar og/eller forureining på ytre miljø.	Små eller ingen skadar på materiell, utstyr og andre økonomiske verdiar. Skadar for inntil kr 50.000 Produksjonstans < veke.	F1, S1

Akseptkriterier

Hendingar i røde 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

Naturbasert sårbarheit					
Nr	Uønskt hending/forhold	Potensiell risiko for:			Merknad
		Liv og helse	Ytre miljø	Materielle verdiar	
Ekstremvær www.met.no					
1	Sterk vind	K1 x S3	K1 x S3	K1 x S3	Vind blir ikkje sett på som ein risiko for området. Sterk vind kan førekome, men slik området ligg til, vil det ikkje bli utsatt for vindpåkjenning utover det ein kan forvente.
2	Store nedbørs mengder	K2 x S4	K2 x S4	K2 x S4	Store nedbørs mengder kan førekome, men blir ikkje sett på som ein risiko for planområdet i dag. Grunna klimaendringar og ei forventa auka i ekstremnedbør vil det difor vere noko risiko knytt til dette punktet.
3	Store snømengder				Store snømengder sjeldan eit problem i området.
4	Anna				
Flaumfare www.nve.no					
5	Flaum i elver / bekkar				Ikkje aktuelt.
6	Flaum i vassdrag/ innsjøar				Ikkje aktuelt.
7	Overvasshandtering		K2 x S4	K2 x S4	Overvatt skal handteras lokalt ved hjelp av infiltrasjon og fordrøyning. Større grontareal vil kunne ta opp og fordryge overvatt.
8	Springflo / stormflo		K2 x S5	K2 x S5	Planområdet ligg med grenser mot sjø og kan difor verte råka av stormflo. Grunna dette skal det ikkje leggjast opp til tiltak for varig opphold i område som kan vere utsett for stormflo. Bygg som det leggjast til rette for i områder som er utsett for stormflo bør byggjast slik at dei kan tåle stormflo.
9	Historisk flaumnivå		K2 x S4	K2 x S4	Planområdet ligg med grenser mot sjø som difor kan vere med på å skape historisk flaumnivå.
10	Anna				
Skredfare www.skrednett.no					
11	Kvikkleireskred				Det er ikkje påvist kvikkleire i planområdet.
12	Lausmasseskred				Ikkje aktuelt.
13	Is – og snøskred				Ikkje aktuelt.
14	Steinras, steinsprang				Ikkje aktuelt.
15	Historiske hendingar				Ikkje aktuelt.
16	Anna				
Byggegrunn www.ngu.no					
17	Setningar				Ikkje aktuelt.
18	Uteglidinger				Ikkje aktuelt.

