

# Maimyra

Reguleringsplan for:  
Gnr. 42 Bnr. 3 m.fl., Fjell kommune

**Ard**  
arealplan



# **DETALJREGULERINGSPLAN FOR MAIMYRA, GNR. 42, BNR. 171, M.FL., BRATTHOLMEN**

SIST REVIDERT: 07.11.19

VEDTEKEN:

PLANID: 20160011

SAKSNR.: 17/5734

## INNHALD

1	SAMANDRAG .....	5
2	NØKKELOPPLYSINGAR .....	5
3	BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET .....	6
3.1	Intensjonar og mål med planframlegget .....	6
3.2	Kvalitetar som planframlegget bidreg med .....	6
3.3	Tidlegare vedtak i saka .....	6
4	PLANPROSESSEN .....	7
4.1	Oppstartsmøte .....	7
4.2	Vedtak om oppstart .....	7
4.3	Varsel om oppstart av planarbeidet .....	7
4.4	Medverknadsprosess .....	8
4.5	Undervegsmøte .....	8
4.6	Konsekvensutgreiing .....	8
4.7	Konfliktar eller heimlar .....	8
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 .....	11
5.3.3	Temaplanar .....	11
5.4	Reguleringsplanar .....	12
5.5	Lokale retningslinjer/normer .....	12
5.6	Avvik frå planar og retningslinjer .....	13
6	FORSKRIFT OM KONSEKVEN舜UTGREIING .....	13
7	SKILDINGAR AV PLANOMRÅDET I DAG .....	15
7.1	Lokalisering .....	15
7.2	Avgrønsing og størrelse på planområdet .....	16
7.2.1	Grunngjeving av planavgrønsinga .....	16
7.2.2	Skildring av dagens bruk av planområdet .....	17
7.3	Topografi og landskap .....	18
7.4	Sol- og lysforhold .....	18
7.5	Lokalklima .....	18
7.6	Estetisk og kulturell verdi .....	18
7.7	Stadens karakter .....	18
7.7.1	Eksisterande bygningar .....	18
7.7.2	Samspel mellom landskap og bygningsmassar .....	18
7.7.3	Kulturminne og kulturmiljø .....	19

7.8	Naturverdiar og landbruk .....	21
7.9	Rekreasjonsverdi, rekreasjonsbruk og uteområde.....	21
7.10	Born og unges interesser .....	21
7.11	Trafikkforhold .....	22
7.11.1	Vegtilkomst .....	22
7.11.2	Vegsystem .....	23
7.11.3	Kollektivtilbod .....	23
7.12	Sosial infrastruktur og andre servicetilbod.....	23
7.12.1	Skule og barnehage .....	23
7.12.2	Idretts- og Kulturtilbod.....	24
7.12.3	Helsetilbod .....	24
7.12.4	Nærleik til arbeidsplassar .....	24
7.12.5	Daglegvarehandel og andre servicetilbod .....	24
7.13	Universell tilgjenge .....	24
7.14	Teknisk infrastruktur .....	24
7.14.1	Vatn og avlaup .....	24
7.14.2	Trafo og kraftlinjer .....	24
7.14.3	Energiforsyning og alternativ energi.....	24
7.15	Miljø, klima og grunnforhold.....	25
7.15.1	Stabilitetsforhold i grunn.....	25
7.15.2	Mikroklimatiske forhold .....	25
7.15.3	Støyforhold.....	25
7.16	Beredskap og ulukkesrisiko .....	26
7.16.1	Beredskap .....	26
7.16.2	Rasfare.....	26
7.16.3	Flaumfare .....	27
7.16.4	Overvatn .....	27
7.16.5	Vind.....	28
7.16.6	Potensielle forureiningskjelder.....	28
7.16.7	Ulukkesrisiko .....	28
7.17	Privatrettslege bindingar .....	28
8	<b>SKILDRINGAR OG VERKNADER AV PLANFRAMLEGGET .....</b>	<b>29</b>
8.1	Innleiing .....	29
8.2	Planlagt arealbruk.....	29
8.3	Føremål knytt til bygningar og anlegg .....	31
8.3.1	Type bygningar og anlegg .....	31
8.3.2	Leike- og uteoppholdsareal .....	32
8.3.3	Kommunaltekniske anlegg.....	34
8.3.4	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur .....	34
8.4	Bustadmiljø og kvalitetar .....	35
8.5	Folkehelse.....	36
8.6	Støytiltak .....	36

8.7	Terreng, landskap og estetikk.....	36
8.8	Naturmangfald.....	36
8.9	Overordna planar og retningsliner.....	39
8.10	Krav til utbyggingsrekkefølge og føresegner.....	39
8.10.1	Krav til samtidig opparbeiding.....	39
8.10.2	Rekkefølgekrav .....	40
8.10.3	Universell utforming .....	40
9	KONSEKVENSAV PLANFORSLAGET .....	40
9.1	Overordna planar og mål.....	40
9.2	Eksisterande reguleringsplanar .....	41
9.3	Natur- og ressursgrunnlaget .....	41
9.4	Terreng- og landskap.....	41
9.5	Verknader for naboar og interesse motsetnader .....	41
9.6	Friluftsliv, naturområde, born og unges interesser i nærmiljøet .....	41
9.7	Universell utforming og tilgjenge .....	41
9.8	Trafikkforhold og teknisk infrastruktur.....	41
9.9	Sosial infrastruktur og servicetilbod .....	42
9.10	Kulturminne og kulturlandskap.....	42
9.11	Risiko og sårbarheit.....	47
9.12	Juridiske/økonomiske konsekvensar for kommunen .....	48
9.13	Energibehov og forbruk .....	48
9.14	Konsekvensar for næringsinteresser.....	48
9.15	AVVEGING AV VERKNADANE .....	48
10	RISIKO- OG SÅRBARHEITSAKSELYSE .....	49
11	UTTALER OG MERKNADER.....	53
11.1	Uttaler og merknader ved oppstart av planarbeidet .....	53
12	AVSLUTTANDE KOMMENTAR FRÅ FORSLAGSSTILLAR.....	56

## 1 SAMANDRAG

I planframlegget er det lagt til rette for bustader i form av rekkehus og leilegheitsbygg, totalt 72 bueiningar. Det er vidare sett av store grøntareal til uteopphold. Det har i planarbeidet vore skissert fleire ulike løysingar for å finne best mogleg utforming av planområdet. Ein har enda på det valde planforslaget då ein har fått ei god utnytting av området samstundes som ein har klart å skape gode uteareal og ta vare på vegetasjon og terreng innanfor planområdet.

## 2 NØKKELOPPLYSINGAR

Gnr./bnr. (hovudeigedommen)	42/171 m.fl.
Gjeldande planstatus (regulerings-/kommuneplan)	Området er sett av til bustadområde i kommuneplan. Området er elles ikkje regulert.
Forslagstillar	B Telle Eigedom AS
Grunneigarar (gnr./bnr. på <u>alle</u> eigedommane innanfor planområdet, ev namn på grunneigarar)	42/171 - B Telle Eigedom AS
Plankonsulent	Ard arealplan as
Hovudføremål	Bustad
Storleik på planområdet i daa	33,1 daa
Grad av utnytting	Total BYA på 20 %
Tal på nye bustadeiningar/størrelse på nytt næringsareal (BRA)	72 bustader
Er det varsla motsegn? (ja/nei)	Nei
Konsekvensutgreiingsplikt (ja/nei)	Nei
Oppstartsmøte, dato	27.10.2015
Kunngjering oppstart, dato	07.10.2016
Informasjons- folkemøte, dato	
Vedtak om offentleg ettersyn, dato	
Høyringsperiode, dato frå - til	

### **3 BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET**

#### **3.1 Intensjonar og mål med planframlegget**

Føremålet med planframlegget er å legge til rette for nye bustader i form av rekkehus og leilegheitsbygg, samt gode uteområde der ein tek vare på mykje av det som finst av vegetasjon i området i dag, men også legg til rette for nye områder for leik og uteopphold.

#### **3.2 Kvalitetar som planframlegget bidreg med**

Planframlegget opnar for at ein kan busette seg i fine omgjevnader med mykje grønt- og uteområder med kort veg til busshaldeplass, skule, barnehage, samt handels- og servicefunksjonar på Straume. Det vil vere ein variert bustadstruktur med både rekkehus og leilegheitsbygg som kan appellere til mange grupper menneske.

#### **3.3 Tidlegare vedtak i saka**

Det er ikkje gjort tidlegare vedtak i saka.

## 4 PLANPROSESSEN

### 4.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøtet vart halde i Fjell Rådhus 27.10.2015. På møtet uttalte Fjell kommune at planarbeidet er i samsvar med gjeldande plangrunnlag og at planavdelinga tilrår oppstart av planarbeid, med føresetnad om at heile planområdet vert regulert etter krav om heilskapleg planlegging i kommuneplanen sin arealdel (2015-2026). Kommunen kom med vurderingar og råd om å bruke kulturminne i området som ein identitetsskapande ressurs for området. Vidare skal ein konsentrere bustader og utnytte dei gode grønne areala i området. Det skal vere ein buffer mot Snekkevika som er eit eldre landbruksområde. Ein skal undersøke avkjørsle og byggegrensing mot veg med vegvesenet. Vidare skal ein sørge for ei god opprydding av området og ivareta nokre av trea i planområdet som ein kvalitet. Ein skal elles følge føringane i KPA.

### 4.2 Vedtak om oppstart

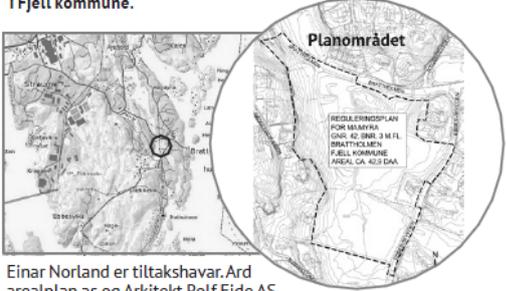
Ikkje aktuelt.

### 4.3 Varsel om oppstart av planarbeidet

Grunneigarar, naboar og aktuelle private og offentlege instansar vart varsla i brev av 06.10.2016. Oppstart av planarbeidet vart varsla i avisa Vestnytt 07.10.2016. Frist for å komme med merknader var 19.11.16, det kom inn ni merknader, seks var offentlege medan tre var private.

**Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid**

I medhald av plan og bygningslova (pbl) § 12-8 vert det med dette varsla at det skal setjast i gong detaljregulering for Maimyra, gnr. 42, bnr. 3, m.fl., i Fjell kommune.



Einar Norland er tiltakshavar. Ard arealplan as og Arkitekt Rolf Eide AS er samarbeidande konsulentar for planarbeidet.

Planområdet ligg på Brattholmen like ved Brattholmen skule. Området ligg knappe 2 km frå Straume sentrum. Området inneheld i dag dels fyllområde, myr og noko spreidd skog. Området er i kommuneplanen for Fjell avsett til framtidig bustadområde. Planavgrensinga følgjer i hovudsak dette formålet, men er tilpassa eigedomsgrensar i staden for formålsgrensa.

Hensikta med planarbeidet er å legge området til rette for nye bustader. Førebelse vurderingar tilseier at planen vil legge til rette for om lag 90 nye bustader. Det vert regulert for variert bustadsamansetning, med rekkehus og blokkbebyggelse. Endeleg antall og utforming vert avklart i planarbeidet. Sentralt i området vil ein legge opp til å behalde bekkedraget, og nytte det som element i eit tilrettelagt grøntområde, samt til overvasshandsaming. Kulturminner vert sikra i planområdet og området kring bautasteinen vert sikra som grøntområde.

Vi inviterer til samarbeid og medverknad i den komande planprosessen. For meir informasjon sjå nettsida [www.ardarealplan.no](http://www.ardarealplan.no). Innspel eller merknader som gjeld planen sine løysingar eller som gjeld særskilde behov kan sendast skriftleg eller elektronisk til: Ard arealplan as, Nygårdsgaten 114, 5008 Bergen, eller e-post: [post@ardarealplan.no](mailto:post@ardarealplan.no) innan **19. november 2016**.



Figur 1: Varslingsannonse

#### **4.4 Medverknadsprosess**

Det er ikkje haldt anna medverkningsprosess utover varsling om oppstart av planarbeid.

#### **4.5 Undervegsmøte**

Det vart halde undervegsmøte/innleveringsmøte med kommunen 12.12.17.

#### **4.6 Konsekvensutgreiing**

Det er i samarbeid med Fjell kommune avklart at planen ikkje krev konsekvensutgreiing.

#### **4.7 Konflikthar eller heimlar**

Ingen kjende konflikthar eller heimlar.

## **5 GJELDANDE PLANSTATUS OG OVERORDNA RETNINGSLINER**

### **5.1 Statlege planretningslinjer**

- Samordna bustad, areal- og transportplanlegging.
- Styrking av born og unges interesser i planlegging.
- Andre (t.d. støy i arealplanlegging/utbygging i fareområder.

På oppstartsmøtet vart alle desse trekt særleg fram som viktige å setje fokus på.

**Dei statlege planretningslinjene for samordna bustad, areal- og transportplanlegging** har som mål å fremje samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnytting, god trafikktryggleik og effektiv trafikkavvikling. Planlegginga skal bidra til å utvikle berekraftige byar og tettstadar, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremje helse, miljø og livskvalitet.

Planområdet ligg i eit etablert bustadområde som er tilknytt eit etablert vegsystem. Det er busshaldeplass like ved planområdet og det er kort veg til handels- og servicetilbod og har såleis ei gunstig plassering for ei vidare utvikling.

**Dei statlege planretningslinjene for styrking av born og unges interesser i planlegging** skal sikre eit oppvekstmiljø gjev barn og unge tryggleik mot fysiske og psykiske skadeverknader, og som har dei fysiske, sosiale og kulturelle kvalitetar som til ei kvar tid er i samsvar med eksisterande kunnskap om born og unges behov.

Planområdet ligg skjerna i eit etablert bustadområde, like ved Brattholmen skule, og har såleis ei gunstig plassering som bidreg til å sikre eit godt oppvekstmiljø for born og unge. Det er også gode grønne areal i området, som skal utnyttast vidare.

**Dei statlege planretningslinjene for handsaming av støy i arealplanlegging** har som mål å førebygge støyplagar og ta i vare natur- og friluftsområder som er stille og lite påverka av støy. Dette blir gjort gjennom å tilrå etablering av støysoner som skal sikre at støyutsette områder rundt eksisterande støykjelde vert synleggjort. I tillegg skal retningslinjene gje råd om kor busetnad med støyfølsam bruksføremål ikkje bør etablerast, og kor etablering berre kan skje med særskilde avbøtande tiltak. Til slutt skal retningslinjene gje tilrådingar for støygrensar vet etablering av nye støykjelder, slik at desse vert lokalisert og utforma for å hindre nye støyplagar.

## 5.2 Regionale planar

- Regional kulturplan for Hordaland 2015-2025.
- Klimaplan for Hordaland 2014 – 2030.
- Regional transportplan for Hordaland 2013 – 2024.
- Regional plan for attraktive senter i Hordaland, 2015-2026.
- Regional plan for folkehelse, fleire gode levevilkår for alle 2014-2025.

Regional kulturplan 2015 – 2025 erstattar fylkesplan for Hordaland 2005-2008, fylkesdelplan for kulturminne og fylkesdelplan for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv. Planen legg til grunn at kultur har sin klare eigenverdi og er ein viktig utviklingsfaktor innan alle samfunnsområde og at kulturpolitikken skal fremje demokrati og yringsfridom. Planen er delt inn i fleire innsatsområde og på oppstartsmøtet vart innsatsområda kulturminnevern og fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv trekt særleg fram som særleg viktige å sette fokus på.

Kulturminnevern og museum har som hovudmål å styrke dokumentasjon for auka kunnskap om kulturminne og samanhengane dei er ei del av. To av delmåla ved dette innsatsområdet er å styrke det lokale kulturminnevern- og museumsarbeidet og å løfte fram kulturminne og kulturlandskap som ressurs til kunnskap, opplevingar og bruk. Det er difor viktig at eventuelle kulturmiljø og kulturminne i og rundt planområdet vert godt ivareteke. I planområdet er det ein bautasteinlokalitet (Brattholmen – Fetts fk. 3) som vil bli sikra som grøntområde.

Fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv har ein visjon om å skape ein aktiv kvardag ved å leggje til rette for at alle i Hordaland kan vere «Aktiv Kvar Dag». Målet er at alle skal kunne vere aktive etter eigne ønskjer og føresetnader på allment tilgjengelege område i naturen og i anlegg i nærleiken av der dei bur. Det er difor viktig at det i planforslaget vert sett av tilstrekkeleg med grøntareal slik at ein opprettheld moglegheita til å drive med fysisk aktivitet og leik.

Klimaplanen for Hordaland 2014 – 2030 er ein regional klima- og energiplan i medhald av plan- og byggingslova. Visjonen til planen er *Hordaland på veg mot lågutsleppssamfunnet* og har 3 hovudmål:

- Redusere utslepp av klimagassar med 22 % innan 2020 og 40 % innan 2030 i høve til 2007.
- Energibruken i Hordaland skal effektiviserast med 20 % innan 2020 og 30 % innan 2030 i høve til 2007. Energibehovet til alle føremål skal i størst mogeleg grad dekkjast av fornybare energikjelder utan tap av naturmangfald.
- Tilpassing til klimaendringar skal baserast på føre-var-prinsippet, stadig meir presise grunnlagsdata og kunnskap om lokale tilhøve.

Det er difor viktig at ein vurderer klimavennlege og energieffektive løysingar innan planområdet.

Regional Transportplan (RTP) Hordaland 2013-2024 skal vere ein samla langsiktig regional strategiplan for transportsektoren i Hordaland. Planen skal leggje grunnlag for fylkeskommunen sine prioriteringar gjennom handlingsprogram og budsjettvedtak, samstundes som den skal gje innspel og føringar til prosessar som gjeld Hordaland, men som ligg utanfor fylkeskommunen sitt direkte ansvarsområde.

