

Detaljreguleringsplan for Nordre Steinhaugen, gnr. 33 bnr. 12 m. fl. Kolltveit

PLANID: 1246 20160008

SIST REVIDERT: 04.03.20

VEDTEKEN:



INNHALD

1	SAMANDRAG	5
2	NØKKELOPPLYSINGAR	5
3	BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET	7
3.1	Intensjonar og mål med planframlegget.....	7
3.2	Kvalitetar som planframlegget bidreg med	8
3.3	Tidlegare vedtak i saka	8
4	PLANPROSESSEN	9
4.1	Oppstartsmøte	9
4.2	Vedtak om oppstart.....	9
4.3	Varsel om oppstart av planarbeidet.....	9
4.4	Medverknadsprosess	11
4.5	Undervegsmøte	11
4.6	Konsekvensutgreiing	11
4.7	Konfliktar eller heimlar.....	11
5	GJELDANDE PLANSTATUS OG OVERORDNA RETNINGSLINER.....	12
5.1	Rikspolitiske retningslinjer	12
5.2	Regionale planar.....	13
5.3	Kommunale planar	13
5.3.1	Arealdelen til kommuneplanen.....	13
5.3.2	Kommunedelplanar areal.....	15
5.3.3	Temaplanar/kommunedelplan samfunn/strategiar	15
5.4	Reguleringsplanar.....	15
5.5	Lokale retningslinjer/normer	15
6	FORSKRIFT OM KONSEKVENSGREIING	16
7	SKILDINGAR 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 lysforhold.....	19
7.5	Lokalklima.....	21
7.6	Estetisk og kulturell verdi	21
7.7	Stadens karakter.....	21
7.7.1	Eksisterande bygningar	21

7.7.2	Samspel mellom landskap og bygningsmassar	21
7.7.3	Kulturminne og kulturmiljø	22
7.8	Naturverdiar og landbruk	22
7.9	Rekreasjonsverdi, rekreasjonsbruk og uteområde	23
7.10	Barn og unges interesser	25
7.11	Trafikkforhold	26
7.11.1	Vegtilkomst	26
7.11.2	Vegsystem	26
7.11.3	Kollektivtilbod	26
7.12	Sosial infrastruktur og andre servicetilbod	26
7.12.1	Skule og barnehage	27
7.12.2	Idretts- og Kulturtilbod	28
7.12.3	Helsetilbod	28
7.12.4	Nærleik til arbeidsplassar	28
7.12.5	Daglegvarehandel og andre servicetilbod	29
7.13	Universell tilgjenge	29
7.14	Teknisk infrastruktur	29
7.14.1	Vatn og avlaup	29
7.14.2	Trafo og kraftlinjer	29
7.14.3	Energiforsyning og alternativ energi	30
7.15	Miljø, klima og grunnforhold	30
7.15.1	Stabilitetsforhold i grunn	30
7.15.2	Mikroklimatiske forhold	30
7.15.3	Støyforhold	30
7.16	Beredskap og ulukkesrisiko	31
7.16.1	Beredskap	31
7.16.2	Rasfare	31
7.16.3	Flaumfare	31
7.16.4	Overvatn	32
7.16.5	Vind	32
7.16.6	Potensielle forureiningskjelder	33
7.16.7	Ulukkesrisiko	33
7.17	Privatrettslege bindingar	34
8	SKILDRINGAR OG VERKNADER AV PLANFRAMLEGGET	34
8.1	Innleiing	34
8.2	Planlagt arealbruk	34
8.3	Formål knytt til bygningar og anlegg	37
8.3.1	Type bygningar og anlegg	37
8.3.2	Leike- og uteopphaldsareal	40
8.3.3	Kommunaltekniske anlegg	44
8.3.4	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	46

8.3.5	Grønstruktur	52
8.4	Bustadmiljø og kvalitetar	52
8.5	Folkehelse.....	53
8.6	Støytiltak.....	53
8.7	Terreng, landskap og estetikk	56
8.8	Naturmangfald	57
8.9	Overvatn.....	58
8.10	Overordna planar og retningslinjer	59
8.11	Krav til utbyggingsrekkjefølgje og føresegner.....	60
8.11.1	Krav til samtidig opparbeiding	60
8.11.2	Rekkjefølgjekrav	60
8.11.3	Universell utforming.....	61
9	KONSEKVENSAV PLANFORSLAGET	61
9.1	Overordna planar og retningslinjer	61
9.2	Eksisterande reguleringsplanar	61
9.3	Natur- og ressursgrunnlaget	62
9.4	Terreng- og landskap.....	62
9.5	Verknader for naboar og interessekonflikt	63
9.6	Friluftsliv, naturområde, barn og unges interesser i nærmiljøet.....	64
9.7	Universell utforming og tilgjenge	64
9.8	Trafikkforhold og teknisk infrastruktur	64
9.9	Sosial infrastruktur og servicetilbod.....	65
9.10	Kulturminne og kulturlandskap	65
9.11	Risiko og sårbarheit	66
9.12	Juridiske/økonomiske konsekvensar for kommunen	66
9.13	Energibehov og forbruk.....	66
9.14	Konsekvensar for næringsinteresser.....	67
9.15	AVVEGING AV VERKNADANE	67
10	RISIKO- OG SÅRBARHEITSANALYSE	68
11	UTTALER OG MERKNADER	71
11.1	Uttaler og merknader ved oppstart av planarbeidet.....	71
11.2	Varsel om utviding av planavgrensinga.....	76
11.3	Varsel om utviding av planavgrensinga.....	76
12	AVSLUTTANDE KOMMENTAR FRÅ FORSLAGSSTILLAR	77

1 SAMANDRAG

På vegne av forslagsstillar Nils Svein Nilsen fremmar Prosjektstyring Vest AS og Holon Bergen AS forslag til detaljreguleringsplan for gnr. 33 bnr. 12 m.fl. Kolltveit.

Planområdet ligg på Kolltveit, nord-aust i Øygarden kommune. Området er delvis bebygd med 7 einebustader på gnr. 33 bnr. 158, 126, 638, 639, 246, 217 og 196. Det er frådelt ytterlegare to bustadeigedommar i området som er ubebygd per dags dato (gnr. 33 bnr. 640 og 641). Deler av planområdet ligg innunder det kartlagde friluftsområdet Kolltveitmarka.

Planområdet er kopla til busslommer langs Fv. 561, Skjærgardsvegen i nord- og sørgående retning. Busslommene her er tilknytt raud trase, prioritert kollektivakse. Raud trase prioriterast både av Skyss og Øygarden kommune.

Hovudformålet med planforslaget er å legge til rette for ein variert bustadstruktur med både einebustader, rekkjehus og fleirmannsbustader, i eit område med nærleik til sjø, natur, friluftsliv, kollektivtilbod og service- og tenestetilbod.

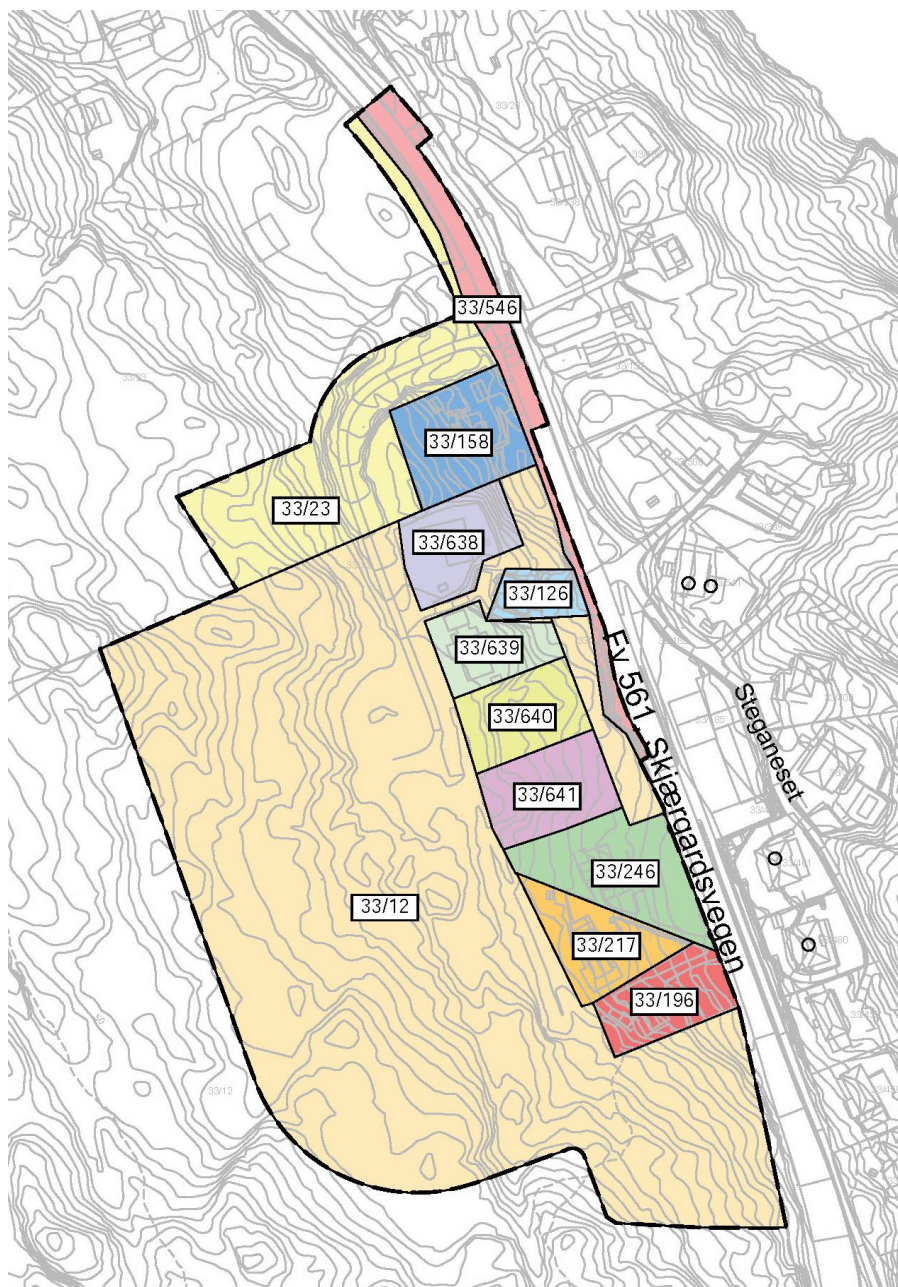
Planen medfører utbetring av veg, fortau og infrastruktur og sikrar ein betre og tryggare tilkomst til planområdet og dei kringliggande naturområda for allmenta og bebuarar.

Utbygginga vil medføre ei endring av det naturlege landskapet som på grunn av nærleik til sjø og området hellingsgrad vil vere synleg får land og sjø. For å avbøte negative effektar av utbygginga er det teke særleg omsyn til terreng- og landskapstilpassing.

