

ROP-huset

Søre Bildøy

Reguleringsendring:
gnr. 34 bnr. 520, 542 m.fl. Fjell kommune

Ard
arealplan



Miljøfyrtårn®

**REGULERINGSENDRING FOR ROP-HUSET
GNR. 34 BNR. 520, 542 M.FL – SØRE BILDØY**

DATERT: 16.06.17

SIST REVIDERT:

VEDTEKEN:

INNHOLD

1	SAMANDRAG	6
2	NØKKELOPPLYSINGAR	6
3	BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET	6
3.1	Intensjonar og mål med reguleringsendringa	6
3.2	Kvalitetar som reguleringsendringa bidreg med	6
3.3	Tidlegare vedtak i saka.....	7
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	Konsekvensutgreiling	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	11
5.3.1	Arealdelen til kommuneplanen	11
5.3.2	Kommunedelplanar	11
5.3.3	Temaplanar	12
5.4	Reguleringsplanar.....	13
5.5	Lokale retningslinjer/normer	13
5.6	Avvik frå planar og retningsliner	13
6	FORSKRIFT OM KONSEKVENSUTGREIING	14
7	SKILDRINGAR AV PLANOMRÅDET I DAG	16
7.1	Lokalisering.....	16
7.2	Avgrensing og størrelse på planområdet	17
7.2.1	Grunngjeving av planavgrensinga.....	17
7.2.2	Skildring av dagens bruk av planområdet	17
7.3	Topografi og landskap.....	18
7.4	Sol- og lystilhøve	19
7.5	Lokalklima	19
7.6	Estetisk og kulturell verdi	19
7.7	Stadens karakter	19
7.7.1	Eksisterande bygningar	19
7.7.2	Samspel mellom landskap og bygningsmassar	20
7.7.3	Kulturminne og kulturmiljø	20

7.8	Naturverdiar og landbruk	20
7.9	Rekreasjonsverdi, rekreasjonsbruk og uteområde.....	21
7.10	Born og unges interesser	21
7.11	Trafikkforhold	21
7.11.1	Vegtilkomst	21
7.11.2	Vegsystem	22
7.11.3	Kollektivtilbod	23
7.12	Sosial infrastruktur og andre servicetilbod.....	24
7.12.1	Skule og barnehage	24
7.12.2	Idretts- og Kulturtildob.....	24
7.12.3	Helsetilbod	24
7.12.4	Nærleik til arbeidsplassar	25
7.12.5	Daglegvarehandel og andre servicetilbod	25
7.13	Universell tilgjenge	25
7.14	Teknisk infrastruktur	25
7.14.1	Vatn og avlaup	25
7.14.2	Trafo og kraftlinjer	25
7.14.3	Energiforsyning og alternativ energi	26
7.15	Miljø, klima og grunnforhold	26
7.15.1	Stabilitetsforhold i grunn.....	26
7.15.2	Mikroklimatiske forhold	26
7.15.3	Støyforhold.....	26
7.16	Beredskap og ulukkesrisiko	26
7.16.1	Beredskap	26
7.16.2	Rasfare.....	27
7.16.3	Flaumfare	27
7.16.4	Overvatn	27
7.16.5	Vind	27
7.16.6	Potensielle forureiningskjelder	28
7.16.7	Ulukkesrisiko	28
7.17	Privatrettslege bindingar	28
8	SKILDRINGAR OG VERKNADER AV REGULERINGSENDRINGA	28
8.1	Innleiring	28
8.2	Planlagt arealbruk	29
8.3	Føremål knytt til bygningar og anlegg	30
8.3.1	Type bygningar og anlegg	30
8.3.2	Leike- og uteoppphaldsareal	31
8.3.3	Kommunaltekniske anlegg	31
8.3.4	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	31
8.3.5	Landbruks-, natur- og friluftsføremål.....	32
8.4	Bustadmiljø og kvalitetar	32
8.5	Folkehelse	32
8.6	Støytiltak	32

8.7	Terreng, landskap og estetikk.....	32
8.8	Naturmangfold.....	32
8.9	Overordna planar og retningsliner.....	35
8.10	Krav til utbyggingsrekjkjefølgje og føresegner.....	35
	8.10.1 Krav til samtidig opparbeiding.....	35
	8.10.2 Rekkjefølgjekrav	35
	8.10.3 Universell utforming	35
8.11	Anna	35
9	KONSEKVENSAR AV REGULERINGSENDRINGA	35
9.1	Overordna planar og mål.....	35
9.2	Eksisterande reguleringsplanar	35
9.3	Natur- og ressursgrunnlaget	35
9.4	Terreng- og landskap.....	36
9.5	Verknader for nabobar og interesseomsetnader	36
9.6	Friluftsliv, naturområde, born og unges interesser i nærmiljøet	36
9.7	Universell utforming og tilgjenge	36
9.8	Trafikkforhold og teknisk infrastruktur.....	36
9.9	Sosial infrastruktur og servicetilbod	37
9.10	Kulturminne og kulturlandskap.....	37
9.11	Miljøkrav – småbåthamn.....	37
9.12	Risiko og sårbarheit.....	37
9.13	Juridiske/økonomiske konsekvensar for kommunen	37
9.14	Energibehov og forbruk	37
9.15	Konsekvensar for næringsinteresser.....	37
9.16	AVVEGING AV VERKNADANE	37
10	RISIKO- OG SÅRBARHEITSANALYSE	37
11	UTTALER OG MERKNADER.....	41
11.1	Uttaler og merknader ved oppstart av planarbeidet	41
12	AVSLUTTANDE KOMMENTAR FRÅ FORSLAGSSTILLAR.....	43

<i>Figur 1: Varslingsannonse.....</i>	7
<i>Figur 2: Utsnitt av kommuneplanens arealdel 2015-2026</i>	11
<i>Figur 3: Utsnitt av kart med tilgrensande og noverande reguleringsplanar.....</i>	13
<i>Figur 4: Planområdet si plassering i kommunen</i>	16
<i>Figur 5: Kart som syner størrelse og avgrensning på planområdet</i>	17
<i>Figur 6: Flyfoto som syner eksisterende bruk av planområdet</i>	18
<i>Figur 7: Bilete som syner topografi i området</i>	19
<i>Figur 8: Eksisterande busetnad i og tilgrensande planområde.....</i>	20
<i>Figur 9: Bonitet i planområdet</i>	21
<i>Figur 10: Vegtilkomst til planområdet</i>	22
<i>Figur 11: Trafikkmengde</i>	23
<i>Figur 12: Kart som syner busshaldeplassar i nærleiken til planområdet.....</i>	23
<i>Figur 13: Kart som syner skule og barnehage i nærleiken</i>	24
<i>Figur 14: Daglegvarehandel og andre servicetilbod.....</i>	25
<i>Figur 15: Støykartlegging for Bildøy.</i>	26
<i>Figur 16: Kart som syner om området er vindutsett</i>	28
<i>Figur 17: Framlegg til reguleringsendring</i>	29
<i>Figur 18: Oversikt over uteopphaldsareal.....</i>	31
<i>Figur 19: Skjematisk framstilling av metode</i>	38

1 SAMANDRAG

Føremålet med reguleringsendringa er å regulere om til bustad/kontor for menneske med rus- og psykiatrisproblem (ROP). Området vil bestå av kontor med om lag 17 kontorplassar, eit dagsenter og åtte bustader. Planarbeidet skal følgje opp vedtaket i kommunestyret den 25.09.14 om kjøp av eigedomen med hensikt å etablere bustader for menneske med rus og psykiatrilidningar.

2 NØKKELOPPLYSINGAR

Område	Søre Bildøy
Gnr./bnr. (hovudeigedommen)	Gnr. 34 Bnr. 520, 542
Gjeldande planstatus (regulerings-/kommuneplan)	KPA: Offentleg/privat tenesteyting og næringsverksemd. RP: Kontor og allmennytig føremål.
Forslagstillar	Fjell kommune
Grunneigarar (gnr./bnr. på alle eigedommane innanfor planområdet, ev namn på grunneigarar)	Gnr. 34 Bnr. 520, 542
Plankonsulent	Ard arealplan as
Hovudføremål	Reguleringsendring: bustad/kontor
Storleik på planområdet i daa	7,9 daa
Grad av utnytting	30%
Tal på nye bustadeiningar	8
Er det varsla motsegn? (ja/nei)	nei
Konsekvensutgreiingsplikt (ja/nei)	nei
Oppstartsmøte, dato	nei
Kunngjering oppstart, dato	26.02.16
Vedtak om oppstart (gjeld off. reg. planar).(ja/nei)	
Informasjons- folkemøte, dato	
Vedtak om offentleg ettersyn, dato	
Høyringsperiode, dato frå - til	

3 BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

3.1 Intensjonar og mål med reguleringsendringa

Føremålet med reguleringsplanen er å omregulere frå dagens føremål til bustad/kontor, med bustad, kontor og dagsenter for klientar med ROP-lidningar.

3.2 Kvalitetar som reguleringsendringa bidreg med

I ”Nasjonal faglig retningslinje for utredning, behandling og oppfølging av personer med samtidig ruslidelse og psykisk lidelse – ROP-lidelser” står det mellom anna at kommunane har ansvar for framskaffing av bustad og oppfølging i bustad.

Det er i dag mangel på bustader for vanskelegstilte i Fjell. ROP-huset på Søre Bildøy vil vere med på å dekkje dette behovet. Det vil her vere tale om relativt små bueiningar i form av omsorgsbustader.

3.3 Tidlegare vedtak i saka

I september 2014 vedtok Kommunestyret i PS 83/2014 å etablera seks omsorgsbustader med heildøgns bemanning på Søre Bildøy.

4 PLANPROSESSEN

4.1 Oppstartsmøte

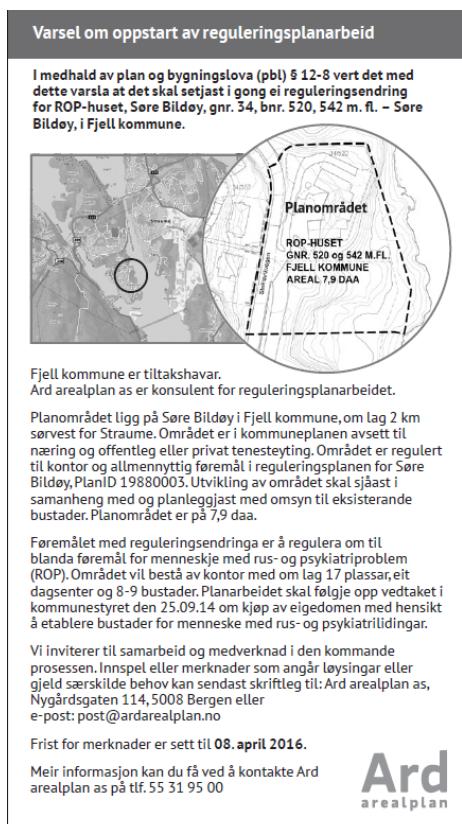
Det vart ikkje haldt oppstartsmøte med Fjell kommune.

4.2 Vedtak om oppstart

Ikkje aktuelt.

4.3 Varsel om oppstart av planarbeidet

Oppstart av planarbeid vart varsla i avis Vestnytt 26.02.16, samt i brev til naboar, statlege og offentlege instansar 24.02.16. Det kom inn åtte merknadar, fire frå offentlege instansar og fire frå private. Frist for å kome med merknader var sett til 08.04.2016. Velforeninga på Søre Bildøy vart varsla i ettertid med frist 15.04.2016.



Figur 1: Varslingsannonse.

4.4 Medverknadsprosess

Det har ikkje vore halde medverknadsprosessar utover varsling om oppstart av planarbeidet.

4.5 Undervegsmøte

Det har ikkje vore halde undervegsmøte.

4.6 Konsekvensutgreiing

Planarbeidet er ikkje vurdert til å kome under forskrift om konsekvensutgreiing, sjå utgreiing i kap. 6.

4.7 Konfliktar eller heimlar

Ingen kjende konfliktar, heimlar eller rettar som kan gjera det utfordrande å gjennomføre tiltaka i reguleringsendringa.