Regional plan for attraktive senter i Hordaland, 2015-2026 avløyser gjeldande Fylkesdelplan for senterstruktur og lokalisering av service og handel frå 2002. Planen inneheld retningslinjer for arealbruk og forvaltning og har som hovudmål at Hordaland skal ha attraktive senter som fremjar livskvalitet, robust næringsliv og miljøvennleg transport og at sentera skal legge til

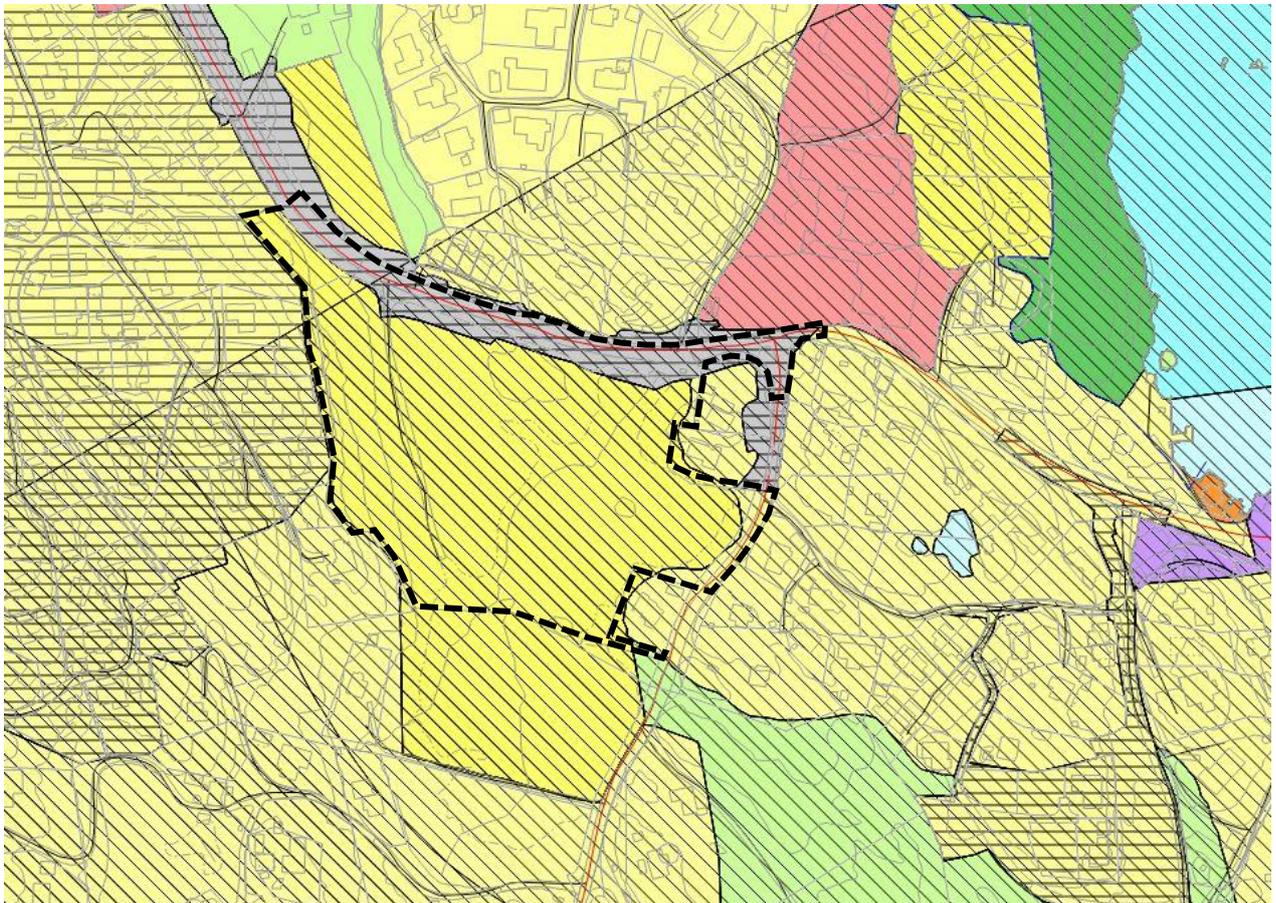
rette for vekst i heile fylket. Planområdet ligg i nærleiken av Straume som er kommune- og handelssenter i Fjell kommune og i eit etablert bustadområde like ved busshaldeplass, og vil difor vere eit gunstig område for vidare bustadbygging.

Regional plan for folkehelse er forankra i regional planstrategi for Hordaland 2010-2011 og erstattar Fylkesdelplan: Deltaking for alle - universell utforming 2006-2009. Visjonen for arbeidet er *fleire gode leveår for alle* og for å nå dette målet fokuserer planen på fem viktige temaområde; Heilskapleg folkehelsearbeid og universell utforming, lokalsamfunn, nærmiljø og bustad, oppvekst og læring, arbeid og arbeidsplassen, aktivitet og sosial deltaking. Plan- og bygningslova krev blant anna at all planlegging skal fremje befolkninga si helse, utjamne sosiale helseforskjellar og førebyggje kriminalitet. Det er difor viktig at det i reguleringsplanen vert lagt vekt på mellom anna universell tilgjenge, gode og nære uteoppholdsareal/grøntareal og støypromblematikk

## 5.3 Kommunale planar

### 5.3.1 Arealdelen til kommuneplanen

I arealdelen til kommuneplanen 2015-2026 er området avsett til framtidige bustadar. Planområdet ligg innanfor gjennomføringssone H810\_15 for felles planlegging. Planen tek sikte på å å følgje eigedomsgransene og ikkje gjennomføringssona, grunna ynskje frå grunneigarar.



Figur 2: Utsnittet viser arealdelen til kommuneplanen for Fjell 2015-2026.

### 5.3.2 Kommunedelplanar

Det er ikkje utarbeidd kommunedelplan for området. Næraste delplan er kommunedelplan for Straume 2005 – 2018.

### 5.3.3 Temaplanar

Aktuelle planar:

- Trafikksikringsplan 2013-2016/2020
- Idrett og Fysisk aktivitet 2011-2018
- Vassforsyning og avlaup/vassmiljø 2011-2022
- Kommunedelplan for bustadutvikling 2013-2020
- Skulestruktur for Fjell kommune 2013-2030
- Temaplan for avfall, 2017-2015
- Plan for kulturminne 2016-2020
- Handlingsplan for energi, miljø og klima 2018-2020

Av dei nemnde planane vart følgjande planar påpeikt som særleg viktige og vil difor verte utdjupa:

Trafikksikringsplan 2013-2016/2020 sin visjon byggjer på den nasjonale nullvisjonen og er formulert slik: Ei ulukke er éi for mykje! På bakgrunn av visjonen er det definert fire satsingsområde med tilhøyrande målsetjingar som kommune skal ha særleg fokus på i planperioden. 1) Barn og unge: auke tryggleiken for mjuke trafikantar. 2) Ulukker: redusere talet på personskadeulukker med 20 % i planperioden. 3) Trafikantåtferd: prioritere førebyggjande og haldningsskapande arbeid. 4) Arealplanlegging og utbygging: trafikksikring skal verte ivaretatt i all planlegging, sakshandsaming, politiske vedtak og utbygging. Kommuneplanen legg opp til bustadbygging i planområdet og trafikksikring vil verte ei viktig punkt under planarbeidet.

#### Idrett og fysisk aktivitet 2011-2018

Planen legg til rette for at folk kan vere fysisk aktive, uansett alder, kjønn, funksjonsnivå og sosial bakgrunn. Det er særleg lagt vekt på eit aktivt friluftsliv og dette vert rekna som eit lågterskeltilbod som alle kan ta del i. Naturen i fjell gjev gode føremon for å vere aktiv, både til land og til sjøs. Strandsona og eit godt utvikla nett av turstiar bør bli gjort meir tilgjengeleg gjennom fysisk tilrettelegging og god informasjon. Planområdet har ei gunstig plassering like ved eit stort grøntområde og det er kort veg til strandsona på Brattholmen med tilhøyrande friluftsområde. Det er også kort veg til Brattholmen skule kor ein finn ballbinge og diverse utandørs leikeapparat. Ein legg opp til å bevare grøne areal i planområdet.

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

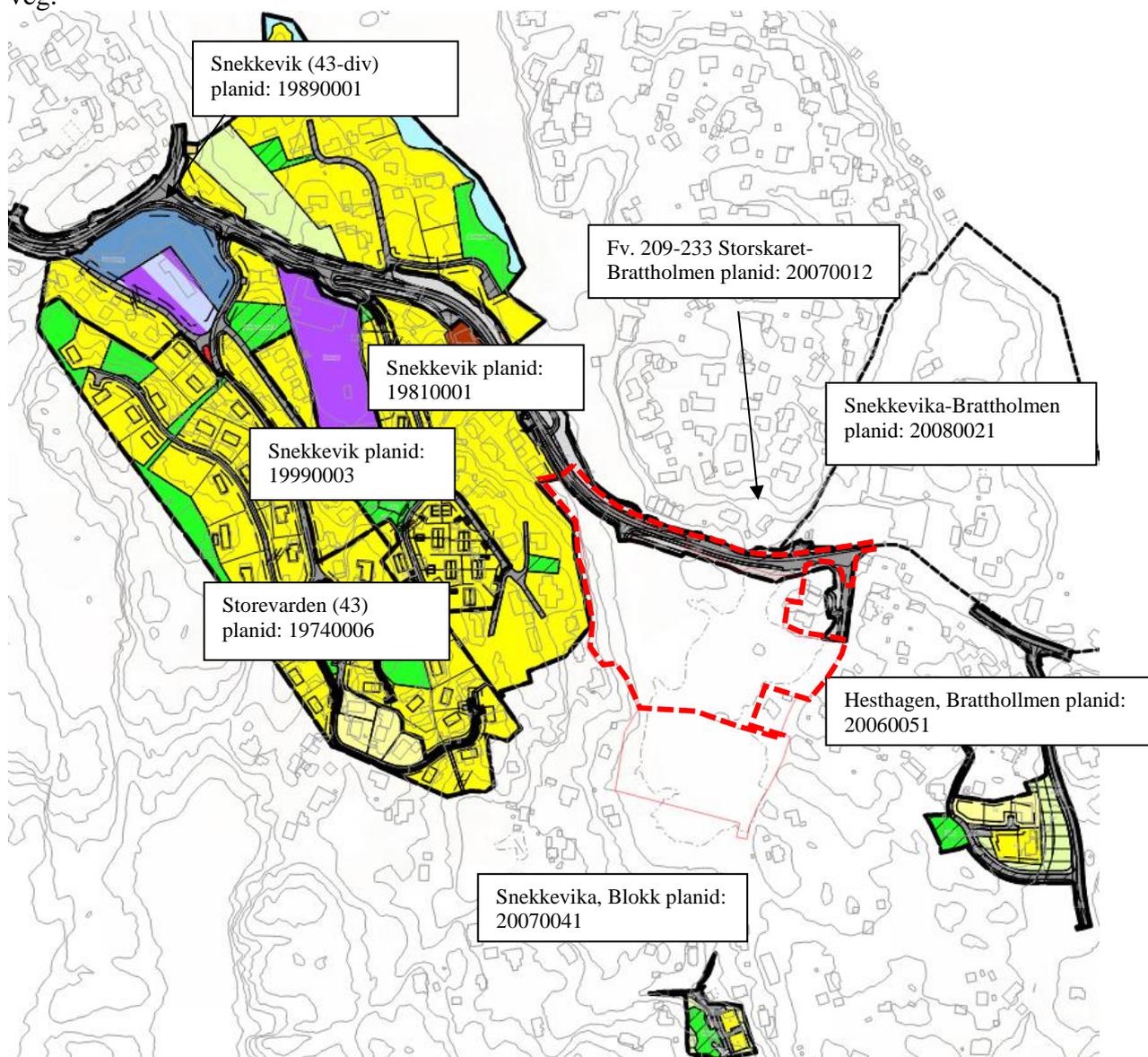
Føremålet med denne planen er i sikre at alle i Fjell til ei kvar tid har tilgang på nok vatn av god kvalitet, og at transport og reinsing av avlaupsvatn er kvalitetssikra for å hindre skade på helse og natur. Dette er moment som ein vil handsame i planframlegget.

#### Kommunedelplan for bustadutvikling 2013-2020

Fjell kommune ynskjer å utvikle gode og trygge bustadmiljø der bebruarane trivst og vert buande. Den sosiale bustadpolitikken er sentral. Difor inneheld planen ei rekkje tiltak som skal sikre at innbyggjarane får bu i eigen bustad, eigd eller leigd, i eit bustadmiljø som er eigna for livssituasjonen til den enkelte. Dette er moment som vert ivaretatt av planframlegget.

## 5.4 Reguleringsplanar

Området er i dag ikkje regulert. I planframlegget legg ein opp til bustadar. Planområdet grensar til reguleringsplan Snekkevik 19890001 i vest, som er regulert til bustadar, og reguleringsplan for Fv. 209-233 Storskaret-Brattholmen 20070012 i nord, som er regulert til veg.



Figur 3: Oversikt over gjeldande reguleringsplanar som grensar til eller ligg i nærleiken av planområdet (raudt omriss).

## 5.5 Lokale retningslinjer/normer

Aktuelle retningslinjer:

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

## **5.6 Avvik frå planar og retningsliner**

Planforslaget er i tråd med overordna planar og retningsliner.

## **6 FORSKRIFT OM KONSEKVENsutGREIING**

For planarbeidet på Maimyra er det vurdert om det skal utarbeidast ei konsekvensutgreiing. Det er i overordna plan (kommuneplanen) lagt til rette for at det kan byggast bustader her.

Føremåla med føresegnene om konsekvensutgreiingar (KU) er å sikre at omsyn til miljø og samfunn blir tatt omsyn til under førebuing av planar, og når det tas stilling til om, og på kva vilkår, planar kan gjennomførast. Det er opp til tiltakshavar sjølv å vurdere om planforslaget kjem inn under forskrifta sitt verkeområde.

Ein vil under gå igjennom punkta i forskrift om konsekvensutgreiingar og drøfte om planarbeidet for Maimyra løyser ut krav konsekvensutgreiing. Vurderinga blir gjort kronologisk, etter kapittel 2 (§ 6, § 7 og § 8) i forskrifta, kor det går fram kva planar og tiltak som skal omfattast av føreskrifta.

## **Kapittel 2. Planer og tiltak som omfattes av forskriften**

### **§ 6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding**

Følgende planer og tiltak skal alltid konsekvensutredes og ha planprogram eller melding:

- a) kommuneplanens arealdel etter § 11-5 og regionale planer etter plan- og bygningsloven § 8-1, kommunedelplaner etter § 11-1, og områdereguleringer etter § 12-2 når planene fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II
- b) reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen
- c) tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover enn plan- og bygningsloven.

Fylkeskommunen er ansvarlig myndighet for regionale planer. Kommunen er ansvarlig myndighet for kommunale planer. Ansvarlig myndighet for planer og tiltak etter bokstav b og c fremgår av vedlegg I. For tiltak etter bokstav b der gjennomføring av tiltaket ikke krever ny plan, er forurensningsmyndigheten ansvarlig myndighet hvis tiltaket krever tillatelse etter forurensningsloven.

Hvis en plan etter plan- og bygningsloven endres mellom varsel om oppstart av planarbeidet og utleggelse av planforslag til offentlig ettersyn, og endringen medfører at planen omfattes av første ledd bokstav a eller b, skal planen behandles etter reglene i kapittel 5 og 6.

### **§ 7. Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding**

Følgende tiltak og planer etter andre lover skal alltid konsekvensutredes, men ikke ha melding:

- a) tiltak i vedlegg II som behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven
- b) planer og programmer etter andre lover som fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II og som vedtas av et departement.

Ansvarlig myndighet for tiltak etter bokstav a fremgår av vedlegg II. Fagdepartementene er ansvarlig myndighet for planer eller programmer etter bokstav b.

### **§ 8. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn**

Følgende planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding:

- a) reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen
- b) tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven.

Ansvarlig myndighet for bokstav a og b fremgår av vedlegg II. For tiltak etter bokstav a der gjennomføring av tiltaket ikke krever ny plan, er forurensningsmyndigheten ansvarlig myndighet hvis tiltaket krever tillatelse etter forurensningsloven.

Hvis det mellom varsel om oppstart av planarbeidet etter plan- og bygningsloven og utleggelse av planforslag til offentlig ettersyn fremkommer nye opplysninger eller skjer endringer i faktiske forhold som medfører at planen likevel kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal det i planforslaget gis en særskilt redegjørelse for planens virkninger.

I § 6 kjem plan for Maimyra ikkje inn under punkt a), b) og c) då planen ikkje vert omfatta av tiltak i vedlegg I og II.

I § 7 kjem plan for Maimyra ikkje inn under punkt a) og b) då planen ikkje vert omfatta av andre lovar enn plan- og bygningslova.

I § 8 kjem plan for Maimyra ikkje inn under punkt a) og b) då planen ikkje vert omfatta av tiltak i vedlegg II eller tiltak som har vesentlege verknader etter § 10 .

