

**Søknad om reguleringsendring for
T01 og T02, Angeltveit vest,
gnr. 23 bnr. 4,6 m.fl**

Sist oppdatert 28.08.2018

Oppsummering av endringar:

1. Kartet:

- Kartet er teikna etter ny plan og bygningslov av 2008.
- Bustadføremålet er endra frå terrasseblokk til konsentrerte bustader, rekkehus, samt at plasseringa av bustadføremåla er endra.
- Avkøyrse 09 og 10, samt avkøyrse til T02 utgår.
- Grønt 04,05,06 utgår og vert erstattet med eit større sammenhengende grøntområde (GN).
- Leik 04 og 05 utgår og vert erstatta av leikeplass f_BLK.
- Uteopphaldsareal f_BUT er lagt til.
- Parkering er flytta frå parkeringskjellar til areal for parkering, f_SPP.
- Gangveg f_SGG er lagt inn for å sikre tilkomst inn i planområdet.
- Areal for kommunaltekniske anlegg/ renovasjon, f_BKT er lagt til.

2. Føresegner:

- Føresegner som omhandlar tidlegare føremål T01 og T02 er teke ut.
- Dei nye føremåla i den mindre endringa er lista opp under § 1.2.
- Det er lagt til nye fellesføresegner under § 2.1, 2.2, 2.3.
- Rekkefølgekrev til opparbeiding av leikeplass f_BLK og uteopphaldsareal f_BUT er lagt til under § 2.9.4. og 2.9.5.
- Føresegner for dei nye føremåla som gjeld bustader, kommunaltekniske anlegg, uteopphaldsareal og leikeplass er lagt til under § 5.
- Føresegner for dei nye føremåla som gjeld gangveg/gangareal og parkeringsplass er lagt til under § 8.
- Føresegner som gjeld grønstruktur er lagt til under § 11.

2. Nøkkelopplysingar

Gnr./bnr. (hovudeigedommen)	Gnr. 23, Bnr. 318
Gjeldande planstatus (regulerings-/kommuneplan)	RP: Terrasseblokk KPA: Bustader
Forslagstillar	Eide Gruppen AS
Grunneigarar	23/318 - Einar Angeltveit
Plankonsulent	Ard arealplan as i samarbeid med Arkitekt Rolv Eide as
Hovudformål med endringa	Føremålet med den mindre endringa er å unngå å gjere for store terrenginngrep, få ei betre terrengtilpassing og plassering av bustadføremåla, samt legge til rette for fleire bustader
Storleik på planområdet i daa	7,191 daa
Tal på nye bustadeiningar i endringa	34
Aktuelle problemstillingar	Terrengtilpassing
Oppstartsmøte for endringa, dato	12.05.16
Utsendt varsel om reguleringsendring, dato	
Sendt til uttale (offentlege instansar), dato	

3. Intensjonar og mål med endringa

3.1 Kvalitetar som endringa bidreg med

Den mindre endringa vil føre til mindre terrengingrep, samt betre terrengtilpassing av bustadene ved at ein legg til rette for rekkehus istandenfor terrasseblokkar, samt at ein gjer om på plasseringa av bustadføremåla. Bygd areal, utnyttingsgrad og storleik på fellesareal vil i hovudsak bli som i gjeldande plan.

Side | 3

3.2 Tidlegare vedtak i saka

Det er ikkje gjort vedtak om denne reguleringsendringa tidlegare. Det er heller ikkje gjennomført andre endringar i gjeldande plan.

4. Planprosessen

4.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte vart halde 12.05.16. I møtet blei det konkludert med at endringa kan gjennomførast som ei mindre endring, men at den må handsamast politisk (KPU). I møtet var det eit anna forslag enn det ein har enda opp med som blei presentert der ein mellom anna hadde tre bustadbygg. Kommunen meinte at det opphavelige forslaget ville føre til ei svekking av kvalitetar samanlikna med gjeldande plan. Forslaget har sidan oppstartsmøtet vorte revidert slik at ein no har kome fram til eit forslag som er tilfredsstillande for både kommune og tiltakshavar.

4.2 Undervegs møte

Det har vore dialog/ møter med kommunen undervegs i prosessen.

5. Gjeldande reguleringsplan

Hovudformålet i den gjeldande planen for området, Angeltveit vest gnr. 23 bnr. 4 og 6 m.fl, er bustader, i form av både frittliggjande småhus, konsentrerte småhus og terrassehus/ blokk.



Figur 2: Utsnitt av gjeldande plan.