5 GJELDANDE PLANSTATUS OG OVERORDNA RETNINGSLINER

5.1 Statlege planretningsliner

- Samordna bustad, areal- og transportplanlegging
- Styrking av barn og unges interesser i planlegging
- Handsaming av støy i arealplanlegging
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen

Dei statlege retningslinene for samordna bustad, areal- og transportplanlegging har som mål at stads- og byutvikling vert tilpassa dei lokale tilhøva og at transportsystem skal utviklast slik at dei fremmar samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnytting, med miljømessige gode løysingar, trygge lokalsamfunn og bustadmiljø, god trafikktryggleik og effektiv trafikkavvikling. Det skal leggast til grunn eit langsigktig, berekraftig perspektiv i planlegginga.

Planområdet ligg i eit etablert bustadområde i tilknyting til eksisterande vegsystem, med kort avstand til busshalteplass, handels- og servicetilbod og gir såleis moglegheit for eit kvardagsliv som gir mening og innhald. Ein vil også få høve til å delta i kulturlivet og ulike aktivitetstilbod.

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

Retningslina om 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 anbefale etablering av støysoner som skal sikre at støyutsette områder rundt eksisterande støykjelde vert synleggjort. I tillegg skal retningslinene gje råd om kor busetnad med støyfølsam bruksføremål ikkje bør etablerast, og kor etablering bare kan skje med særskilte avbøtande tiltak. Til slutt skal retningslinene gje anbefalingar for støygrensar ved etablering

av nye støykjelder, slik at desse vert lokalisert og utforma med tanke på å hindre nye støyplagar.

Retningslinene for differensiert forvaltning av strandssona har som mål å ta i vare interessa til allmenta langs sjøen. Retningslinene legg opp til sterkare vern av strandsona i sentrale område der presset på areala er stort. Etter PBL av 27.juni 2008 er det satt forbod mot bygging og tiltak i 100 metersbeltet langs sjøen. Forbodet gjeld ikkje der det er sett anna byggjegrense i kommuneplanen sin arealdel eller i reguleringsplan, eller der det er gjeve føresegner etter PBL §11-11 nr.4.

Fjell kommune har eit stort arealpress på områda i strandsona og har ein aktiv strandsonepolitikk med fokus på allmenta sin tilkomst til sjøen. Planområdet ligg ikkje i den funksjonelle strandsona i kommuneplanen sin arealdel.

5.2 Regionale planar

- Fylkesplan for Hordaland, 2005-2008.
- Klimaplan for Hordaland, 2014-2030.
- Regional kulturplan, premiss: kultur, 2015-2025
- 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

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

Klimaplan for Hordaland 2014 – 2030 – Regional klima- og energiplan er ein regional klima- og energiplan i medhald av plan- og bygningslova. Den tar opp tre utfordringar – korleis vi kan redusere utsleppa av klimagassar, korleis energibruken kan verte meir effektiv og med meir fornybar energi, og korleis vi kan tilpasse oss til klimaendringane. Planen tar opp samanhengen mellom klimagassutslepp og energi. Det er såleis viktig at ein innanfor planområdet er bevisst på dette og vurderer miljøvenlege løysingar.

Regional kulturplan: Premiss – kultur, omfattar museum og kulturminnevern, arkiv, kunstproduksjon og kulturformidling, bibliotek, fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv. Planen erstattar fylkesdelplan for kulturminne og fylkesdelplan for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv og legg til grunn at kultur har sin klare eigenverdi og er ein viktig utviklingsfaktor innan alle samfunnsområde og at kulturpolitikken skal fremje demokrati og ytringsfridom. Visjonen for Regional kulturplan er å vidareutvikle Hordaland som ein leiande kulturregion og føremålet med planen er å skape grunnlag for ein offensiv og langsigkt kulturpolitikk med føreseielege rammer, internt i fylket og i høve eksterne aktørar.

Premiss – kultur er delt inn i ni innsatsområde; 1) Endring i busetnad og infrastruktur, 2) Formidling og deltaking, 3) Verdiskaping, 4) Samordning og samhandling, 5) Kulturminnevern og museum, 6) Arkiv, 7) Kunstproduksjon og kulturformidling, 8) Bibliotek, 9) Fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv. I plansamanheng er det punkt 1, Endring i busetnad og infrastruktur, punkt 5, Kulturminnevern og museum, og punkt 9, Fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv som er aktuelle.

Endring i busetnad og infrastruktur handlar blant anna om urbanisering, stadutvikling, bygningar og landskap. Premiss – kultur har satt mål om å skape trygge, attraktive og stimulerande nærmiljø, sikre ei berekraftig forvalting av landskap og omgjevnadar, løyse framtida sine behov med nyskapande arkitektur og kunnskap og å løfte arkitekturen i Hordaland ved hjelp av kunnskap, kompetanse og formidling.

Premiss – kultur trekker frem tre felt med ulike typar ansvar innanfor dette feltet. 1) Planleggaransvaret ligg i ein tydeleg deltaking og ansvar for den fysiske formainga av omgjevnadene for å vere med på å sikre heilsakleg planlegging og drøfting av dei ulike interessene som finst. 2) Forvaltaransvaret ligg i ei forvalting av landskapet der utvikling, bruk og vern finn god balanse. 3) Som byggjerre ligg ansvaret å skape attraktive, funksjonelle og stimulerande fysiske omgjevnader, der ulike omsyn vert balansert til beste for innbyggjarane. Stat, fylkeskommunar og kommunar vert trekt frem og har ei særleg oppgåve som førebilete. Det er viktig at reguleringsendringa ser ut over eigne plangrenser og går på leit etter løysingar som kan vere med på å betre lokalsamfunnet som heile.

Kulturminnevern og museum er delt inn i åtte ulike tema; dokumentasjon, museumsløft, kulturminne som ressurs, utvalde kulturminnekategoriar, verdsarv, lokalt kulturminnevern og museum, forvaltning i kulturminnevernet og tradisjonsuttrykk. I statleg politikk er vern av kulturminne grunngjeve i to forhold: Ein skal sikre dei ikkje-fornybare ressursane frå øydelegging, samstundes som ein skal leggja dei til rette for lokal samfunnsutvikling og verdiskaping. Premiss – kultur presiserer at det er viktig at omsynet til kulturminne skal sikrast i all lokal, regional og nasjonal utvikling og arealplanlegging. Forvaltingsansvaret er delt mellom stat, fylkeskommunar og kommunar. Kommunane har særleg ansvar gjennom rolla si som lokal styresmakt med heimel i plan- og bygningslova mens fylkeskommunen og staten forvaltar kulturminne etter kulturminnelova. Dei aller fleste kulturminne er eigd av private som dermed tek stort ansvar på vegne av samfunnet og samspelet mellom dei privat og dei offentlege partane er viktig. Det er såleis viktig at eventuelle kulturmiljø eller kulturminne i og rundt planområdet vert godt ivareteke.

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 nærliken av der dei bur. Det er såleis viktig at det i planforslaget vert sett av tilstrekkeleg med grøntareal slik at ein opprettheld moglegheita til å drive med fysisk aktivitet og leik.

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

Planen avløyser gjeldande Fylkesdelplan for senterstruktur og lokalisering av service og handel frå 2002. Planen inneholder retningslinjer for arealbruk og forvaltning. Planen har fem hovudmål: 1) Hordaland skal ha attraktive senter som fremmer livskvalitet, robust næringsliv og miljøvennlig transport. Sentra skal leggje til rette for vekst i heile fylket, 2) Sentra skal utformast slik at dei er attraktive å bu og drive næring i, 3) Sentra skal ha eit mangfold av tenester, arbeidsplasser, fritids- og kulturtilbod tilpassa sentra sitt nivå i senterstrukturen, 4)

Sentra skal vere attraktive for handel med handelsverksem dimensjonert etter nivå i senterstrukturen og 5) Sentra skal vere tilrettelagt for effektiv og miljøvennleg transport i, til og frå sentrum.

Regional plan for folkehelse er forankra i regional planstrategi for Hordaland 2010-2011 og erstattar Fylkesdelplan for universell utforming 2006-2009 «Deltaking for alle». 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 soleis viktig at det i reguleringsendringa vert lagt vekt på mellom anna universell tilgjenge, gode og nære uteoppahaldsareal/grøntareal, støyproblematikk og kriminalitetsførebyggjande tiltak.

5.3 Kommunale planar

5.3.1 Arealdelen til kommuneplanen

I kommuneplanen sin arealdel er planområdet i nord sett av til næring medan planområdet i sør er sett av til offentleg eller privat tenesteyting. Nord og aust for planområdet er tilgrensande grønstruktur, medan området i vest er avsett til bustader.



Figur 2: Utsnitt av kommuneplanens arealdel 2015-2026

5.3.2 Kommunedelplanar

Området er ikkje regulert i kommunedelplan.

5.3.3 Temaplanar

Aktuelle temaplanar:

- Trafikkskringsplanen, 2013-2016/2020
- Idrett og Fysisk aktivitet 2011-2018
- Energi-, miljø- og klimaplan 2009-2012
- Kulturplanen 2007-2010
- Vassforsyning og avlaup/vassmiljø 2011-2022
- Skulestruktur for Fjell kommune 2013-2030
- Handlingsplan for rusomsorg 2015-2020
- Kommunedelplan for bustadutvikling 2013-2020

Av dei nemnde temaplanane vil følgjande planar verte utdjupa då desse er særskild viktige ved planarbeidet for ROP-huset:

Handlingsplan for rusomsorg, 2015-2020

«Samordna rusomsorg med brukar i sentrum » er visjonen for planen. Planen har fire hovudtema: 1) samordning av rusomsorgstenestene i kommunen, 2) tenestebehov og tenesteutvikling, 3) bustader i rusomsorga og 4) kompetanse- og kunnskapsbehov. I kvart kapittel vert utfordringar og tenestebehov skildra, og strategiar og tiltak for å møta dei lagt. Sentralt står interne samordningsarenaer og auka samarbeid med spesialisthelsetenesta for å sikra saumlaus behandling og oppfølging til brukarane. Ei vidareutvikling av organisasjonen i tråd med politiske vedtak er også viktig. Dette må være basert på kompetanse og kunnskap som planen legg til rette for.

Energi, miljø og klimaplan 2009-2012

Planen er eit verkty for å følgje opp utviklinga i kommunen med tanke på energibruk og klimagassutslepp. Planen har ein langsiktig og berekraftig strategi for energi- og klimaarbeidet og synleggjer konkrete tiltak innanfor energiomlegging, energieffektivisering og klimagasskutt i aktuelle sektorar. Visjonen og målstrukturen er bygd opp etter nasjonale mål og føresetnader. Det globale perspektivet ligg som eit bakteppe for heile planarbeidet. Planen har eit todelt fokus. For det første ønskjer ein å bidra med meir klimavennleg energi på det globale nivået gjennom å redusere det vasskraftgenererte energiforbruket lokalt. Samstundes vil ein stimulere til utvikling og bruk av fornybare og klimavennlege energikjelder lokalt. Til saman skal ein redusere utsleppa av klimagassar i tråd med internasjonale forpliktingar. Med den store utbygginga som skjer i Fjell er det eit mål å få til bygg som har lågast mogleg energiforbruk.

Kommunedelplan for bustadutvikling 2013-2020

Fjell kommune har omlag 23.000 innbyggjarar og er ein av dei raskast veksande kommunane i Noreg med omsyn til folketal og tal arbeidsplassar. Tendensane dei siste åra har vore høg innflytting, men òg høg utflytting. Den daglege arbeidspendlinga inn og ut av kommunen skaper trafikale utfordringar. Framskrivninga av folkesetnaden viser at det vil vera om lag 38 800 innbyggjarar i Fjell i 2040.