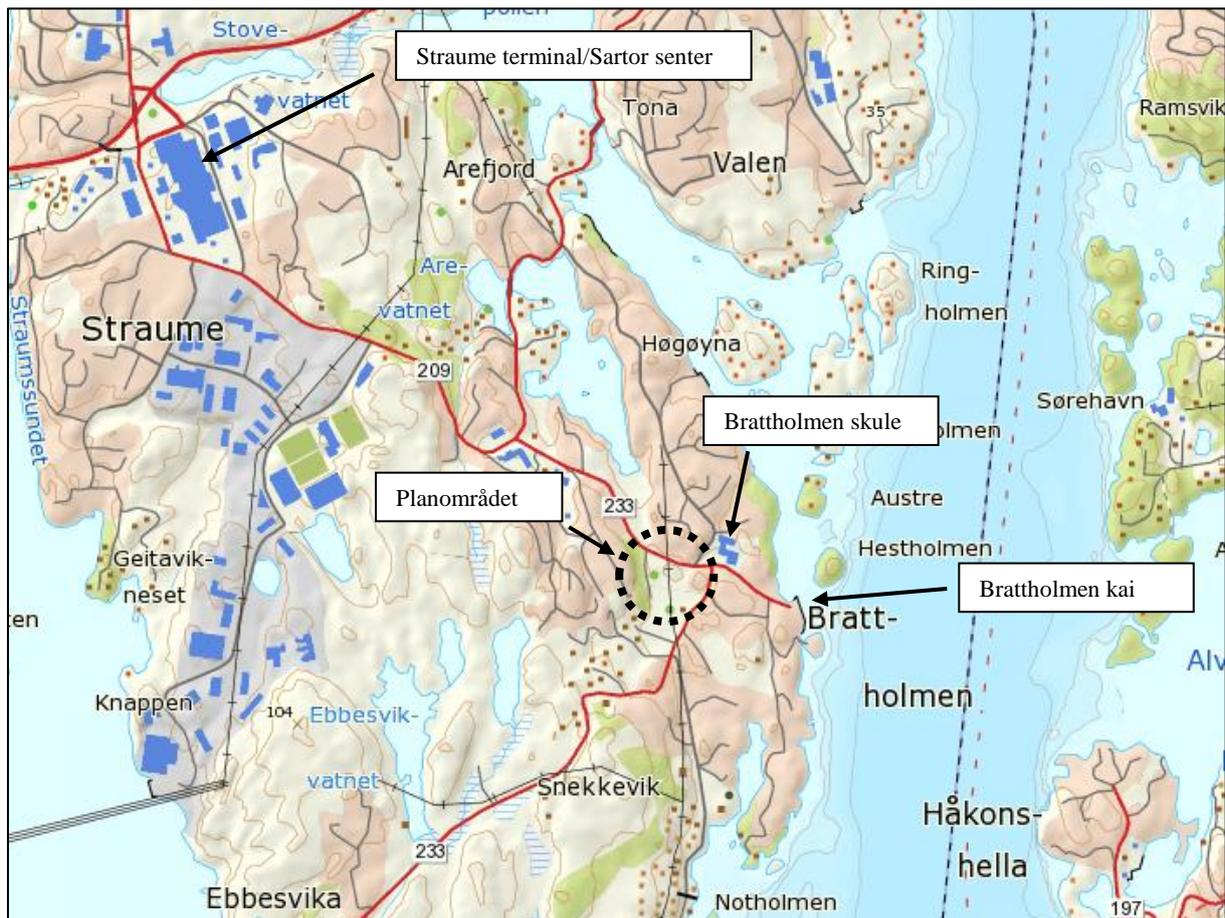
## **Konklusjon:**

**Planlagt tiltak i detaljreguleringsplan for Maimyra er vurdert mot konsekvensutgreiingsforskrifta og ikkje funne konsekvensutgreiingspliktig. Planforslaget vil ikkje gje vesentlege verknader for miljø og samfunn.**

## 7 SKILDRINGAR AV PLANOMRÅDET I DAG

### 7.1 Lokalisering

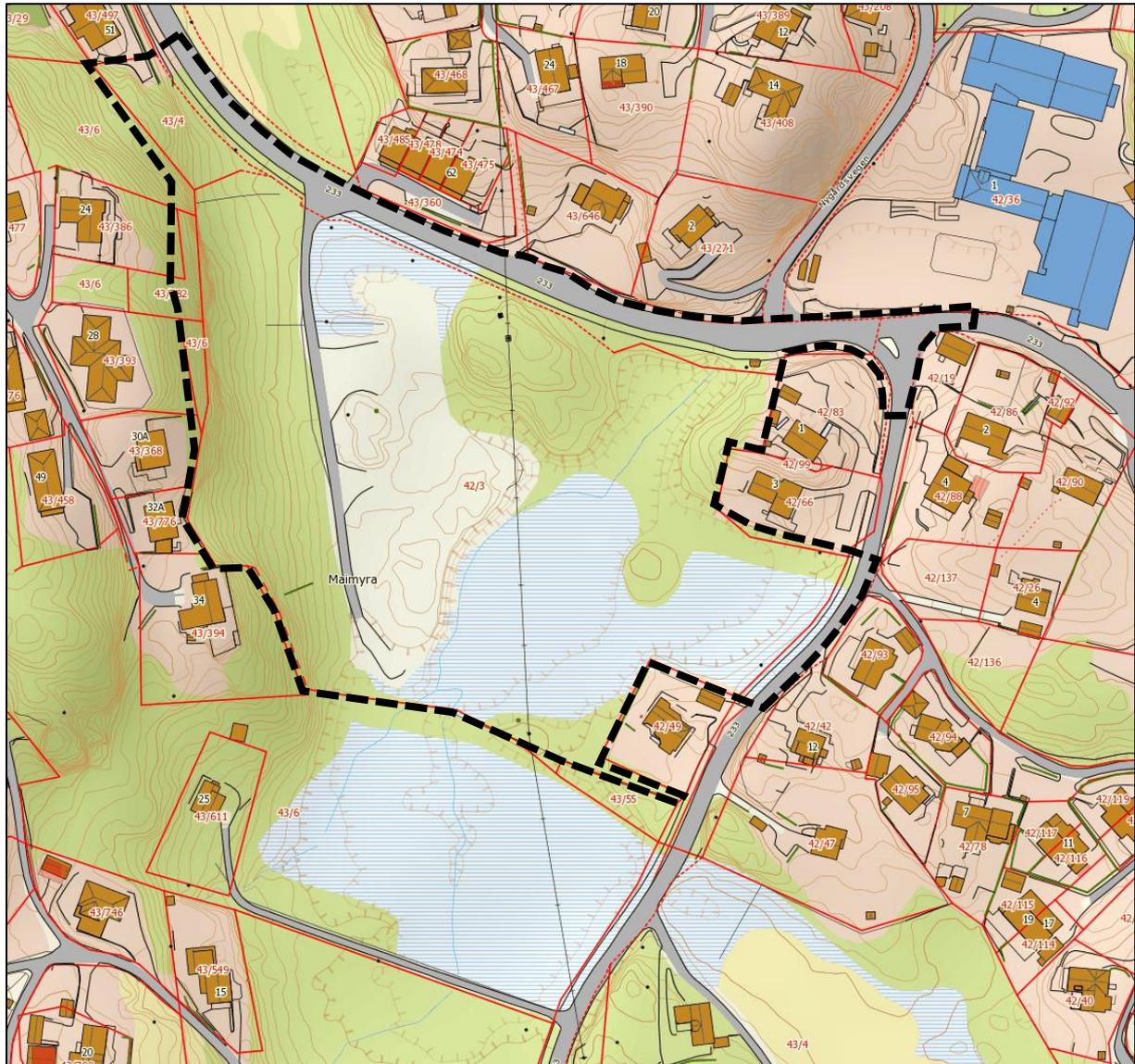
Planområdet ligg ved Brattholmen, aust på øya Litlesotra i Fjell kommune. Planområdet ligg i eit allereie etablert bustadområde, like ved Brattholmen skule. Det er kort avstand til Brattholmen kai kor ein mellom anna finn daglegvareforretning. Like aust for planområdet er det eit grøntområde som strekk seg heilt til strandsona ved Brattholmen. Ein finn også eit større friluftsområde i strandsona like ved Brattholmen skule. Det er om lag 2 km til Sartor senter og Straume bussterminal kor ein finn eit rikt service- og handelstilbod og bussforbindelsar til Bergen og resten av kommunen. I nord støyter planområdet til Fv. 233 som er tilkomstvegen til området. Her ligg det også ein busshaldeplass med bussforbindelse til Straume terminal.



Figur 4: Oversiktskart med plassering av planområdet. Kjelde: norgeskart.no

## 7.2 Avgrensing og størrelse på planområdet

Planområdet er ubygd og grensar hovudsakleg mot bustader, men i sør grensar det mot eit grøntområde. Dette område er også avsett til bustader slik som planområdet. Planområdet er på ca. 33,1 daa.



Figur 5: Kart som viser kva planområdet (stipla line) grensar mot. Kjelde: norgeskart.no

### 7.2.1 Grunngeving av planavgrensinga

Planavgrensinga følgjer hovudsakleg eigedomsgrensene, elles er delar av tilgrensande vegareal teken med for å ivareta friskt og tilkomst til planområdet.

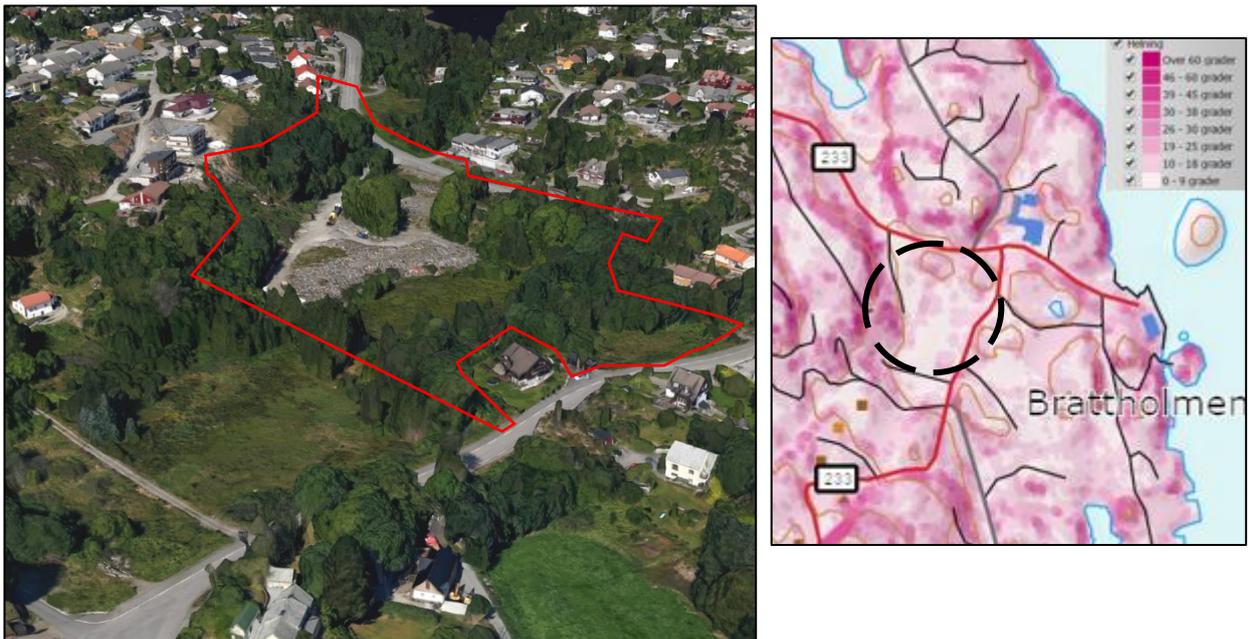
### 7.2.2 Skildring av dagens bruk av planområdet

Planområdet er ubyggd og består av skog og grøntområde. Delar av planområdet er også vorte nytta til dumping av fyllmassar.



Figur 6: Kart som syner dagens situasjon innanfor planområdet.

## 7.3 Topografi og landskap



Figur 7: Til venstre: Bilete teke mot nordvest som viser topografien og landskapet i planområdet. Kjelde: Google Earth. Til høgre: Hellingegrad innanfor planområdet (Kjelde: Kartløysinga til Fjell kommune)

Planområdet er hovudsakleg flatt, og består av myr og småkupert terreng. Vest i planområdet ligg det ei skråning som tidvis er sær bratt.

## 7.4 Sol- og lysforhold

Planområdet ligg ope til mot sør og aust og får gode soltilhøve om morgon og føremiddag. Terrenget er noko meir kupert mot vest, her ligg Småvarden, denne terrengformasjonen vil påverke ettermiddags- og kveldssol innanfor planområdet.

## 7.5 Lokalklima

Det er ikkje registrert særskilde klimautfordringar i området. Vind er generelt ei utfordring i Fjell kommune. Eventuelle nye bygg i området bør plasserast på ein måte som gjer at vinden vert delt opp og ikkje kanalisert vidare og såleis forsterka.

## 7.6 Estetisk og kulturell verdi

Det er spor etter gamle bygg innanfor planområdet. Ein finn blant anna ein mur etter ei løe, ein potetkjellar og ein steinbauta. Det er også fleire store gamle lauvtre innanfor området.

## 7.7 Stadens karakter

### 7.7.1 Eksisterande bygningar

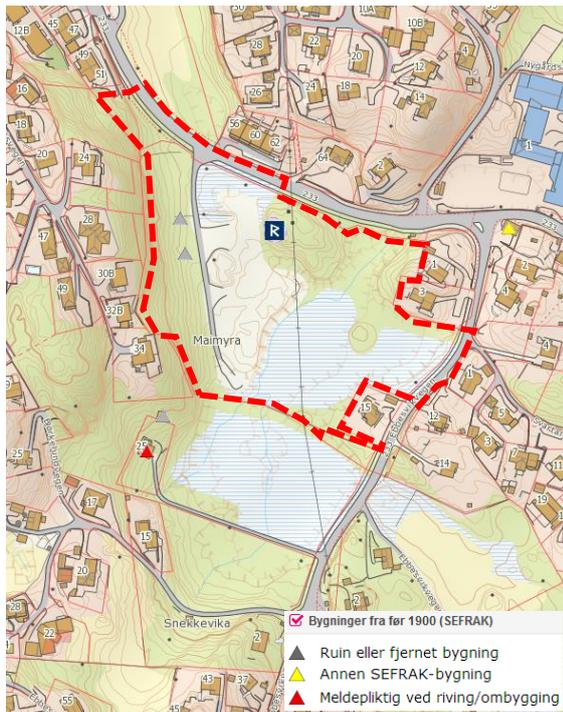
Planområdet ligg med etablerte bustadfelt nord, aust og vest for planområdet. Det er først og fremst einestader men også fleirmannsbustader, rekkehus og lågblokk som er representert. Ein finn bustader av både nyare og eldre dato. Området ber preg av byggeaktivitet og spesielt feltet vest for planområdet består av nyare bygg. Sør for planområdet er området prega av spreidd busetnad.

### 7.7.2 Samspel mellom landskap og bygningsmassar

Planområdet er i dag ubyggt, men grensar til bustader.

### 7.7.3 Kulturminne og kulturmiljø

Innanfor planområdet er det registrert to SEFRAK-bygningar, ruin eller fjerna bygning. SEFRAK-bygg er bygg frå før 1900. SEFRAK er eit landsdekkande register over eldre bygg og andre kulturminner. Dei røde trekantane er bygg som krev søknad ved endring eller ombygging, gul står for anna SEFRAK-bygg medan grå trekant betyr ruin/fjerna bygning. Dei grå trekantane innanfor planområdet er restar etter torvhus og potetkjellar. Ein finn også eit arkeologisk kulturminne innanfor området. Dette arkeologiske kulturminnet er ein bautasteinen som er automatisk freda.



Figur 9: Oversikt kulturminne og SEFRAK registreringar innanfor planområdet. Kjelde: miljostatus.no



Figur 8: Arkeologisk registrering, Bautastein, freda kulturminne



Figur 10: Restar etter gammalt torvhus (SEFRAK-registrering).



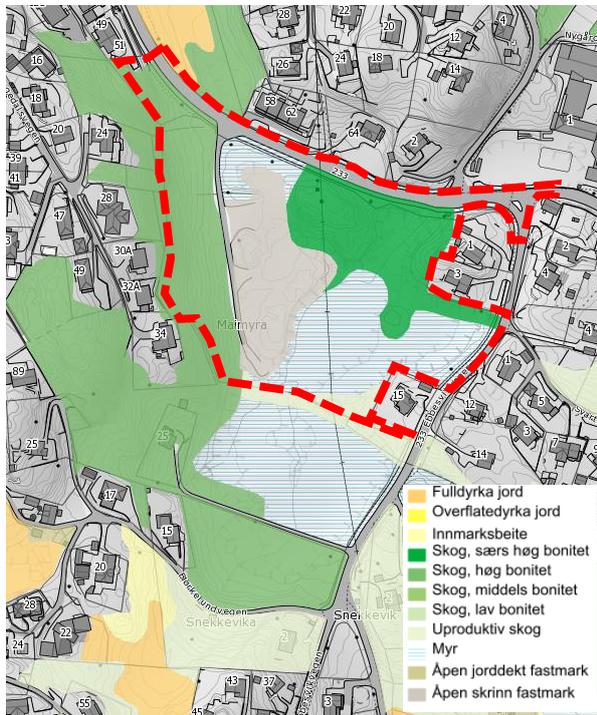
Figur 11: Rester etter gammel potetkjellar (SEFRAK-registrering).



Figur 12: Gamal steinbru over elv nord i planområdet.

## 7.8 Naturverdiar og landbruk

Planområdet består av større areal med myr, noko open skrinns fastmark og skog med lav til særst høg bonitet.



Figur 13: Arealressurs (kjelde: kilden.skogoglandskap.no)

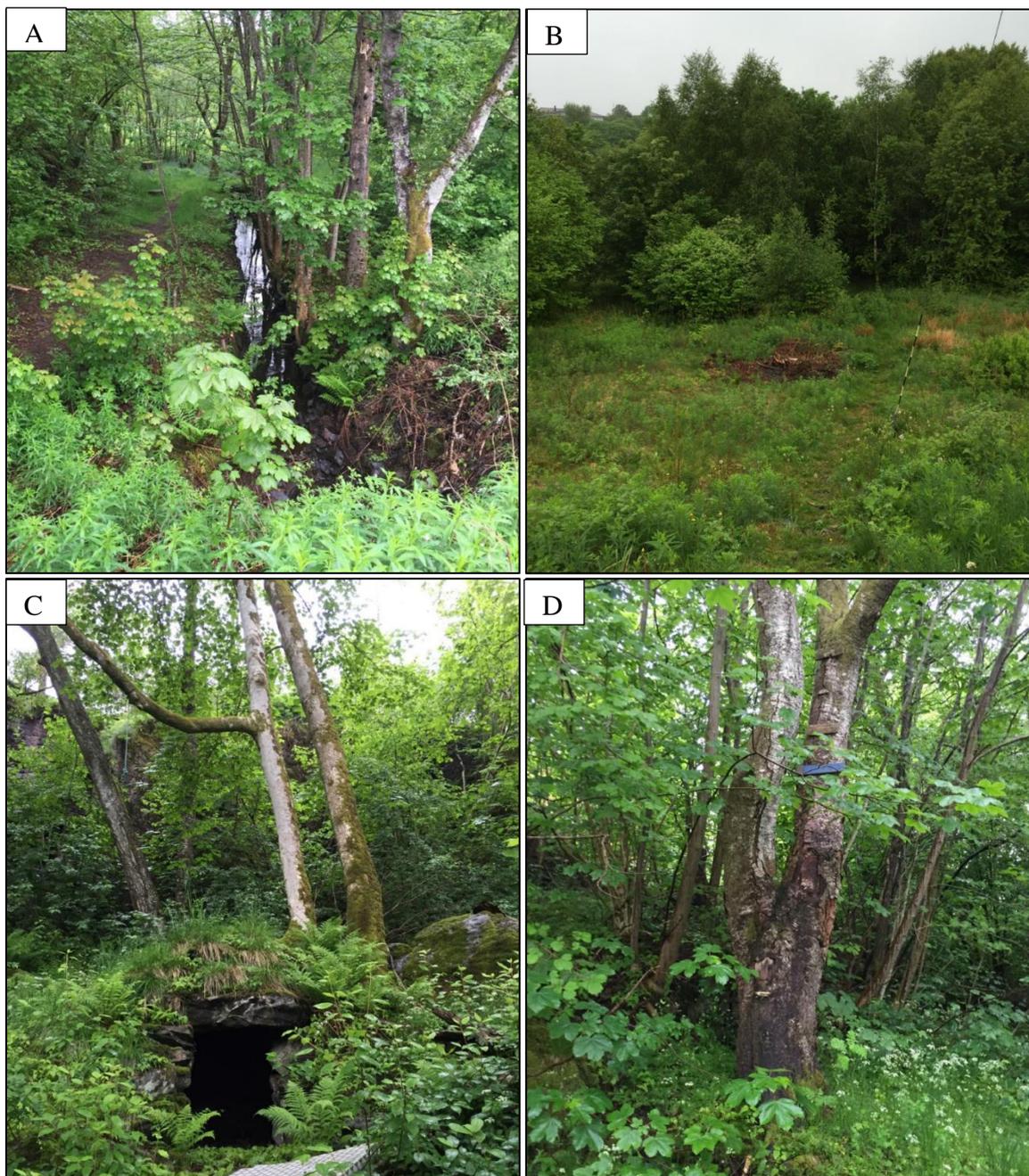
Det er ikkje registrert raudlistearter eller andre spesielle naturverdiar i området.