Det meste av planen er allerede utbygd, men då ein skulle gå i gong med detaljering og utbygging av felt T01 og T02 i planen såg ein at føremålet terrasseblokk og plasseringa av blokkane ikkje var heilt egna då plasseringa ville gje store terrenginngrep og framstå skjemmande i landskapet. Ein så det då som meir hensiktsmessig å leggje til rette for eit anna bustadføremål, konsentrerte bustader – rekkehus, som ville passe betre inn i landskapet, samt at ein endra på plasseringa av bustadsføremåla for å få til ei best mogleg terrengtilpassing.

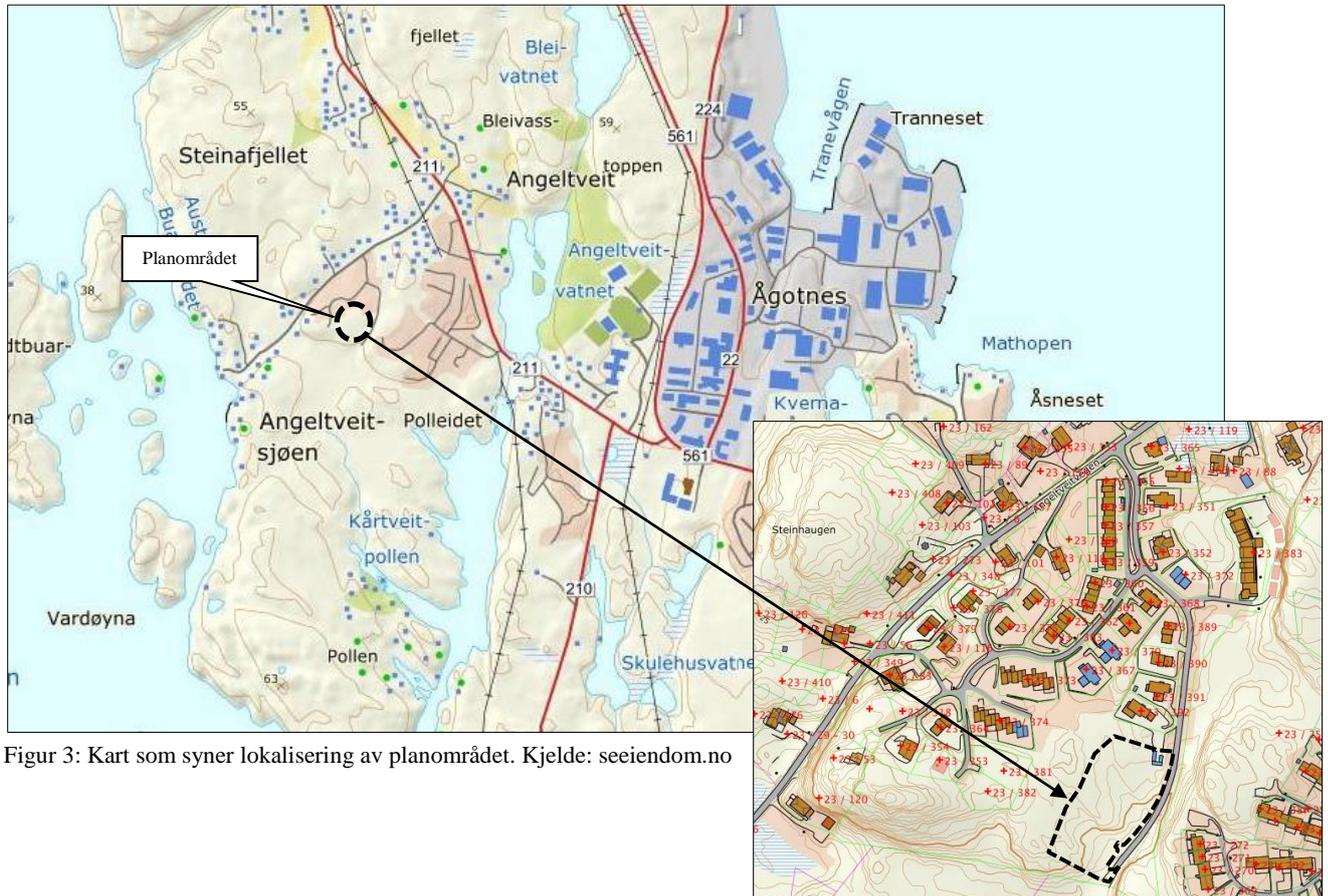
5.1 Tidlegare reguleringsendring

Det har ikkje tidlegare vore utført andre reguleringsendringar i planen.

6. Skildring av planområdet

6.1 Lokalisering

Planområdet ligg på Angeltveit, rundt 2 km nordvest for Ågotnes. Det grensar til bustader i vest, nord og aust medan det i sør grensar til eit ubygd naturområde



Figur 3: Kart som syner lokalisering av planområdet. Kjelde: seeiendom.no

6.2 Kva blir arealet som gjeld endringa, nytta til i dag?

Arealet for den mindre endringa er i dag ubygd og består av bart fjell med skrin vegetasjon.