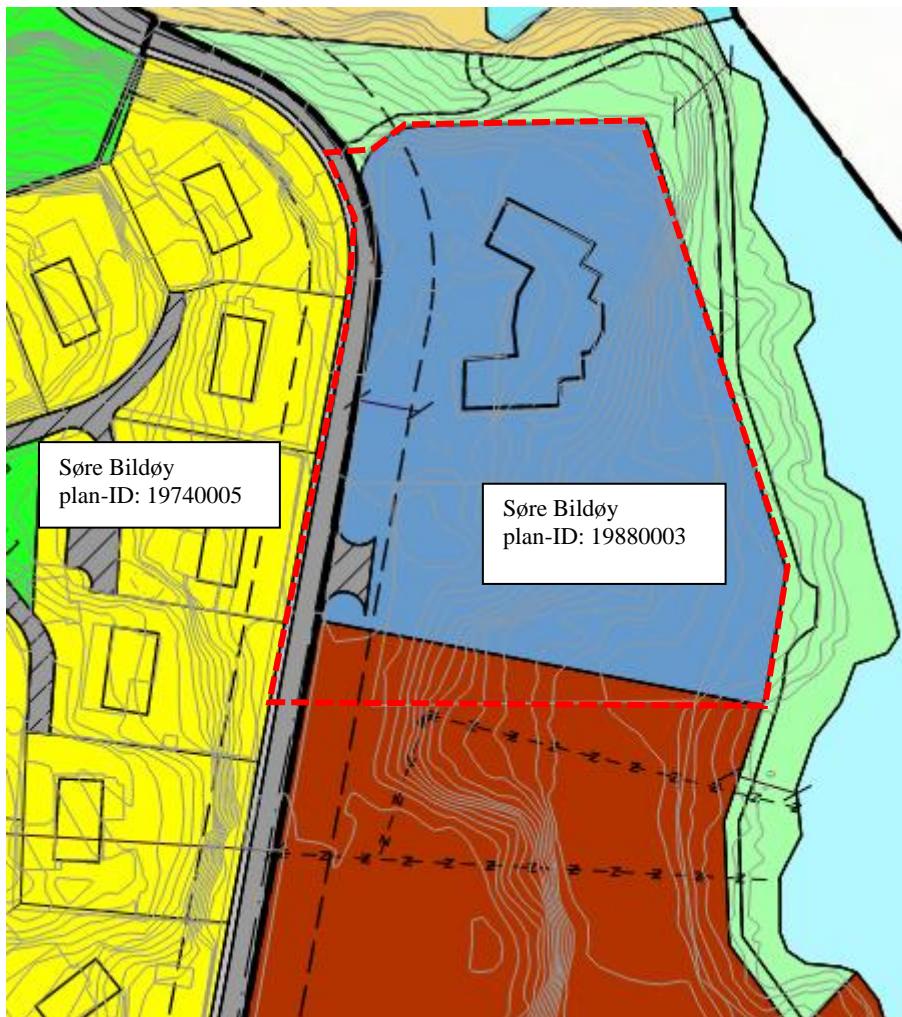
Planen har to hovudtema: 1) Fjell som attraktiv bustad - kommune og 2) Bustadsosiale utfordringar og behov. Ein samla tiltaksplan skisserer hovudmål, strategiar og tiltak for planperioden

I følgje NAV Fjell er det til ei kvar tid rundt 30 personar med samansette problem (rus/psykiatri) i kommunen som ikkje har ein fast stad å bu. Dette er ei gruppe som ofte treng

oppfølging og/eller medisinsk behandling. Etter lova har NAV plikt til å hjelpe denne gruppa vanskelegstilte med midlertidig bustad.¹

5.4 Reguleringsplanar

Området er allereie regulert i reguleringsplanen for Søre Bildøy, PlanID 19880003, med føremål kontor og allmennytig føremål. Vest for planområdet ligg reguleringsplan med PlanID 19740005 og føremål busetnad, frittliggjande småhus.



Figur 3: Utsnitt av kart med tilgrensande og noverande reguleringsplanar.

5.5 Lokale retningslinjer/normer

Aktuelle retningsliner:

- Retningsliner for god byggeskikk i Fjell kommune
- Energiutgreiing for Fjell 2006
- Retningsliner for bruk av utbyggingsavtalar.

5.6 Avvik frå planar og retningslinjer

Planområdet er i noverande reguleringsplan sett av til kontor og allmennytig føremål. Føremålet med reguleringsendringa er å omregulere til bustad/kontor. Bygget vil bestå av bustad, kontor og dagsenter.

¹ Kommunedelplan for bustadutvikling 2013-2020 s. 29

6 FORSKRIFT OM KONSEKVENSUTGREIING

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

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

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

i reindriftas særverdiområde eller minimumsbeiter og kan kome i konflikt med reindriftsinteresser, eller på anna måte kan kome i konflikt med reindriftas arealbehov.	
f) Inneber større omdisponering av landbruks-, natur- og friluftslivsområder eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor viktigkeit for landbruksverksemnd.	Ingen konsekvensutgreiing nødvendig. Planområdet kjem ikkje i konflikt med dette kriteriet.
g) Gir vesentleg auke i antal personar som utsetjast for høg belastning av luftforureining, støy eller lukt, eller kan føre til vesentleg forureining til jord, vatn eller sediment, eller kan føre til vesentleg auke av utslepp av klimagassar, eller kan føre til vesentlig stråling,	Ingen konsekvensutgreiing nødvendig. Tiltaket vil ikkje føre til vesentleg auke i antal personar som utsetjast for høg belastning av luftforureining, støy eller lukt, eller føre til vesentleg forureining til jord, vatn eller sedimenter, eller til vesentleg auke av utslepp av klimagassar, eller til vesentleg stråling. Planområdet kjem ikkje i konflikt med dette kriteriet.
h) Medfører risiko for alvorlege ulykker, ras, skred og flom.	Ingen konsekvensutgreiing nødvendig. Planområdet ligg ikkje slik til at tiltak på tomta kan føre til risiko for alvorlege ulykker, ras, skred eller flom. Planområdet kjem ikkje i konflikt med dette kriteriet.
i) Kan få konsekvensar for befolkninga si helse eller helsa si fordeling i befolkninga.	Ingen konsekvensutgreiing nødvendig. Ikkje aktuelt.
j) Kan få vesentlege konsekvensar for befolkninga si tilgjengeleghet til uteområde, bygningar og tenester.	Ingen konsekvensutgreiing nødvendig. Planforslaget vil ikkje vere til hinder for allmenta si tilgang til uteområde, bygningar eller tenester. Tilgang til eksisterande bygningar eller tenester vert like bra eller betre ved gjennomføring av planen. Planområdet kjem ikkje i konflikt med dette kriteriet.
k) Kan få vesentlege miljøverknadar i ein annen stat.	Ingen konsekvensutgreiing nødvendig. Ikkje aktuelt.

Oppsummering:

Planforslaget treng ikkje å konsekvensutgreia.

7 SKILDRINGAR AV PLANOMRÅDET I DAG

7.1 Lokalisering

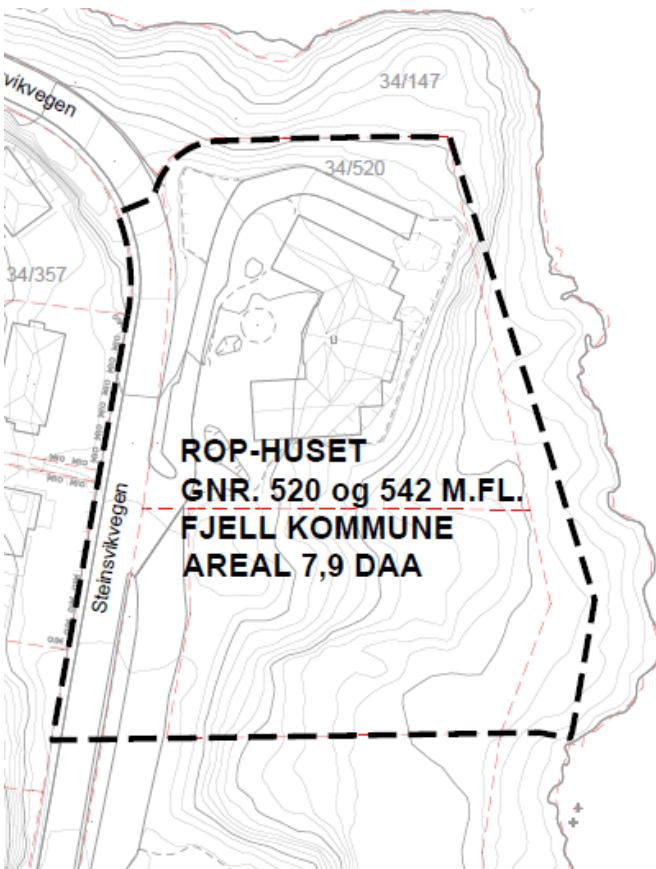
Planområdet ligg på Søre Bildøy om lag 2km sørvest for kommunesenteret Straume. Søre Bildøy består hovedsakleg av einebustader. Planområdet grenser til bustader og den kommunale Steinsvikvegen i vest, allmennytig føremål som bibelskule og idrettshall i sør og friområde i aust og nord. Tilkomst til planområdet er via den kommunale vegen Steinsvikvegen.



Figur 4: Planområdet si plassering i kommunen.

7.2 Avgrensing og størrelse på planområdet

Planområdet er på 7,9 daa og grenser til bustader og Steinsvikvegen i vest, allmennyttig føremål i sør og friområde i nord og aust.



Figur 5: Kart som syner størrelse og avgrensning på planområdet.

7.2.1 Grunngjeving av planavgrensinga

Plangrensa er sett på grunnlag av noverande reguleringsplan for området, reguleringsendringa vil erstatte denne. Teigen 34/542 er teken med i planområdet, slik at det ved behov er mogleg å utvide ROP-huset.

7.2.2 Skildring av dagens bruk av planområdet

Planområdet består av egedomsteigane 34/520 og 34/542. Ein stor del av teigen 34/520 er planert, her finn ein i dag det tidlegare administrasjonsbygget til Det vestlandske Indremisjonsforbund og tilhøyrande parkeringsplass. Teigen 34/542 er hovudsakleg urørt og består av kupert terreng og vegetasjon.



Figur 6: Flyfoto som syner eksisterande bruk av planområdet. Kjelde: atlas.no

7.3 Topografi og landskap

Som ein ser av figur 7 ligg planområdet på eit lite platå, omrent 12 meter over havet. Terrenget vert brattare når ein kryssar Steinsvikvegen og bevegar seg vestover i busetjinga, her ligg husa med utsikt over planområdet og ut i Straumsundet. Vegetasjonen i planområdet finn ein nord og sør i området og mot sjøen. Vegetasjonen består hovudsakleg av lågtveksande vegetasjon som busker, lyng og gras, samt enkelte lauvtre.



Figur 7: Bilete som syner topografi i området. Kjelde: atlas.no

7.4 Sol- og lystilhøve

Planområdet ligg ope til på ei lita høgde og har gode sol- og lystilhøve.

7.5 Lokalklima

Ein er ikkje kjend med at planområdet er særskild utsett for vind eller andre klimatiske utfordringar i samanlikning med resten av kommunen.

7.6 Estetisk og kulturell verdi

Nærområdet består i dag hovudsakleg av småhus. Planområdet består av eit administrasjonsbygg. Bygget ligg for seg sjølv på austsiden av vegen Steinsvikhaugane, vendt mot Straumsundet.

7.7 Stadens karakter

7.7.1 Eksisterande bygningar

Bygget innanfor planområdet er det tidligare administrasjonsbygget til Det vestlandske Indremisjonsforbund, no kalla ROP-huset. Nærområdet består hovudsakleg av einebustader over to plan. Sør for planområdet ligg ei bibelskule og ein idrettshall.



Figur 8: Eksisterande busetnad i og tilgrensande planområde. Kjelde: atlas.no

7.7.2 Samspel mellom landskap og bygningsmassar

Bygget er fint tilpassa terrenget ved at området mot sjø er bevart urørt. Den sørlege delen av eideomen er lett kupert, medan den nordlige delen er planert og består av bygg og parkeringsplass.

7.7.3 Kulturminne og kulturmiljø

Det er ikkje gjort registreringar av kulturminner og kulturmiljø i og rundt planområdet.