## 7.9 Rekreasjonsverdi, rekreasjonsbruk og uteområde

Planområdet består for det meste av myr, open skrinns fastmark og skog frå middels til særst høg bonitet. Området ligg om lag 300 m aust for naturterreng med turløyper i tilknytning til Straume idrettspark, men ligg elles i tilknytning til bustadområde og Brattholmen skule.

## 7.10 Born og unges interesser

I og med at det finns ein bautastein innanfor området, kan ein sjå for seg at barnehage og skule nyttar den delen av området. Ein finn fleire spor av sti og snarveger innanfor planområdet, blant anna langs elv/bekk som strekker seg frå FV 233 Brattholmen og sørover mot myrområdet i midten av planområdet. Her finn ein også spor av leik.



Figur 14 Bilete A og B syner sti og snarveger innanfor planområdet, medan figur C og D syner spor av leik frå born.

Nærmaste ballplass og leikeplass ligg ved Brattholmen skule tvers over vegen for planområdet. Om lag 1,5 km vest for planområdet ligg Straume idrettspark som består av fotballbaner (inne og ute), sandvolleyballbaner og Sotra arena med handballbaner.

## 7.11 Trafikkforhold

### 7.11.1 Vegtilkomst

Frå RV 555 Skjergardsvegen tek ein av på FV 5240 Foldnesvegen og vidare på Sartorvegen, Arefjordvegen og Brattholmen. Planområdet ligg på sørvestsida av vegen.

### 7.11.2 Vegsystem

FV 233 var i 2015 registrert med ein ÅDT på 3100. Frå krysset mellom FV5240 og 233 er det registrert tre trafikkulykker frå 1989 til 2010, alle med alvorlegaste skadegard: lettare skadd. FV 233 er opparbeida med ein kjørebanebredde på 6,5 m, og frå planområdet til Brattholmen skule er det opparbeida fortau. FV 233 har ei fartsgrense på 50 km/t frem til planområdet, her skiftar det til 30 km/t forbi Brattholmen skule.

### 7.11.3 Kollektivtilbod

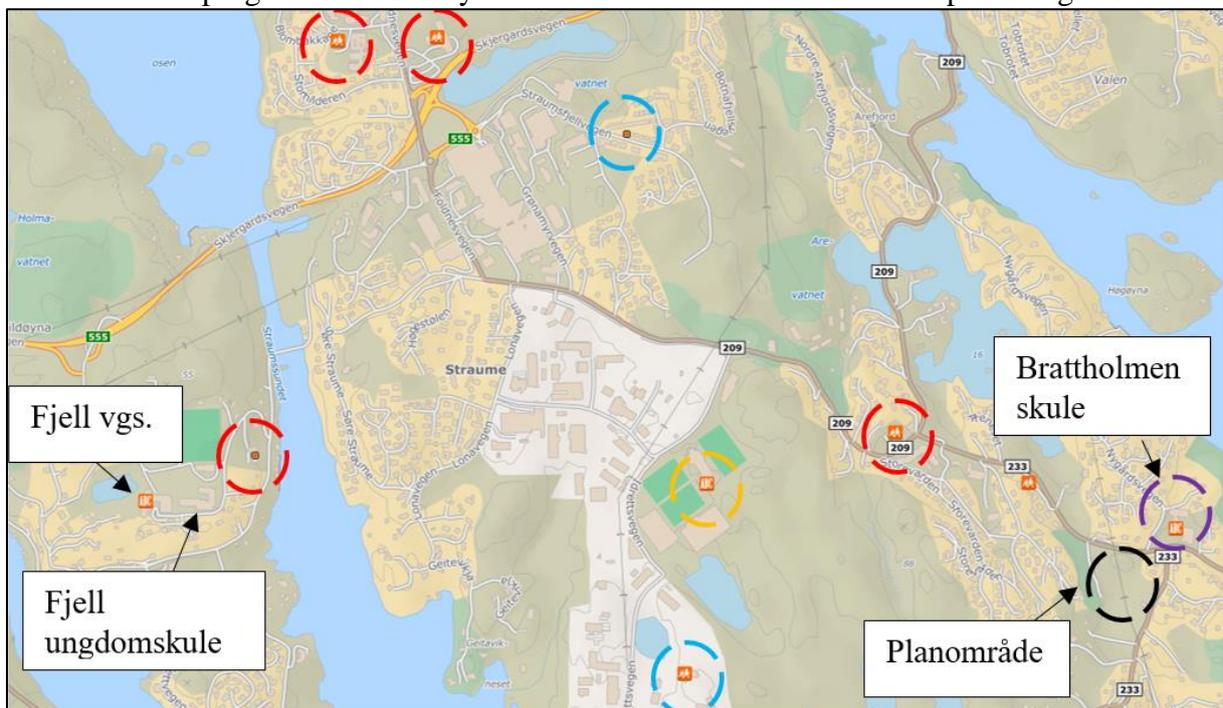
Det ligg ein busshaldeplass ved planområdet, Brattholmen skule, her går rutene 442 (Ebbesvik/Brattholmen – Knarrevik Rv. 555/Straume terminal – Bergen busstasjon), 445 (Våge/Angelvik – Bergen busstasjon) og 448 (Liaskjæret – Straume terminal). Frå planområdet til Straume terminal går det buss om lag anna kvar time. Frå Straume terminal er det god kollektivdekning til blant anna Bergen sentrum.

## 7.12 Sosial infrastruktur og andre servicetilbod

### 7.12.1 Skule og barnehage

Figur 11 syner oversikt over barnehage og skule i nærleiken av planområdet. Raud sirkel tyder kommunal barnehage medan blå er privat barnehage. Lilla sirkel er Brattholmen skule, medan gul er privat barne- og ungdomsskule.

Brattholmen skule ligg rett ved planområdet og består av om lag 250 elevar fordelt på 1.-7. klasse. I følgje Skule- og utdanningsplan 2011-2014 har Brattholmen ein kapasitet på 350 elevar. Elevtalsprognose for 2020 syner at Brattholmen vil ha eit elevtall på om lag 275.



Figur 15 Bilete syner oversikt over barnehage og skule i nærleiken av planområdet.

Næraste kommunale barnehage ligg om lag 700 m frå planområdet, medan ungdomsskule og vidaregåande skule ligg om lag 4 km frå planområdet. Det er per dags dato ikkje god barnehagekapasitet i Fjell kommune.

### **7.12.2 Idretts- og Kulturtilbod**

Straume idrettspark ligg om lag 1,6 km frå planområdet. Idrettsparken består av Sotra arena der det er lagt til rette for idrettar som handball, turn, badminton, volleyball, karate, dans med meir. Sotra arena og idrettspark består av fotballbaner (inne og ute), handballbaner og sandvolleyballbaner.

Av kulturtilbod finn ein blant anna Fjell folkeboksamling, Fjell Frivilligsentral, kino og ungdomsklubbar. Fjell folkeboksamling ligg på Sartor senter og har ei avdeling for born der ein har eventyrstunder, klassebesøk og andre arrangement. Det er også mellom anna ei lokalhistorisk avdeling der litteratur frå kommunen og regionen rundt er samla. Fjell Frivilligsentral 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 styrkje 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 vener, spele diverse spel, sjå på tv, danse m.m.

### **7.12.3 Helsetilbod**

I området på og rundt Straume finn ein spesialisthelsesenter, lokalmedisinsk senter og andre regionale helsetilbod.

### **7.12.4 Nærleik til arbeidsplassar**

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

### **7.12.5 Daglegvarehandel og andre servicetilbod**

Næraste daglegvarebutikk finn ein på Brattholmen kai om lag 500 m aust for planområdet.. Andre daglegvarebutikker og servicetilbod finn ein på kjøpesenteret Sartor senter, ca. 2,2 km nordvest for planområdet, som har stort utval i butikkar, restauranter, frisør m.m.

## **7.13 Universell tilgjenge**

Området er i dag ikkje opparbeid, og er ikkje universell tilgjengeleg.

## **7.14 Teknisk infrastruktur**

### **7.14.1 Vatn og avlaup**

Området er i dag blant anna registrert med myr og bekkedrag, og består såleis av mykje fuktige områder.

### **7.14.2 Trafo og kraftlinjer**

Ein høgspennings luftleidning kryssar i dag planområdet. Denne er planlagd flytta/ lagt under bakken slik at den ikkje vil ha påverknad eller kome i konflikt med dei planlagte bustadene som planframlegget legg opp til. Det er også ein nettstasjon nord i planområdet. For å sikre straum til nye bygg må ein setje av plass til å etablere ny nettstasjon innanfor planområdet.

### **7.14.3 Energiforsyning og alternativ energi**

Planområdet har i dag elektrisitet som energiforsyning. Ved opparbeiding av nye bustader bør det undersøkast om det er mogeleg å nytte seg av alternative energikjelder. Moderne

vedomnar, pelletskaminar og ulike typar varmpumper er miljøvenlege alternativ som kan brukast i tillegg til elektrisk oppvarming ([www.klimaloftet.no](http://www.klimaloftet.no)). Sidan planområdet ligg nær sjø vil det difor også vere mogleg å nytte sjøvarmpumpe.

## 7.15 Miljø, klima og grunnforhold

### 7.15.1 Stabilitetsforhold i grunn

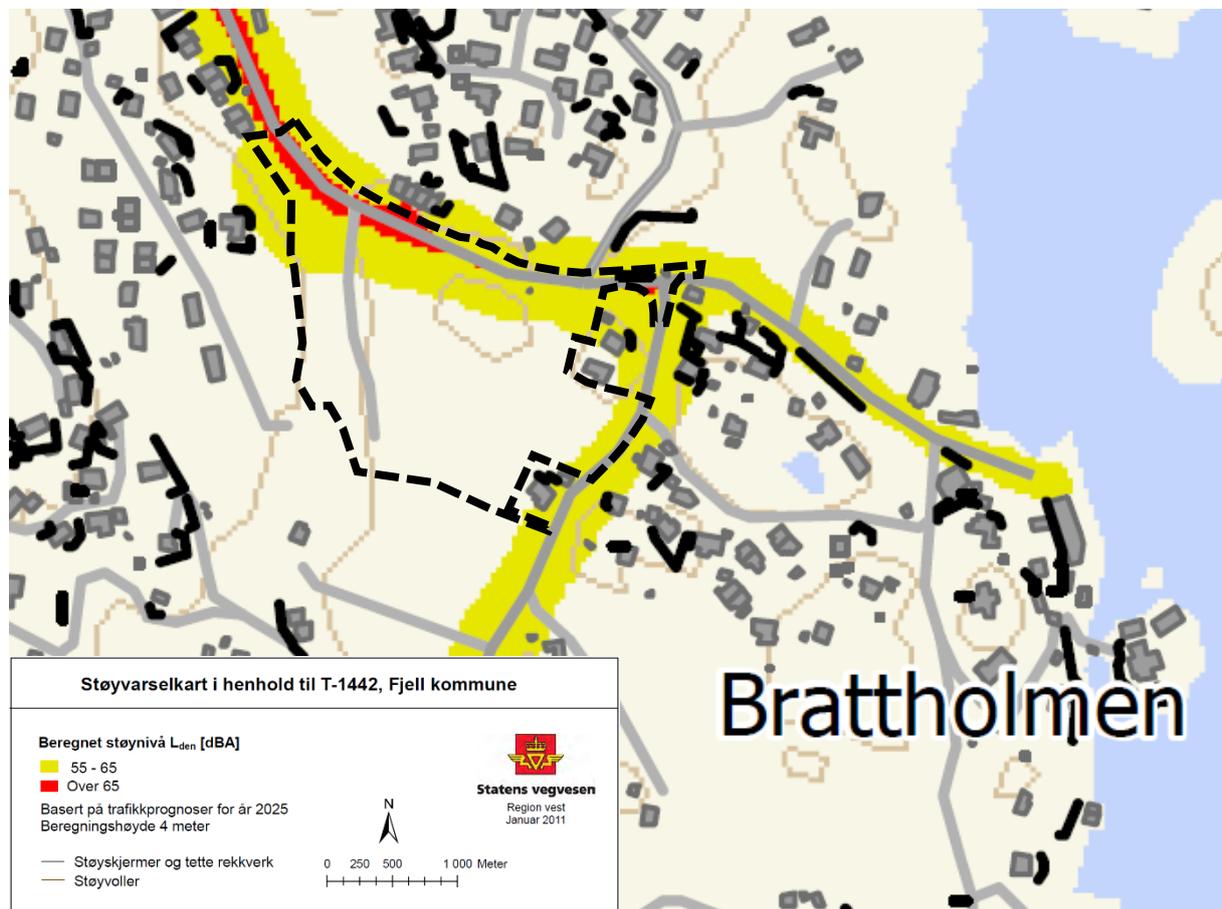
Grunnen i planområdet består av gneis, hovudsakeleg granittisk til granodiorittisk med raud alkalifeltspat, ueinsarta til migmatittisk, stadvis båndta, overvegande amfibol- og biotittrik, stadvis grå granodiorittisk til tonalittisk.

### 7.15.2 Mikroklimatiske forhold

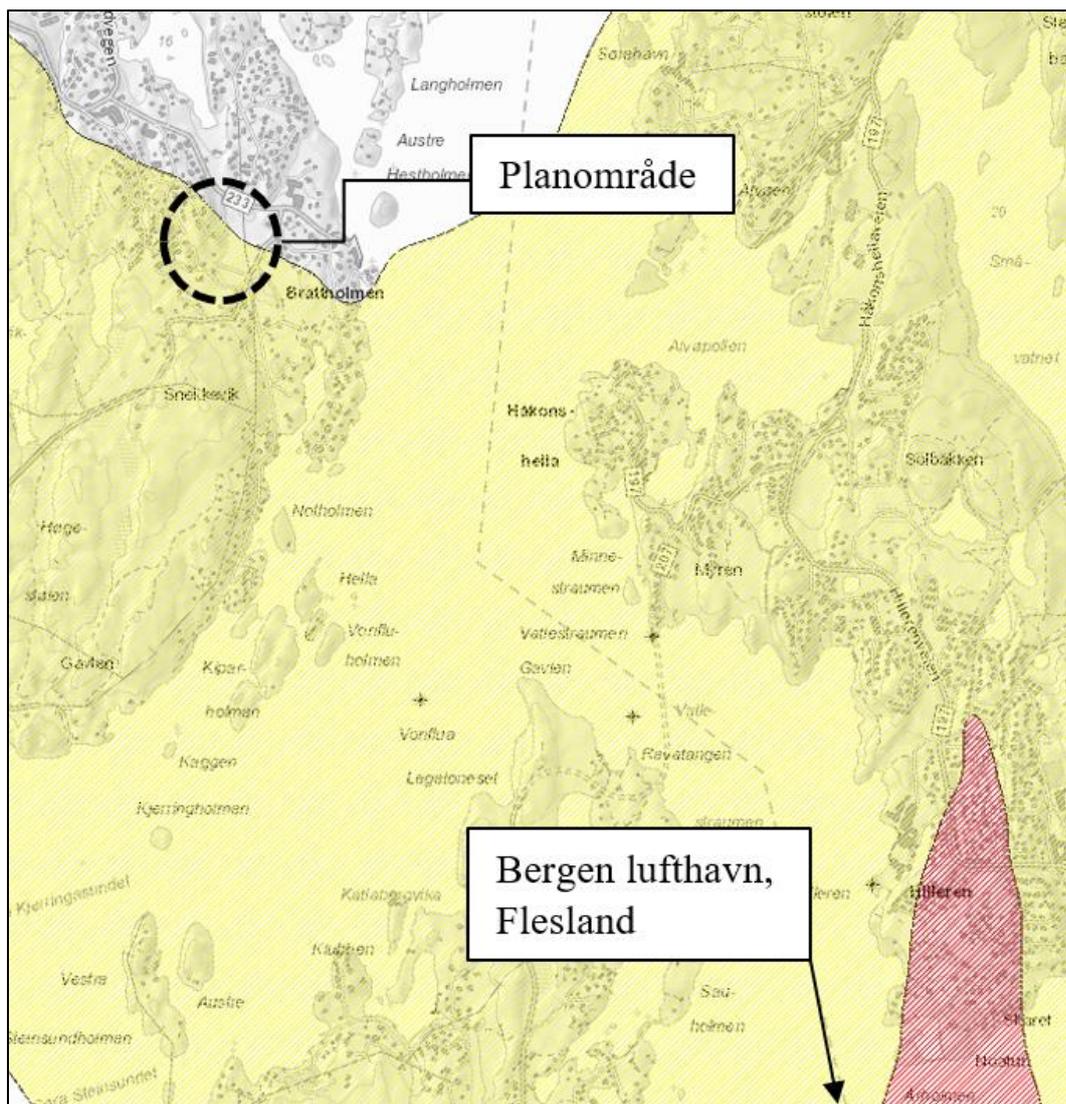
Ingen kjende inversjonsområde/kuldedrag, vind, elveos etc.

### 7.15.3 Støyforhold

Planområdet kan vere noko utsett for vegtrafikkstøy, men ikkje i ein grad som vil ha vesentleg verknad for planframlegget. Ift. flytrafikkstøy kjem planområdet akkurat utanfor flystøysona.



Figur 16: Kart som syner vegtrafikkstøy forbi planområdet. Kjelde: Fjell kommune



Figur 17: Flystøysonekart 2012-2022, datert 03.06.14 (Kjelde: <http://saas.avinor.no/flystoy/lufthavn.html?iata=OSL>)

## 7.16 Beredskap og ulukkesrisiko

### 7.16.1 Beredskap

Næraste brannstasjon ligg på Ågotnes i underkant av 14,5 km fra planområdet. Det er planar om ny brannstasjon på Straume, noko som vil gje ytterlegare betre tilhøve for brannberedskapen. Fjell kommune har ein sløkkeavtale med Bergen brannvesen som har Litle-Sotra fram til Kolltveittunnelen som sløkkjeområde. Politi og legevakt finn ein på Straume, om lag 2,2 km nordvest for planområdet. Tilkomst til planområdet er god.