6.3 I kva grad er området bygd ut i samsvar med gjeldande plan?

Området for den mindre endringa er ikkje bygd ut. Tilkomstvegen med fortau inn til området er imidlertid opparbeida i samsvar med gjeldande plan.



Figur 4: Flyfoto som syner dagens situasjon i området for den mindre endringa. Kjelde: kart.finn.no

7. Skildring av reguleringsendringa

7.1 Følgjande endringar er innarbeidd i plankartet:

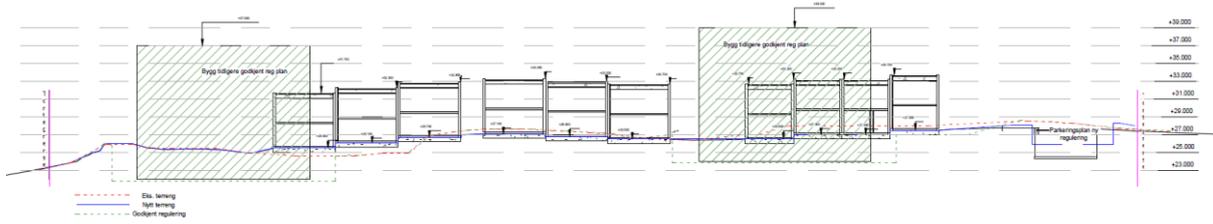
1. Bustader/ byggjehøgde

Gjeldande plan opnar for to voluminøse bygg i form av terrasseblokker, T01 og T02. T01 og T02 føreheld seg i stor grad til tilførselsveg. Innkøyring til T01 er plassert ca. på kote + 24 og bygget her har ei regulert maksimal gesimshøgde på kote + 39, som opnar for eit 15 m høgt bygg. Innkøyring til T02 er plassert ca. på kote + 22 og bygget her har ei regulert maksimal gesimshøgde på kote + 37 som opnar for eit 15 m høgt bygg.

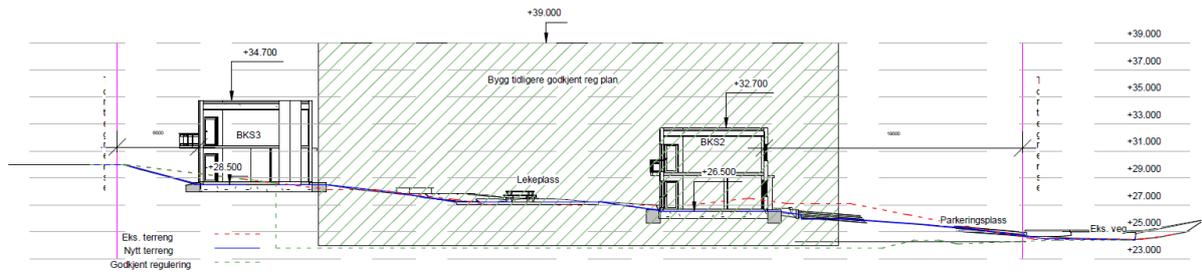
Forslag til endring av gjeldande plan vil legge til rette for ein mindre kompakt busetnad fordelt i låge rekkestrukturar på 2 etasjar, med ei maks høgde på 8,5 m. Rekkestrukturen vil bli fordelt på fem bustadfelt som i hovudsak føreheld seg til området sin topografi. Dette vil gje ein busetnad med variabel høgde og prosjektet vil framstå som meir tilpassa staden. Maks gesimshøgde vil vere lågare enn i gjeldande plan, samt den totale høgda på bustadene.



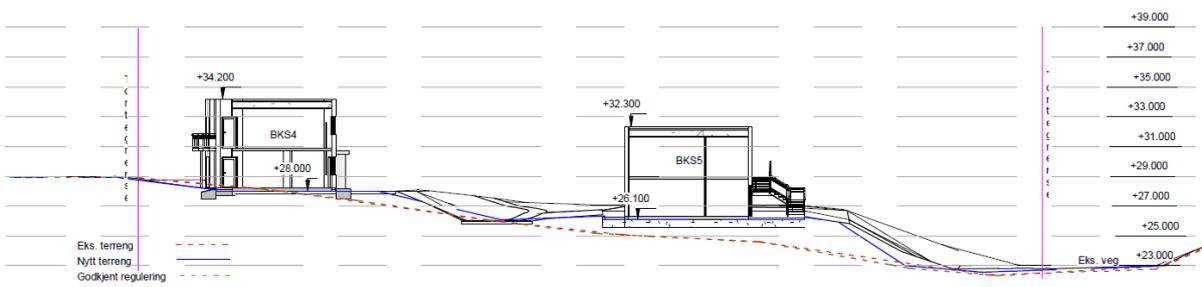
Figur 4: Illustrasjonsplan av den mindre endringa. Illustrasjon av Arkitekt Rolv Eide as