7.8 Naturverdiar og landbruk

Det er ikkje gjort registreringar av vegetasjon eller naturtypar som det bør takast særskilt omsyn til, jf. rapport om Naturtypar i Fjell samt databasen til miljostatus.no. Når det gjeld dyreartar i området er det heller ikkje gjort særskilde registreringar som det bør takast omsyn

til, jf. rapport om Viltet i Fjell samt databasen til miljostatus.no. Delar av området består av uproduktiv skog men ein finn også skog med middels bonitet.



Figur 9: Bonitet i planområdet. Kjelde: kilden.skogoglandskap.no

7.9 Rekreasjonsverdi, rekreasjonsbruk og uteområde

Planområdet vert i dag i hovudsak nytta til administrasjonsbygg. Den sørlege delen er i dag eit ubygde område, ein kjenner ikkje til at dette vert brukt til noko særskild. Planområdet ligg i strandsona og grenser mot friluftsområdet Råna. Øya Råna er utan fastlandsforbindelse og ein er avhengig av båt for å nå området. Øya er ikkje tilrettelagt for ferdsle, men det er vanleg å nytte svaberga til å bade og grille.

7.10 Born og unges interesser

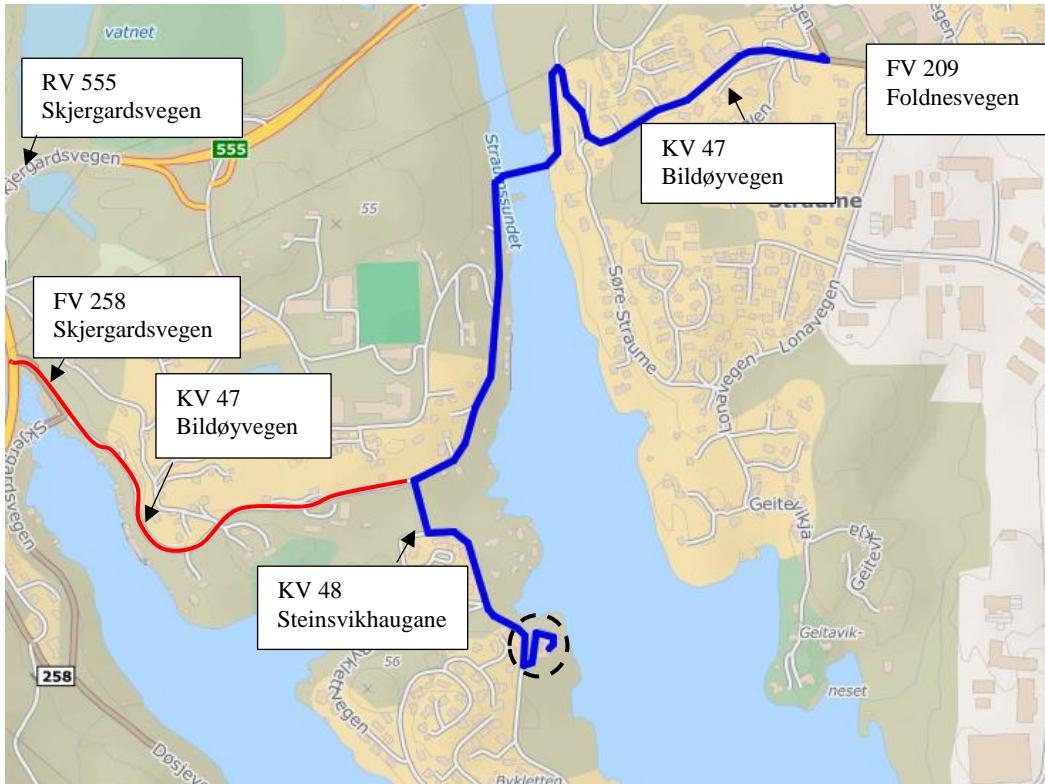
Ein er ikkje kjend med at planområdet vert nytta av barn og unge eller at det vert nytta av skular og barnehagar. Fjell ungdomsskule ligg om lag 1,2km frå planområdet, her finn ein ballbinge, klatrevegg og svømmebasseng. Vest for planområdet ligg eit større grøntområde med tur- og bademogleheter.

7.11 Trafikkforhold

7.11.1 Vegtilkomst

Planområdet ligg omtrent 2km vest for Straume sentrum. Det er to moglege veger ein kan bruke for å nå området. Den første er markert i blått på figur 10 og byrjar i Straume sentrum. Her tar ein av frå fylkesveg 209 Foldnesvegen inn på den kommunale vegen Bildøyvegen og følgjer denne om lag 1,4km, her tar ein av til venstre på den kommunale vegen Steinsvikhaugane og følgjer den om lag 100m, planområdet ligg på venstre side av vegen.

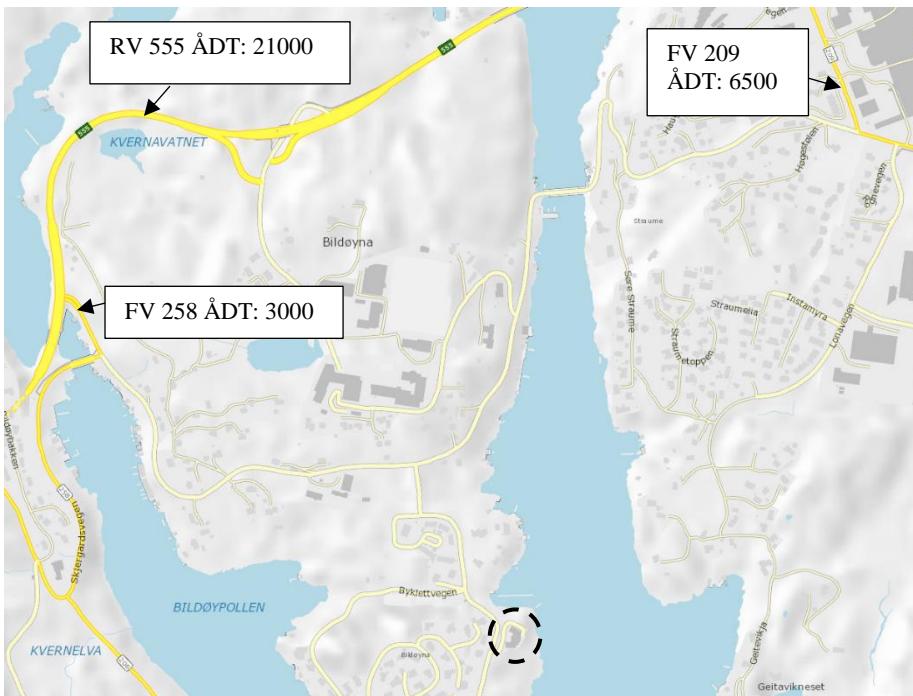
Den andre moglegheita er markert i raudt, her tar ein av til venstre frå riksveg 555 Skjergardsvegen og inn på fylkesveg 258 Skjergardsvegen og følgjer denne om lag 100m. Ein kører vidare på den kommunale vegen 47 Bildøyvegen og følgjer denne rundt 700m før ein tek til høgre inn på Steinsvikhaugane.



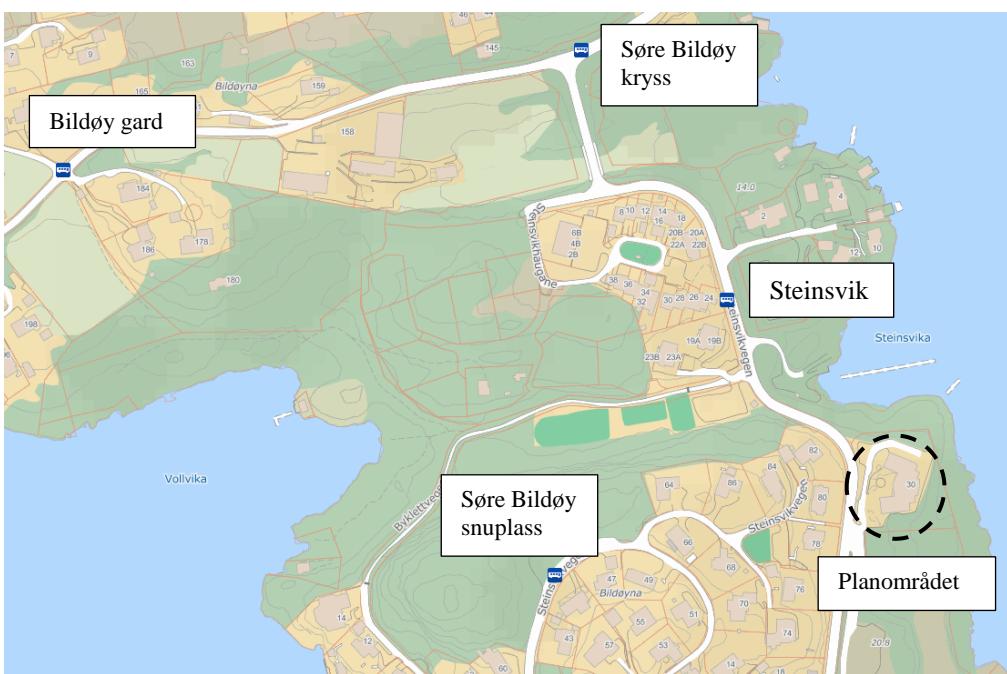
Figur 10: Vegtilkomst til planområdet. Kjelde: kart.finn.no

7.11.2 Vegsystem

Det er ikkje registrert trafikkmengde på dei kommunale vegane på Bildøy. RV 555 har ein ÅDT på 21000 køyretøy, medan fylkesveg 258 har ÅDT på 3000 køyretøy. Fartsgrensa på Steinsvikvegen er sett til 50km/t. Vegstrekninga langs planområdet er ikkje ulukkesbelasta. Det er registrert ei sykkelulukke i 2007 sør for planområdet, syklisten vart lettare skadd.



Figur 11: Trafikkmengde Kjelde: vegvesen.no/vegkart



Figur 12: Kart som syner busshaldeplassar i nærleiken til planområdet. Kjelde: kart.finn.no

7.11.3 Kollektivtilbod

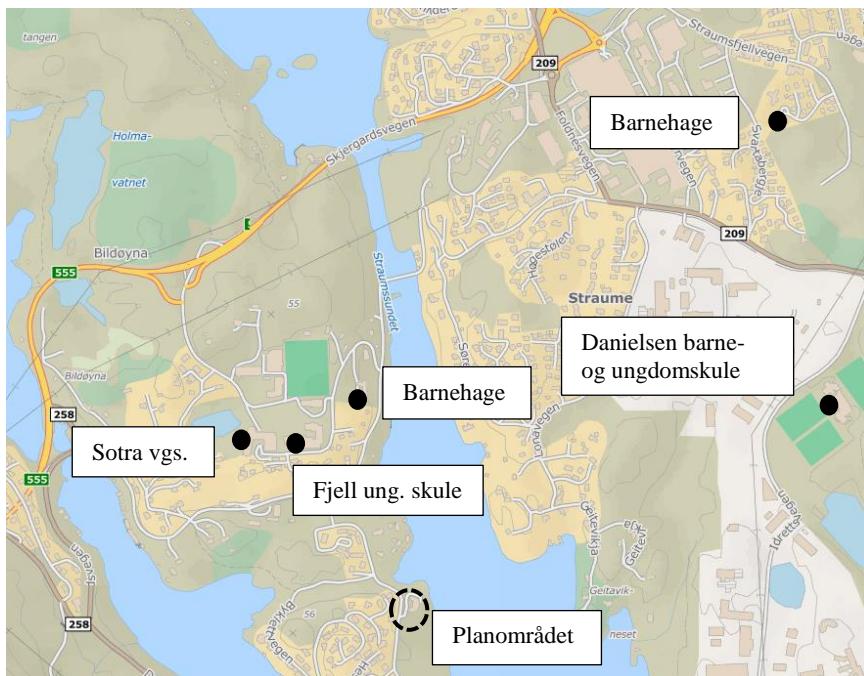
Omtrent 160m nordvest frå planområdet ligg busshaldeplassen Steinsvik, her går linje 448 Liaskjær- Straume terminal. Linje 448 går ikkje alltid innom Steinsvik busshaldeplass, dette avheng av at det er passasjerar. Utan passasjerar gjeld følgjande: to gangar dagleg til Straume terminal og ein gong dagleg til Liaskjær. Frå Steinsvik busshaldeplass til Straume terminal er det om lag 10minutt reisetid (kjelde: skyss.no).