### 7.16.2 Rasfare

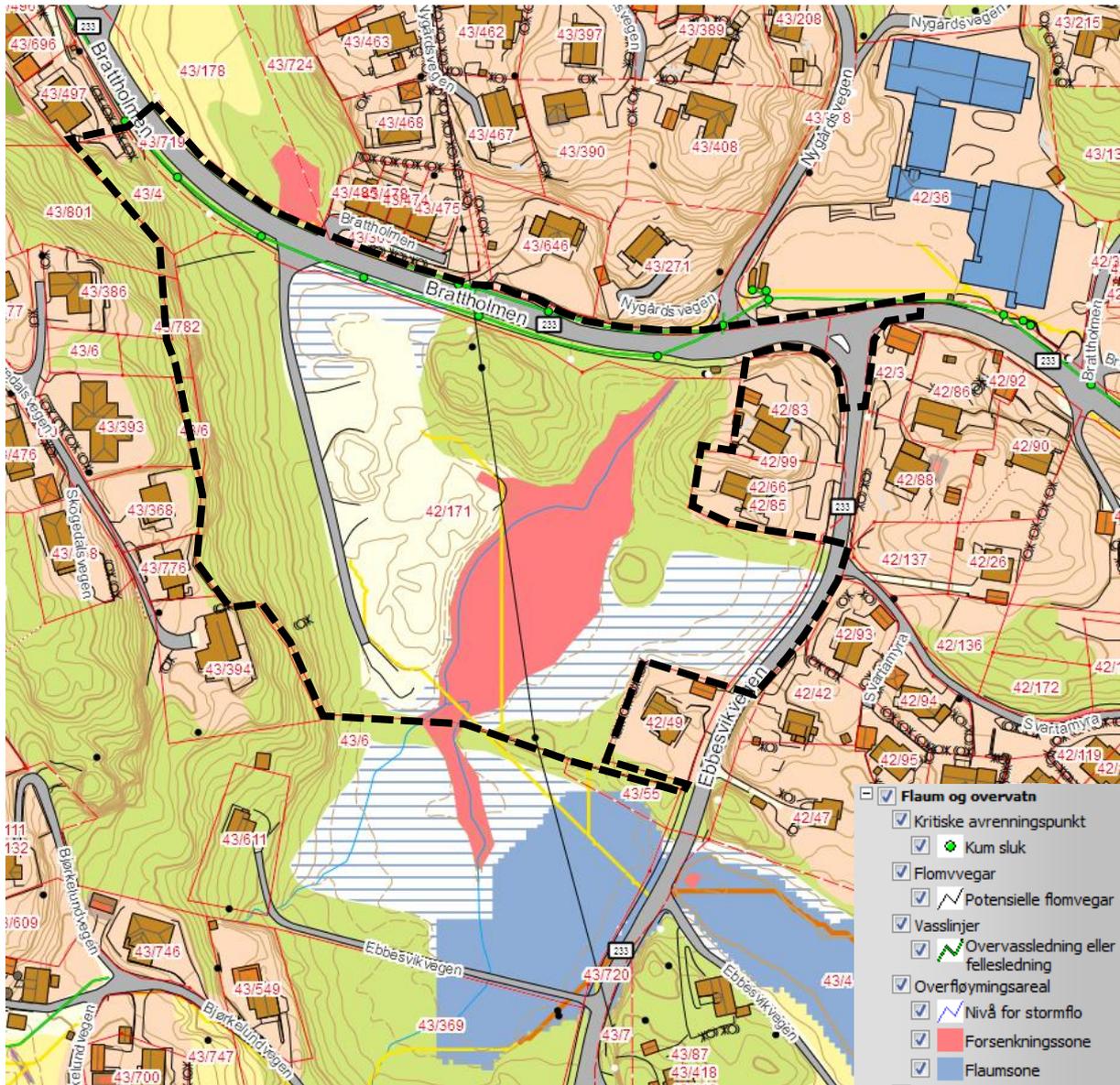
Det er ikkje registrert rasfare innanfor planområdet. Helningskart i kap. 7.3 syner at deler av planområdet er noko bratt.

### 7.16.3 Flaumfare

Området er ikkje registrert med flaumfare. Området ligg eit stykke frå sjøen og er ikkje utsett ved ekstremver og stormflo. Det går ein liten bekk gjennom planområdet i dag, samt at ein finn ein del myrområde der. Ved utbygging av området vil området bli drenert slik at ein unngår at myrområda og bekken vil skape problem for bustadene som det leggast til rette for.

### 7.16.4 Overvatn

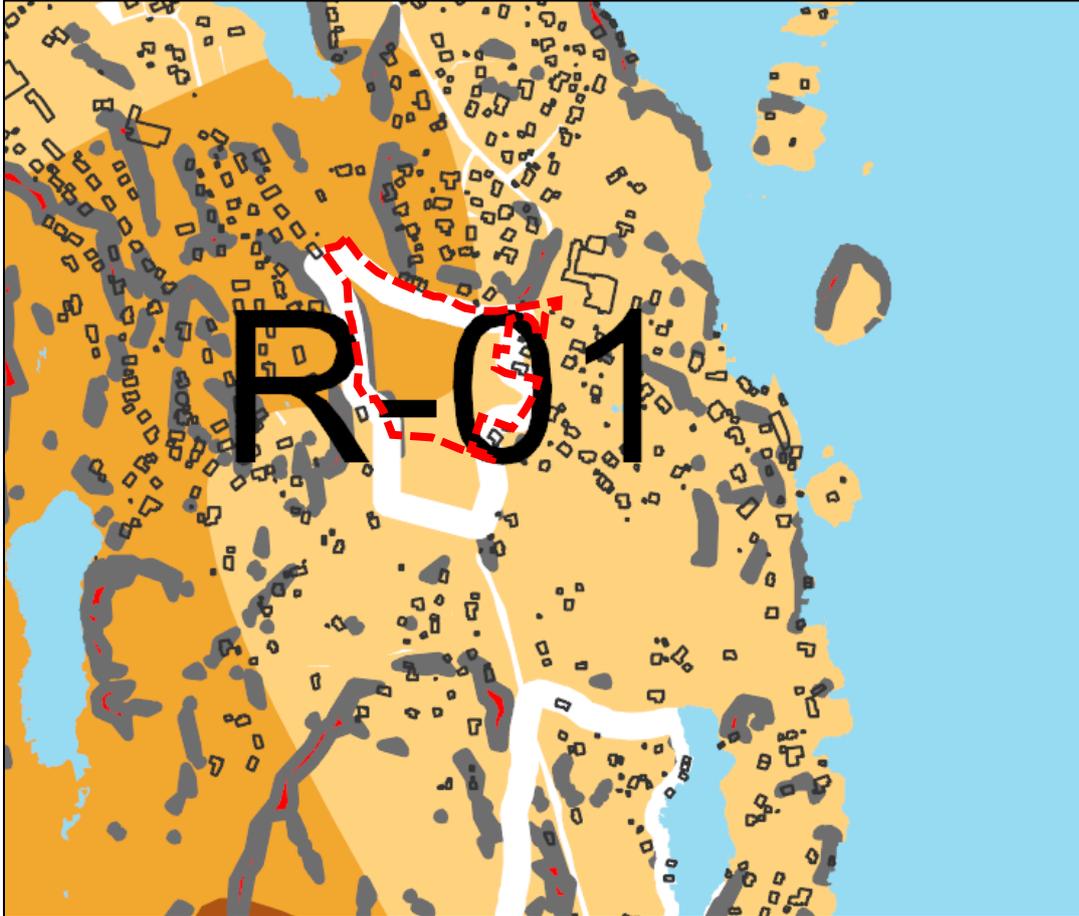
Overvasshandtering er eit tema for området då store deler av området er myrområde som truleg fungerer som buffer og oppsamling av overflatevatn. Det er utarbeida VA-rammeplan for området som tek i vare og sikrar ei god overvasshandtering.



Figur 18: Oversikt over situasjonen for flaum og overvatn i planområdet. Kjelde: kart.offentleg.no

### 7.16.5 Vind

Planområdet er ikkje utsett for vind utover det ein kan forvente for kystnære strøk i Fjell kommune. Sjå elles punkt 7.5 og ROS analyse under kap. 10.



Figur 19: Kart som syner vindeksponering i området. (Kjelde: Vindkart fra ROS analysen til kommuneplanen sin arealdel 2007 – 2018.)

### 7.16.6 Potensielle forureiningskjelder

Det er ingen kjente forureiningskjelder innanfor planområdet. Det er ikkje registrert førekomst av andre forureiningskjelder i grunnen. Radon er registrert med moderat til lav aktsomhet.

### 7.16.7 Ulukkesrisiko

Ingen kjend ulukkesrisiko i området.

## 7.17 Privatrettslege bindingar

Ingen kjende.



Føremål	Totalt areal i m <sup>2</sup>
Busetnad og anlegg	
Bustader - konsentrert	6465 m <sup>2</sup>
Bustader - blokker	1854 m <sup>2</sup>
Kommunaltekniske anlegg	140 m <sup>2</sup>
Uteoppholdsareal	4935 m <sup>2</sup>
Leikeplass	3973 m <sup>2</sup>
Samferdsel og teknisk infrastruktur	
Veg	2018 m <sup>2</sup>
Køyreveg	2833 m <sup>2</sup>
Fortau	951 m <sup>2</sup>
Gangveg/gangareal	1139 m <sup>2</sup>
Anna veggrunn – grøntareal	668 m <sup>2</sup>
Anna veggrunn – teknisk anlegg	69 m <sup>2</sup>
Leskur	13 m <sup>2</sup>
Parkeringsplassar	1210 m <sup>2</sup>
Grønstruktur	
Grønstruktur	645 m <sup>2</sup>
Naturområde - grønstruktur	5881 m <sup>2</sup>
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner	
Naturområde i sjø og vassdrag	306 m <sup>2</sup>
Omsynssoner	
Frisiktzone ved veg	
Bevaring kulturmiljø	
Bandlegging etter lov om kulturminne	
<b>Totalt</b>	<b>33,1 m<sup>2</sup></b>

Byggeføremål	
Reguleringsføremål	Bustader – konsentrert BKS1-BKS7
Areal	6465
Tal på bustadeiningar	44
Byggehøgde	10 m
BYA	35%, 50%, 55%
Parkeringsplassar	1,5 per bustadeining → 1,5 x 44 = 66 parkeringsplassar

Byggeføremål	
Reguleringsføremål	Bustader – blokker BBB
Areal	1854 m <sup>2</sup>
Tal på bustadeiningar	28
Byggehøgde	11 m
BYA	50%
Parkeringsplassar	Bustad over 65 m <sup>2</sup> : 1,5 per bustadeining → 1,5 x 17 = 26 parkeringsplassar Bustad under 65 m <sup>2</sup> : 0,8 per bustadeining → 0,8 x 11 = 9 parkeringsplassar

## 8.3 Føremål knytt til bygningar og anlegg

### 8.3.1 Type bygningar og anlegg

#### Bustader – konsentrert BKS1-BKS7:

Innanfor BKS1-BKS7 kan det leggjast til rette for bustader i rekkje, eller fleirmannsbustader som til dømes fire- og seksmannsbustader. Det tillatast med maks 3 etasjar og ei byggjehøgde på 10 meter. Byggjast bustadene med 3 etasjar skal 3. etasje vere trekt inn. For BKS1-BKS7 kan det maksimum etablerast 44 bustader over 65 m<sup>2</sup>. For BKS1-BKS4 vil parkering finne stad på felles parkeringsplassar, medan parkering for BKS5-BKS7 vil vere innanfor kvar einskild tomt i tilknytning til bustaden.

#### Blokker BBB

##### BBB:

Innanfor BBB kan det etablerast to bustadblokker. Det tillatast med maks 3 etasjar og ei byggjehøgde på 11 meter. Det er ikkje tillate med 3 fulle etasjar. Blokkane skal anten avtrappast eller ha inntrekt 3. etasje. Det kan etablerast maks 17 bueiningar over 65 m<sup>2</sup>. Med 17 bueiningar over 65 m<sup>2</sup> kan ein ha 11 bueiningar under 65 m<sup>2</sup>, totalt 28 bueiningar. Samansetjinga av antal bustader over og under 65 m<sup>2</sup> kan variere, men samansetjinga må forhalde seg til og setjast i samsvar med antal parkeringsplassar på f\_SPP1 og antal parkeringsplassar i parkeringsgarasje under blokkene på BBB.

Når det gjeld utforming på bygga innanfor planområdet skal det i hovudsak nyttast tradisjonelle bygningsmaterial som mur, tre og glas. For å få variasjon i bustadområde bør bygga ha ulike fargebruk og eventuelt oppførast i ulike materialer/ ha ulike fasadeutforming. Det kan også nyttast ulike takvinklar for å skape variasjon.

#### Utnyttingsgrad

Berekningsgrunnlag:		BYA innanfor:	
BBB:	1854 m <sup>2</sup>	BBB	BKS1-BKS7
BKS1-BKS7:	6358 m <sup>2</sup>	927	327,5
f_BKT:	109 m <sup>2</sup>		331,1
BUT1,BUT2,f_BUT3:	4953 m <sup>2</sup>		331,1
f_BLK1-f_BLK5:	3871 m <sup>2</sup>		360
f_SV1-f_SV5:	2296 m <sup>2</sup>		559
f_SGG1-f_SGG6:	1002 m <sup>2</sup>		681
f_SPP1-f_SPP4:	<u>1210 m<sup>2</sup></u>		<u>616,4</u>
	21653 m <sup>2</sup>		3206,1
			932 + 3206,1 = 4138,1m <sup>2</sup>
			Totalt % BYA innanfor planområdet:
			$\frac{4138,1 \times 100}{21653} = 19,11 = \underline{\underline{20 \%}}$

### 8.3.2 Leike- og uteoppholdsareal

<p><b>BBB</b></p> <p>% BYA=50% som tilsvarar 927 m<sup>2</sup>            Tomt= 1854 m<sup>2</sup>            17 leilegheiter over 65 m<sup>2</sup> krev MUA på (100m<sup>2</sup>x17) 1700 m<sup>2</sup>            11 leilegheter under 65 m<sup>2</sup> krev MUA på (50m<sup>2</sup>x11) 550 m<sup>2</sup></p> <p>1854-927= 927 m<sup>2</sup> til uteoppholdsareal            927-(1700+550)= - <u>1323 m<sup>2</sup> for lite uteoppholdsareal</u></p>	<p><b>BKS1</b></p> <p>% BYA=50% som tilsvarar 327,5 m<sup>2</sup>            Tomt= 655 m<sup>2</sup>            6 bustader over 65 m<sup>2</sup> krev MUA på (100m<sup>2</sup>x6) 600 m<sup>2</sup>.</p> <p>655-327,5= 327,5 m<sup>2</sup> til uteoppholdsareal            327,5-600= - <u>272,5 m<sup>2</sup> for lite uteoppholdsareal</u></p>
<p><b>BKS2</b></p> <p>% BYA=55% som tilsvarar 331,1 m<sup>2</sup>            Tomt= 602 m<sup>2</sup>            6 bustader over 65 m<sup>2</sup> krev MUA på (100m<sup>2</sup>x6) 600 m<sup>2</sup>.</p> <p>602-331,1= 270,9 m<sup>2</sup> til uteoppholdsareal            270,9-600= - <u>329,1 m<sup>2</sup> for lite uteoppholdsareal</u></p>	<p><b>BKS3</b></p> <p>% BYA=55% som tilsvarar 331,1 m<sup>2</sup>            Tomt= 602 m<sup>2</sup>            6 bustader over 65 m<sup>2</sup> krev MUA på (100m<sup>2</sup>x6) 600 m<sup>2</sup>.</p> <p>602-331,1= 270,9 m<sup>2</sup> til uteoppholdsareal            270,9-600= - <u>329,1 m<sup>2</sup> for lite uteoppholdsareal</u></p>
<p><b>BKS4</b></p> <p>% BYA=50% som tilsvarar 360 m<sup>2</sup>            Tomt= 720 m<sup>2</sup>            7 bustader over 65 m<sup>2</sup> krev MUA på (100m<sup>2</sup>x7) 700 m<sup>2</sup>.</p> <p>720-360= 360 m<sup>2</sup> til uteoppholdsareal            360-700= - <u>340 m<sup>2</sup> for lite uteoppholdsareal</u></p>	<p><b>BKS5</b></p> <p>% BYA=50% som tilsvarar 559 m<sup>2</sup>            Tomt= 1118 m<sup>2</sup>            6 bustader over 65 m<sup>2</sup> krev MUA på (100m<sup>2</sup>x6) 600 m<sup>2</sup></p> <p>1118-559= 559 m<sup>2</sup> til uteoppholdsareal            559-600= - <u>41 m<sup>2</sup> for lite uteoppholdsareal</u></p>
<p><b>BKS6</b></p> <p>% BYA=60% som tilsvarar 681 m<sup>2</sup>            Tomt= 1135 m<sup>2</sup>            7 bustader over 65 m<sup>2</sup> krev MUA på (100m<sup>2</sup>x7) 700 m<sup>2</sup></p> <p>1135-681= 454 m<sup>2</sup> til uteoppholdsareal            454 -700= -<u>246 m<sup>2</sup> for lite uteoppholdsareal</u></p>	<p><b>BKS7</b></p> <p>% BYA=40% som tilsvarar 616,4 m<sup>2</sup>            Tomt= 1541 m<sup>2</sup>            6 bustader over 65 m<sup>2</sup> krev MUA på (100m<sup>2</sup>x6) 600 m<sup>2</sup></p> <p>1541-616,4= 924,6 m<sup>2</sup> til uteoppholdsareal            924,6-600= <u>324,6 m<sup>2</sup> ekstra uteoppholdsareal</u></p>

<b>Uteoppholdsareal som manglar innanfor BBB, BKS1-BKS6:</b>	<b>Felles uteoppholdsareal</b>
BBB 1323,0	f_BLK1: 1179 m <sup>2</sup>
BKS1 272,5	f_BLK2: 521 m <sup>2</sup>
BKS2 329,1	f_BLK3: 939 m <sup>2</sup>
BKS3 329,1	f_BLK4: 884 m <sup>2</sup>
BKS4 340,0	f_BLK5: 602 m <sup>2</sup>
BKS5 41,0	f_BUT1: 3326 m <sup>2</sup>
BKS6 <u>246,0</u>	f_BUT2: 1327 m <sup>2</sup>
<b>2880,7 m<sup>2</sup></b>	f_BUT3: <u>337 m<sup>2</sup></u>
	<b>9115 m<sup>2</sup></b>
<b>Ekstra uteoppholdsareal innenfor BKS7:</b>	
BKS7: <b>324,6 m<sup>2</sup></b>	
<b>Leikeareal per bustad</b>	
Totalt areal til leikeplass: 4072 m <sup>2</sup>	4072 m <sup>2</sup> / 72 = <b><u>56,5 m<sup>2</sup></u></b>
Antal bustader: 72	

Som ein kan sjå over er det for lite uteoppholdsareal innanfor BBB og BKS1-BKS6, til å dekke MUA for bustadene der. Det resterande arealet for MUA til bustadene som ikkje vert dekkja innanfor føremåla vert dekkja innanfor leike- og uteoppholdsareala.