2 NØKKELOPPLYSINGAR

Gnr./bnr. (hovudeigedommen)	33/12
Gjeldande planstatus (regulerings-/kommuneplan)	Bustadbebyggelse (noverande og eksisterande), LNF-areal, gjennomføringssone med krav til felles planlegging, og faresone for høgspenteleidning.
Forslagsstillar	Nils Svein Nilsen
Grunneigarar (gnr./bnr. på <u>alle</u> eigedommane innanfor planområdet, ev namn på grunneigarar)	33/12 Nils Svein Nilsen, 33/23 Rune Morlandstø, 33/158 Nils Arthur Amundsen og Kathrine Askeland, 33/126 Helge Herland, 33/638 Cato Nord og Angsuma Srirungruang, 33/639 Oddvar Martin Risøy, 33/640 Remi Møvik, 33/641 Tommie Nilsen Kristoffersen og Malin Mjaatvedt, 33/546 Hordaland Fylkeskommune og Statens Vegvesen Region Vest, 33/246 Gunnar Berntsen, 33/217

	Marie-Jose Pedersen og Trond Pedersen, 33/196 Nils Elias Fjæreide.
Plankonsulent	Prosjektstyring Vest AS og Holon Bergen AS
Hovudformål	Bustadbebyggelse
Storleik på planområdet i daa	Ca 49 daa
Grad av utnytting	40 % BYA
Tal på nye bustadeiningar	55 -74 nye bustadeiningar, avhengig av om nye einebustader oppførast med utleigedel.
Er det varsla motsegn? (ja/nei)	Nei
Konsekvensutgreiingsplikt (ja/nei)	Nei
Oppstartsmøte, dato	04.02.2016
Kunngjering oppstart, dato	14.06.2016
Vedtak om oppstart (gjeld off. reg. planar).(ja/nei)	Nei
Informasjons- folkemøte, dato	-
Vedtak om offentlig ettersyn, dato	
Høyringsperiode, dato frå - til	



Figur 1 Oversikt over aktuelle grunneigarar

3 BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

3.1 Intensjonar og mål med planframlegget

Formålet med detaljreguleringa er å legge til rette for nye bueiningar i Kolltveit, som ein vidareutvikling av eksisterande bruk av nærområdet. Intensjonen er å opne for ein variert bustadstruktur med både einebustader, rekkjehus, tomannsbustader, firmannsbustader og seksmannsbustader, samt tilhøyrande infrastruktur.

Målet er å sikre eit nytt bustadområde med gode leve- og oppvekstvilkår for både eksisterande og nye bebuarar i området.

3.2 Kvalitetar som planframlegget bidreg med

Planforslaget opnar for fortetting og vidareutvikling av eit etablert bustadområde med gode solforhold, sjøutsikt og nærleik til Ågotnes, Straume, eksisterande kollektivtrasé og friluftsområdet *Kolltveitmarka*. Den varierte bustadstrukturen møter ulike behov og kjøpekapasitet.

I planforslaget er det lagt vekt på å etablere eit oversiktleg og trygt trafikkbilete som tek omsyn til mjuke trafikkantar si sikkerheit til/frå planområdet. Eksisterande tilkomstveg og avkøyrsløp til Fv. 561 *Skjærgardsvegen* skal utbetrast med utviding av vegbane og dråpeøy. I tillegg er det teke omsyn til mjuke trafikkantars tryggleik ved regulering av fortau som strekker seg frå delområda for bustadbebyggelse til eksisterande busshaldeplass langs Fv. 561.

Eksisterande einebustader har per dags dato tilkomst via Fv. 561. Planforslaget stiller krav om at bustadane skal knyte seg på ny intern tilkomstveg og at enkeltavkøyrsløp skal stengast.

Samling av biltrafikk inn i eit samla kryss, etablering av fortau og lysregulert overgangsfelt over Fv. 561 gir planforslaget ein vesentleg forbetra trafikksituasjon for både mjuke og harde trafikkantar.

3.3 Tidlegare vedtak i saka

Det er gitt løyve til legging av deler av tilkomstveg, med VA-anlegg og avkøyring til Fv. 561. Arkivsak 14/841.

Det er gitt løyve til frådeling av følgjande eigedomar til bustadformål: gnr. 33 bnr. 638, 639, 640 og 641. Arkivsak 13/918.

Det er gitt løyve og ferdigattest for oppføring av bustad på bnr. 33 bnr. 638. Arkivsak 14/2034.

Det er gitt løyve og ferdigattest for oppføring av bustad på gnr. 33 bnr. 639. Arkivsak 14/1394.

Det er det gjennomført oppmålingsforretning for klarlegging av eksisterande grenser for gnr. 33 bnr. 126. Arkivsak 15/2877.

Det er inngått avtale om grensejustering mellom gnr. 33 bnr. 246 og 641. Arkivsak 15/1124.

4 PLANPROSESSEN

4.1 Oppstartsmøte

Det vart held oppstartsmøte for planarbeidet 04.02.2016.

I møtet var det avklart at detaljreguleringsplanen samsvarar med kommuneplanens arealdel, med unntak av at deler av planområdet er avsett til LNF-areal.

Planavdelinga tilrådde oppstart av planarbeid med bakgrunn i at tilrådingar om naturleg tilpassing til eksisterande landskap, bevaring av vegetasjon, tilpassing av utbygging med tanke på silhuettverknad/fjernverknad, trafiksikker vegsituasjon, behov for nærmiljøtilbod mm. vert følgd. Samstundes var det lagt vekt på at turstiar i området må kartleggast og at vegar og snarvegar i planen må koplant til turterreng.

4.2 Vedtak om oppstart

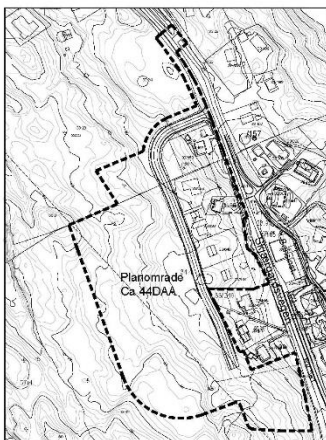
Ikkje aktuelt da reguleringsplanen ikkje er ein offentleg reguleringsplan.

4.3 Varsel om oppstart av planarbeidet

Varsel om oppstart var kunngjort i avisa Vestnytt og på kommunen sine heimesider den 17.06.16. Råka partar ble varsla i brev same dag. Varslingsliste ligg vedlagt.

OPPSTART AV PLANARBEID

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-1 og 12-8 varslast oppstart av privat reguleringsplan for Nordre Steinhaugen Gbnr 33/12, m.fl. - Kolltveit / Morlandstø, Fjell kommune



Tiltakshavar er Nils Svein Nilsen og Prosjektstyring Vest AS er konsulent for reguleringsplanarbeidet.

Planområdet er på Ca 44 daa og er i kommuneplanens arealdel sett av til område for framtidige bustader. Delar av området er i kommuneplanen sett av til LNF område.

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for hovudsakleg konsentrert bustadbygging med tilhøyrande infrastruktur.

Naboar og grunneigarar blir varsla direkte. Merknader og synspunkt som kan ha betydning for planarbeidet kan sendast til

Prosjektstyring Vest AS
Pb. 66, 5318 Strusshamn

Frist for merknader er sett til 15.8.2016. Alle mottekne dokument, merknadar og liknande vert sendt kommunen saman med planframlegget.

Spørsmål kan rettast til Arne Kristiansen på tlf. 950 66 447 eller e-post: arne@psv.no

PSV

Figur 2 Varslingsannonse i Vestnytt 17.06.2016

Det er kome inn totalt tre merknadar frå offentlege instansar.

Etter varsel om oppstart har planområdet blitt utvida to gonger. Varsel om utviding har vore sendt til råka parter den 30.08.18 og 29.10.19.

I 2018 ble planområdet utvida for å omfatte gnr. 33 bnr. 196, 217, 246 og deler av 546. I tillegg ble grense mot gnr. 33 bnr. 23 korrigert. Det kom inn ein merknad til varsel om endring av plangrense frå Hordaland Fylkeskommune.

I 2019 ble planområdet utvida for å omfatte busshaldeplass i nordgåande retning, samt ein større del av fylkesveg. Dette var eit resultat av tilbakemelding frå Statens vegvesen, datert 21.10.19, etter oversending av planmateriale til gjennomsyn før 1. gongs handsaming.

Alle innkomne merknader er omtalt nærare under punkt 11.

4.4 Medverknadsprosess

Utover varsel om oppstart og endring av planområdet har ansvarleg søkar og forslagsstillar vore i dialog med Statens vegvesen og grunneigarane for å diskutere løysingar i plangrepet.

4.5 Undervegs møte

Det var haldt undervegs møte mellom kommunen, forslagsstillar og ansvarlege søkarar den 19.06.2018.

I undervegs møtet signaliserte kommunen eit behov for:

- Tydelegare krav til terrengtilpassing og ivaretaking av eksisterande terreng og vegetasjon i planområdet.
- Gode koplingar til kringliggjande friluftsområde.
- Gode argument for utviding av bustadformålet i kommuneplanens arealdel.
- Tydelegare krav som sikrar kvalitet i leike- og uteopphaldsareal, samt tilstrekkeleg areal for utbyggingsomfanget.
- Høgare detaljeringsgrad i plankart og føresegn.

Den 31.10.18 møttest partane på ny til eit innleveringsmøte. I møtet påpeika kommunen manglar i plankart, reguleringsføresegn og planskildring. I tillegg bad kommunen om innsending av VA-rammeplan og sol- og skyggediagram.

I etterkant av overnemnde møter har ansvarleg søkar bearbeida planmateriale for å kome kommunen i møte.

4.6 Konsekvensutgreiing

Planen utløyser ikkje krav om konsekvensutgreiing. Dette vart stadfesta i oppstartsmøte 04.02.2016.

For ei nærare vurdering kring krav om konsekvensutgreiing, sjå punkt 6 under.

4.7 Konflikthar eller heimlar

Det er ingen kjende konflikthar, heimlar eller retthar som hindrar eller vanskeleggjer gjennomføring av tiltaka i planforslaget.

5 GJELDANDE PLANSTATUS OG OVERORDNA RETNINGSLINER

5.1 Rikspolitiske retningslinjer

Overordna planar og retningslinjer som er aktuelle for planframlegget er skildra nærare punktvis.

Statlege planretningslinjer for samordna bolig-, areal og transportplanlegging

I retningslinjene er det oppgitt at:

«Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transportplanlegginga og bidra til meir effektive planprosessar. Retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommunar, stat og utbyggere for å sikre god stads- og byutvikling.»

Planområdet ligg sentralt i Øygarden kommune med god og trafikkssikker tilkopling til eksisterande infrastruktur for gåande, syklande, kollektivtrafikk og privatbilar.

Barn og unges interesser i planlegginga - Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegginga

På regjeringen.no sine heimesider summerast formålet med retningslinjene slik:

«a. Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.

b. Gi kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling.

c. Gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.»

Planområdet ligg i naturskjønne omgjevnader med god og trafikkssikker tilkomst til kringliggande turområder og nærmiljøtilbod som vil være med å legge til rette for ein god oppvekst for barn og unge i området.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012)

I retningslinjen står det som følgjer:

«Formålet med denne retningslinjen er å forebygge støyplager og ivareta stille og lite støypåvirkede natur- og friluftsområder gjennom å:

- anbefale etablering av støysoner som skal sikre at støyutsatte områder rundt eksisterende støykilder synliggjøres*
- gi anbefalinger om hvor bebyggelse med støyfølsom bruksføremål ikke bør etableres, og hvor etablering bare kan skje med særlige avbøtende tiltak*
- gi anbefalinger for støygrenser ved etablering av nye støykilder, slik at disse lokaliseres og utformes med tanke på å hindre nye støyplager.»*

Retningslinja er relevant for planen då planområdet ligg langs Fv. 561. Planområdet ligg delvis i raud og gul støysone.