19	Radon	K3x S3			Radon kan førekomme, men det er ikke registrert for høge verdiar i planområdet.
20	Anna				
Plante og dyreliv www.dirnat.no					
21	Planter				Ingen sårbare arter registrert i naturbase.
22	Dyr				Ingen sårbare arter registrert i naturbase.
23	Fugler				Ingen sårbare arter registrert i naturbase.
24	Anna				Ingen sårbare arter registrert i naturbase.
Verksemdbasert sårbarhet					
Brann/eksplosjon					
25	Brannfare	K4 x S2	K4 x S2	K4 x S2	Det er ingen større brannfare utover det som er vanleg å forvente i eit bustadområde. I underkant av 15 km nordvest for planområdet på Ågotnes finn ein brannstasjon. Det er sikra tilkomst for utrykkingskøyretøy til alle bustadene innanfor planområdet.
26	Eksplosjonsfare				Ingen kjend risiko.
27	Anna				
Energitransport					
28	Høgspent				Det går ein høgspentleidning som jordkabel gjennom delar av planområdet. Denne må det takast omsyn til.
29	Lågspent				Inkkje aktuelt.
30	Gass				Inkkje aktuelt.
31	Anna				
Forureina vatn					
32	Drikkevasskjelde				Inkkje aktuelt.
33	Sjø, badevatn, fiskevatn, vassdrag og liknande.				Inkkje aktuelt.
34	Nedbørsfelt				Inkkje aktuelt.
35	Grunnvassnivå				Inkkje aktuelt.
36	Anna				
Forureina – grunn http://www.sft.no					
37	Kjemikalieutslepp				Ingen kjend risiko.
38	Anna				
Forureina - luft					
39	Støv/partikler/røyk				Ingen kjend risiko.
40	Støy				Ingen kjend risiko.
41	Lukt				Ingen kjend risiko.
42	Anna				
Friluftsliv og tilgjengeleight til sjø http://www.hordaland.no					
43	Fri ferdsel langs sjø				Planområdet ligg med grenser til sjø og det vil vere viktig å oppretthalde tilkomsten til sjøen. Dette blir gjort ved tilrettelegging av gangvegar.
44	Friluftsliv				Ingen kjent risiko.
45	Anna				
Sårbarheit knytt til infrastruktur					
Trafikkfare http://www.vegvesen.no					
46	Trafikkulykker på veg	K3 x S4		K3 x S4	Planforslaget vil føre til ein liten auke i trafikk på Gamle Foldnesvegen som går forbi og inn i planområdet, men denne auken er så liten at den ikkje vil utgjere nokon vesentleg auke i trafikkfaren. Avkørselen frå Gamle Foldnesvegen vil vidare bli utbetra, samt at det vil bli lagt til rette for fortau langs Gamle Foldnesvegen.
47	Ulukker for gående/syklande	K3 x S3		K3 x S3	Auke i trafikken vil føre til ein auka fare for mijuke trafikantar. Denne faren vil ikkje vere vesentleg då det ikkje er snakk om ein stor auke i trafikken samt at det vil bli lagt til rette for fortau som koplar seg på fortau i tilgrensande plan i nord.
Forureining					
48	Støv/partiklar				Ingen kjent risiko.
49	Støy				Ingen kjent risiko.
50	Lukt				Ingen kjent risiko.
51	Utslepp/kjemikaliar				Ingen kjent risiko.
52	Anna		K2 x S3		Tilrettelegging av småbåtanlegg vil kunne føre til noko auka fare for forureining, men det er ikkje snakk om eit veldig stort småbåtanlegg så faren for forureining vil ikkje vere vesentleg.
Ulykker på nærliggande veger/transportårer http://www.vegvesen.no					
53	Veg	K2 x S4		K2 x S4	Sjå punkt 46.
54	Sjø				Ingen kjent risiko.
55	Luft				Ingen kjent risiko.
56	Anna				

Risikomatriser – oppsummering

SANNSYNLEG	Sårs sannsynleg	Sa6						
	Mykje sannsynleg	Sa5						
	Sannsynleg	Sa4		2,53	46			
	Noko sannsynleg	Sa3	1		19, 47			
	Lite sannsynleg	Sa2				25		
	Usannsynleg	Sa1						
RISIKOMATRISE Liv og helse			K1	K2	K3	K4	K5	K6
			Ufarleg	Liten	Ei viss fare	Alvorleg	Kritisk	Katastrofalt
KONSEKVENS								
SANNSYNLEG	Sårs sannsynleg	Sa6						
	Mykje sannsynleg	Sa5		8				
	Sannsynleg	Sa4		2,7,9				
	Noko sannsynleg	Sa3	1	52				
	Lite sannsynleg	Sa2				25		
	Usannsynleg	Sa1						
RISIKOMATRISE Ytre miljø			K1	K2	K3	K4	K5	K6
			Ufarleg	Liten	Ei viss fare	Alvorleg	Kritisk	Katastrofalt
KONSEKVENS								
SANNSYNLEG	Sårs sannsynleg	Sa6						
	Mykje sannsynleg	Sa5		8				
	Sannsynleg	Sa4		2,7,9,53	46			
	Noko sannsynleg	Sa3	1		47			
	Lite sannsynleg	Sa2				25		
	Usannsynleg	Sa1						
RISIKOMATRISE Materielle verdiar			K1	K2	K3	K4	K5	K6
			Ufarleg	Liten	Ei viss fare	Alvorleg	Kritisk	Katastrofalt
KONSEKVENS								

Oppsummering ROS-analyse:

Sidan planområdet ligg ved sjø er det fare for stormflo. Det må difor ikkje leggjast til rette for varig opphold i stormfloutsatte områder, samt at evt. tiltak det ver opna for innanfor desse områda må kunne tåle og handtere stormflo.

Grunna trafikkauken som planforslaget vil føre med seg vil avkøyrselet inn i planområdet bli utbetra, samt at det vil bli lagt til rette for fortau som vil gjere forholda for mjuke trafikantar betre.