I og med at det er ein del større tre i planområdet, samt anna vegetasjon som er verdt å take vare på, skal ein søke å ta vare på så mykje som mogleg av eksisterande vegetasjon innanfor leike- og uteoppholdsareala. Dette gjeld særskilt innanfor f\_BLK1, BUT1 og BUT2.

Det er lagt til rette for fem leikeareal innanfor planområdet, f\_BLK1-f\_BLK5. Tanken med desse leikeplassane er at dei skal ha varierende utforming og innhald. Nokre bør tilretteleggjast for mindre born med til dømes sandkasser og husker medan andre bør tilretteleggjast for større born. Leikeplassane for dei litt større borna bør utformast med leikeelement eller liknande som kan ha fleire funksjonar. Dette kan til dømes vere balanseelement som også kan nyttast som benkar. Leikeareala bør også beplantast med ulike typar vegetasjon som både vil fungere som estetiske element og som vil gi ein god overgang mot dei tilgrensande private uteareala. I sørleg del av f\_BLK1 er det i dag ein liten haug med diverse tre på. Denne er ønskeleg at vert bevart om mogleg for å få inn terreng og naturlege element i leikearealet.

Det renn i dag ein bekk gjennom planområdet. Denne vil i planframlegget bli oppstramma og få ein tydeleg trase. Delar av kantane langs bekken kan eventuelt steinleggjast for å få eit meir estetisk uttrykk, samt at det kan gjere tilkomsten til bekken og leik langs denne meir tilgjengeleg. I sørleg ende av bekken, innanfor f\_BLK4 og f\_BLK5 er det opna for at det kan leggjast til rette for ei utviding av bekken i form av ein vasspegel. Ein vasspegel vil kunne fungere som eit spanande leikeelement. For å sikre godt kopling mellom vestre og austre del av planområdet er det langt inn tre kryssingspunkt over bekken der det kan etablerast små bruer.

### 8.3.3 Kommunaltekniske anlegg

Innanfor f\_BKT1 og f\_BKT2 skal det leggjast til rette for bossanlegg med nedgrave løysing. f\_BKT1 skal vere felles for BBB, BKS1-BKS4, medan f\_BKT2 skal vere felles for f\_BKT5-f\_BKT7. Innanfor f\_BKT1 tillatast det med oppføring av postkassestativ, samt oppføring av trafo.



Figur 21: Nedgraven bossl sning for BBB og BKB1-BKB4 til venstre og for BKB5-BKB7 til h gre. Grøn behaldar=restavfall, blå behaldar=papir/papp, brun behaldar=plast

### 8.3.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

#### Køyreveg

f\_SV1 er tilkomsten til bustadene innanfor BBB og BKS1-BKS4 fr  Fv 233. f\_SV1 er regulert med ei breidde på 5 meter og leier fram til veg, f\_SV5, til bustadene innanfor BKS2-BKS4. f\_SV1 leier også inn til f\_SV2, regulert med ei breidde på 4 meter, som gir tilkomst til parkeringsplass på f\_SPP1. f\_SV2 går vidare over til veg f\_SV4 som er tilkomst fram til BKS1. f\_SV3 gir tilkomst til bustadene i aust, BKS5-BKS7.

#### Fortau/ Gang- og sykkelveg

Fortau o\_SF1 og o\_SF2 er regulert i tråd med dagens situasjon med unntak av langs med f\_SV1 der fortaua er trekt inn i avk yrsele. Fortau f\_SF3 er fortau over midtdelar i vegen f\_SV1 som leiar ut i vegen Brattholmen. Fortaua o\_SF4 og o\_SF5 er så   seie også regulert i tråd med dagens situasjon.

Gangvegane f\_SGG1-f\_SGG6 er gangvegar innanfor planområdet som bind dei ulike bustad-, samt leike- og uteoppholdsomr da saman. Gangvegane er regulert med ei breidde på 1,5-3 meter. Det er ikkje tillate meg køyring på desse gangvegane. For   tydeleggjere at desse gangvegane er g soner bør dei opparbeidast i anna materiale enn vegane som leier fram til dei.

## **Parkering/garasje**

Planområdet ligg innanfor sone 2 i kommuneplanen. Her er det for bustadbygg/rekkjehus med 2 eller fleire bustadeiningar over 65 m<sup>2</sup> krav om 1,5 parkeringsplass for bil per bustadeining, samt 1,5 parkeringsplass for sykkel per bustadeining. For bustader under 65 m<sup>2</sup> er det krav om 0,8 parkeringsplassar for bil per eining, samt 1 parkeringsplass for sykkel per bustadeining.

I planområdet er det lagt til rette for maks 61 bustader over 65 m<sup>2</sup>. Med dette antalet gir det rom for at ein i tillegg kan ha 11 bustader under 65 m<sup>2</sup>, totalt 72 bustader. Dette gir krav om maks (61 stk x 1,5 pp + 11 stk x 0,8) 101 parkeringsplassar for bil og (61 stk x 1,5 pp + 11 stk x 1) 103 parkeringsplassar for sykkel.

Parkering for blokkane innanfor BBB løysast på felles parkeringsplass f\_SPP1 og i parkeringsgarasje under blokkane. Parkering for BKS1 løysast på felles parkeringsplass f\_SPP2, parkering for BKS2 og BKS3 løysast på felles parkeringsplass f\_SPP3 og parkering for BKS4 løysast på felles parkeringsplass f\_SPP4. Parkering for BKS5-BKS7 løysast innanfor kvart einskild bustadføremål i tilknytning til bustaden. 5% av parkeringsplassane skal vidare reserverast for rørslehemma.

Når det gjeld sykkelparkering vil dette i hovudsak finne stad innanfor kvart einskild bustadføremål. For BBB skal det leggjast til rette for felles parkeringsplass for sykklar. Nokre sykkelplassar skal etablerast utandørs, gjerne i tilknytning til inngangsparti. Sykkelparkeringsplassar kan også etablerast i parkeringskjellar under blokkene. For BKS1-BKS7 er det naturleg at sykkelparkering blir etablert i tilknytning til kvar einskild bustad. For BKS1-BKS4 er det også mogleg med noko sykkelparkering på dei felles parkeringsplassane.

## **Annan Veggrunn**

Anna veggrunn – grøntareal, o\_SVG1-o\_SVG5, er restareal langs veg og fortau som skal opparbeidast og tilplantast med eigna vegetasjon.

## **8.4 Bustadmiljø og kvalitetar**

Når det gjeld kvalitetar planframlegget kan tilføre området vil det opne opp for at fleire kan busette seg i Fjell kommune, i nær tilknytning til Straume, kommunesenteret i kommunen. I tillegg til å bu nær kommunesenteret vil ein også bu i landlege omgjevnader med god tilgang til grøntområder og sjø. Innafor planområdet vil det også bli opparbeida fleire store leikeareal. Desse kan bidra til hyggjelege og trygge leikeområde for born i ulik alder. Leikeplassane vil også kunne fungere som møteplassar for bebuarane i området. I tillegg til opparbeida leikeplassar er det også avsett store areal til uteopphold og naturområde der eksisterande vegetasjon og terreng skal bevarast.

Maimyra er i dag ikkje særleg tilrettelagd for bruk. Området består hovudsakleg av myrområder og som dumpingplass for masser. Med planforslaget vil ein heve kvaliteten i området, noko som vil vere positivt for dei som bur i nærleiken. Det vil også bli lagt til rette for fleire gangveggar gjennom området som alle som bur i nærleiken også kan nytte seg av.

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 skal leggast vekt på bruk av miljøvenlege kvalitetar i val av materialar, vegetasjon og belysning.

## **8.5 Folkehelse**

Planframlegget er med på å fremje god helse ved at det ligg i omgjevnader utan særskilt forureining. Det er registrert noko støy frå Fv. 233 langs planområdet i nord. Dette vil likevel ikkje vere til sjenanse for bebuarane då blokkane innanfor BBB vil fungere som ein støyskjerm, samt vegetasjon og terreng innanfor BUT1 og BUT2. Det er sikra fleire store grøntareal i planforslaget der ein kan drive med fysisk aktivitet. Planområdet ligg vidare berre rundt 2 km frå Straume der ein finn det meste av handel- og servicetilbod, så det er gode moglegheiter for å kunne gå eller sykle dit.

Innanfor planområdet er det sett av areal til områder for felles leikeplass og uteoppholdsareal. Opparbeiding av desse areala vert sikra gjennom føresegnene. Uteområda vil vere fine areal til sosialt samvær og aktivitetar for bebuarane i planområdet. Det er satt av store areal til leik og uteopphold og ein har såleis moglegheit å leggje til rette for uteområder for ulike aldersgrupper. Det er viktig med areal som legg opp til sosialt samvær så vel som areal for fysisk aktivitet. Sosial omgang med andre, og det å ikkje føle seg einsam, er viktig for den mentale helsa på lik linje med det å vere i fysisk aktivitet.

## **8.6 Støytiltak**

Det er registrert noko støy frå Fv. 233 langs planområdet i nord. Det vil ikkje vere naudsynt å gjere støysikringstiltak utover det som ligg i planen då støyen frå Fv. 233 ikkje vil vere til sjenanse for bebuarane då blokkane innanfor BBB vil fungere som ein støyskjerm, samt vegetasjon og terreng innanfor BUT1 og BUT2.

## **8.7 Terreng, landskap og estetikk**

Områda der det leggast til rette for bustader er forholdsvis opne og flate og det vil difor ikkje bli naudsynt med store terrenginngrep i form av fyllingar, murar og skjeringar.

## **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 belastning.

§ 11: Tiltakshavar betaler.

§ 12: Miljøforsvarlege teknikkar.

## Vurdering etter §8 Kunnskapsgrunnetaget:

Sentrale tema	Vurdering
Kva slags landskap, økosystem, naturtypar eller arter vert råka av planen?	Landskapet som vert råka av planen er ubyggd, men er på delar av området opparbeida med ein grusveg som har blitt nytta som tilkomst til området for å dumpe massar. Området består elles av skog og myrområde. 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 ein del inngrep i landskapet då planområdet er ubyggd med unntak av noko vegareal. Det vil sikrast at ein del av den eldre vegetasjonen i planområdet skal bevarast. Planen vil ikkje ha nokon påverknad for naturtypar og artar då det ikkje er registret viktige økosystem i området (artsdatabanken).
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 (artsdatabanken).
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?	Det føreligg noko kunnskap om det arkeologiske kulturminnet, bautastein datert til jernalderen, innanfor f_BUT2.
Vil planen påverke truga og nært truga arter på Norsk raudliste for arter 2015?	Planen vil ikkje påverke truga og nært truga arter på Norsk raudliste for arter 2015 (artsdatabanken).
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 (artsdatabanken).
Vil planen påverke utvalde naturtypar eller prioriterte arter?	Vil ikkje påverke utvalde naturtypar eller prioriterte artar (artsdatabanken).
Vil planen påverke verneområder, nærrområder til verneområder, marint beskytta områder eller verna vassdrag (jf. verneplan for vassdrag)?	Vil ikkje påverke verneområder, nærrområder til verneområder, marint beskytta områder eller verna vassdrag ( <a href="http://kart.hfk.no/gismobile_nw/?Viewer=kartivest_lett,miljostatus.no">http://kart.hfk.no/gismobile_nw/?Viewer=kartivest_lett,miljostatus.no</a> ).
Vil planen påverke tilstanden i sjø eller vassførekomster?	Vil ikkje påverke tilstanden i sjø eller vassførekomster.
Vil planen påverke utvalde kulturlandskap?	Ein er ikkje kjend med at planen vil påverke noko kulturlandskap (miljostatus.no).
Vil planen påverke miljøregistreringar i skog?	Ein er ikkje kjend med at planen vil påverke miljøregistreringar i skog.

Vil planen påvirke inngrepsfrie naturområde (INON)?	Planen vil ikkje påvirke inngrepsfrie naturområde (INON) ( <a href="http://inonkart.miljodirektoratet.no/inon/kart">http://inonkart.miljodirektoratet.no/inon/kart</a> )
Vil planen påvirke område eller naturtypar som er spesielt verdfulle for naturmangfald?	Planen vil ikkje påvirke område eller naturtypar som er spesielt verdfulle for naturmangfald (miljøstatus.no, artsdatabanken).

#### 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.
Er det sannsynleg at tiltaket vil medføre vesentleg (alvorleg eller irreversibel) skade på landskap, økosystem, naturtypar og artar?	Tiltaket vil føre til ein del terrenginngrep i området, men sidan det ikkje er gjort registreringar av viktige landskap, økosystem, naturtypar og artar innanfor planområdet vil ikkje tiltaket gjere vesentleg skade (miljøstatus.no, artsdatabanken).

#### Vurdering etter § 10 Økosystemtilnærming og samla belastning:

Sentrale tema	Vurdering
Kva slags eksisterande tiltak eller bruk utgjer ei påverknad på landskap, økosystem, naturtypar og artar?	Den eksisterande bruken som dumpeplass for massar kan ha noko påverknad på landskapets økosystem, naturtypar og artar. Denne påverknaden vil likevel ikkje ha betyding då det ikkje er gjort viktige registreringar på dei fire nemnde tema (miljøstatus.no, artsdatabanken).
Kva slags framtidige tiltak og bruk i landskapet eller økosystemet som ein har oversikt over kan utgjere ei påverknad på naturtypar og artar?	Tiltak som vil skje i området vil vere opparbeiding av vegar, bustader og leike-/uteoppholdsareal. 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 (miljøstatus.no, artsdatabanken).
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 moderat, men dette vil likevel ikkje vere av stor betyding då det ikkje er gjort viktige registreringar av landskap økosystem, naturtypar og artar (miljøstatus.no, artsdatabanken).

Kva veit ein om situasjonen for det naturmangfaldet som råkas på kommunenivå, fylkesnivå og på landsbasis?	Det er ikkje naturmangfald av stor viktighet som vert råka, ( <a href="http://kart.hfk.no/gismobile_nw/?Viewer=kartivest_lett">http://kart.hfk.no/gismobile_nw/?Viewer=kartivest_lett</a> )
Manglar 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 – området er registrert i miljøstatus.no, artsdatatabanken og fleire andre kjende kjelder.

### **Vurdering etter § 11 Tiltakshavar betaler:**

Tiltakshavar skal dekke kostnadene ved å hindre eller avgrense skade på naturmangfaldet som tiltaket forårsakar, dersom dette ikkje er urimeleg ut frå tiltaket og skaden sin karakter. Kostnadar som tiltakshavar kan måtte kome til å måtte dekke for å få tatt nødvendige naturmangfaldsomsyn 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 kostnadar for at det vert teke særskilde naturmangfaldsomsyn.

### **Vurdering etter § 12 Miljøforsvarlege teknikkar:**

For å unngå eller avgrense skadar på naturmangfaldet skal det takast utgangspunkt i slike driftsmetodar og slik teknikk og lokalisering som, ut frå ei samla vurdering av tidlegare, noverande og framtidig bruk av mangfaldet og økonomiske forhold, gir dei beste samfunnsmessige resultat. Det er i planframlegget forsøkt å ivareta dette.

### **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**

Planframlegget er i hovudsak i tråd med kommuneplanen der området er avsett til bustader. Planframlegget er også i tråd med statlege planretningsliner då planområdet ligg i tilknytning til eksisterande vegsystem, samt i kort avstand til kommunesenteret. Det er vidare sikra fleire store uteoppholdsareal som vil vere fine og trygge leikeområder for born.

## **8.10 Krav til utbyggingsrekkjefølgje og føresegner**

### **8.10.1 Krav til samtidig opparbeiding**

Det er ikkje sett krav til samtidig opparbeiding.

### 8.10.2 Rekkjefølgjekrav

Det er i planframlegget sett rekkjefølgjekrav til følgende:

- Tilrettelegging og opparbeiding av leikeplassar.
- Opparbeiding av vegar og gangvegar i planområdet, samt vegkryss ut i fylkesvegen.
- Opparbeiding av parkeringsplass.

### 8.10.3 Universell utforming

Så å seie alle vegar og gangvegar i planområdet er planlagd universelt utforma. Blokkane med 3 etasjar innanfor BBB skal tilretteleggast med heis.

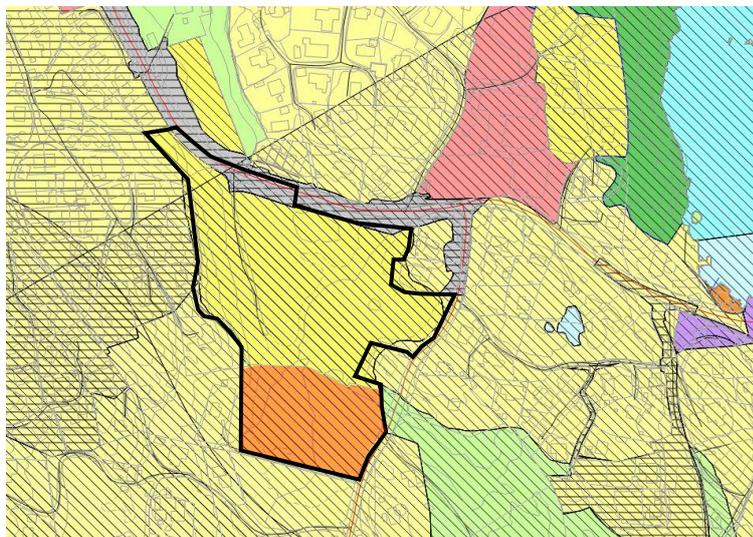
## 8.11 Blågrøn faktor

Bustadområda innanfor planområdet skal planleggjast med ein balanse mellom harde og mjuke flatar. Blågrøn faktor (BGF) skal nyttast som eit rettleiande verktøy ved prosjekteringa. Det skal sikrast gode overvassløysingar for dei ulike bustadområda i planen. Løysingane skal fungere både i tørre periodar og i periodar med mykje nedbør. Det er i planframlegget sikra mykje grøne areal i form av leikeplassar på terreng og eksisterande naturområder som skal takast vare på. Det er også regulert inn ein bekk med moglegheit for å etablere ein vasspegel i sørenden av denne. Dette er element som er positive for blågrøn faktor. Minimumsverdi for blågrøn faktor (BGF) for heile planområdet er 0,6.