Arealplanlegging og utbygging i fareområdet (T-5/97) (høgspenst)

I rundskrivet står det som følgjer:

«Formålet med dette rundskrivet er å redegjere for plan- og bygningsloven som styringsverktøy for arealdisponeringen i områder som er særleg utset for skade eller ulempe på grunn av naturbetinga og miljømessige forhold. Slike områder vil av den grunn ikke være egnet til bebyggelse, eventuelt må det treffes spesielle tiltak ved bebyggelse.»

Rundskriv om arealplanlegging og utbygging i fareområder er relevant da det i dag går ei høgspenstlinje gjennom planområdet. Høgspenstlinja skal leggjast i bakken.

5.2 Regionale planar

Aktuelle regionale planar og vedtak som leggjast til grunn for planframlegget:

- Fylkesplan for Hordaland, 2005-2008
- Klimaplan for Hordaland, 2014-2030
- Fylkesdelplan for kulturminne 1999-2010
- Fylkesdelplan for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv, 2008-2012
- Fleire, gode leveår for alle – Regional plan for folkehelse 2014-2025
- Regional transportplan for Hordaland 2018-2029
- Regional areal- og transportplan for Bergensområdet 2017–2028
- Rammeplan for avkøyrslar med strekningsvis vurdering av haldning til byggegrenser for riks- og fylkesveg i Region vest 2017-2020

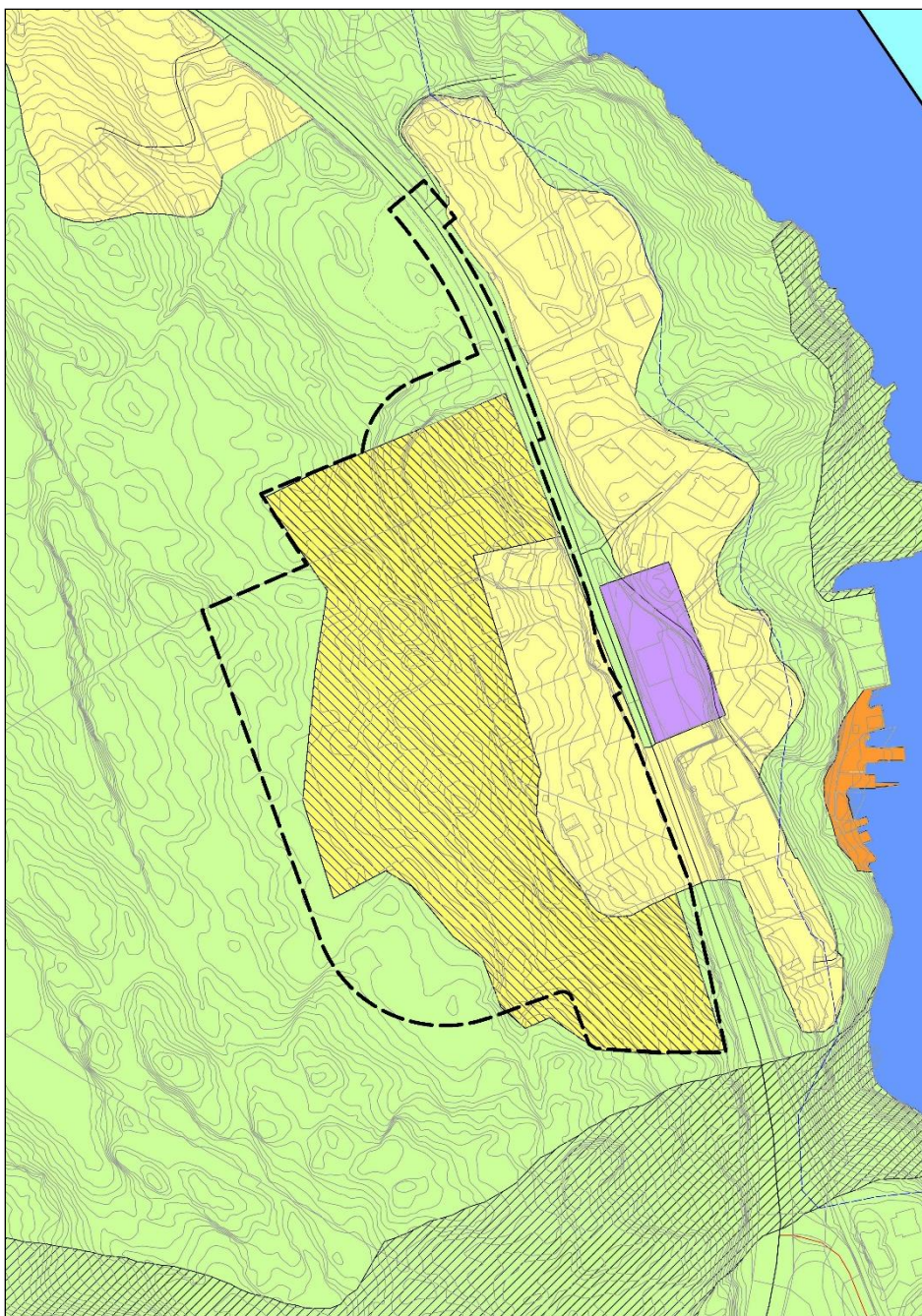
5.3 Kommunale planar

5.3.1 Arealdelen til kommuneplanen

I kommuneplanens arealdel for tidlegare Fjell kommune (2015-2026) er planområdet avsett til bustadbebyggelse (noverande og framtidig) og LNF-areal.

Planforslaget er i tråd med arealføremålet i kommuneplanens arealdel, med unnatak av to avvik:

1. Om lag 8,5 daa vest i planområdet som er avsett til LNF-areal er føreslått regulert til bustadbebyggelse.
2. Eksisterande fylkesveg og intern veg er avsett til LNF-areal. Dette arealet er føreslått regulert til samferdsle og teknisk infrastruktur.



Figur 3 Planområdet avmerkt i Kommuneplanens arealdel

Planområdet er delvis omfatta av gjennomføringssone H810_7 med krav til felles planlegging. Aktuelle kvalitetar og utfordringar for sone H810_7 er skildra i Kommuneplanens arealdel del 3, side 53:

«Arealdelen opnar for ei utviding av eksisterande bustadområde langs Fv 561, som ligg nært på kollektivaksen mellom Ågotnes og Straume. Området ligg omlag 5 km frå service- og tenestefunksjonane på Straume, og omlag 2 km frå barneskulen på Knappskog.

Viktige omsyn og vurderingar som må leggst til grunn for utbygginga:

- *Området er kuppert og synleg frå aust. Det vert utfordrande å unngå fjernverknad frå land og sjø. Utbygginga må tilpassast gjennom storleik, volum, byggehøgder,*

plassering av bygg, trappering/terrassering og ved bruk av sokkeletasjar. Bygging her krev særleg gode tilpassingar av bustadhus, garasjar og anlegg.

- *Sti gjennom området må sikrast som ei kopling til nærturterreng og utmarksområdet.*
- *Ytterlegare avkjørsler frå Fv 561 er ikkje ønskeleg. Tilkomstveg og utkøyrsl skal ha gode siktliner og ikkje skapa trafikkfarlege situasjonar.*
- *Trygg kryssing av Fv 561 må koplast mot gang- og sykkelveg, som del av skuleveg.*
- *Bustadområdet ligg i sone 2, noko som tilseier relativt høg utnytting.*
- *Området har ikkje noko nærmiljøtilbod, og utbygginga må vurdere behovet for slike tiltak.*

Utbygginga må sikra god framkomst for brannvesenet til tilgrensande lynghei og skog.»

5.3.2 Kommunedelplanar areal

Kommunedelplan for bustadutvikling 2013-2020

Kommunedelplanen for bustadutvikling har to hovudfokus:

1. Gjere tidlegare Fjell til ein attraktiv bustadkommune, og
2. Møte bustadsosiale utfordringar og behov.

Planforslaget følger opp kommunedelplanen ved å legge til rette for variasjon i bustadsamansettinga og vidareutvikling av eit eksisterande bustadområde.

Kommunedelplan Sotrasambandet, delprosjekt 3, Rv. 561 Kolltveit-Ågotnes

Planområdet ligg i nærleik av planlagd trase for omlegging av Fv. 561, men vil ikkje kome i konflikt med denne.

5.3.3 Temaplanar/kommunedelplan samfunn/strategiar

Aktuelle temaplanar:

- Trafikksikringsplan 2013-2016/2020
- Idrett og fysisk aktivitet 2011-2018
- Vassforsynings og avlaup/vassmiljø 2011-2022
- Energi, miljø og klimaplan 2009-2012
- Landbruksplan 2004-2007
- Sykkelstrategi for tidlegare Fjell kommune 2015-2018
- Kulturminneplanen 2007-2010

5.4 Reguleringsplanar

Det foregjer planarbeid for 20150014 – *Regulering for FV 561 Kolltveit – Ågotnes 561 sør* og aust for planområdet. Det er avklart med planavdelinga at planforslaga ikkje kjem i konflikt med kvarandre.

5.5 Lokale retningslinjer/normer

Aktuelle retningslinjer/normer:

- Renovasjonsteknisk norm for Fjell Kommune.

6 FORSKRIFT OM KONSEKVENSGREIING

Det går fram av forskrift 21. juni 2017 nr. 854 om konsekvensutredninger §39 at planer og tiltak som ikkje var omfatta av den tidlegare forskrifta av 2014, heller ikkje er omfatta av ny forskrift, dersom planarbeidet var gjeve oppstart før 1. juli 2017.

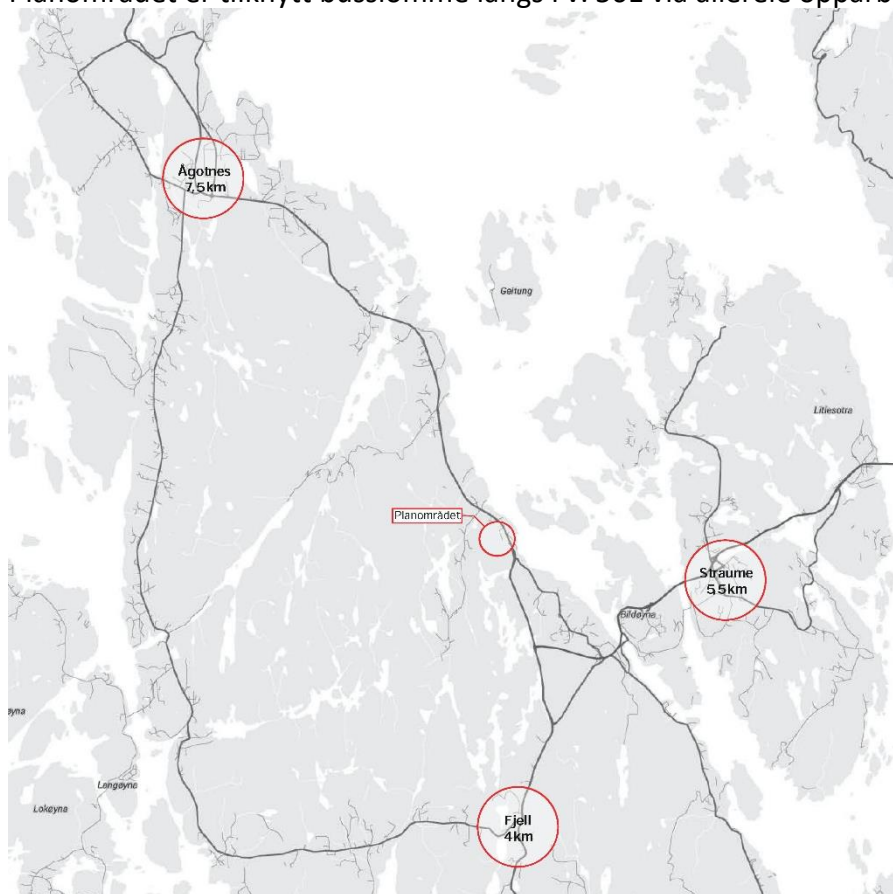
Planforslaget vart gjeve oppstart 04.02.2016. I oppstartsmøtet var det semje om at planforslaget ikkje utløyste krav om konsekvensutgreiing etter forskrifta av 2014. Området er konsekvensutgreidd som ein del av revideringa av kommuneplanens arealdel.