11 UTTALER OG MERKNADER

11.1 Uttaler og merknader ved oppstart av planarbeidet

Nr	Avsender		Dato
	Offentlege instansar – statleg		
1.	Statens vegvesen	Brev	28.02.14
2.	Fylkesmannen i Hordaland	E-post	03.03.14
3.	Fiskeridirektoratet	Brev	09.04.14
4.	Bergen og omland havnevesen	Brev	11.03.14
5.	BKK	Brev	14.04.14
	Kommunale etatar		
6.	FjellVAR	E-post	05.03.14
	Private		
7.	Elisabeth og Morten Kjønsberg	Brev	09.04.14

1. Statens vegvesen i brev av 28.02.14:

Langs den kommunale vegen Gamle Foldnesvegen er det bygd fleire bustader. Ei utbygging av planområdet Luren vil auke trafikken på den kommunale vegen som er utan tilbod til mjuke trafikantar. Etter det Statens vegvesen kan sjå må det då vurderast om det skal regulerast tiltak for å sikre mjuke trafikantar som vil ferdast langs Gamle Foldnesvegen m.a. fram til dei nærmeste busslommene langs fylkesvegen. Statens vegvesen vil tilrå at planområdet vert utvida slik at det kan regulerast trafikksikringstiltak langs den kommunale vegen Gamle Foldnesvegen.

Planleggjar sitt svar:

Trafikkauken som utbygging innanfor planområdet genererer er av ein så liten grad at den ikkje vil ha nokon innverknad på trafikktryggleiken langs Gamle Foldnesvegen. Det er berre snakk om tilrettelegging for 17 nye bu einingar som vil gje ein ÅDT på 72. Planområdet vil berre bli utvida nordover slik at ein får lagt inn fortau fram til tilgrensande plan for Ranen i nord. Det vil heller ikkje vere økonomisk gjennomførbart for ei så lita utbygging og skulle stå for trafikksikring av heile strekket frå planområdet og fram til nærmeste busshaldeplass i Foldnesvegen. Dette strekket er også allereie omfatta av to andre reguleringsplanar som er under arbeid.

2. Fylkesmannen i Hordaland i e-post av 03.03.14:

Fylkesmannen legg til grunn at planarbeidet er i samsvar med overordna plan og at det ikkje er i strid med nasjonale føringar for arealpolitikken. Minner om at dei konsekvensane reguleringsplanen har for endra arealbruk skal vurderast i høve til naturmangfaldet, og at dette må kome tydeleg fram i reguleringsplanarbeidet. Vil elles gjere merksam på at ROS-analysen må nytte akseptkriteria som er i tråd med byggeteknisk forskrift (TEK10).

Planleggjar sitt svar:

Tatt til følgje.

3. Fiskeridirektoratet i brev av 09.04.14:

Har ingen merknadar.

4. Bergen og omland havnevesen i brev av 11.03.14:

Kan ikkje på dette stadiet sjå at planen vil kome i konflikt med interesser dei er sett til å ivareta.

5. BKK i brev av 14.04.14:

Innanfor planområdet har BKK høgspenningskabler, 22kV jordkabelanlegg, som det må takast omsyn til i planarbeidet. Dersom reguleringsplanen skal forutsette omlegging av eksisterande høgspenningsanlegg, må det setjast av plass til nye traseer for kablar. Gjer merksam på at det som hovudregel er den som ynskjer å få eit høgspenningsanlegg omlagt eller flytta som sjølv må bere kostnadane med dette. BKK Nett vil krevje full kostnadsdekning.

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 ein ny nettstasjon i området.

Planleggjar sitt svar:

Tatt til følgje. Er sett av plass til ny nettstasjon innanfor BKT2. Er ikkje planar om at høgspentanlegget i området skal flyttast.

6. FjellVAR i e-post av 05.03.14:

Det må leggjast til rette for oppsamlingsplassar for bosspenn og god tilkomst for store bossbilar i tråd med renovasjonsforskrifta. Køyrevegen skal anten ha snuplass eller vere gjennomgåande. FjellVAR har ikkje kapasitet i dag til å kunne levere nok vatn, eller bortleiring/reinsing av avlaup til utbygginga. I den nye kommunedelplanen for vatn og avlaup er det føreslått ei rekkje tiltak for å auke kapasiteten på levering av vatn og bortleiring/reinsing av avlaup, og vil vere ei prioritert oppgåve i tida framover. FjellVAR ønskjer difor ein tidsplan for utbygginga og eit oversyn over mengde vatn og avlaup utbygginga vil krevje.