## 9 KONSEKVENSAR AV PLANFORSLAGET

### 9.1 Overordna planar og mål

Planframlegget er i hovudsak i samsvar med overordna planar. Det avvik imidlertid i frå kravet i kommuneplanen om felles planlegging. I kommuneplanen har heile området, markert med svart i kartet under, krav om felles planlegging. Sørleg del av området, markert med raudt, er likevel ikkje teke med i planavgrensinga grunna at det er andre eigarar her som ikkje ynskjer å vere del av planarbeidet.



Figur 22: Utsnitt av kommuneplanen sin arealdel.

## **9.2 Eksisterande reguleringsplanar**

Planområdet er i dag uregulert men grensar til reguleringsplan for bustader i vest planid: 19890001 og reguleringsplan for veg i nord planid: 20070012.

## **9.3 Natur- og ressursgrunnlaget**

Planframlegget vil føre til eit inngrep i landskapet i forhold til dagens situasjon der ein del av planområdet er ubyggd. Utbygginga av området skal gå føre seg på ein mest mogleg skånsam måte i høve til landskapet. Område der det vert gjort inngrep i samband med opparbeiding av planframlegget skal tilbakeførast til opprinneleg stand eller tilplantast med eigna vegetasjon. Ein stor del av planområdet består i dag av myrområde. For å få til ei utbygging i området må heile myra masseutsiftast. Det vil ikkje vere mogleg å la dela av myra liggje igjen då denne delen ville ha tørka ut. Som erstatning for myra som forsvinn er det sikra mange store leike- og uteoppholdsareal i planen. Bekken som renn gjennom området i dag er også sikra i planforslaget, men denne vil bli oppstramma og betre tilrettelagt for tilkomst og leik enn den er i dag.

## **9.4 Terreng- og landskap**

Den delen av planområdet der det skal leggjast til rette for bustader er forholdsvis flat og har berre mindre høgdeforskjellar. Det vil difor ikkje vere voldsame inngrep i terrenget som vil bli gjort i høve til landskapet.

## **9.5 Verknader for naboar og interessestøttnader**

Planframlegget vil ikkje ha vesentlege verknader for naboar, korkje i forhold til utsikt eller solforhold. Det er dei eksisterande einbustadene langs austsida av planområdet som kjem tettast på planframlegget. For å tilpasse planen desse har ein valt å legge til rette for hus i rekkje mot einebustadene som er ein bustadvariant som harmonerer betre med einebustadene og som ikkje vil bli så dominerande.

## **9.6 Friluftsliv, naturområde, born og unges interesser i nærmiljøet**

Ein er ikkje kjend med at planområdet har vore nytta til friluftsliv. Det er funne spor av borns leik to stader innanfor området. Eit slengtau i skråninga vest i planområdet og eit klatretre i nærleiken av den midtre einebustaden tilgrensande planområdet i aust. Det er mogleg at desse kan bli råka av den planlagde utbygginga, men skal søkjast bevart så godt det let seg gjere. Det er satt av store uteområder til leik og opphald i planframlegget for å sikre at born og unge skal ha områder og opphalde seg på og leike på.

## **9.7 Universell utforming og tilgjenge**

Alle vegar og gangvegar i planområdet er universelt utforma. Blokkane innanfor BBB skal tilretteleggast med heis.

## **9.8 Trafikkforhold og teknisk infrastruktur**

All ny infrastruktur det leggjast til rette for vil skje innanfor planområdet, og vil ikkje vere til sjenansen for tilgrensande områder.

I samband med planarbeidet har COWI utarbeida ei trafikkanalyse som ser på og beskriv korleis planframlegget påverkar det omkringliggjande vegnett. Under er oppsummeringa av rapporten gjengjeve:

«Det er i dag problematikk i rushtid morgon og ettermiddag på rv 555, gjennom Straume sentrum, og på fv 209. I tillegg er det ikkje ønskeleg med gjennomfartstrafikk gjennom Arefjord. Ifølge berekningane som er gjort, vil det maksimalt vere rundt 20 kjt/time ekstra som genererast til/frå Maimyra på kvar einskild vegstrekning i rushtid. Vurderinga er at desse ekstra køyretya berre vil ha ein marginal effekt på trafikken slik den ser ut i dag. Dei ca. 6 ekstra kjt/time som antakast å køyre gjennom Arefjord i rushtrafikk er også få, og vil også berre gi ein marginal effekt. Angående trafikksikkerheiten i området rundt Maimyra og ved Brattholmen skule, er vurderinga at den ekstra trafikk som kjem frå Maimyra ikkje kjem til å påverke tryggleiken negativt. Det på grunn av ein beskjeden trafikkauke som følgje av tiltaket. Samtidig har det berre oppstått nokon få lettare ulykker konsentrert ved Straume sentrum dei siste åra. Dette tyder på at dei som køyrer i området rundt Maimyra og på tilknytingsvegane frå Maimyra, gjer det med omsyn til andre trafikantar.»

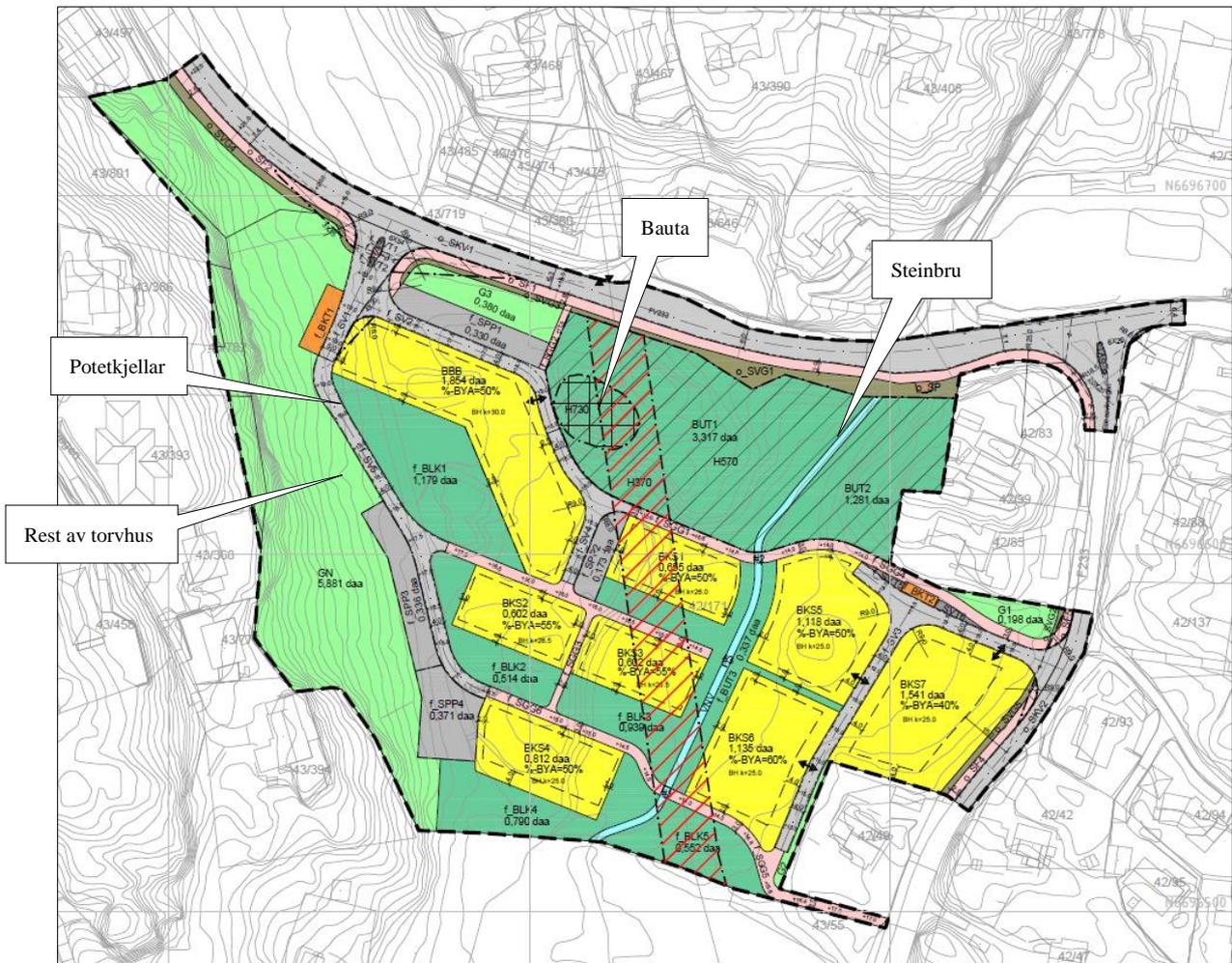
Trafikkanalysen som er utarbeida av COWI ligg i sin heilhet ved planframlegget.

## **9.9 Sosial infrastruktur og servicetilbod**

Det er ingen kjende konflikhtar og problemstillingar for skule- og barnehagekapasitet. Det er høveleg kapasitet på nærliggande skule og barnehagar. Planframlegget vil vidare vere positivt for servicetilboda i området.

## **9.10 Kulturminne og kulturlandskap**

Innanfor planområdet er det registrert to SEFRAK-bygningar som er restar etter eit torvhus og ein potetkjellar. Ein finn også eit arkeologisk kulturminne innanfor området, ein bautastein som er automatisk freda. Det arkeologiske kulturminnet er sikra med omsynssone ift. at det ikkje kan gjerast inngrep der det ligg og i området rundt den. Den gamle steinbrua over bekken nord i området vert ikkje påverka av tiltaka i planområdet. Det ser også ut til at restane av torvhuset heller ikkje vert påverka av planforslaget. Med potetkjellaren er det litt meir usikkert, denne kjem moglegeins i konflikt med tilkomstvegen f\_SV5 og må såleis kanskje fjernast. Sidan det berre er restar som står igjen av potetkjellaren og torvhuset er ikkje desse vurdert til å ha særskild stor verdi.



Figur 23: Plankart der registrering av dei ulike kulturminna er markert omtrentleg.

Ift. bautasteinen vil ikkje tilrettelegging av vegar og bustader i planområdet ha nokon negativ påverking på denne. Bautasteinen ligg på ei høgde og er i dag omkransa av tett vegetasjon og kan nesten ikkje sjåast frå områda rundt . Opparbeiding av tiltaka i planområdet vil vere positivt for bautasteinen då det vil bli lettare for folk å kome til denne. Sidan bautasteinen som nemnd er omkransa av tett vegetasjon vil ikkje oppføring av dei to leiligheitsbygga innanfor BBB ha nemneverdig negativ påverknad for bautasteinen. Leiligheitsbygga vil maks ha 3 etasjar slik som rekkehusa og det er vidare sikra i føresegnene at 3. etasje må vere inntrekt. Dette saman med at det må vere to leiligheitsbygg og ikkje kan vere eitt stort langstrakt bygg vil gi opning og luft mot haugen der bautasteinen står. Det vil vere meir hensiktsmessig å leggje til rette for leiligheitsbygg innanfor BBB istadenfor rekkehus, då leiligheitsbygga vil fungere som ein støyskjerm og hindre at støy frå fylkevegen kjem inn i området.



Figur 24: Bautaen er i dag skjult inni skogen og kan såleis vanskeleg sjåast frå området rundt.



Figur 25: Skråfoto av dagens situasjon i planområdet. Kjelde: kart.1881.no







Figur 26: 3D illustrasjonar som viser situasjonen for bautasteinen etter utbygging i planområdet.

## 9.11 Risiko og sårbarheit

### Overvatn

Planområdet består av eit nedslagsfelt med avrenning ned mot eksisterande stikkrenne under fylkesvegen i nord/øst. Området har avrenning ned på myra og deretter i eksisterande stikkrenne under fylkesvegen. Flaumveg vil også vere i denne retninga. Utfordringa med flaumvegen er at ved tett stikkrenne vil overvatn fylle myra og deretter renne over fylkesvegen. I tillegg til sjølve planområdet vil det vere avrenning frå områder ovanfor planområdet i sør/vest og vest. Utbygginga vil ikkje endre retninga på avrenninga nedanfor planområdet eller retning på flaumvegen ut av planområdet, men utbygginga vil endre avrenninga internt i feltet og flaumvegane internt i feltet.

Ein ynskjer å behalde eksisterande bekk som ein open bekk gjennom planområdet. Men endeleg høgdeplan som blir utarbeida under detaljprosjektering av feltet vil vise om ein klarar å behalde bekken eller om deler av denne må leggest i røyr. Det kan vere aktuelt at bekken behaldast som ope vasspegel, men at ein ved større nedbørsmengder førar delar av vassmengdene i røyr. Bakgrunnen for dette er krav til dybde på vasspegel i utbygde områder. Dette kan i utgangspunktet ikkje vere djupare enn 20 cm før bekken må sikrast.

Området er svært flatt og dette er gunstig med tanke på avrenning frå tette flatar og med tanke på infiltrasjon. Ein skal i detaljprosjekteringa av feltet legge opp til minst mogleg oppsamling av overvatn. Alt overvann frå vegar og plassar skal ha avrenning til terreng med eventuell oppsamling i lokale infiltrasjonskummer der dette er nødvendig. Avrenning frå taknedlaup skal samlast i lokale fordrøyningsmagasin på kvar enkelt tomt og deretter ha infiltrasjon / drenering til grunnen / bekken. Det må ved detaljplanlegging av feltet dokumenterast at planlagde løysningar ikkje gir endra tilrenning / belastning på eksisterande stikkrenne under fylkesvegen.

Det skal vidare ikkje etablerast aktivitetar i planområdet som gir fare for avrenning med forurensning av overvatn ut over den faren som vil kunne oppstå i byggefasen.  
(henta frå VA-rammeplan utarbeida Byggadministrasjon Harald Bjørndal AS datert 17.09.18)

Når det gjeld masseutskifting av myra vil dette føre til ei endring i ft. mengde vatn som området kan halde på. Denne endring vil likevel ikkje føre til store negative konsekvensar for planområdet. Det skal tilstrebast og ikkje masseutskifte meir av området enn det som er byggjeland for å behalde den kapasiteten og den forseinkinga som er i eksisterande massar. Det skal i tillegg etablerast regnbed inne på bustad- og leikeområda for å få til god infiltrasjon og fordrøyning. Det er ikkje registrert viktige eller truga artar eller naturtypar innanfor myrområdet, så ei masseutskifting av myra vil ikkje ha vesentlege konsekvensar for vegetasjon eller dyreliv.

## **9.12 Juridiske/økonomiske konsekvensar for kommunen**

Ingen kjende juridiske/økonomiske konsekvensar for kommunen.

## **9.13 Energibehov og forbruk**

Planframlegget vil ikkje føre til store endringar i infrastruktur for energi.

## **9.14 Konsekvensar for næringsinteresser**

Planframlegget vil ikkje føre til konsekvensar for næringsinteresser.

## **9.15 AVVEGING AV VERKNADANE**

Planframlegget følgjer føremålet for området i KPA der arealet er avsett til bustader. Det føreheld seg vidare hovudsakleg til overordna planar og retningslinjer, men bryt noko med kravet i KPA i samband med krav om felles planlegging. Ein har søkt å leggje til rette for ei utnytting som vil tilpasse seg den eksisterande småhusbusetnaden i aust. Det er vidare lagt til rette for ei høgare utnytting mot nordvest der eksisterande tilgrensande bustader ligg på toppen av ei høg skråning, og ikkje vil bli påverka av blokkene det leggjast til rette for nedanfor.

## 10 RISIKO- OG SÅRBARHEITSANALYSE

### Bakgrunn

I tilknytning til reguleringsplanarbeidet er det utført ei analyse av risiko og sårbarheitstilhøve. ROS-analyse byggjer på føreliggjande 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 samfunnsikkerheit og beredskap (DSB), Krav til risikovurdering (NS 5814:2008) og rapporten GIS i samfunnsikkerheit 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:

1, Skildring av analyseobjektet

2, Kartlegging av moglege hendingar/  
potensiell fare

3, Vurdering av  
årsak og sannsyn

4, Vurdering av  
konsekvens

5, Berekne risiko

6, Vurdere risikoreduserande tiltak

Eit risiko- og sårbarheitsbilete er definert som summen av sannsynlegheit - kor ofte uønskt hending forventast 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 leggja føringar for vidare planlegging av arealbruk.