7 SKILDRINGAR AV PLANOMRÅDET I DAG

7.1 Lokalisering

Planområdet ligg sentralt i Øygarden kommune, langs Fv. 561, med omtrent 7 km køyring nordover til Ågotnes og 5 km austover til Straume sentrum. Reisetid til Straume og Ågotnes er berekna til 7 min med bil, 10 min med buss og 35 min med sykkel. Både Ågotnes og Straume har rikt utval av arbeidsplassar, helsetilbod og handels- og servicetilbod.

Både Ågotnes, Straume og Fjell er tilknytt planområdet langs raud prioritert kollektivakse. Planområdet er tilknytt busslomme langs Fv. 561 via allereie opparbeidd gangfelt.



Figur 4 Planområdet, med Ågotnes, Fjell og Straume

Planområdet ligg med gangavstand til service- og bensinstasjon, med døgnope butikk/gatekjøkken. Det ligg ein ballbinge og grusbane på Hedlo og ved Knappskog skule, om lag 2 km nord for planområdet. Det ligg eit område med kaiar, naust, flytebrygger og båtplassar, som eignar seg til både bading, fiske og sjøliv. 1,5 km sør for planområdet ligg Kobbeltveit Golf & Naturpark.

Nærmaste barnehage, Havhesten FUS barnehage, ligg om lag 900 m sør for planområdet og Knappskog barnehage ligg om lag 2,5 km nord for planområdet. Begge tilgjengeleg via gangfelt.

Kolltveit barneskule ligg om lag 2,0 km sør for planområdet og Knappskog barneskule ligg om lag 2,5 km nord for planområdet. Skulane er tilgjengeleg via gangfelt.

Fjell Ungdomsskule ligg omkring 5 km unna, på Bildøy. Tranevågen Ungdomsskule ligg 7,5 km unna, på Ågotnes. Det er 6,5 km avstand til Danielsen barne- og ungdomsskule på Straume.

7.2 Avgrensing og størrelse på planområdet

Planområdet er på om lag 49 daa og grensar mot areal eit etablert bustadområde i aust og eit større naturområde.

7.2.1 Grunngeving av planavgrensinga

Planområdet har fått ein naturleg avgrensing mot Fv. 561 i aust og LNF-område i nord, sør og vest. Planen omfattar i hovudsak areal regulert til eksisterande og framtidig bustad i Kommuneplanen, samt areal langs Fv. 561 for å få regulert inn løysing for kryss, mjuke trafikkantar og kollektivtilbod.

LNF-areal mot vest er medtatt som ein del av planen for å sikre ein heilskapleg løysing for planområdet med god plassering av bygg og anlegg, kvalitet i uteareala, betre utnytting av planens infrastruktur, og ein god kopling og overgang mellom bustadområdet og dei kringliggande natur- og friluftsområda.

Areal langs Fv. 561 er tatt med i reguleringsplanen for å få regulert ein tilfredsstillande kryssløysing, samt areal for etablering av fortau langs fylkesvegen.

7.2.2 Skildring av dagens bruk av planområdet

Planområdet er per dags dato nytta til bustad med tilhøyrande infrastruktur. og tilgrensande friluftsområde.

Planområdet er omgitt av natur- og friluftsområde mot sør og vest, Fylkesveg og bustader mot aust og eit mindre areal nytta til landbruk/beite i nord.



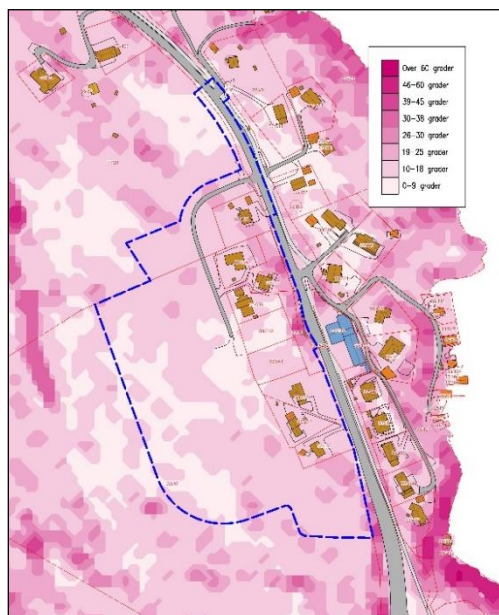
Figur 5 Panoramakollage, friluftsområde mot sør og vest

7.3 Topografi og landskap

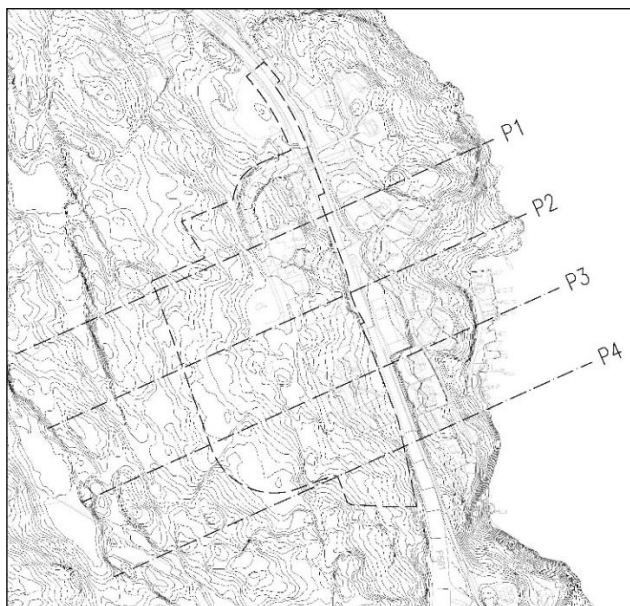
Planen ligg i eit småkupert terreng som skrånar frå LNF-område i vest ned mot veg og strandlinje mot aust. Terrengtet i planområdet skrånar frå omkring kote 45 ned til kote 24 ved Fylkesveg i aust. Sjå hellingsgrad og terrengprofilar i figur 6-8.

Landskapet er delvis prega av utbygging og planforslaget vil medføre ein vidareutvikling av bustadområdet langs fv. 561.

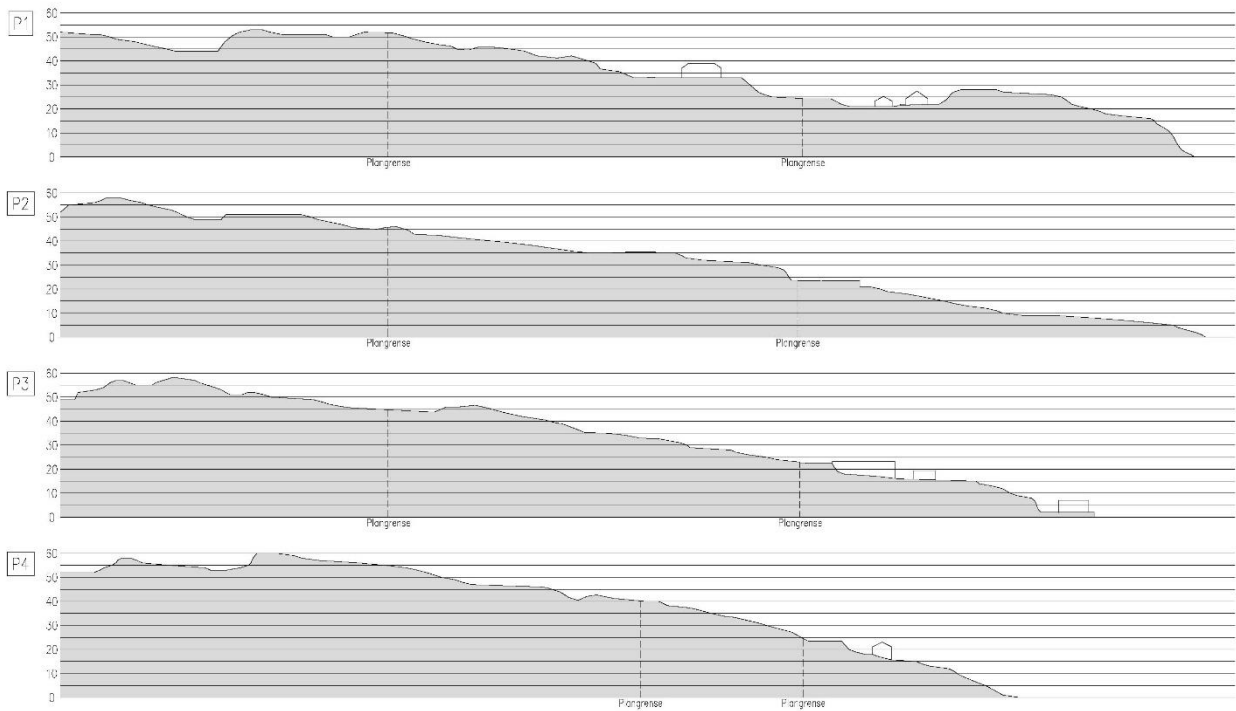
Sør og vest for planområdet stiger terrenget opp mot 55-60 høgdemeter. Utbygginga vil såleis ikkje bryte samanhengande landskapstrekk. Nye bygg og anlegg vil ikkje bryte horisonten eller vise silhuett frå viktige synsvinklar.



Figur 6 (venstre) Helningskart for planområdet



Figur 7 (høgre) Plangrense med angitt terrengprofiler



Figur 8 Terrengprofilar, eksisterande terreng

7.4 Sol- og lysforhold

Som ein del av planarbeidet er det utarbeida ein solstudie. Denne ligg vedlagt.

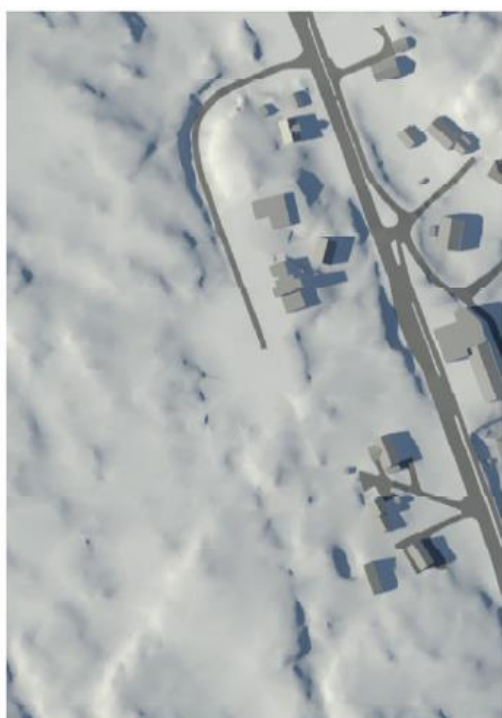
Solstudien viser sol og skyggediagram over planområdet, før og etter utbygging, ved vårjamdøgn, sommarsolverv og vintersolverv. Det er teke utgangspunkt i klokkesletta 09.00, 12.00, 15.00 og 18.00.