400m frå planområdet ligg busshaldeplassen Søre Bildøy kryss, her går linje 448 hyppigare. Til Straume terminal går bussen 11 gongar dagleg og til Liaskjæret seks gongar dagleg.

7.12 Sosial infrastruktur og andre servicetilbod

7.12.1 Skule og barnehage

Næraste barnehage er Bildøy barnehage som ligg ca. 1 km frå planområdet. Elles ligg det fleire barnehagar i Straume området, blant anna Straume, Veksthuset, Straumsfjellet og Løveparken barnehage. Næraste skule er Kolltveit skule (1-7kl.) rundt 2,5 km nordvest frå planområdet og Fjell ungdomsskule (8-10 kl.) som ligg om lag 1 km nord for planområdet. Næraste vidaregåande skule er Sotra vidaregåande skule som ligg rundt 1 km nord for planområdet.



Figur 13: Kart som syner skule og barnehage i nærlieken. Kjelde: kart.finn.no

7.12.2 Idretts- og Kulturtilbod

På Sartor storsenter finn ein Fjell Folkeboksamling som består av hovudbibliotek og bokbuss. Det er også mellom anna ei lokalhistorisk avdeling der litteratur frå kommunen og regionen rundt er samla. Fjell Frivilligsentralen er møteplass og samhandlingsarena for frivillig arbeid i lokalmiljøet. Den skal hjelpe til med å samordne den frivillige innsatsen som privatpersonar og frivillige organisasjonar i kommunen utfører, og dermed styrke og fremje det frivillige arbeidet. Av idrettstilbod rundt Sotra kystby/Straume kan ein nemne Straume idrettspark, der ein finn fleire fotballbaner, treningsenter, Sotra arena og badebasseng som ein finn på Straume terapisenter. Ein finn også Bildøyhallen 1km nord for planområdet. Fjell kulturhus ligg på Straume, her har ein kulturarrangement og andre framsyningars.

7.12.3 Helsetilbod

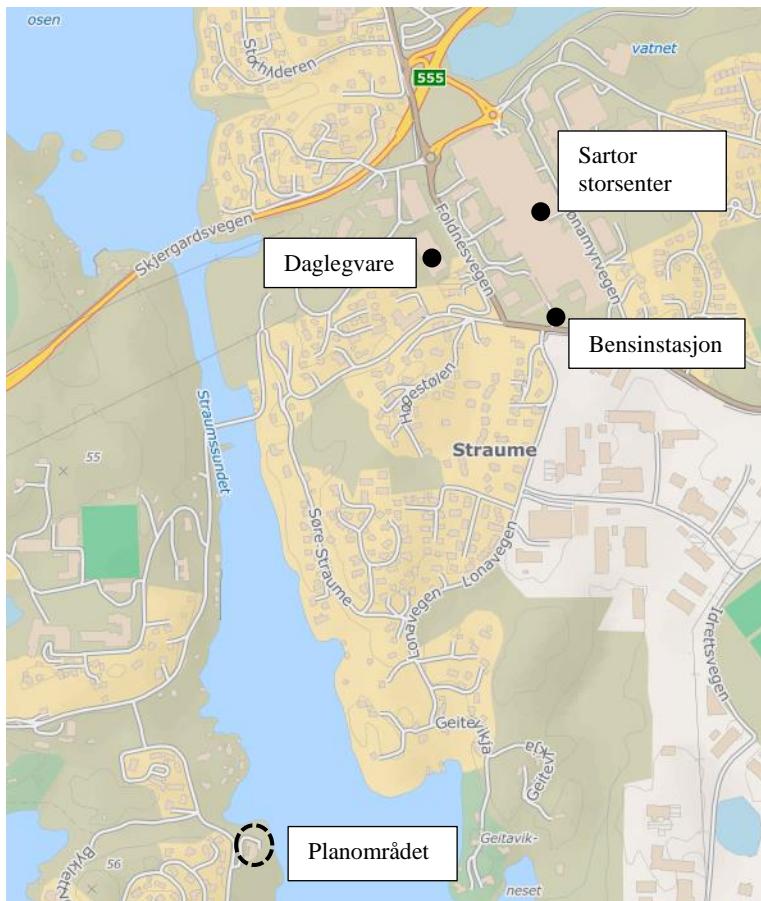
Ein finn blant anna legevakt, helsestasjon og legesenter på Straume.

7.12.4 Nærleik til arbeidsplassar

På Straume er det eit stort utval av arbeidsplassar, spesielt i forhold til handel, næring og industri.

7.12.5 Daglegvarehandel og andre servicetilbod

På Straume finn ein blant anna bensinstasjon, daglegvarehandel og apotek. Ein finn også Sartor storsenter med eit brent utval av butikkar og kino.



Figur 14: Daglegvarehandel og andre servicetilbod. Kjelde: kart.finn.no

7.13 Universell tilgjenge

Det er i dag universell tilgjenge inn i planområdet.

7.14 Teknisk infrastruktur

7.14.1 Vatn og avlaup

Bygget i planområdet er allereie tilknytt eksisterande leidningsnett.

7.14.2 Trafo og kraftlinjer

Det går i dag ingen kraftliner gjennom eller nær planområdet. Kapasiteten på eksisterande straumnett er god.

7.14.3 Energiforsyning og alternativ energi

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

7.15 Miljø, klima og grunnforhold

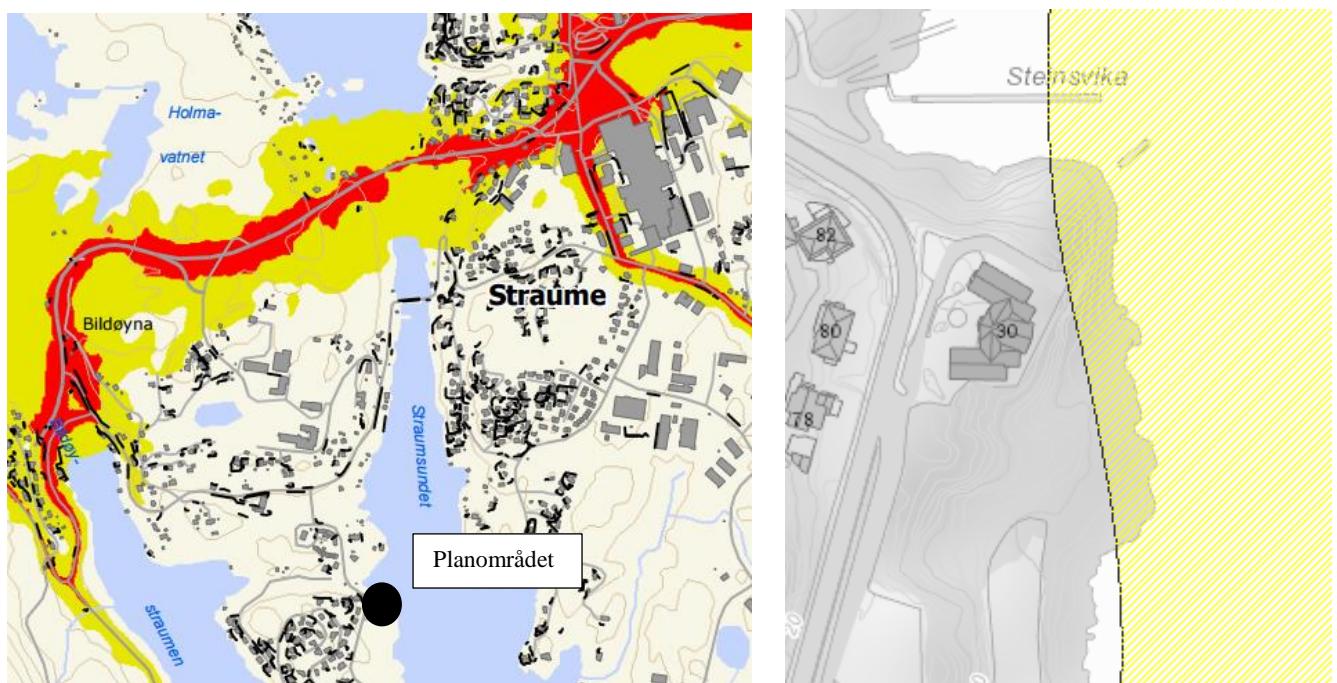
7.15.1 Stabilitetsforhold i grunn

Bergrunnen i planområdet består av vesentleg av Gneis, overveiande tonalittisk og amfibiolitt.

7.15.2 Mikroklimatiske forhold

Ingen kjende inversjonsområde/kuldedrag, vind, elveos etc.

7.15.3 Støyforhold



Figur 15: Støykartlegging for Bildøy. Kjelde: vegvesen.no og saas.avinor.no/flystoy/

Figur 15 syner støysoner på Bildøy, ifølgje statens vegevesens støykartlegging i Fjell kommune er Bildøy ikkje utsett for støy. Avinor si kartlegging syner derimot noko støy frå Flesland flyplass, her inngår ein liten del av parkeringsplassen i gul støysone.

7.16 Beredskap og ulukkesrisiko

7.16.1 Beredskap

Det er god tilkomst for utrykkingskjøretøy i planområdet. Sotra brannvern IKS utgår frå to stasjonar, hovudstasjonen ligg på Ågotnes om lag 11,5km frå planområdet. Bistasjonen ligg i Skogskiftet i Sund kommune om lag 13km frå planområdet. Fjell kommune har i tillegg ein sløkkeavtale med Bergen brannvesen som har Little-Sotra fram til Kolltveittunnelen som sløkkjeområde. Sotra og Øygarden lensmannskontor ligg i Straume, rundt 2,7km nordaust for planområdet. Elles har AMK/Ambulanseteneste døgnbemannning i Straume helsecenter.

Døgnbemanna legevakt held øg til på Straume helsesenter, medan Fjell Røde Kors Hjelpekorps har tilgjengeleg mannskap for redningsoppgåver, førstehjelp og leiteaksjonar.²

7.16.2 Rasfare

Ifølgje KommuneROS er Fjell kommune ikkje spesielt utsatt for ras. Det er ifølgje Norges geologiske undersøking (NGU) ikkje registrert fareområde eller skader på liv og eigedom i kommunen.³

7.16.3 Flaumfare

Det er ingen kjend flaumfare innanfor planområdet.

7.16.4 Overvatn

Ein er ikkje kjend med at overvatn vil vere ei utfordring for planområdet eller i tilgrensande område. Det vil vere tilstrekkeleg med areal utan harde flater innanfor planområdet som vil kunne ta opp i seg overvatn.

7.16.5 Vind

Kommunen har ofte sterk vind, men det meste av dette er vind ein toler utan store konsekvensar. Planområdet er ikkje særskild vindutsett, sjå figur 16. Ein konsekvens av sterk vind kan vere stenging av Sotrabrua, dette vil føre til at Sotra og Øygarden vert isolert frå fastlandet.

² KommuneROS, 2014, s.15

³ KommuneROS, 2014, s. 6



Figur 16: Kart som syner om området er vindutsett. Kjelde: Fjell kommune, Plan- og utbyggingssjefen.

7.16.6 Potensielle forureiningskjelder

Det er ingen kjend forureining innanfor planområdet.

7.16.7 Ulukkesrisiko

Det er ikke avdekket særskilde risiko eller såbarheitsmoment i området.

7.17 Privatrettslege bindingar

Ingen kjende.

8 SKILDRINGAR OG VERKNADER AV REGULERINGSENDRINGA

8.1 Innleiing

Reguleringsendringa vil endre føremålet frå kontor og allmennytig føremål til bustad/kontor. Byggetvil bestå av bustader, kontor og dagsenter, og vil vere døgnbemanna.

8.2 Planlagt arealbruk



Figur 17: Framlegg til reguleringsendring.