Terrenprofil BKS2 & BKS5

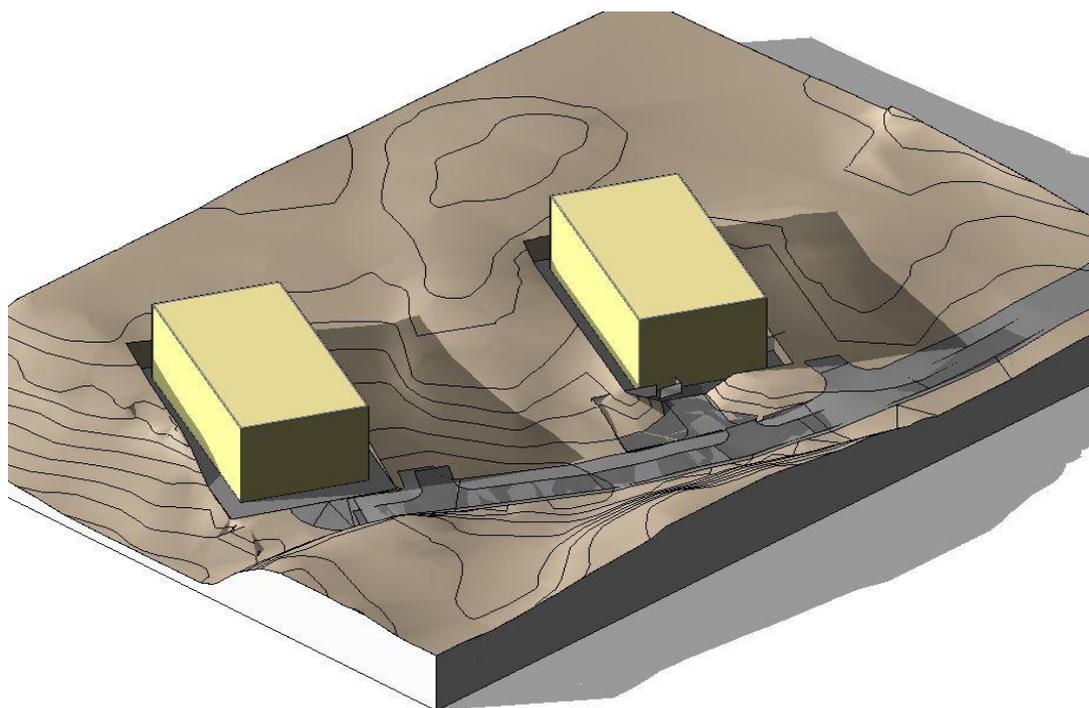


Terrenprofil BKS2 & BKS3



Terrenprofil BKS4 & BKS5

Figur 5: Snitt av forslag til mindre endring der ein også kan sjå tiltaka i gjeldande plan samt eksisterande terreng. Illustrasjon av Arkitekt Rolv Eide as



Figur 6: Illustrasjon av bygg i gjeldande plan. Illustrasjon av Arkitekt Rolv Eide as



Figur 7: Illustrasjon av mindre endring . Illustrasjon av Arkitekt Rolv Eide as

2. Parkering:

Opphavelig parkeringsløsning var planlagt under busetnaden med større områder avsett til avkjøring med parkeringslommer plassert sentralt i bustadområdet. Ved forslag til mindre endring vil ein samle all parkering i nordaustleg del av planområdet langs tilførselsvegen til området. Ein vil slik halde parkeringsarealet åtskild frå bustadområdet som vil vere positivt med tanke på trafikktryggleik. Ny parkeringsløsning vil vere i samsvar med gjeldande kommunale føresegner. Sykkelparkering er tenkt i bod i tilknytning kvar einskild bustadeining. Det kan vidare leggjast til rette for felles sykkelparkering langs nordsida av BKS5.



Figur 8: Illustrasjon av parkeringsløysinga. Illustrasjon av Arkitekt Rolv Eide as

3. Renovasjon:

Ved at ein får ny parkeringsløysing er det hensiktsmessig å flytte arealet for renovasjon til parkeringsarealet i tilknytning til tilkomstvegen i aust. Arealet for renovasjon vil såleis ligge sentralt plassert like ved innkøyrsele til planområdet. Ved at arealet ligg inntil tilkomstvegen i aust kan renovasjonsbil stoppe i vegen når bosset skal tømmeast og vil ikkje trengje å køyre inn på parkeringsarealet, noko som vil kunne skape farlege situasjonar. Ved planområdet i søraust er det avsett areal for snuhammar der renovasjonsbilen vil kunne snu. Renovasjonsløysinga det vert lagt til rette for skal opparbeidast i samsvar med Fjell kommune sin renovasjonstekniske norm.