Resultata frå studien viser at planområdet etter utbygginga vil ha sol frå kl 9 til kl 18 ved sommarsolverv. Ved vårjamdøgn vil planområdet ha sol frå kl 9 til kl 15, men er noko meir skuggelagt kl 18. Ved vintersolverv har planområdet noko sol rundt kl 12.

Sol- og skuggeillustrasjonane er basert på tidlegare versjon av plankartet, men vil i hovudsak synes det same som noverande forslag til plangrep gjev.



Figur 9 Sol og skyggediagram ved vårjamdøgn kl 15 før utbygging (t.v.) og etter utbygging (t.h.).



Figur 10 Sol og skyggediagram ved sommarsolverv kl 18 før utbygging (t.v.) og etter utbygging (t.h.).

Skuggeforholda ved kveldstid er ikkje overraskande med tanke på planområdet plassering i eit terreng som skrånar mot aust.

7.5 Lokalklima

Planområdet ligg på austsida av Sotra, vest for Bildøy og Lillesotra. Området ligger i le av terreng mot vest og er forholdsvis godt skjerma mot vær og vind frå Nordsjøen. Området ligg ope mot aust. I NVEs vindkart for Norge ligg området i nord-sørgåande belte med årsmiddelvind på 7.0-7.5 m/s (i 50m høgd).

Florida og Flesland er næraste målestasjonar med data tilgjengeleg i Metrologisk institutts vær- og klimadatabase på eklima.no.

Årleg nedbørsmengd registrert på Florida målestasjon 2011-2016 har eit snitt på 2628 mm. Årleg middeltemperatur registrert på Florida målestasjon 2011-2016 har eit snitt på 8,6 °C.

Det er ikkje registrert nedbørsmengder for Flesland målestasjon for hele perioden 2011-2016. Nedbørsmengd f.o.m. april 2015, t.o.m. mars 2016 er 2055 mm.

Årleg middeltemperatur registrert på Flesland målestasjon 2011-2016 har et snitt på 7,9 °C.

7.6 Estetisk og kulturell verdi

Området har ikkje særskilde estetiske eller kulturelle verdier i dag.

7.7 Stadens karakter

7.7.1 Eksisterande bygningar

Eksisterande bustader i og rundt planområdet er i hovudsak tradisjonelle norske einebustader frå 60- og 70-talet med 1 til 2 etasjar, saltak og liggande kledning. Fleire einebustader vest for Fv. 561 har sokkeletasje.

I nyare tid har det blitt ført opp nye einebustader med ein meir moderne utforming. I planområdet er det etablert to einebustader med flatt tak. Aust for Fv. 561 er det etablert einebustader med liggande kledning og sal-/valmtak, og ein servicestasjon med platekledning og overbygg med bensinpumpene.

7.7.2 Samspel mellom landskap og bygningsmassar

Eksisterande bygningar i og rundt planområdet er etablert i eit belte langs Fv. 561 og vidare ned mot sjø i aust. Bustadane med tilhøyrande infrastruktur og uteopphaldsareal bryt med det opphavlege landskapet, med dei konsekvensane dette har for nær- og fjernverknad frå sjø.

Bustadtomtene er delvis terrengbearbeida for plassering av bustader og uteopphaldsareal, med stadvis naturleg vegetasjon og landskap som skapar ein overgangssone mellom Fylkesvegen i aust og friluftsområdet i vest.

7.7.3 Kulturminne og kulturmiljø

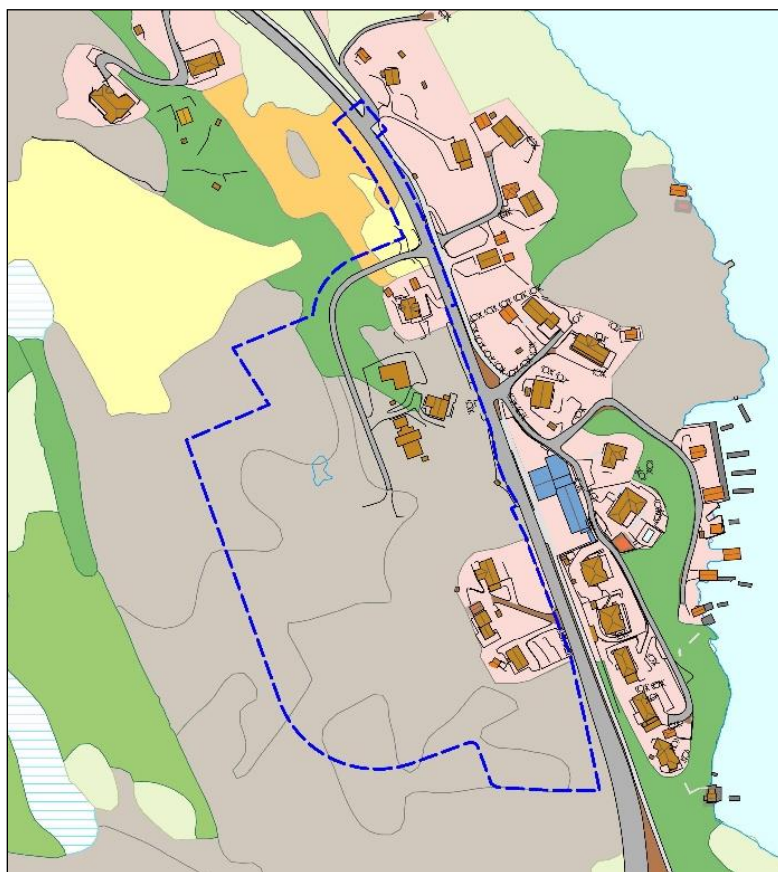
Det er ikkje registrert kulturminne, kulturmiljø eller SEFRAK-registrerte bygg i eller i nærleik av planområdet.

7.8 Naturverdiar og landbruk

Arealet innafor planområdet er i NIBIOs karteneste registrert som skrin fastmark. Eit lite areal er produktivt skogsareal. Dette arealet er i hovudsak allereie utbygd med eksisterande tilkomstveg og bustader.

Det er og eit lite areal registrert som dyrka jord heilt nord i planområdet. Dette arealet er i realiteten allereie utbygd med veg og det er ikkje regulert ny utbygging her. Areal nord for utbygd veg er registrert som anna veggrunn, grøntareal, som ikkje skal byggast ut.

Planområdet er ikkje nytta eller eigna til landbruk.



Figur 11 Utklipp av NIBIOs arealressurskart

Per august 2018 er det ikkje registrert dyre- eller planteartar som er raudlista i Artsdatabanken si kartteneste Artskart eller Miljødirektoratet si kartteneste Naturbase. Det er heller ikkje registrert artar av særleg stor forvaltingsinteresse i planområdet.

I Artskart er det registrert nøtteskrie og hågebåndfly som begge er livskraftige artar.

Det er registrert to framadartar aust for planområdet: Gyvel og Parkslilerke. Det er viktig å hindre vidare spreiring av desse artane.



Figur 12 Utklipp frå Artskart den 21.08.19 som syner registrert plassering av framadartar.

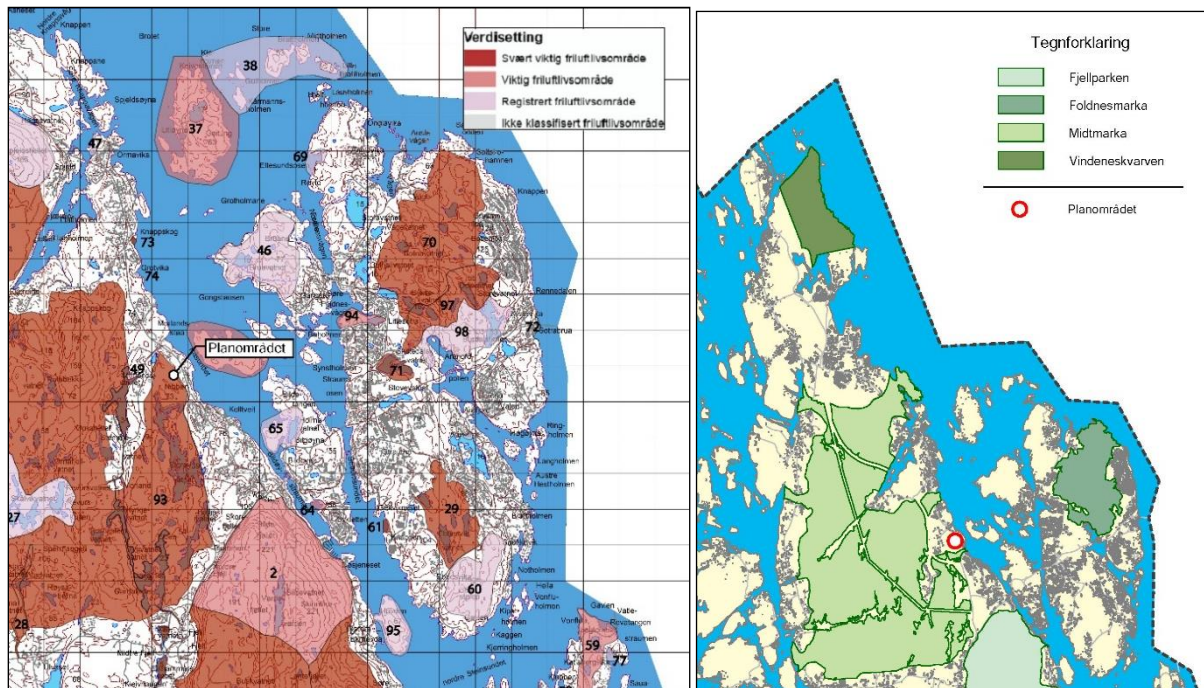
7.9 Rekreasjonsverdi, rekreasjonsbruk og uteområde

Planområdet går inn i den nordlege delen av det kartlagde friluftsområdet Kolltveitmarka.