Føremål	Totalt areal
Busetnad og anlegg	
Bustad/kontor	6160,3
Samferdsel og teknisk infrastruktur	
Veg (SV)	145,2
Fortau (SF)	150,2
Køyreveg (SKV)	609,2
Anna vegggrunn (SVG)	267,9
Grøntstruktur	
Friområde (GF)	575,6
Omsynssoner	

Frisiktsone ved veg	
Totalt	≈daa 7,906

Byggeføremål	
Reguleringsføremål	Bustad/kontor
Areal	6160m ²
Tal på bustader	8
Byggehøgde	K+22
BYA	30%
Parkeringsplassar	25

8.3 Føremål knytt til bygningar og anlegg

8.3.1 Type bygningar og anlegg

I reguleringssendringa vil eksisterande bygningsmasse innanfor planområdet verte ståande, men ein vil omregulere føremålet frå kontor og allmennytig føremål til bustad/kontor med åtte bustader, 17 kontorplassar og eit dagsenter. Underetasjen vil bestå av fire leilegheiter og internt fellesareal samt bodar og andre birom, medan 1.etasje består av kontor, fire leilegheiter og dagsenter.

Ein vil setje av område til privat uteoppahaldsareal og minste uteoppahaldsareal i samsvar med krav i kommuneplanen. Maks byggehøgd kote er på k+ 22,0m medan %-BYA er sett til 30%.

I I saksdokument «2. gangs behandling: Kjøp av Indremisjons forbundet sin eigedom med administrasjonsbygg på gnr/bnr 34/520 - s. Bildøyna» datert 20.08.2014 (Saksmappe: 2014/610-17698/2014) gjennomgår ein rådmannen sine vurderingar rundt kjøp av administrasjonsbygget. Her nemnes særleg eigedommen si plassering og gode fysiske rammer, som ein meiner gjer staden veleigna for lokalisering av bustader for nokre av kommunen sine innbyggjarar som treng eit godt bustad- og velferdstilbod. Ein vil legge opp til utvikling av eit kompetansemiljø i tilknyting til bustadene.

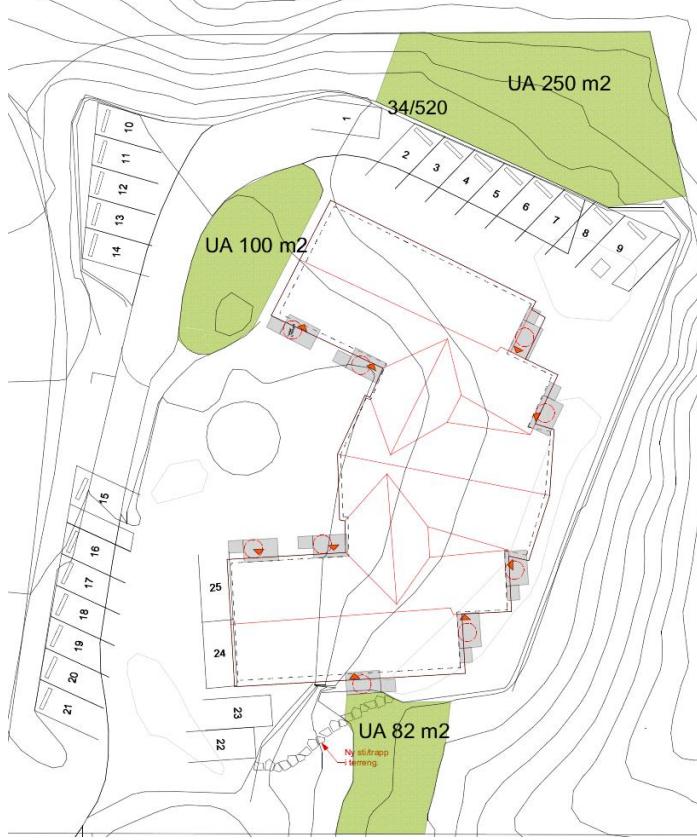
Planframlegget består av to eigedomar, gbnr. 34/520 og 34/542. Eigedom 34/520 ligg lengst nord og består av eksisterande bygningsmasse, medan den sørlege eigedomen 34/542 er urørd. Begge eigendomane inngår i formålet o_BKB i planframlegget.

Det er lagt til rette for åtte bueiningar innanfor eksisterande bygg. Det er sett krav om minimum 50m² minste uteoppahaldsareal (MUA) for bueiningar under 65m². Dette gjev eit krav om 400m² uteoppahaldsareal innanfor området. Figur 18 syner korleis uteoppahaldsarealet kan løysast innanfor nordleg del av området, men uteoppahaldsareal kan også løysast innanfor sørleg del.

I høve til 30% BYA av tomta, kan 1848m² av o_BKB bebygges ($\frac{30*6160}{100}$). Dagens bygg på tomta har eit areal på om lag 530m², dette gjev eit krav om maksimalt 432m² for parkeringsplassar og 400m² uteoppahaldsareal. Til saman gjev dette eit tilgjengeleg areal for vidare utnytting på om lag 486m² (1848-1362).

8.3.2 Leike- og uteopphaldsareal

Innanfor planområdet finn ein tre større uteopphaldsareal. Kvar leilegheit vil få opparbeidd ein tram/uteplass utanfor leilegheita.



Figur 18: Oversikt over uteopphaldsareal Kjelde: Tveit arkitektkontor

8.3.3 Kommunaltekniske anlegg

Det vil etablerast miljøstasjonar for boss, papir m.m. innanfor planområdet.

8.3.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Køyreveg

Den kommunale vegen Steinsvikhaugane (o_SKV) er tilkomstveg for planområdet. Reguleringsendringa vil vere i tråd med gjeldande situasjon. Avkøyrsla er allereie opparbeid, men vil strammes noko opp i forhold til dagens situasjon kor avkøyrsla er utflytande. Reguleringsendringa vil føre til eit meir trafikksikkert bilet.

Fortau/ Gang- og sykkelveg

Det er allereie opparbeida fortau langs Steinsvikvegen, reguleringsendringa vil dermed her vere i tråd med gjeldande plan.

Parkeringsgarasje

Det finns allereie opparbeidde parkeringsplassar på tomta, desse vil nyttast i det nye føremålet. Noko av parkeringsarealet vil endrast.

Varelevering

Varelevering vil skje innanfor planområdet, men på myke trafikantar sine premissar.

Annan Veggrunn

Areal langs veg skal tilplantast med stadeigen vegetasjon.

8.3.5 Landbruks-, natur- og friluftsforemål

Ikkje aktuelt.

8.4 Bustadmiljø og kvalitetar

Det er god og enkel tilgang til kringliggjande område. Planområdet koplar seg i vest til eksisterande vegsystem slik at ein har god køyre- og gangtilkomst til resten av Bildøy samt Straume. Omrent 160m nordvest frå planområdet ligg busshaldeplassen Steinsvik, her går bussen til Straume. Buss frå Steinsvik til Straume terminal tek om lag 10minutt. Det går jamleg buss frå Straume terminal til Bergen busstasjon, turen tek om lag 27minutt. Til tross for at planområdet ligg så nært Straume ligg det likevel stille og naturskjønt til. Når det gjeld kvalitetar i reguleringssendringa legg den til rette for at Fjell kommune kan skaffe husvære til personar som er vanskelegstilte på bustadmarknaden.

8.5 Folkehelse

Reguleringssendringa er med på å fremje god helse ved at planområdet ligg i omgjevnader utan særskilt forureining og støy. Innanfor planområdet er det også sett av areal til områder for felles uteopphold. Desse områda vil vere fine areal til sosialt samvær og aktivitetar for bebruarane i planområdet. Det er viktig med areal som legg opp til sosialt samvær så vel som areal for fysisk aktivitet då sosial omgang med andre og det og ikkje føle seg einsam er viktig for den mentale helsa på lik linje med viktigkeit av å vere i fysisk aktivitet.

8.6 Støytiltak

Planområdet er ikkje registrert med støy frå nærliggande veg. Ein liten del av planområdet kjem akkurat innanfor gul støysone for flystøy, men dette vil ha så små konsekvensar at det ikkje vil vere naudsynt med støyskjermingstiltak.

8.7 Terreng, landskap og estetikk

Ein vil ta i bruk eksisterande bygning i planområdet, og ein vil difor ikkje få terrenginngrep eller særskilde forandringar i høve dagens situasjon.

8.8 Naturmangfold

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

§ 8 : Kunnskapsgrunnlaget.

§ 9 : Føre-var-prinsippet.

§ 10: Økosystemtilnærming og samla belasting.

§ 11: Tiltakshavar betaler.

§ 12: Miljøforsvarlege teknikkar.

Vurdering etter §8 Kunnskapsgrunnlaget:

Sentrale tema	Vurdering
Kva slags landskap, økosystem, naturtypar eller arter vert råka av planen?	Landskapet som vert råka av planen er markert som areal for bebygd og samferdsel i kartenesta til miljostatus.no. 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 ikkje føre til noko inngrep i landskapet. Det er heller ikkje registrert viktige økosystem, naturtypar og artar i området. Planen vil ikkje ha nokon påverknad for dette.
Korleis er tilstanden for landskapet, økosystem og utviklinga i tal på lokalitetar av naturtypene og bestandene på landsbasis og på staden?	Ikkje aktuelt då det ikkje er gjort registreringar av viktige økosystem og naturtypar.
Føreligg det faglege rapportar og utgreiingar om naturmangfold i det aktuelle planområdet?	Ein er ikkje kjend med at det føreligg faglege rapportar og utgreiingar om naturmangfold i planområdet.
Føreligg det erfaringsbasert kunnskap (frå lokalsamfunnet, kommuner og andre myndigheter) om det aktuelle planområdet?	Føreligg ingen særskild erfaringsbasert kunnskap som ein er kjend med om planområdet.
Vil planen påverke truga og nært truga arter på Norsk raudliste for arter 2010?	Vil ikkje påverke truga og nært truga arter på Norsk raudliste for arter 2010.
Vil planen påverke truga og nært truga naturtypar på Norsk raudliste for naturtypar 2011?	Vil ikkje påverke truga og nært truga naturtypar på Norsk raudliste for naturtypar 2011.
Vil planen påverke utvalde naturtypar eller prioriterte arter?	Vil ikkje påverke utvalde naturtypar eller prioriterte arter.
Vil planen påverke verneområder, nærområder til verneområder, marint beskytta områder eller verna vassdrag (jf. verneplan for vassdrag)?	Vil ikkje påverke verneområder, nærområder til verneområder, marint beskytta områder eller verna vassdrag.
Vil planen påverke tilstanden i sjø eller vassførekomster?	Vil ikkje påverke tilstanden i sjø eller vassførekomster.
Vil planen påverke utvalde kulturlandskap?	Ein er ikkje kjend med at planen vil påverke noko kulturlandskap.
Vil planen påverke miljøregistreringar i skog?	Planen vil ikkje påverke miljøregistreringar i skog.
Vil planen påverke inngrepsfrie naturområde (INON)?	Planen vil ikkje påverke inngrepsfrie naturområde (INON).
Vil planen påverke område eller naturtypar som er spesielt verdfulle for naturmangfold?	Planen vil ikkje påverke område eller naturtypar som er spesielt verdfulle for naturmangfold.

Vurdering etter § 9 Føre-var-prinsippet:

Sentrale tema	Vurdering
Veit ein nok om landskap, økosystem, naturtypar og artar, og om kva slags 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?	Ikkje sannsynleg at tiltaket vil medføre vesentleg skade på landskap, økosystem, naturtypar og artar.