### **Klassifisering av sannsyn og konsekvens**

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

## Klassifisering av sannsyn

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

## Klassifisering av konsekvens

KONSEKVENNS	VEKT	LIV OG HELSE	YTRE MILJØ	MATERIELLE VERDIAR	TRYGGLIHKLASSE TEK 10: SKRED OG FLAUM
Katastrofalt	6	Meir enn 10 daude, eller 20 alvorleg skadde/sjuka	Varig og alvorleg miljøskadar av større omfang	Fullstendig øydelegging av materiell og utstyr og andre økonomiske verdiar. Skadar for meir enn kr 250.000.000 Varig produksjonsstans	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 Produksjonsstans > 1år	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 – Produksjonsstans > 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.	Alvorleg skade på materiell, utstyr og andre økonomiske verdiar. Skadar avgrensa opp til kr 5.000.000 Produksjonsstans > 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. Produksjonsstans < 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 Produksjonsstans < veke.	F1, S1

## Akseptkriterier

Hendingar i raude felt	Medfører uakseptable risiko. Her skal risikoreducerande tiltak gjennomførast, alternativt skal det utførast meir detaljerte ROS-analyser for å avkrefte risikonivået.
Hendingar i gule felt	ALARP - sone, dvs. tiltak kan gjennomførast 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 risikoreducerande tiltak.
Hendingar i grøne felt	I utgangspunktet akseptabel risiko, men ytterlegare risikoreducerande tiltak av vesentleg karakter skal gjennomførast 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 <a href="http://www.met.no">www.met.no</a>					
1	Sterk vind	Sa3 x K1	Sa3 x K1	Sa3 x K1	Planområdet er noko vindutsett, men ikkje utover det som er å forvente i området.
2	Store nedbørmengder				Store nedbørmengder kan førekomme, men blir ikkje sett på som ein risiko for planområdet.
3	Store snømengder				Store snømengder er sjeldan eit problem i området.
4	Anna				
Flaumfare <a href="http://www.nve.no">www.nve.no</a>					
5	Flaum i elver / bekkar	Sa4 x K1	Sa4 x K1	Sa4 x K1	Det går ein liten bekk gjennom planområdet i dag, samt at store delar av området er myrareal. Det må difor sikrast i planframlegget at vatnet i området blir drenert/leia bort/fordrøya på ein slik måte at det ikkje kan skape flaum i området.
6	Flaum i vassdrag/ innsjøar				Ikkje aktuelt.
7	Overvasshandtering	Sa4 x K1	Sa4 x K2	Sa4 x K2	Overvatn skal handteras lokalt ved hjelp av infiltrasjon og fordøyning. Større grøntareal vil kunne ta opp og fordryge overvatn, samt vasspegelet som kan opparbeidast i området. Det er laga VA-rammeplan som blant anna viser korleis overvatn kan handterast innanfor planområdet.
8	Springflod / stormflod				Ikkje aktuelt.
9	Historisk flaumnivå				Ikkje aktuelt.
10	Anna				
Skredfare <a href="http://www.skrednett.no">www.skrednett.no</a>					
11	Kvikkleireskred				Det er ikkje påvist kvikkleire i planområdet.
12	Lausmasseskred				Ingen registrert fare på skrednett.no.
13	Is – og snøskred				Ingen registrert fare på skrednett.no.
14	Steinras, steinsprang				Ingen registrert fare på skrednett.no.
15	Historiske hendingar				Ikkje registrert skredhendingar innanfor planområdet.
16	Anna				
Fare for menneske					
17	Vassspegel	Sa3 x K2			Det må sikrast at vasspegelet det leggjast til rette for i planområdet vert utforma eller sikra iht. Krav og reglar.
Byggegrunn <a href="http://www.ngu.no">www.ngu.no</a>					
18	Setningar				Ingen kjent risiko.
19	Utgildingar				Ingen kjent risiko.
20	Radon	Sa2 x K2			Radon kan førekomme, men det er ikkje registrert for høge verdiar i planområdet. Nye bustadbygg skal oppførast med membran, jf. Teknisk forskrift.
21	Anna				
Plante og dyreliv <a href="http://www.dirnat.no">www.dirnat.no</a>					
22	Planter				Ingen sårbare arter registrert i naturbase.
23	Dyr				Ingen sårbare arter registrert i naturbase.
24	Fugler				Ingen sårbare arter registrert i naturbase.
25	Anna				Ingen sårbare arter registrert i naturbase.
Verksemndsbasert sårbarheit					
Brann/eksplosjon					
26	Brannfare	Sa2 x K4	Sa2 x K4	Sa2 x K4	Det er ingen større brannfare utover det som er vanleg å forvente i eit bustadområde. På Ågotnes om lag 14 km nordvest for planområdet finn ein brannstasjon. Det er sikra tilkomst for utrykkingskøyrety til alle bustadene innanfor planområdet.
27	Eksplisjonsfare				Ingen kjend risiko.
28	Anna				
Energitransport					
29	Høgspenning	Sa4 x K2			Det går ei høgspenningsluftledning gjennom planområdet. Denne skal leggjast i bakken og vil såleis ikkje utgjere nokon risiko.
30	Lågspenning				Ingen kjend risiko.
31	Gass				Ikkje aktuelt.
32	Anna				
Foreireina vatn					
33	Drikkevasskjelde				Ingen kjend risiko.
34	Sjø, badevatn, fiskevatn, vassdrag og liknande.				Ingen kjend risiko.
35	Nedbørsfelt				Ingen kjend risiko.
36	Grunnvassnivå				Ingen kjend risiko.
37	Anna				
Foreireina – grunn <a href="http://www.sft.no">http://www.sft.no</a>					
38	Kjemikalieutslepp				Ingen kjend risiko.
39	Anna				
Foreireina - luft					
40	Støv/partikler/røyk				Ingen kjend risiko.
41	Støy	Sa5 X K1			Det førekjem noko støy frå Fv. 233 i nord, men dette vert ikkje sett på som noko problem i planområdet.
42	Lukt				Ingen kjend risiko.
43	Anna				
Friluftsliv og tilgjengelegheit til sjø <a href="http://www.hordaland.no">http://www.hordaland.no</a>					
44	Fri ferdsel langs sjø				Ikkje aktuelt.
45	Friluftsliv				Ingen kjend risiko.
46	Anna				
Sårbarheit knytt til infrastruktur					
Trafikkfare <a href="http://www.vegvesen.no">http://www.vegvesen.no</a>					
47	Trafikkulykker på veg	Sa2 x K3		Sa2 x K3	Det er ikkje gjort nyare registreringar av trafikkulykker ved planområdet. Eksisterande tilkomst til planområdet i nordvest vil bli utbetra i tråd med krava.
48	Anna				
Foreireining					
49	Støv/partiklar				Ingen kjend risiko.
50	Støy	Sa5 X K1			Sjå punkt 41.
51	Lukt				Ingen kjend risiko.
52	Utslepp/kjemikalier				Ingen kjend risiko.
53	Anna				

Ulykker på nærliggende veger/transportåre <a href="http://www.vegvesen.no">http://www.vegvesen.no</a>				
54	Veg	Sa2 x K3	Sa2 x K3	Sjå punkt 47.
55	Sjø			Ingen kjent risiko.
56	Luft			Ingen kjent risiko.
57	Anna			

## Risikomatriser – oppsummering

SAANNSYNLEG	Særs sannsynleg	Sa6						
	Mykje sannsynleg	Sa5	41, 50					
	Sannsynleg	Sa4	5,7	29				
	Noko sannsynleg	Sa3	1	17				
	Lite sannsynleg	Sa2		14, 20	47, 54	26		
	Usannsynleg	Sa1						
RISIKOMATRISJE Liv og helse			K1	K2	K3	K4	K5	K6
			Ufarleg	Liten	Ei viss fare	Alvorleg	Kritisk	Katastrofalt
KONSEKVENNS								
SAANNSYNLEG	Særs sannsynleg	Sa6						
	Mykje sannsynleg	Sa5						
	Sannsynleg	Sa4	5	7				
	Noko sannsynleg	Sa3	1					
	Lite sannsynleg	Sa2		14		26		
	Usannsynleg	Sa1						
RISIKOMATRISJE Ytre miljø			K1	K2	K3	K4	K5	K6
			Ufarleg	Liten	Ei viss fare	Alvorleg	Kritisk	Katastrofalt
KONSEKVENNS								
SAANNSYNLEG	Særs sannsynleg	Sa6						
	Mykje sannsynleg	Sa5						
	Sannsynleg	Sa4	5	7				
	Noko sannsynleg	Sa3	1					
	Lite sannsynleg	Sa2		14	47, 54	26		
	Usannsynleg	Sa1						
RISIKOMATRISJE Materielle verdiar			K1	K2	K3	K4	K5	K6
			Ufarleg	Liten	Ei viss fare	Alvorleg	Kritisk	Katastrofalt
KONSEKVENNS								

### Oppsummering ROS-analyse:

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

## 11 UTTALER OG MERKNADER

### 11.1 Uttaler og merknader ved oppstart av planarbeidet

Nr	Avsendar	Dato
	Offentlege instansar – statleg	
1.	Fylkesmannen i Hordaland	07.11.2016
2.	BKK	13.10.2016
3.	Hordaland fylkeskommune	14.11.2016
4.	Fjellvar	15.11.2016
5.	Statens vegvesen	18.11.2016
6.	NVE	18.11.2016
	Private	
7.	Ada Georgoudiou, eigar av gnr. 43 bnr. 611,	18.11.2016
8.	Anders Ulveseth, på vegne av Aagot Andersen, eigar av gnr. 43 bnr. 369,	19.11.2016
9.	Grethel M. S. Arnesen, eigar av gnr. 43 bnr. 394 og på vegne av eigar av gnr. 43 bnr. 6,	19.11.2016

#### 1. Fylkesmannen i Hordaland av 07.11.2016

- a) Fylkesmannen legg til grunn at planarbeidet er i samsvar med overordna plan og at det ikkje er i strid med nasjonale føringar i arealpolitikken.
- b) Minner om at konsekvensane som reguleringsplanen har for endra arealbruk skal vurderast i høve til naturmangfaldet og at ROS-analysen må nytte akseptkriteria som er i tråd med TEK10.

Planleggjar sitt svar:  
Tatt til følgje.

#### 2. BKK i Brev av 13.10.2016

- a) Det må ikkje gjerast tiltak som forringar adkomst til anlegg eller inngrep i terreng om endrar overdekning til kablar eller høgde til luftleidningsanlegg.
- b) Det må takast omsyn til høgspenningsluftleidningar og høgspenningskablar som ligg innanfor planområde. BKK minner om avstandskrav til desse.
- c) Det må settast av plass til å etablere ny nettstasjon i området. Nettstasjonen bør av omsyn til effektuttaket plasserast om lag midt i planområdet. Nettstasjon bør plasserast minimum 3 m frå vegkant og utanfor vegens frisisiktsoner.
- d) Det må takast omsyn til eksisterande nettstasjon i området.
- e) BKK minner om avstandskrav til nettstasjonar.

Planleggjar sitt svar:

a)-e) tatt til følgje. Høgspenningsluftleidningen som går gjennom planområdet vil bli lagt i bakken. Det vil bli satt av nytt areal til nettstasjon sentralt i planområdet.

### **3. Hordaland Fylkeskommune av 14.11.2016**

- a) Gjer merksam på at Straume er registrert som regionalt senter i Senterplanen. Ber om at det vidare planarbeidet drøftar korleis utbygginga av planområdet stør opp under god senterutvikling, og det vert skildra korleis bustadane er lokalisert i nærleik til skule og kollektivstopp
- b) Nye byggetiltak og infrastruktur må innordne seg dei fysiske omgjevnadane. Ber om at det vert lagt særleg vekt på at tiltaka plasserast og utformast med omsyn til terrenget slik at eventuelle nær og fjernverknader vert redusert.
- c) Ut i frå potensiale for funn av kulturminne, må HFK utføre ei synfaring før dei kan gje fråsegn til planen. Det er ofte føremålstenleg å få området registrert før planen er ferdig utforma.

Planleggjar sitt svar:

- a) Tatt til følgje. Omtalt i planskildringa kap. 7 og 8.
- b) Tatt til følgje. Planframlegget tek omsyn til kringliggjande busetnad slik at det ikkje blir til stor sjenanse for nokon.
- c) Tatt til følgje, synfaring er gjennomført. Fylkeskonservatoren har gjennomført ei kulturhistorisk synfaring i planområdet. Det er tidligare registrert ein bautastein i område, Askeladden ID 143749. Det vart ikkje gjort nye funn av automatisk freda kulturminne, og potensialet for nye funn vart vurdert å vera lågt. Dei fann det ikkje naudsynt å gjere ytterlegare undersøkingar i området. Det er ei rekkje nyare tids kulturminne i form av steingardar i planområdet. Det ver bede om at det så langt som råd vert tatt omsyn til desse i den vidare planlegginga av området, noko som ein søker å gjere.

### **4. Fjellvar av 15.11.2016**

- a) Ber om at planleggjar tenkjer igjennom korleis det kan leggjast til rette for best mogeleg avvikling av bosshenting. Det bør vurderast å etablere nedgrava renovasjonsløysingar for bustablokk.
- b) Fjellvar ynskjer ein tidsplan for utbygginga og eit oversyn over mengde vatn og avlaup utbygginga vil krevje.

Planleggjar sitt svar:

- a) Tatt til følgje, det vil leggjast til rette for nedgravd løysing.
- b) Tatt til følgje, VA-rammeplanen for planframlegget vil sjå på dette.

### **5. Statens vegvesen av 18.11.2016**

- a) Gjer merksam på at det ofte oppstår spørsmål om utleige/sekundære husvære. Det bør difor spesifiserast nærare i planføresegnene kor mange bueiningar det skal vere i planområdet.
- b) Vegvesenet krev at det vert utarbeidd ei trafikkanalyse. Tidspunkt for realisering av ei rekkje nye bustader på Brattholmen må også vurderast i lys av dagens trafikksituasjon i området ved Sartor senter.
- c) Vegvesenet meiner at byggjegranser som er vist i Rammeplan for avkjøringar og byggegrenser i Hordaland bør verte vidareført. Fv. 233 vegparsell mot Brattholmen kai er vist i klasse 3, medan Fv. 233 vegparsell i retning Snekkevika er vist som haldningsklasse 4 med ei byggegrense på 15 m.
- d) Dagens avkøyrsløse inngår i planavgrensinga. Krysset må støtte krava til teknisk utforming i vegnormalen (N100). Vegvesenet meiner at fortauet i kryssområdet, som

vert nytta som skuleveg av mange born, bør følgje tilrådingar i Handbok V122 pkt. 4.2.1.

- e) Statens vegvesen vil ikkje akseptere at nytt bustadområde vert bygd ut før nytt kryss er etablert. Krav om opparbeiding av kryss må fram av planens føresegnar som eit rekkefølgjekrav.
- f) Vegvesenet ynskjer å få teknisk plan til gjennomsyn før reguleringsplanen vert lagt ut til offentleg ettersyn.
- g) Det bør innarbeidast i føresegnene eit krav om at ein byggeplan for tiltak i tilknytning til fylkesvegen skal vere godkjend av SVV før det kan gjevast igangsettingsløyve til slike tiltak.

Planleggjar sitt svar:

- a) Tatt til følgje. Maks antall einingar vil bli sikra i føresegnene. Maks antall einingar i planframlegget ser ut til å vere 111.
- b) Tatt til følgje, ei trafikkanalyse er utarbeida og ligg i planskildringa.
- c) Tatt til følgje, byggegrense på 15 meter er ivareteke i planframlegget.
- d) Tatt til følgje, krysset vil verte utforma i tråd med handboka.
- e) Tatt til følgje, krav om opparbeiding av kryss vil bli lagt til i føresegnene som eit rekkefølgjekrav under § 3.9.
- f) Ikkje tatt til følgje. Vurderer at plankartet syner tilstrekkelig informasjon angående utforming av krysset.
- g) Tatt til følgje, krav om byggeplan vil bli sikra i føresegnene under § 3.9.

## **6. NVE av 18.11.2016**

NVE har ingen innspel til planarbeidet.

Planleggjar sitt svar:

Tatt til følgje.

## **7. Ada Georgoudiou, eigar av gnr. 43 bnr. 611, av 18.11.2016**

Er ikkje interessert i at tomteareal på gbnr. 43/6 vert utbygd. Georgoudiou trekker fram dårleg drenering på Maimyra og gbnr. 43/6 etter at Brattholmen skule vart bygd.

Planleggjar sitt svar:

Tatt til følgje, 43/6 er teke ut av planområdet.

## **8. Anders Ulveseth, på vegne av Aagot Andersen, eigar av gnr. 43 bnr. 369, av 19.11.2016**

Gjer merksam på at dei har planar om å skilje frå 1-2 tomtar som gjeldande reguleringsplan tillèt. Vurderer moglegheita for å sette i gang regulering og søknad med tanke på større utbygging av tomte. Håpar at reguleringsplan som no vert utarbeida, ikkje kompliserer eller øydelegg våre moglegheiter for utbygging som er skildra over.

Planleggjar sitt svar:

Tatt til følgje, planframlegget vil ikkje skape problem med å få skilt frå 1-2 tomtar. Plangrensa er trekt lenger nord for 43/369 ift. kva som først blei varsla.

**9. Grethel M. S. Arnesen, eigar av gnr. 43 bnr. 394 og på vegne av eigar av gnr. 43 bnr. 6, av 19.11.2016**

- a) Avsendar ser det som negativt at det er planlagt «blokkbebyggelse» så tett innpå deira eigedommar. Vil verte oppfatta som høghus som vil skjerme for utsikt og være skjemmaende i det avsendar ser på som kulturlandskap og lågare byggverk. Ber om at dette vert tatt omsyn til i planarbeidet.
- b) Ønsker ikkje på noverande tidspunkt at gbnr. 43 bnr. 6 vert inkludert i planarbeidet. Ber om at tiltakshaver/konsulent tar kontakt for å avklare eventuelle spørsmål/konsekvens/krav/rettigheter i denne samanheng.
- c) Det vert bedd om at gnr. 43 bnr. 6 ikkje vert planlagt som ein del av grøntområde for busetnad på Maimyra. Ber om dette vert avklart på eit tidleg tidspunkt.
- d) Det vert bedd om at det vert teke omsyn til dreneringa i området, med omsyn til omkringliggende eigedommar.
- e) Arnesen påpeikar at ei auke i 90 bueiningar vil medføre auke i trafikk og fleire elvar/born i skule og barnehage. Ber om at det vert synleggjort at infrastruktur i området vert teke omsyn til mtp. dei manglar som allereie finnast i dag.
- f) Ber om at det vert teke omsyn til at eldre kulturlandskap og bygningsmasse ikkje skal komme i skuggen av ei større utbygging som er planlagt. Stiller seg elles open for samarbeid og ynskjer å medverke til innspel i planarbeidet.

Planleggjar sitt svar:

- a) 43/6 er no teke ut av planområdet og dei planlagde bustadene vil såleis komme i god avstand til tilgrensande eksisterande busetnad.
- b) Tatt til følgje, 43/6 er teke ut av planområdet.
- c) Tatt til følgje, 43/6 er teke ut av planområdet.
- d) Tatt til følgje, det vil bli sørga for at drenering av planområdet ikkje vil føre til ulempe for tilgrensande eigedommar.
- e) Tatt til følgje. Som følgje av utbygginga vil avkjørslar til planområdet oppgraderast i tråd med gjeldande krav, samt at det vil bli lagt til rette for mange gangveggar internt i planområdet.
- f) Tatt til følgje, er sikra i plankart og føresegner at element i planområdet av kulturell viktighet ikkje skal verte råka av planframlegget.

## **12 AVSLUTTANDE KOMMENTAR FRÅ FORSLAGSSTILLAR**

I planframlegget er det lagt til rette for bustader i form av rekkehus og leilegheitsbygg, totalt 72 bueiningar. Det er vidare sett av store grøntareal til lek og uteopphold. Det har i planarbeidet vore skissert fleire ulike løysingar for finne best mogleg utforming av planområdet. Ein har enda på det valde planforslaget då ein har fått ei god utnytting av området, samstundes som ein har klart å skape gode uteareal og ta vare på vegetasjon, terreng, og kulturminner innanfor planområdet.

## Maimyra

Detaljregulering:  
gnr. 42 bnr. 3 m.fl.  
Fjell kommune

Tiltakshavar:  
B Telle Eigedom AS

Konsulent:  
Ard arealplan as  
Nygårdsgaten 114  
5008 Bergen  
+47 55 31 95 00  
[www.ardarealplan.no](http://www.ardarealplan.no)

Utarbeidd av:  
Hedvig Godvik Olsen  
Sandra Aleksejeva

Layout:  
Jørgen Håland