I den gjeldande planen var det lagt til rette for renovasjonsløysing innanfor grøntareal mellom dei to avkøyrslane til T01 som var uheldig. Arealet for renovasjon låg også eit stykke unna den andre

blokken T02. Renovasjonsbilen hadde også vore nøydd til å snu i avkøyrslane til T01 eller T02 som også ville vore uheldig med tanke på trafikktryggleik.



Figur 9: Illustrasjon av areal for renovasjon. Illustrasjon: Arkitekt Rolv Eide as



Figur 10: Illustrasjon av plassering av areal for renovasjon i gjeldende plan til venstre og mindre endring til høgre.

4. Veg/ avkøyrsel:

Tilkomsten til planområdet vil liggje omtrentleg der avkøyrsele til T01 ligg i den gjeldende planen. Føremål avsett til avkøyrsel, avkøyrsel 09 og 10 blir fjerna. Sjølvve tilkomsten til avkøyrsel 10 blir halde utanfor den mindre endringa slik at denne kan behaldast og nyttast som snuhammar i enden av tilkomstvegen i aust.

I staden for at areal for avkøyrsel og parkering er plassert sentralt inne i planområdet som i gjeldende plan, er areal for parkering no plassert heilt i utkanten av planområdet i nordaust for å unngå å leggje beslag på dei områda som er best egna for bustad og uteopphald. Ved å leggje opp til ei slik løysing hindrar ein også køyring inn i området. Det er i den mindre endringa lagt til rette for ein køyrbar gangveg, f_SGG som sikrar tilkomst til bustadene lengst vest, men denne gangvegen skal berre nyttast ved særskilde behov og vil til vanleg vere stengt med bom.

5. Leikeareal:

I gjeldande plan er det avsett to areal for lek. Desse grensar til føremåla bustader, avkøyrsel, grønt og friluftsområde. Leikeareala ligg eksponert til for vind og ved at dei grensar til store blokkar kan dette også føre til ugunstige soltilhøve og medføre skugge på store deler av leikearealet. Begge leikeareala grensar også til areal for avkøyrsel og ein vil såleis få trafikkavvikling nært inntil leikeareala med dei ulemper dette kan medføre, som f.eks. bilar på tomgang o.l. Plasseringa vil vidare medføre større terrenginngrep for å oppnå universell utforming av leikeområdet.

Forslag til mindre endring har eitt leikeareal, f_BLK. Dette har ei sentral plassering i planområdet og ligg som eit tun omkransa av bustader. Plasseringa av leikearealet, skjerma mellom bustadene, gir gode klimatiske tilhøve med tanke på vind og soltilhøve. Ein vil også kunne oppnå universell utforming for tilkomst til leikearealet utan større terrenginngrep. Sør for leikearealet er det også lagt til rette for eit felles uteopphaldsareal, f_BUT som har same gode plassering som leikearealet der det ligg skjerma sentralt i planområdet. Den mindre endringa legg også til rette for ein køyrbar gangveg inn i området, slik at det vert mogleg å nå bustadområda med bil. Gangvegen skal til vanleg vere stengt for bilar og berre nyttast ved særskilde høve. Gangvegen kan dermed også ha funksjon som område for lek, sykling mm.





Figur 11: Illustrasjon av leikeplass og uteoppfallsareal. Illustrasjon av Arkitekt Rolv Eide as

Oversikt over arealregnskapet i gjeldende plan og den mindre endringa:

Gjeldende plan		Mindre endring	
Bustadareal	2400 m ²	Bustadareal	2400 m ²
Leikeplass	700 m ²	Leikeplass	701 m ²
		Uteoppfallsareal	505 m ²
Veg/avkøyrse	637 m ²	Garasjeanlegg/parkering	905 m ²
		Avkøyrse/veg	27 m ²
Grøntareal	3596 m ²	Grøntareal	2448 m ²
Renovasjon i grøntareal	Ikkje oppgitt m ²	Renovasjon	39 m ²

Oversikt over MUA i den mindre endringa:

<p>BKS1</p> <p>% BYA=60% som tilsvare 279,6 m² Tomt= 466 m² 7 rekkehus under 65 m² krever MUA på (50m²x7) 350 m²</p> <p>466-279,6= 186,4 m² til uteoppholdsareal 184,4-350= - <u>163,6 m² for lite uteoppholdsareal</u></p>	<p>BKS2</p> <p>% BYA=60% som tilsvare 174 m² Tomt= 290 m² 4 rekkehus under 65 m² krever MUA på (50m²x4) 200 m².</p> <p>290-174= 116 m² til uteoppholdsareal 116-200= - <u>84 m² for lite uteoppholdsareal</u></p>												
<p>BKS3</p> <p>% BYA=60% som tilsvare 361,2 m² Tomt= 438 m² 6 rekkehus under 65 m² krever MUA på (50m²x6) 300 m²</p> <p>438-361,2= 76,8 m² til uteoppholdsareal 76,8-300= - <u>223,2 m² for lite uteoppholdsareal</u></p>	<p>BKS4</p> <p>% BYA=60% som tilsvare 237,6 m² Tomt= 396 m² 5 rekkehus under 65 m² krever MUA på (50m²x5) 250 m².</p> <p>396-237,6= 158,4 m² til uteoppholdsareal 158,4-250= - <u>91,6 m² for lite uteoppholdsareal</u></p>												
<p>BKS5</p> <p>% BYA=60% som tilsvare 486 m² Tomt= 810 m² 12 leiligheter over 65 m² krever MUA på (100m²x12) 1200 m²</p> <p>810-486= 324 m² til uteoppholdsareal 324-1200= - <u>876 m² for lite uteoppholdsareal</u></p>	<p>Uteoppholdsareal som manglar innanfor BKS1-BKS5:</p> <table border="0"> <tr><td>BKS1</td><td>163,6</td></tr> <tr><td>BKS2</td><td>84,0</td></tr> <tr><td>BKS3</td><td>223,2</td></tr> <tr><td>BKS4</td><td>91,6</td></tr> <tr><td>BKS5</td><td><u>876,0</u></td></tr> <tr><td></td><td>1438,4 m²</td></tr> </table>	BKS1	163,6	BKS2	84,0	BKS3	223,2	BKS4	91,6	BKS5	<u>876,0</u>		1438,4 m²
BKS1	163,6												
BKS2	84,0												
BKS3	223,2												
BKS4	91,6												
BKS5	<u>876,0</u>												
	1438,4 m²												
<p>Felles leik og uteoppholdsareal</p> <p>f_BLK: 701 m² f_BUT: <u>505 m²</u> 1206 m²</p> <p>Grønstruktur</p> <p>GN: 2448 m²</p>	<p>Oppsummering</p> <p>1438,4 m² - 1206 m² = - 232,4 m²</p> <p>Det er 232,4 m² MUA som ein ikkje klarar å dekke innanfor bustadføremåla (BKS1-BKS5) og areala for leik og uteopphald (f_BLK og f_BUT). Desse 232,4 m² vil verte dekke innanfor området til grønstruktur, GN. Så å seie alt arealet innanfor GN tilfredsstillar krava til uteoppholdsareal ift. helling, solforhold mm. og er såleis godt egna til uteopphald.</p>												

7.2 Følgjande endringar er innarbeidd i føresegnene:

Det er laga eit nytt plankart for den mindre endringa som er i samsvar med ny plan og bygningslov med andre føremål enn det som ligg i gjeldande plan. Gjeldande plan med føresegner er laga etter gamal plan og bygningslov. Ein har vore nøydd til å lage nye føresegner til den mindre endringa som er inkludert i dei gjeldande føresegnene.

Side | 15

- Føresegner som omhandlar tidlegare føremål T01 og T02 er teke ut.
- Dei nye føremåla i den mindre endringa er lista opp under § 1.2.
- Det er lagt til nye fellesføresegner under § 2.1, 2.2, 2.3.
- Rekkefølgjekrav til opparbeiding av leikeplass f_BLK og uteopphaldsareal f_BUT er lagt til under § 2.9.4. og 2.9.5.
- Føresegner for dei nye føremåla som gjeld bustader, kommunaltekniske anlegg, uteopphaldsareal og leikeplass er lagt til under § 5.
- Føresegner for dei nye føremåla som gjeld gangveg/gangareal og parkeringsplass er lagt til under § 8.
- Føresegner som gjeld grønstruktur er lagt til under § 11.

7.3 Vurdering av endringa

I den gjeldande planen leggjast det opp til ein busetnad som krev store terrenginngrep, samt er særskilt voluminøs. Busetnaden vil såleis bli framtrudande i landskapet og ikkje tilpassa terrenget på ei god måte. Busetnaden vil også vere uheldig for felles uteområder og leikeplass med tanke på sol og skugge. Rekkehusa som det vert lagt til rette for i den mindre endringa er ein bustadtype som vil passe mykje betre inn i området enn terrasseblokker. Rekkehusa vil kunne leggjast på ein betre måte i landskapet slik at ein unngår for store terrenginngrep og at bustadene blir for framtrudande i landskapsbilete. Høgda på bustadene vil også bli vesentleg lågare enn i gjeldande plan. Plassering av leikeplass, renovasjon og parkering vil også verte mykje meir hensiktsmessig enn i gjeldande plan. Ein vurderer at endringa det leggjast opp til kan takast som ei mindre endring grunna følgjande:

- Arealregnskapet for den mindre endringa er så å seie likt som i gjeldande plan, det er hovudsakleg berre arealet for grønstruktur der det er eit større avvik. Dette avviket skuldast at det i gjeldande plan er lagt til rette for parkering under terreng medan det i den mindre endringa er lagt til rette for overflateparkering. Det er også satt av eit areal til uteopphaldsareal og kommunaltekniske anlegg/ renovasjon i den mindre endringa som ikkje ligg i gjeldande plan. Utanom dette er det stort sett berre blitt flytta om på arealføremåla.
- Hovudføremålet er fortsatt bustad. Bustadføremålet vert berre endra frå blokk til konsentrerte bustader – rekkehus som vil egne seg betre og passe betre inn i området.
- Endringane det leggjast opp til vil berre vere til det positive for området. Ein vil få ein busetnad som blir mindre dominerande, føre til mindre terrenginngrep og passe betre inn i området.
- Sidan området for den mindre endringa ikkje er bygd ut vil ikkje endringane det leggjast opp til ha særskild påverknad for nokon.

8. Konsekvensar av reguleringsendringa

8.1 Barn og unges interesser

Den mindre endringa vil vere positiv for barn og unge. Ein vil få eit leikeareal med ei meir sentral plassering midt i planområdet. Leikearealet vil også liggje meir skjerna i høve til ver, vindt og trafikk. Det vil også vere god utsikt til leikearealet frå dei fleste av bustadene slik at t.d. foreldre kan følgje med på borna når dei leikar der. Det er også store grøntareal i planen som kan nyttast til leik og opphald og som gjerne kan vere spanande for dei litt større borna og leike på.

8.2 Terreng og landskap

I den gjeldande planen var det lagt til rette for to store terrasseblokkar. Desse vil framstå som sær framtrudande i landskapet grunna det store volumet dei har. Dette er også ein bustadtype som vil verke framand i området då ein stort sett finn einbustader og rekkehus der. Rekkehus som den mindre endringa legg opp til vil såleis passe betre inn i området. Ved at ein også gjer om på plasseringa av bustadføremåla vil ein også få ein betre terrengtilpassing av bustadene og dei vil såleis liggje betre i landskapet.

8.3 Folkehelse og friluftsliv

Det er i den mindre endringa lagt til rette for store grøntområder der ein kan drive med leik og andre aktivitetar. Det er vidare lagt til rette for ein stor leikeplass og eit stort uteopphaldsareal sentralt i planområdet som vil kunne vere ein hyggjeleg møteplass for bebuarane. Planområdet grensar til eit stor naturområde i sør som gir gode moglegheiter for å drive med friluftsliv og liknande.

8.4 Kulturminne

Det er ikkje registrert kulturminner i planområdet og den mindre endringa vil difor ikkje ha konsekvensar for kulturminneverdiar.

8.5 Naturressursar og naturmangfaldslova

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

§ 8 : Kunnskapsgrunnlaget.

§ 9 : Føre-var-prinsippet.

§ 10: Økosystemtilnærming og samla belastning.

§ 11: Tiltakshavar betaler.

§ 12: Miljøforsvarlege teknikkar.

Vurdering etter § 8 Kunnskapsgrunnlaget

Tema	Vurdering
Kva slags landskap, økosystem, naturtyper eller arter vert råka av planen?	Landskapet i planområdet består av eit ubyggd område med skrin vegetasjon og fjell i dagen. Det er ikkje registrert nokon særskilde eller viktige økosystem innanfor planområdet.
Kva slags påverknad vil planen ha på landskap, økosystem, naturtyper og arter?	Planen vil føre til inngrep i landskapet då ein vert nøydd til å foreta terrenginngrep, sprenging/fylling, for å leggje til rette for dei planlagde bustadene. Planen vil ikkje ha nokon

	påverknad for naturtypar og artar då det ikkje er registret viktige økosystem i området.
Korleis er tilstanden for landskapet, økosystem og utviklinga i antal lokaliteter av naturtypane og bestandene på landsbasis og på staden.	Ikkje aktuelt, det er ikkje gjort registreringa av viktige økosystem og naturtypar innanfor planområdet.
Føreligg det faglege rapportar og utgreiingar om naturmangfold i det aktuelle planområdet?	Ein er ikkje kjend med at det føreligg faglege rapportar eller utgreiingar for planområdet.
Føreligg det erfaringsbasert kunnskap (frå lokalsamfunn, kommuner og andre myndigheiter om det aktuelle området)?	Føreligg ingen erfaringsbasert kunnskap som ein er kjend med om planområdet.
Vil planen påverke truga arter og nørt truga arter på Norsk raudliste for arter 2010?	Vil ikkje påverke truga og nært truga arter på Norsk raudliste for arter 2010.
Vil planen påverka truga eller nært truga naturtypar på Norsk raudliste 2011?	Vil ikkje påverke truge og nært truga naturtypar på Norsk raudliste for arter 2011.
Vil planen påverke utvalde naturtypar eller prioriterte arter?	Vil ikkje påverke utvalde naturtypar eller prioriterte arter.
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.
Vil planen påverke tilstanden i sjø eller vassførekomster?	Vil ikkje påverke tilstanden i sjø eller vassførekomster.
Vil planen påverke utvalde kulturlandskap?	Vil ikkje påverke utvalde 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