Vurdering etter § 10 Økosystemtilnærming og samla belasting:

Sentrale tema	Vurdering
Kva slags eksisterande tiltak eller bruk utgjer ei påverkning på landskap økosystem, naturtypar og artar?	Den eksisterande bruken kan ha noko påverknad på landskap økosystem, naturtypar og artar. Denne påverknaden vil likevel ikkje ha betyding då det ikkje er gjort viktige registreringar på dei fire nemnde tema.
Kva slags framtidige tiltak og bruk i landskapet eller økosystemet som ein har oversikt over kan utgjere ei påverkning på naturtypar og artar?	Ein legg til rette for aktivitet i området. Denne påverknaden vil likevel ikkje ha betyding då det ikkje er gjort viktige registreringar av landskap økosystem, naturtypar og artar.
Kva vil den samla belastninga (effekten) av planen eller tiltaket være, det vil seie eksisterande tiltak og bruk, planforslaget og framtidige tiltak og bruk?	Den samla belastninga vil ikkje vere av stor betyding då det ikkje er gjort viktige registreringar av landskap økosystem, naturtypar og artar.
Kva veit ein om situasjonen for det naturmangfaldet som råkas på kommunenivå, fylkesnivå og på landsbasis?	Det er ikkje naturmangfald av stor viktigkeit som vert råka.
Mangler ein kunnskap om verkinga (effekten) av planen sin samla belastning for landskap, økosystem, naturtypar og artar? I så fall må § 9 tilleggast stor vekt.	Nei, tilstrekkeleg kunnskap føreligg.

Vurdering etter § 11 Tiltakshavar betaler:

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

Vurdering etter § 12 Miljøforsvarlege teknikkar:

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

Planområdet er i noverande reguleringsplan sett av til kontor og allmennytig føremål, medan det i kommuneplanen er sett av til offentleg eller privat tenesteyting, næringsverksbygningar og friområde. Det nye planframleggjaget bryt dermed med føremåla i noverande reguleringsplan og kommuneplan.

8.10 Krav til utbyggingsrekjkjefølgje og føresegner

8.10.1 Krav til samtidig opparbeiding

Det er ikkje sett krav om at ulike tiltak skal opparbeidast samtidig.

8.10.2 Rekkjefølgjekrav

Avkørsle skal vere ferdig opparbeida før ferdigattest vert gjeven.

8.10.3 Universell utforming

Prinsippa om universell utforming skal leggjast til grunn.

8.11 Anna

Ikkje aktuelt.

9 KONSEKVENSAR AV REGULERINGSENDRINGA

9.1 Overordna planar og mål

Planområdet er i noverande kommuneplan sett av til offentleg eller privat tenesteyting, næringsverksemnd og friområde. Føremålet med reguleringsendringa er å omregulere til bustad/kontor. Endringa av føremål er eit sterkt ønske frå Fjell kommune, som har anskaffing av bustader for menneske med rus- og psykiatrilidinger (ROP-lidinger), som eit prioriteringssområde i bustadsosialt velferdsprogram for dei neste åra. Reguleringsendringa kan dermed vere med på å nå bustadplanen sine mål og tiltak.

9.2 Eksisterande reguleringsplanar

Reguleringsendringa vil få konsekvensar for gjeldande reguleringsplan, då den vil erstatte gjeldande reguleringsplan i dette området.

9.3 Natur- og ressursgrunnlaget

I og med at deler av planområdet allereie er planert og bebygd vil ikkje endringa føre til store inngrep i landskapet i forhold til dagens situasjon. Utbygginga av området skal gå føre seg på ein mest mogleg skånsam måte i høve til landskapet.

9.4 Terreng- og landskap

Planområdet er forholdsvis ope og inneholder områder med ulik vegetasjon. Ein vil behalde eksisterande bygningsmasse og reguleringsendringa vil difor ikkje ha store konsekvensar for området. Ein legg ikkje opp til nye tiltak innanfor planområdet i nærmaste framtid. Ved vidare utvikling av planområdet må ein ta omsyn til nærområdet, sidan planområdet ligg synleg frå sjøen må ein unngå store fjernverknader for kysten.

9.5 Verknader for naboor og interessemotsetnader

Planområdet grenser til bustader og den kommunale Steinsvikvegen i vest, allmennytig føremål som bibelskule og idrettshall i sør og friområde i aust og nord. Bustadene i vest ligg tilstrekkeleg unna bygget og høgare i terrenget, slik at reguleringsendringa ikkje vil vere skjemmande i forhold til sol- og lystilhøve for dei eksisterande bustadene.

I saksdokument «2. gangs behandling: Kjøp av Indremisjonsforbundet sin eigedom med administrasjonsbygg på gnr/bnr 34/520 - s. Bildøyna» datert 20.08.2014 (Saksmappe: 2014/610-17698/2014) er det gjort ei vurdering av konsekvensar opp mot nærmiljøet. Her har ein gjennomført samtalar med og korrespondanse med representantar frå instansane; Os kommune, Sola kommune og Rana kommune. Ein har også brukt Følgjeforskningsrapport frå Nordhordlandsforskning i høve etableringa og drifta av butiltaket i Rana kommune til grunn.

Det er vanleg at det er stor skepsis og motstand i nærmiljøa før bustadene vert etablerte. Skepsisen går blant anna på auke i forsøpling/sprøytespissar, utrykkingar frå politiet og kriminalitet, besøkande og ei kjensle av utryggleik. Ved andre tilsvarande butiltak har ikkje ein auke i forsøpling vore eit stort problem. Tiltak som sprøyteinnlevering og at dei tilsette har rutinar for å sjekke bossrom og nærmiljøet gjer det enklare å halda det ryddig og velstelt kring bustadene. Bustadene kan meføre politiutrykkingar på grunn av husbråk. Fleire lensmannskontor uttaler derimot at bråket ikkje kjem av konfliktar eller hendingar mellom bebuarar og naboor. Ved hyppige politiutrykkingar og kriminalitet er det viktig å etablere alternative butiltak til dei som ikkje fungerer i ein samlokalisert omsorgsbustad. Eit godt samarbeid og god dialog mellom kommune og politi er naudsynt, ein ser også at klare rutinar og husreglar vil vere med på å gjere at butiltaket lykkast.⁴

9.6 Friluftsliv, naturområde, born og unges interesser i nærmiljøet

Det er ingen tiltak i planområdet som legg band på friluftsliv, naturområde eller born og unges interesser.

9.7 Universell utforming og tilgjenge

Reguleringsendringa legg til rette for at bygget vert universelt utforma.

9.8 Trafikkforhold og teknisk infrastruktur

Reguleringsendringa vil føre til liten auke i trafikk på Steinsvikhaugane som er tilkomstvegen inn i planområdet. Denne auken er så liten at den ikkje vil ha noko å seie for trafikktryggleiken i området. Bebruar ved ROP-bustader nyttar gjerne ikkje køyretøy, men kollektivtilbod og sykkel.

⁴ Saksdokument «2. gangs behandling: Kjøp av Indremisjonsforbundet sin eigedom med administrasjonsbygg på gnr/bnr 34/520 - s. Bildøyna» datert 20.08.2014 (Saksmappe: 2014/610-17698/2014), s. 35

9.9 Sosial infrastruktur og servicetilbod

Ingen kjende konsekvensar.

9.10 Kulturminne og kulturlandskap

Det er ikkje registrert kulturminne eller kulturmiljø innanfor planområdet.

9.11 Miljøkrav – småbåthamn

Ikkje aktuelt.

9.12 Risiko og sårbarheit

Bygningen i planområdet vil behaldast uendra, og vil dermed ikkje føre til noko endring i avrenningssituasjonen. Ved eventuell framtidig utbygging i planområdet sin sørlege del, skal eventuelt uttak/tilføring av massar i planområdet ikkje føre til ras eller flaumfare. Det er mogleg at uttak/tilføring av massar kan føre til endringar i avrenningssituasjonen, men det vil verte sikra at dette ikkje vil gje fare for flaum innanfor planområdet eller i nærliggande område.

9.13 Juridiske/økonomiske konsekvensar for kommunen

Det er ikkje kjend at reguleringssendringa kan utløysa/medføra offentleg innløysingsplikt og/eller ekspropriasjonstiltak for å kunna gjennomførast.

9.14 Energibehov og forbruk

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

9.15 Konsekvensar for næringsinteresser

Ingen kjende konsekvensar.

9.16 AVVEGING AV VERKNADANE

Dei største verknadene ved reguleringssendringa er ovanfor overordna planar og mål, kor reguleringssendringa bryt med noverande føremål i kommuneplan og reguleringsplan. Opparbeiding av eit ROP-hus vil også ha verknader for naboen på Søre Bildøy. Ved hjelp av avbøtande tiltak og god dialog mellom kommune, politi og naboor har etableringa av ROP-huset store mogelegheiter til å lukkast.

10 RISIKO- OG SÅRBARHEITSANALYSE

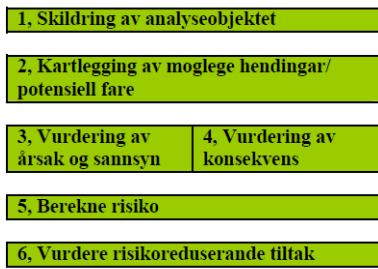
Bakgrunn

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

Akseptkriteria og metode

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



Eit risiko- og sårbarheitsbilete er definert som summen av sannsynlighet - 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 sannsynlighet og konsekvens vil ein snakke om snittal på hendingar over tid. Det kan på det viset inntreffe fleire eller færre hendingar i eit gitt tidsperspektiv enn anslått i ROS- analysen. Intensjonen med ROS- analysen er at funn skal følgjast opp med risikoreduserande eller skadeavgrensande tiltak og legga føringar for vidare planlegging av arealbruk.

Klassifisering av sannsyn og konsekvens

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

Klassifisering av sannsyn

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

Klassifisering av konsekvens

KONSEKVENTS	VEKT	LIV OG HELSE	YTRE MILJØ	MATERIELLE VERDIAR	TRYGGLIJKSKLASSE TEK 10: SKRED OG FLAUM
Katastrofalt	6	Meir enn 10 daude, eller 20 alvorleg skadde/sjuke	Varig og alvorleg miljøskader av større omfang	Fullstendig øydelegging av materiell og utstyr og andre økonomiske verdiar. Skadar for meir enn kr 250.000.000 Varig 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 > 1 år	F3, S3, S3
Alvorleg	4	Inntil 3 daude. Eller inntil 15 alvorlege (varige) personskadar.	Store og alvorlege miljøskadar som det vil ta tid å utbetra (dvs. fleire tiår)	Tap av, og/eller kritisk skade på materiell, utstyr og andre økonomiske verdiar. Skadar avgrens 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 avgrens opp til kr 5.000.000 Produksjonsstans > 1 mnd.	F1, S1

Liten	2	Mindre skadar som treng medisinsk handsaming kan førekomme, fråver 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 rauda felt	Medfører uakseptable risiko. Her skal risikoreduserande tiltak gjennomføras, alternativt skal det utførast meir detaljerte ROS-analyser for å avkrefte risikonivået.
Hendingar i gule felt	ALARP - sone, dvs. tiltak kan gjennomføras for å redusere risikoen (ALARP = As Low As Reasonable Practicable). Det vil vere naturleg å legge ein kost-nyteanalyse til grunn for vurderinga av ytterlegare risikoreduserande tiltak.
Hendingar i grøne felt	I utgangspunktet akseptabel risiko, men ytterlegere risikoreduserande tiltak av vesentleg karakter skal gjennomføras når det er mogleg ut frå økonomiske og praktiske vurderingar.