Planleggjar sitt svar:

Tatt til følgje. Det er lagt til rette for oppsamlingsplass for bosspenn, samt rekkefølgjekrav om at det skal føreligge godkjend plan frå FjellVAR for påkopling til offentleg vatn og avlaup.

7. Elisabeth og Morten Kjønsberg i brev av 09.04.14:

Laila og Tommy Foldnes har lagt fram ønske om å overta deira tomt 36/62 mot ein eller to nausttomter nord for 36/62. Er i dialog for å få til ein avtale. Ynskjer 18-20 meter sjøline for plass til to naust. Dersom ev. begrensningar knytt til LNF området gjer dette umogleg er dei likevel positiv til å overta Foldnes sin eksisterande naustetomt nord for dagens LNF område.

Planleggjar sitt svar:

Tatt til følgje. Har inngått avtale med Laila og Tommy Foldnes.

11.2 Uttaler og merknader ved utviding av planområdet

Nr	Avsendar	Dato
	Offentlege instansar – statleg	
1.	Statens vegvesen	Brev 12.02.15
2.	Fylkesmannen i Hordaland	E-post 19.02.15
3.	Hordaland fylkeskommune	Brev 13.02.15
	Kommunale etatar	
4.	FjellVAR	E-post 18.02.15
	Private	

1. Statens vegvesen i brev av 12.02.15:

Ingen merknader.

2. Fylkesmannen i Hordaland i e-post av 19.02.15:

Ingen merknader.

3. Hordaland fylkeskommune i brev av 13.02.15:

Ber om at planarbeidet legg særleg vekt på areal- og transport, arkitektur og estetikk, barn og unge sine interesser, friluftsliv, folkehelse, klima og energi, landskap, kulturminne, næringsutvikling, strandsone og universell utforming.

Planleggjar sitt svar:

Tatt til følgje.

11.3 Uttaler og merknader ved høyring av planforslaget

Nr	Avsendar	Dato
	Offentlege instansar – statlege og kommunale	
1.	Statens vegvesen	03.08.16
2.	Fylkesmannen i Hordaland	27.06.16
3.	Hordaland fylkeskommune	27.06.16
4.	Bergen og Omland havnevesen	08.06.16
5.	Fiskeridirektoratet	30.06.16
6.	Kystverket	23.05.16
7.	FjellVAR	20.06.16
	Private	
8.	Asbjørn Foldnes Austre Skiftedalsvegen 10 5354 Straume	20.06.16
9.	Åse Ellen Bech Ivan Morten Sjåstad Gamle Foldnesvegen 32 5354 Straume	29.06.16
10.	Bernt Inge Tørum Gamle Foldnesvegen 28 5354 Straume	27.06.16
11.	Ernst Einarsen Josmoget 5 5354 Straume	22.06.16
12.	Gunnar Larsen Gamle Foldnesvegen 34 5354 Straume	23.06.16
13.	Kjartan Foldnes Gamle Foldnesvegen 8 5354 Straume	30.05.16
14.	Synnøve Foldnes Klein Josmoget 7 5354 Straume	23.06.16
15.	Advokatfirma Alvheim & Hansen på vegne av Arve Sletten	27.06.16

Oppsummering og svar på merknadene er gjort i vedlagt merknadsskjema.

12 AVSLUTTANDE KOMMENTAR FRÅ FORSLAGSSTILLAR

I planframlegget er det lagt til rette for opparbeiding av 17 nye bustadeiningar. Desse einingane vil vere fordelt på eine- og tomannsbustader, samt rekkehushus. Det er blant anna lagt til rette for ein stor leikeplass samt badeplass som vil gje bebruarane i planområdet store og gode fellesareal. For å hindre uheldige verknader av dei planlagde bustadene har ein lagt seg på ei høgd med to etasjar for dei ulike bustadtypane med ei byggehøgd på 8 meter, og held seg såleis på same høgd som bygga elles i området.



Luren

Detaljregulering:
gnr. 36 bnr. 10 m.fl. Fjell kommune
Fjell kommune

Tiltakshavar:
Straume Mesterbygg AS

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

Utarbeidd av:
Sandra Aleksejeva
Hedvig Godvik Olsen

Layout:
Jørgen Håland