Kolltveitmarka er registrert som eit svært viktig friluftslivsområde med hovudsakleg lokale brukarar. Område er skildra som følgjar i Naturbase:

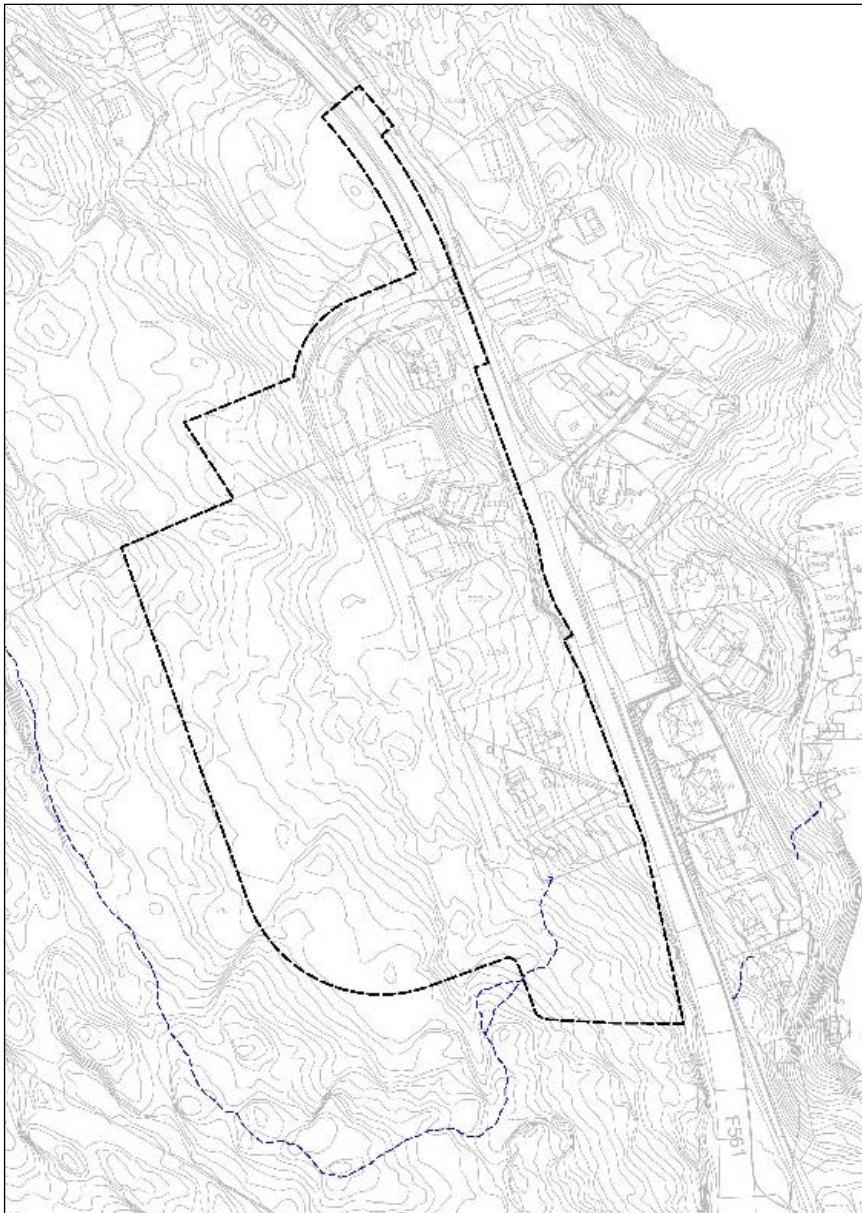
«Eit mykje brukt turområde med mange turstimoglegheiter. Parkering. Det er fin turveg - den gamle kirkevegen. Det er eit stikryss opp i terrenget, kalla Sinsenkysset. Populært område. Det går dyr på beite. Flott område kvar det er lett å ferdast. Vatn til å padle kano, bade og stå på skeiser om vinteren. Mange turstimoglegheiter. Mykje brukt av skoler, barnehagar, speidar, idrettslag o.l. Fyste del på gammal opparbeida kulturveg, gjennom furuskog, langs fine vatn og ein går over på sti i lynghei. Deretter lauvskog før en går bratt opp til toppen på Gardafjellet. Turområde.»

Lenger vest for planområdet og Kolltveitmarka er det kartlagde friluftsområdet Midtmarka. Midtmarka er registrert som eit svært viktig friluftslivsområde, med stor brukarfrekvens og liten til ingen grad av tilrettelegging.



Figur 13 Planområdets plassering iht. friluftsområdet Kolltveitmarka (t.v) og utklipp av vedlegg K til kommuneplanens arealdel, Temakart over markaområde (t.h.).

Som ein del av planarbeidet er det kartlagt ein tursti som strekker seg frå gnr. 33 bnr. 196, vest i planområdet, til Kolltveitmarka.



Figur 14 Planområdet og kringliggende stier

Utover friluftsliv ligg planområdet om lag 100 meter frå sjø. Ved sjø er det etablert naust, kaiar og båtplassar.

Omtrent 1,5 km mot sør ligg Kobbeltveit golf & naturpark.

7.10 Barn og unges interesser

Planområdet har god tilkomst til tilgrensande tur- og friluftsområde. Det er ved synfaring og i innkomne merknadar ikkje registrert særskilte spor etter barn og unge i planområdet utover tursti omtalt i punkt 7.9.

Det er ballbinge og grusbane på Hedlo og ved Knappskog skule, om lag 2,5 km nord for planområdet. Desse er tilgjengeleg frå planområdet via gong-/sykkelveg via Fv561. Ned mot

sjøen, like sør for planområdet er det kaiar, flytebyggje og svaberg, med moglegheiter for fiske og bading.

7.11 Trafikkforhold

7.11.1 Vegtilkomst

Det er i dag opparbeid privat tilkomstveg i planområdet. Denne strekker seg frå Fv. 561, lengst nord i planområdet, til gnr. 33 bnr. 641.

Eksisterande tilkomstveg har maksimal stigningsgrad på 1:12,5.

Gnr. 33 Bnr. 246, 217 og 196 nyttar i dag eigen avkøyrse til Fv. 561

7.11.2 Vegsystem

Fartsgrensa på Fv. 561 er 60 km/h. I følge Vegvesenets data hadde vegen ein ÅDT på 11.677 i 2017 (767 tunge køyretøy).

Det er opparbeid fortau i tilknytning til busshaldeplass langs Fv. 561.

7.11.3 Kollektivtilbod

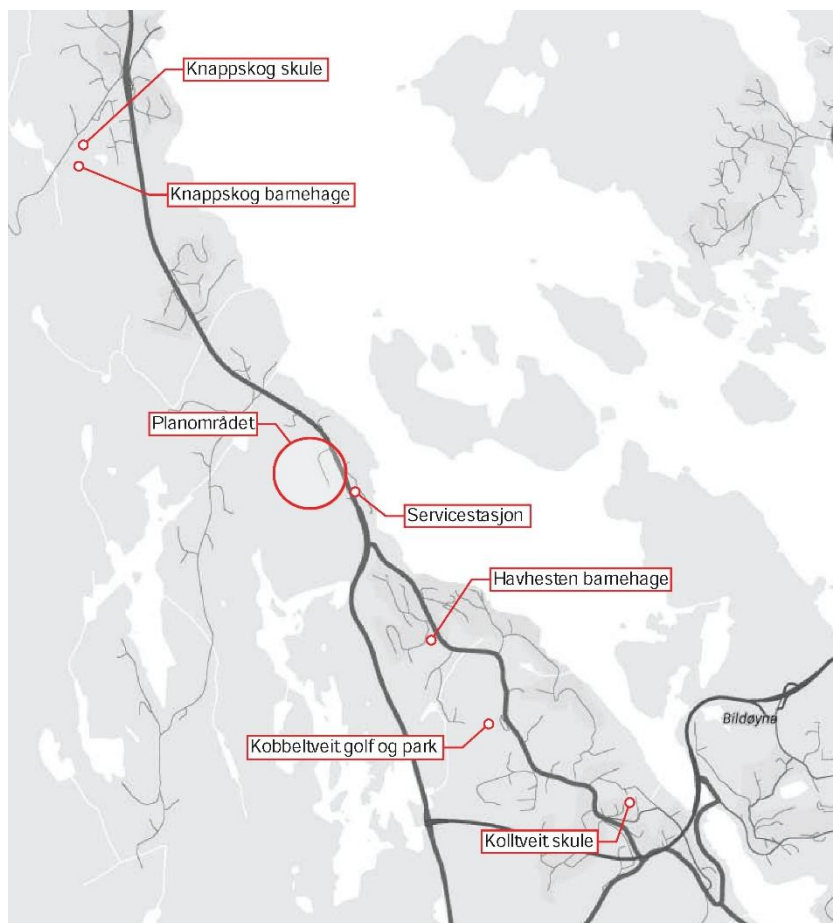
Planområdet ligg langs raud trase, prioritert kollektivakse, som prioriterast både av Skyss og Øygarden kommune, jf. Kommuneplanens arealdel, punkt 4.3.1 og figur 11.

Det er opparbeid fortau langs eksisterande tilkomstveg, vidare langs Fv. 561 fram til busslomme for sørgåande kollektivtrafikk. Det er fortau langs Fv. 561 på motsett side fram til busslomme for nordgåande kollektivtrafikk.

Det er om lag 500 m gangavstand frå busslommene mot sør og nord til motsett ende av planområdet.

7.12 Sosial infrastruktur og andre servicetilbod

Planområdet ligg med gong-/sykkelavstand til fleire barnehagar og skuler med tilhøyrande ballbaner. Det er gangavstand til lokal døgnope servicestasjon med kiosk/daglegvarer og gatekjøkken, samt Kobbeltveit golfpark.



Figur 15 Lokal infrastruktur og servicetilbud

Planområdet ligg sentralt i Øygarden kommune, langs Fv. 561, med 5-10 min kjøring til ein arbeidsplassar innanfor industri, helsetilbod, kommunale tenester og handels- og servicetilbod, på Ågotnes, Fjell og Straume.

7.12.1 Skule og barnehage

Det er tre barnehagar i nærleik av planområdet. Nærmaste barnehage er Havhesten FUS barnehage, om lag 900 m sør for planområdet, tilgjengeleg via gangfelt langs fv. 561t. Knappskog barnehage ligg om lag 2,5 km nord for planområdet, og er også tilgjengeleg via gangfelt. Knerten Familiebarnehage ligg 2,5 km sør for planområdet, tilgjengeleg via veg og gangfelt.

Barnehagekapasitet for planområdet er avklart med Barnehagesjefen i tidlegare Fjell kommune.

Området er i dag dekket av Kolltveit barneskule, om lag 2,0 km sør for planområdet. Det er samanhengande gangfelt frå planområdet til skulen.

Det er ytterlegare kapasitet ved Knappskog barneskule, om lag 2,5 km nord for planområdet. Skulen er tilgjengeleg via gangfelt langs Fv561.

Skulekapasiteten for planområdet er avklart med Skulesjefen i tidlegare Fjell kommune. Ved fortetting i området kan krinsgrenseregulering bli vurdert.

Kva gjeld ungdomsskule er det om lag 5 km til Fjell Ungdomsskule på Bildøy og 7,5 km til Tranevågen Ungdomsskule på Ågotnes, samt 6,5 km avstand til Danielsen barne- og ungdomsskule.

Sotra Vidaregåande skule ligg på Bildøy, 5 km frå planområdet

7.12.2 Idretts- og Kulturtilbod

Det ligg ein ballbinge og grusbane på Hedlo og ved Knappskog skule, om lag 2 km nord for planområdet. Rett aust for planområdet ligg eit område med kaiar, naust, flytebrygger og båtplassar, som eignar seg til både bading, fiske og sjøliv.

1,5 km sør for planområdet ligg Kobbeltveit Golf & Naturpark.

Straume ligg 5,5 km aust for planområdet og har terapibad, kulturhus, kino, treningssenter, paintballbane, bibliotek, diverse fritidsklubbar, sjakkklubb, karate, korps, Fjell frivillighetssentral, Sotra Arena, idrettsanlegg, mm., samt ein rekke restaurantar og handelsmoglegheiter.

Om lag 7,5 km nord for planområdet ligg Ågotnes idrettsanlegg og idrettshall. Bildøyhallen med tilhøyrande baner ligg 4,5 km mot aust.

Om lag 10,5 km mot syd ligg Sotra Motocross klubb. Sartor Skytehall ligg på Bildøy, 4,5 km unna, og Sartor Skyttarlags bane ligg om lag 8 km mot syd. Det finns basseng på Ulveset skule, Ågotnes skule og Fjell Ungdomsskule.

Fjell festning ligg om lag 6 km syd for planområdet, med Nordsjøfartsmuseet 14 km vidare mot nordvest. Kystmuseet i Øygarden ligg om lag 30 km mot nord.

Fjell kyrkje ligg 4 km sør for planområdet, Foldnes kyrkje ligg 6,5 km mot aust og Landro kyrkje ligg 9 km mot nord.