Tema	Vurdering
Veit ein nok om landskap, økosystem, naturtypar og artar, om kva slags verkningar det aktuelle tiltaket har for disse?	Ja, tilstrekkelig kunnskap føreligg.
Er det sannsynleg at tiltaket vil medføre vesentleg (alvorleg eller irreversibel) skade på landskap, økosystem, naturtypar og artar?	Tiltaket vil føre til 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.

Vurdering etter § 10 Økosystemtilnærming og samla belastning

Tema	Vurdering
Kva slags eksisterande tiltak eller bruk utgjer ei påverking på landskap økosystem, naturtypar og artar?	Ein er ikkje kjend med at det er særskild bruk av planområdet i dag då det er ubygd og ligg i enden av ein blindveg og det vil såleis ikkje vere nokon særskild påverknad for landskap, økosystem, naturtypar og artar.
Kva slags framtidige tiltak og bruk i landskapet eller økosystem som ein har oversikt over kan utgjere ein påverking på naturtypar og artar?	Framtidige tiltak vil vere tilrettelegging av bustader og mindre veganlegg. Denne påverknaden vil likevel ikkje ha særskild påverknad då det ikkje er gjort viktige

	registreringar av landskap økosystem, naturtypar og artar innanfor planområdet.
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 betydning då det ikkje er gjort viktige registreringar av landskap økosystem, naturtypar og artar.
Kva veit ein om situasjonen for det naturmangfaldet som råkes på kommunenivå, fylkesnivå og på landsbasis?	Det er ikkje naturmangfald av stor viktighet som vert råka.
Mangler ein kunnskap om verkninga (effekten) av planen sin samla belastning for landskap økosystem, naturtypar og artar? I så fall må § 9 tillegast stor vekt.	Nei, tilstrekkeleg kunnskap føreligg.

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 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 eit pålegg om retting eller avbøtande tiltak som reduserer eller minimerar skadande på naturmangfaldet.

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

Vurdering etter § 12 Miljøforsvarlege teknikkar

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

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.

8.6 Trafikktryggleik

Den mindre endringa vil vere positiv i forhold til trafikktryggleik. Parkeringsarealet er plassert heilt nordaust i planområdet og ville liggje i god avstand til leike og uteopphaldsareal. Busetnaden er også plassert slik at den ligg som ein buffer mot parkeringsarealet.

9. Konklusjon

Den mindre endringa vil føre til mindre terrenginngrep, samt betre terrengtilpassing av bustadene ved at ein legg til rette for rekkehus istandenfor terrasseblokkar, samt at ein gjer om på plasseringa av bustadføremåla. Bygd areal, utnyttingsgrad og storleik på arealføremål vil i hovudsak bli som i gjeldande plan. Det vil vere noko avvik i storleiken på areal for grøntføremål i gjeldande plan og den mindre endringa. Dette avviket skuldast at det i gjeldande plan er lagt til rette for parkering under terreng medan det i den mindre endringa er lagt til rette for overflateparkering. Det er også satt av eit areal til uteoppfallsareal og kommunaltekniske anlegg/ renovasjon i den mindre endringa som ikkje ligg i gjeldande plan. I den gjeldande planen leggjast det opp til ein busetnad som krev store terrenginngrep, samt er sær voluminøs. Busetnaden vil såleis bli framtrudande i landskapet og ikkje tilpassa terrenget på ei god måte. Busetnaden i gjeldande plan vil også vere uheldig for felles uteområder og leikeplass med tanke på sol og skugge. Rekkehusa som det vert lagt til rette for i den mindre endringa er ein bustadtype som etter vår vurdering vil passe mykje betre inn i området enn terrasseblokker. Rekkehusa vil kunne leggjast på ein betre måte i landskapet slik at ein unngår for store terrenginngrep og at bustadene blir for framtrudande i landskapsbilete. Høgda på bustadene vil også bli vesentleg lågare enn i gjeldande plan. Plassering av leikeplass, renovasjon og parkering vil også verte mykje meir hensiktsmessig enn i gjeldande plan.