Vurdering av risiko og sårbarheit

Naturbasert sårbarheit					
Nr	Uønskt hending/forhold	Potensiell risiko for:			Merknad
		Liv og helse	Ytre miljø	Materielle verdiar	
Ekstremvær www.met.no					
1	Sterk vind	K1 x Sa3	K1 x Sa3	K1 x Sa3	Vind vert ikkje sett på som ein risiko for området. Sterk vind kan førekome, men slik området ligg til, vil det ikkje vere utsatt for vindpåkjenning utover det som ein kan forvente.
2	Store nedbørsmengder	K1 x Sa3	K1 x Sa3	K1 x Sa3	Store nedbørsmengder kan førekome, men vert ikkje sett på som ein risiko for planområdet.
3	Store snømengder				Store snømengder er sjeldan eit problem i området.
4	Anna				
Flaumfare www.nve.no					
5	Flaum i elver / bekkar				Ikkje aktuelt.
6	Flaum i vassdrag/ innsjøar				Ikkje aktuelt.
7	Overvasshandtering		K1 x Sa3	K1 x Sa3	Overvatn skal handteras lokalt ved hjelpe av infiltrasjon og ferdrygning.
8	Springfod / stormflod				Planområdet ligg slik til at høg vasstand ikkje vil vere ein risiko.
9	Historisk flaumnivå				Ikkje aktuelt.
10	Anna				
Skredfare www.skrednett.no					
11	Kvikkleireskred				Det er ikkje påvist kvikkleire i planområdet.
12	Lausmasseskred				Ingen kjend risiko.
13	Is – og snøskred				Ikkje aktuelt.
14	Steinras, steinsprang				Ingen kjend risiko.
15	Historiske hendingar				Ikkje aktuelt.
16	Anna				
Fare for menneske					
17	Naturlege terregnformasjonar				
Byggegrunn www.ngu.no					
18	Setningar				Ikkje aktuelt.
19	Utglidinger				Ikkje aktuelt.
20	Radon				Ingen kjend risiko.
21	Anna				
Plante og dyreliv www.dirnat.no					
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.
Verksemdbasert sårbarheit					
Brann/eksplosjon					
26	Brannfare	K2 x Sa2	K2 x Sa2	K2 x Sa2	Det er ingen risiko for brann utover det som er vanleg å forvente i eit bustadfelt. Bygget ligg for seg sjølv aust for Steinsvikhaugane. Næraste brannstasjon ligg rundt 11,5 km nord for planområdet.
27	Eksplosjonsfare				Ikkje kjend risiko.
28	Anna				
Energitransport					
29	Høgspent				Ingen kjend risiko.
30	Lågspent				Ingen kjend risiko.
31	Gass				Ingen kjend risiko.
32	Anna				
Forureina vatn					
33	Drikkevasskjelde				Ikkje aktuelt.
34	Sjø, badevattn, fiskevattn, vassdrag og liknande.				Ikkje aktuelt.
35	Nedborsfelt				Ikkje aktuelt.
36	Grunnvassnivå				Ikkje aktuelt.
37	Anna				
Forureina – grunn http://www.sft.no					
38	Kjemikalieutslepp				Ingen kjend risiko.
39	Anna				
Forureina - luft					
40	Støv/partikler/røyk				Ingen kjend risiko.
41	Støy				Ingen kjend risiko.
42	Lukt				Ingen kjend risiko.
43	Anna				

Friluftsliv og tilgjengeleighet til sjø http://www.hordaland.no					
44	Fri ferdsel langs sjø				Ikkje aktuelt.
45	Friluftsliv				Ingen kjend risiko.
46	Anna				
Sårbarheit knytt til infrastruktur					
Trafikkfare http://www.vegvesen.no					
47	Trafikkulykker på veg	K1 x Sa3		K1 x Sa3	Planforslaget vil føre til liten auke i trafikk på Steinsvikhaugane som går forbi planområdet, men denne auken er så liten at den ikkje vil utgjøre nokon risiko.
48	Anna				
Forureining					
49	Støv/partiklar				Ingen kjend risiko.
50	Støy				Ingen kjend risiko.
51	Lukt				Ingen kjend risiko.
52	Utslepp/kjemikalier				Ingen kjend risiko.
53	Anna				
Ulykker på nærliggande veger/transportårer http://www.vegvesen.no					
54	Veg	K1 x Sa3		K1 x Sa3	Sjå punkt 47.
55	Sjø				Ingen kjend risiko.
56	Luft				Ingen kjend risiko.
57	Anna				

Risikomatriser – oppsummering

SANNSYNLEG	Sær sannsynleg	Sa6		Yellow	Red			
	Mykje sannsynleg	Sa5		Yellow	Red			
	Sannsynleg	Sa4		Green	Yellow	Red		
	Noko sannsynleg	Sa3	1, 2, 47, 54		Yellow	Red		
	Lite sannsynleg	Sa2		26	Green	Yellow	Red	
	Usannsynleg	Sa1		Green	Yellow	Red		
RISIKOMATRISE Liv og helse			K1	K2	K3	K4	K5	K6
			Ufarleg	Liten	Ei viss fare	Alvorleg	Kritisk	Katastrofalt
KONSEKVENS								
SANNSYNLEG	Sær sannsynleg	Sa6		Yellow	Red			
	Mykje sannsynleg	Sa5		Yellow	Red			
	Sannsynleg	Sa4		Green	Yellow	Red		
	Noko sannsynleg	Sa3	1, 2, 7		Yellow	Red		
	Lite sannsynleg	Sa2		26	Yellow	Red		
	Usannsynleg	Sa1		Green	Yellow	Red		
RISIKOMATRISE Ytre miljø			K1	K2	K3	K4	K5	K6
			Ufarleg	Liten	Ei viss fare	Alvorleg	Kritisk	Katastrofalt
KONSEKVENS								
SANNSYNLEG	Sær sannsynleg	Sa6		Red	Red	Red	Red	
	Mykje sannsynleg	Sa5		Yellow	Yellow	Red	Red	
	Sannsynleg	Sa4		Green	Yellow	Red	Red	
	Noko sannsynleg	Sa3	1, 2, 7, 47, 54		Yellow	Yellow	Red	
	Lite sannsynleg	Sa2		26	Yellow	Yellow	Red	
	Usannsynleg	Sa1		Green	Yellow	Red		
RISIKOMATRISE Materielle verdiar			K1	K2	K3	K4	K5	K6
			Ufarleg	Liten	Ei viss fare	Alvorleg	Kritisk	Katastrofalt
KONSEKVENS								

Oppsummering ROS-analyse:

Det er ingen særskilde risikomoment som 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.	NVE	E-post	30.03.16
2.	BKK	Brev	29.03.16
3.	Hordaland Fylkeskommune	Brev	01.04.16
4.	Fylkesmannen i Hordaland	Brev	06.04.16
Kommunale etatar			
Private			
5.	Åse Engesæth	E-post	27.02.16
6.	Torunn Garlid og Jan Garlid	E-post	28.02.16
7.	Bergen Sjøfartsmuseum	E-post	31.03.16
8.	Søre Bildøy Vel	E-post	03.04.16

1. NVE i E-post av 30.03.16:

Visar til NVE sine sider om arealplanlegging med sjekkliste for vurdering av tema innanfor NVE sine forvaltningsområde. Har elles ingen innspel til planarbeidet.

Planleggjar sitt svar:
Teke til orientering.

2. BKK i Brev av 29.03.16

Viser til at BKK har elektriske anlegg i planområdet.

Vidare informerer ein om at det ikkje må setja i verk tiltak som medfører øydelegging av adkomst til BKKs anlegg. Ein må heller ikkje gjere inngrep i terrenget som medfører endring av overdekning over kabler.

Gjer vidare merksam om at spenningsnivået for ledningsanlegga ikkje må påførast i plankartet.

Viser til at det i god tid før utbygging må avklarast korleis nye bygningar i planområdet skal forsynas med elektrisk straum. Må avklarast i kva grad eksisterande kablar eventuelt kan nyttast eller om nye kablar må leggjast. Den eller dei som utløysar tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterking, må som hovudregel dekkje kostnadene med tiltaket.

Høgspenningskablane som ligg innanfor planområdet, må ein ta omsyn til.

Det er også viktig at nye utbyggingsområde/teknisk infrastruktur planleggast slik at særlig BKKs høgspenningsledningar ikkje må flyttast.

Planleggjar sitt svar:
Teke til orientering

3. Hordaland Fylkeskommune i Brev av 01.04.16

Informerer om at planområdet ligg i strandsona og grensar til det regionale friluftsområdet Råna, som er registrert med svært viktige strandsoneverdiar. Nemnar at strandsona er ein avgrensa ressurs som må forvaltast nemnsamt slik at verdien vert oppretthalden og kjem flest mogleg til gode.

Påpeiker at det er innført strengare reglar for strandsona i plandelen av plan- og bygningslova (§1-8). Lova stiller krav til at det skal takast særskilt omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Ber om at byggegrenser mot sjø må visast tydeleg i planframleggget.

Har ikkje opplysningar om automatisk freda eller andre kulturminne med høg verneverdi i det aktuelle arealet. Ser ikkje trong for ytterlegare terregnundersøkingar i planområdet.

Ber om at planarbeidet legg særleg vekt på areal- og transport, arkitektur og estetikk, barn og unges interesser, friluftsliv, strandsone, folkehelse, universell utforming, landskap og kulturminne og kulturmiljø.

Planleggjar sitt svar:

Teke til orientering Innanfor formålet o_BKB er det sett byggegrense, denne set ei avgrensing for kvar ein kan byggje mot sjø.

4. Fylkesmannen i Hordaland i Brev av 06.04.16

Informerer om at alle planer skal fremma befolkninga si helse og motverke sosiale helseforskellar. Minner vidare om dei konsekvensane reguleringsplanen har for endra arealbruk skal vurderast i høve til naturmangfaldet.

Viser også til at alle som fremmer eit planforslag skal legge til rette for god medverknad i planprosessen. Nemner vidare at det er krav om utarbeiding av ROS-analyse i alle plansaker, samt krav til handtering av risiko i plan.

Alle risikohøve skal merkast på plankartet med omsynssone. Krav til risikoreduserande tiltak skal gå fram av planføreseggnene.

Planleggjar sitt svar:

Teke til orientering

5. Åse Engsæth i E-post av 27.02.16

Poengterer at Velforeningen på Søre Bildøy ikkje står på lista.

Planleggjar sitt svar:

Teke til orientering, velforeninga på Søre Bildøy vert varsle i ettertid.

6. Torunn og Jan Garlid i E-post av 28.02.16

Poengterer at dei vil komme med merknader når dei har mottatt tilstrekkeleg informasjon. Påpeiker at varsel også må sendes Søre Bildøy Velforening.

Planleggjar sitt svar:

Teke til orientering, velforeninga på Søre Bildøy vert varsle i ettertid.

7. Bergen Sjøfartsmuseum i E-post av 31.03.16

Kjenner ikkje til kulturminne som kan verte direkte råka av reguleringa og kan ikkje sjå at reguleringa omfattar sjøareal.

Planleggjar sitt svar:

Teke til orientering.

8. Søre Bildøy Vel i E-post av 03.04.16

Viser til at det i området nord og øst for DVI eigendommen er regulert inn eit friområde i eit smalt belte langs strandlinia. Dette vart gjort for å sikre tilgang til sjøen for alle. Påpeiker at det ved nærmare ettersyn av kartet viser seg at store deler av friområdet ligg ute i sjøen, og på et sted ligg heile friområdet ute i sjøen. Den sørligaste delen er derfor ikkje tilgjengelig som friområde.

Når området skal omreguleres meiner Søre Bildøy Vel at det området som ligg mellom DVI tomta og friområdet må omreguleres til friområde, slik intensjonen var når DVI tomta vert solgt.

Planleggjar sitt svar:

Teke til orientering, området o_GF sør aust i planområdet sikrar tilgang til strandsona.

12 AVSLUTTANDE KOMMENTAR FRÅ FORSLAGSSTILLAR

Endringa av føremål er eit sterkt ønske frå Fjell kommune, som har anskaffing av bustader for menneske med rus- og psykiatrilidinger (ROP-lidingar) som eit prioriteringsområde i bustadsosialt velferdsprogram for dei neste åra.

Til tross for at planområdet ligg så nært Straume ligg det likevel stille og naturskjønt til, med nærleik til store grønt- og naturområder. Eigedommen si plassering og gode fysiske rammer gjer staden veleigna for lokalisering av bustader for innbyggjarar som treng eit godt bustad- og velferdstilbod. Planområdet ligg i eit etablert bustadområde i tilknyting til eksisterande vegsystem, med kort avstand til busshaldeplass, handels- og servicetilbod og gir såleis moglegheit for eit kvardagsliv med meining og innhald. Ein vil også få høve til å delta i kulturlivet og ulike aktivitetstilbod.



Steinsvika



ROP-huset Søre Bildøy

Reguleringsendring:
gnr. 34 bnr. 520, 542 m.fl.
Fjell kommune

Tiltakshaver:
Fjell kommune

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

Oppdragsansvarlig:
Jan Espen Vik

Medarbeidere:
Lene Lindhardt Hammer

Forside layout:
Jørgen Håland