7.12.3 Helsetilbod

Sotra Legevakt ligg 5,5 km mot aust. Her ligg og BUP Øyane poliklinikk. Både Straume og Ågotnes har ein rekke helsetilbod, med fastlegar, helsestasjonar, psykiatrisk dagsenter, tannlegar, fysioterapeutar, kiropraktorar, mm. Helsestasjon for ungdom ligg på Straume. Det ligg apotek på både Straume og Ågotnes.

På Straume og Ågotnes finns ein rekke fitness- og treningssenter. Straume terapibasseng ligg omtrent 6 km mot vest.

Fjell Sjukeheim og Straume Bu og Servicesenter ligg på Straume. Kvednatunet bu- og aktivitetssenter ligg på Ågotnes.

7.12.4 Nærleik til arbeidsplassar

Servicestasjonen tvers ovanfor planområdet, Kolltveit trelast og Sotra golfpark representerer forskjellige handels- og servicetilbod, med tilhøyrande arbeidsplassar innan kort

gangavstand til planområdet. Det finns ytterlegare arbeidsplassar tilknytt skuler og barnehagar i nærleiken.

Hovudmengda av dei lokale arbeidsplassane er lokalisert på Ågotnes og Straume. Ågotnes har arbeidsplassar tilknytt industriområdet her, samt handel, service og kommunale tenester. Straume har arbeidsplassar tilknytt handel, service og kommunale tenester, samt eit industriområde mot sør.

Både Straume og Ågotnes ligg med kort avstand for bil, kollektivtrafikk og sykkel. Reisetid til Straume og Ågotnes er rekna til 7 min med bil, 10 min med buss og 35 min med sykkel. Bussforbindelsane til Straume og Ågotnes er gode og krev ikkje bytte av buss.

7.12.5 Daglegvarehandel og andre servicetilbod

Tvers over vegen for planområdet ligg ein Statoil bensin/-servicestasjon. Stasjonen er døgnope med service og bilvask, kiosk/daglegvarer og gatekjøkken. Stasjonen har sitteplassar for bevertning og bespisning.

Næraste daglegvarebutikk er Rema 1000 på Fjell, 5 min køyring sørover frå planområdet. Kiwi Ågotnes ligg 6 min køyring nordover berekna køyretid til Rema 1000 på Straume er 7 min. Bussforbindelsane her er gode.

Utover dette finns ein stor mengde tilbod innan daglegvarer, detaljhandel, servicetilbod, mm. på Straume og Ågotnes.

7.13 Universell tilgjenge

Forutan eksisterande bustader og tilkomstveg er området i dag ikkje utbygd og området er ikkje tilrettelagt for universell utforming. Eksisterande tilkomstveg har maks stigning 1:12,5.

7.14 Teknisk infrastruktur

7.14.1 Vatn og avlaup

Vatn og avlaup kan koplast til offentlig leidningsnett i nord, ved avkøyrse til gnr. 33 bnr. 28, langs Fv561.

Det er avklart med FjellVAR at det skal være god kapasitet på hovudnettet for vatn og avlaup.

7.14.2 Trafo og kraftlinjer

Det går i dag høgspenstluftleidningar gjennom planområdet. Desse skal leggjast i bakken ved utbygging av området.

Det er etablert ein transformator/nettstasjon med kapasitet for utbyggingsomfanget.

7.14.3 Energiforsyning og alternativ energi

Det er elektrisk energiforsyning for området. Det er ikkje tilgjengeleg fjernvarmeanlegg eller anna infrastruktur for alternativ energi i området.

Luftoppvarming via varmepumpe eller som del av ventilasjonsanlegg, vedomnar, ol. er tilgjengelege alternativ til direkte elektrisk oppvarming.

Planområdet ligg ope mot aust og vil verte naturleg oppvarma med solvarme om morgonen og på formiddagen.

7.15 Miljø, klima og grunnforhold

7.15.1 Stabilitetsforhold i grunn

Terrenget innanfor planområdet skrånar jamt frå vest til aust med om lag 7 gradar. Det er ikkje registrert aktsemdsområde for skred, snøskred, steinssprang, kvikkleire eller andre Naturfarar i NVEs atlas (atlas.nve.no), innanfor planområdet.

Terrenget er relativt slakt, med oversiktlege grunnforhold og det vurderast ikkje som naudsynt å utarbeide ein geologisk rapport for området.

7.15.2 Mikroklimatiske forhold

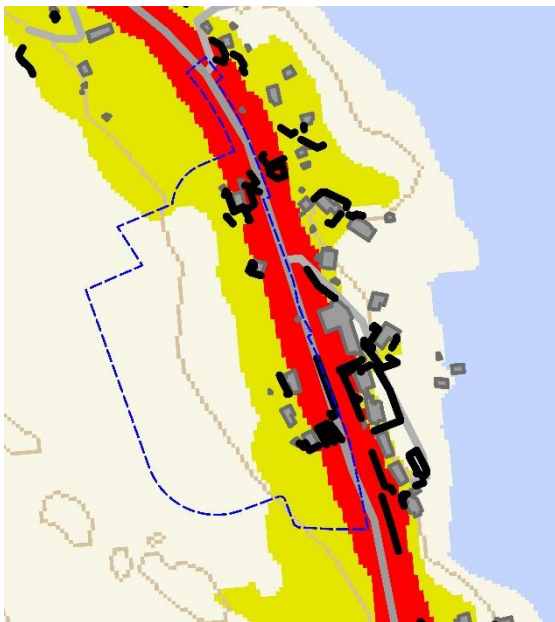
Planområdet ligg med naturleg le frå terrenget mot vest og sørvest. Landskapet er forholdsvis ope, med spreidd vegetasjon og eit skogsbelte i vest. Planområdet ligg godt skjerma av vær og vind frå vest, men ligg ope mot aust. Planområdet ligg i hovudsak mellom 25 og 45 m.o.h.

7.15.3 Støyforhold

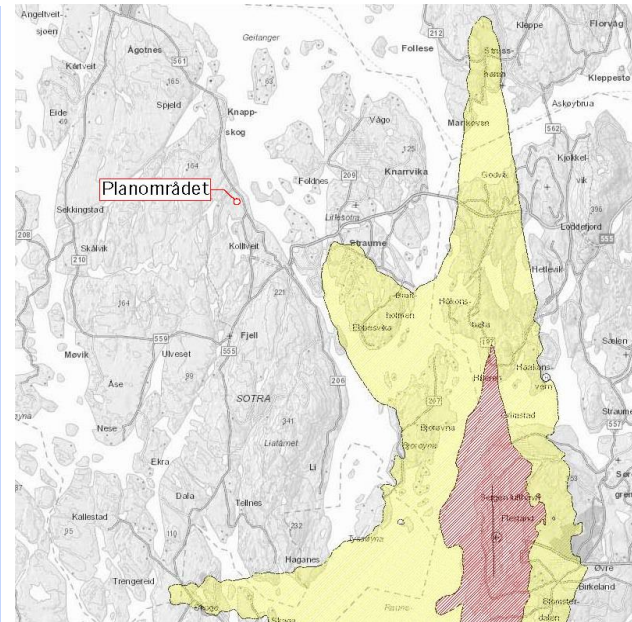
Delar av planområdet mot aust ligg innanfor gul og raud støysone frå Fv. 561, etter Statens Vegvesens støyvarselkart for tidlegare Fjell kommune, datert januar 2011.

Ny trase for Fv. 561, som del av Sotrasambandet, er prosjektert vest for planområdet. Ved ferdigstilling vil dette vere hovudfartsåra mellom Ågotnes og Kollveit/riksveg 555, noko som vil ha ein innverknad på støynivå for biltrafikk.

Planområdet ligg utanfor støysone angitt i Avinors Flystøysonekart 2030 for Bergen Lufthavn, Flesland.



Figur 16 (t.v.) Planområdet vist over Statens Vegvesens støykart for Fv561



Figur 17 (t.h.) Planområde vist på støykart for Bergen Lufthavn, Flesland.

7.16 Beredskap og ulukkesrisiko

7.16.1 Beredskap

Sotra og Øygarden lensmannskontor ligg på Straume, 5,5 km unna planområdet. Ågotnes brannstasjon ligg 7,5 km unna. Sotra Legevakt ligg på Straume, 5,5 km unna planområdet. Akuttmottaket på Haukeland ligg 22 km unna. Det er god tilkomst for utrykkingskøyretøy lang eksisterande veg.

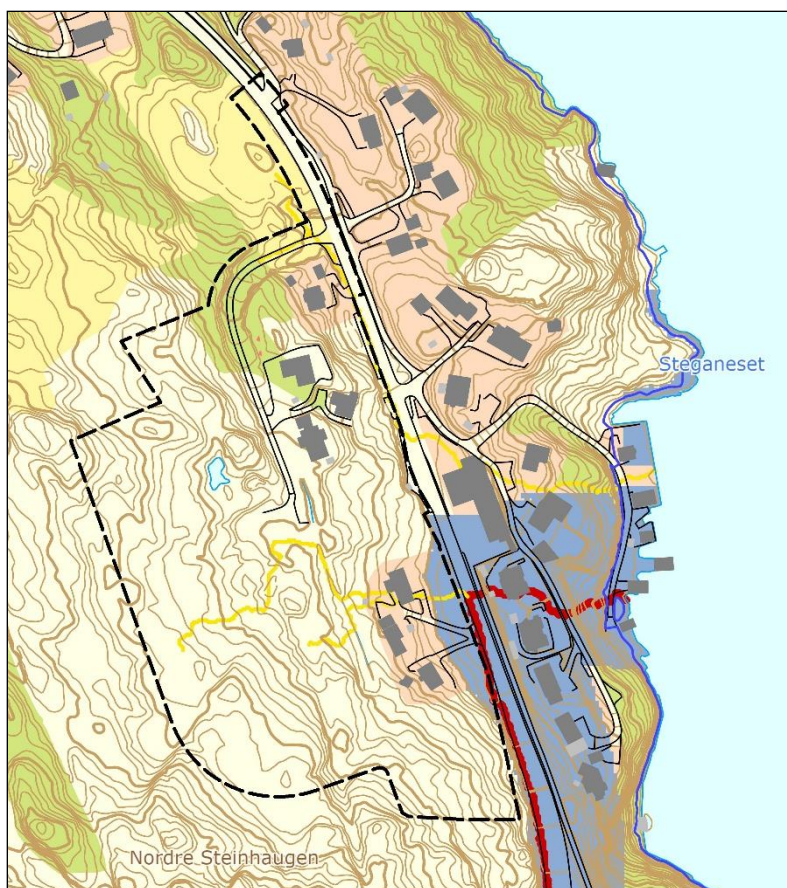
7.16.2 Rasfare

Det er ikkje registrert fare for ras eller steinsprang innanfor planområdet.

7.16.3 Flaumfare

I kommunens aktsemdskart for flaum og overvatn er det registrert ein potensiell flaumveg med 1-10ha tilrenningsareal gjennom planområdet.

Langs Fv. 561 aust for planområdet er det registrert ein potensiell flaumveg med >100ha tilrenningsareal. Her er og registrert ein flaumsone. Flaumsona råkar noko av planområdet i aust.



Figur 18 Planområdet vist over kommunens aktsemdkart for flaum og overvatn

Flaumveg over gnr. 33 bnr. 246 har i dag avgrensa kapasitet over eigedomen og under fylkesvegen. Dette gir fare for flaum for eksisterande eigedomar i periodar med mykje nedbør.

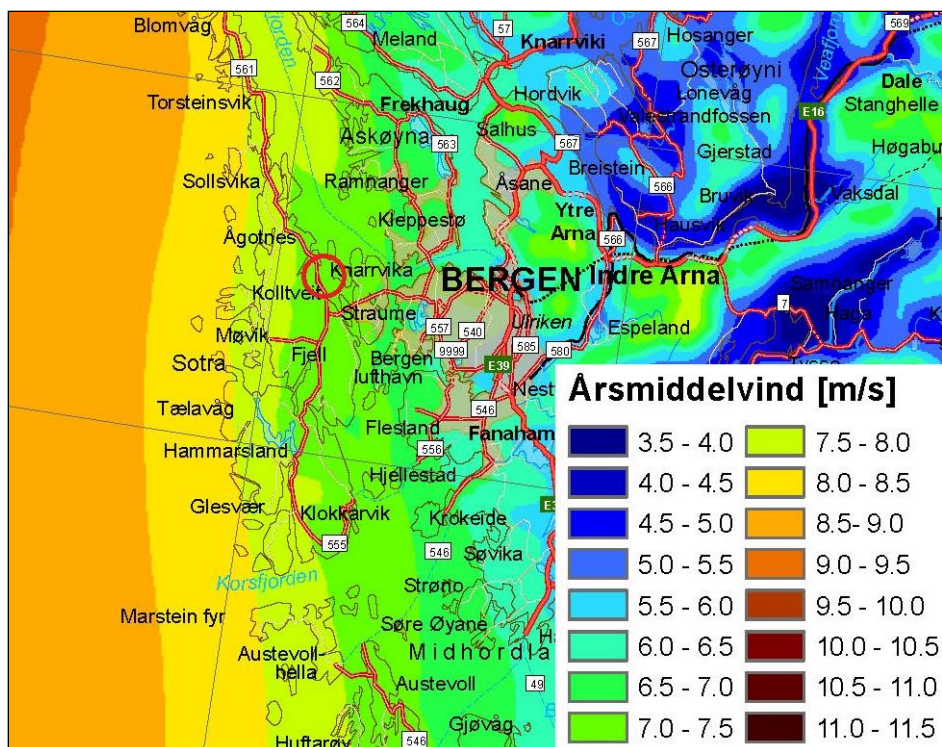
7.16.4 Overvatn

Utbygging av planområdet vil medføre ei endring i den naturlege handteringa av overvatn i området i dag. Endringar i høgareliggjande terreng vil kunne medføre ytterligare overvatn til nedanforliggjande område som allereie er flaumutsett. Dette må bli teke omsyn til.

7.16.5 Vind

Planområdet ligg med naturleg le frå terrenget mot vest og sørvest. Landskapet er forholdsvis ope, med spreidd vegetasjon og eit skogsbelte i vest. Planområdet ligg godt skjerma av vær og vind frå vest men ligg ope mot aust.

I NVEs vindkart for Norge ligg området i nord-sørgåande belte med årsmiddelvind på 7.0-7.5 m/s (i 50m høgd).



Figur 19 Planområdet angitt på NVEs vindkart for Norge

7.16.6 Potensielle forureiningskilder

Det ligg ein service-/bensinstasjon tvers over vegen for planområdet. Servicestasjonen forventast drifta i samsvar med lovverk og føreseigner for denne type bygningar og vert ikkje vurdert som en risiko for forureining og utslepp. Servicestasjonen ligg lågare i terrenget enn planområdet og det er ikkje risiko for forureining i grunn eller overvatn som kan ledast inn i planområdet herifrå.

Planområdet ligg i område registrert med moderat til lav radon-aktsamheit i kartdata på miljøstatus.no.

7.16.7 Ulukkesrisiko

Det går i dag ein høgspenline gjennom planområdet. Denne skal leggjast i bakken.

Planområdet grensar mot Fv. 561 i aust. Fv. 561 er ein mykje trafikkert, tofelts fylkesveg med 60 km/h fartsgrense og ein ÅDT på om lag 12.000.

Det vil visast særleg omsyn til mjuke trafikkantar langs Fv. 561 og tilkomstveg ved utarbeiding av planen.

Heilt søraust i planområdet går det ein skrent ned til Fv561. Denne bør sikrast ved utbygging av bustadområdet her.

7.17 Privatrettslege bindingar

Ingen kjende.

8 SKILDRINGAR OG VERKNADER AV PLANFRAMLEGGET

8.1 Innleiing

Planen er utforma for å legge til rette for bustadbygging innanfor planområdet og samstundes sikre allmenta tilkomst til tilgrensande LNF-, tur- og rekreasjonsområde.

Internvegar og friområde er plassert for å redusere terrenginngrep i planområdet og gje best mogleg tilkomst til leikeareal, friareal, tuområde og kollektivtrafikk for alle bebuarane i området.

Det leggjast til rette for variert busetnad, med einebustad, rekkjehus og fleirmannsbustader. Maksimal byggehøgde er satt for å unngå uønskt silhuett- og fjernverknad

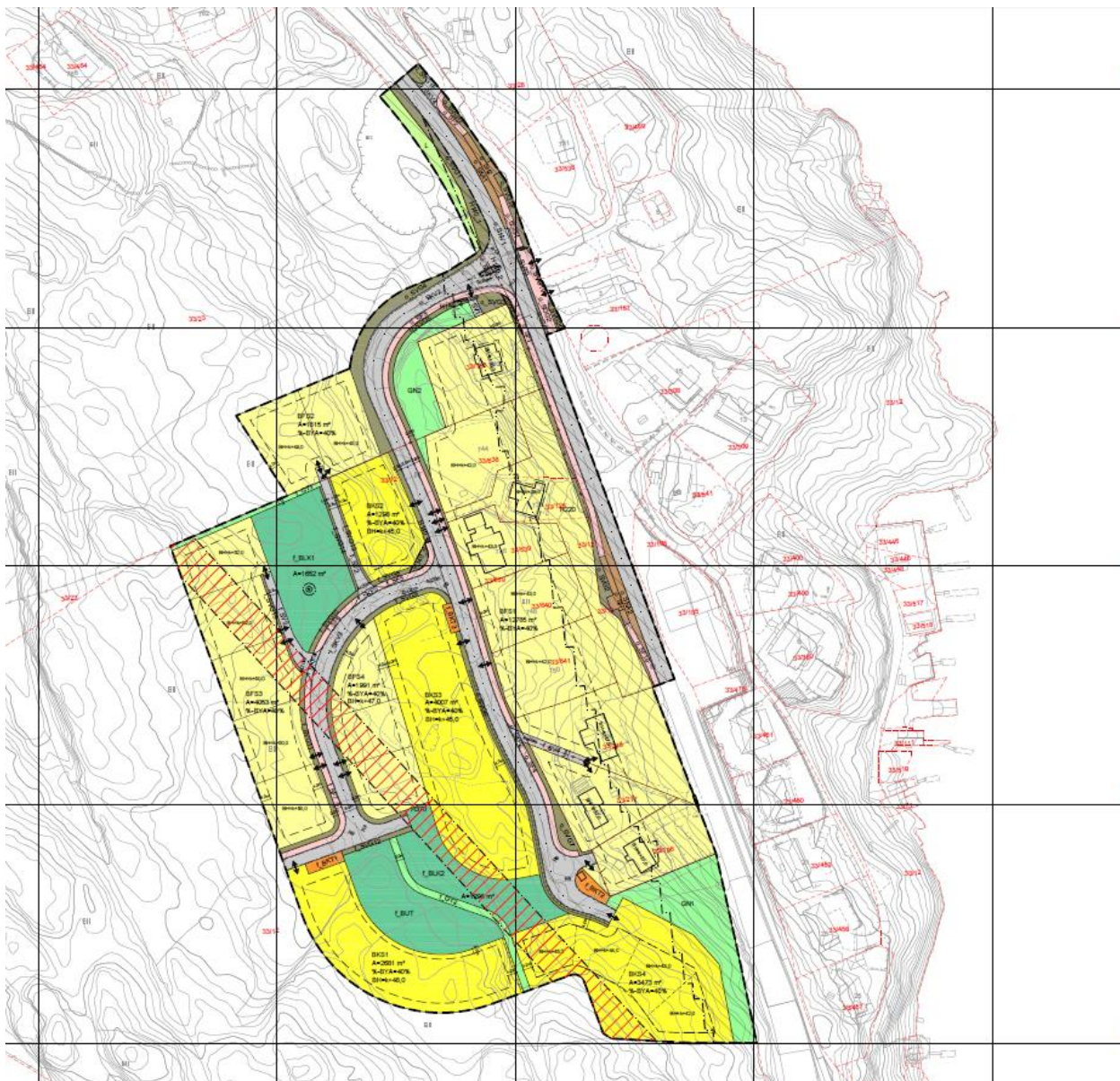
8.2 Planlagt arealbruk

Arealbruk for planområdet er lista i tabellen under.

Arealtabell	
	Areal (m²)
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	
1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (BFS1)	12785,3
1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (BFS2)	1815,1
1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (BFS3)	4053,2
1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (BFS4)	1991,2
1112 - Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (BKS1)	2681
1112 - Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (BKS2)	1297,9
1112 - Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (BKS3)	4007,5
1112 - Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (BKS4)	3473
1560 - Øvrige kommunaltekniske anlegg (BKT1)	72,4
1560 - Øvrige kommunaltekniske anlegg (BKT2)	102,1
1560 - Øvrige kommunaltekniske anlegg (BKT3)	47,5
1600 - Uteoppholdsareal (BUT)	1462,2
1610 - Lekeplass (BLK1)	1651,7
1610 - Lekeplass (BLK2)	1298
Sum areal denne kategori:	36738,1
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m²)

2010 - Veg (SV1)	31,1
2010 - Veg (SV2)	207,3
2010 - Veg (SV3)	182,2
2010 - Veg (SV4)	110,4
2011 - Kjøreveg (SKV1)	1781,9
2011 - Kjøreveg (SKV2)	2440,4
2011 - Kjøreveg (SKV3)	1248,1
2011 - Kjøreveg (SKV4)	61,6
2012 - Fortau (SF1)	278
2012 - Fortau (SF10)	71,7
2012 - Fortau (SF2)	54,7
2012 - Fortau (SF3)	583,1
2012 - Fortau (SF4)	138,1
2012 - Fortau (SF5)	82,1
2012 - Fortau (SF6)	68,4
2012 - Fortau (SF7)	235,4
2016 - Gangveg/gangareal/gågate (SGG1)	70,7
2016 - Gangveg/gangareal/gågate (SGG2)	176,6
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (SVT1)	16,5
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (SVT2)	39,4
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (SVT3)	3,9
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (SVG1)	293,7
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (SVG10)	65,5
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (SVG11)	187,4
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (SVG12)	62,2
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (SVG13)	47,5
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (SVG14)	46,3
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (SVG15)	44,8
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (SVG16)	40,8
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (SVG17)	72,6
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (SVG18)	96,2
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (SVG19)	7,8
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (SVG2)	321,8
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (SVG20)	35,2
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (SVG3)	85,9
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (SVG4)	544,3
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (SVG5)	335,5
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (SVG6)	291,8
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (SVG7)	168,2
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (SVG8)	75,4
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (SVG9)	296,2
2025 - Holdeplass/plattform (SH1)	93,4
2025 - Holdeplass/plattform (SH2)	90,5
2071 - Kollektivanlegg (SKA1)	141,5
2071 - Kollektivanlegg (SKA2)	153,9

2800 - Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (SKF2)	19
2800 - Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (SKF3)	28
2800 - Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (SKF4)	28,8
Sum areal denne kategori:	11555,7
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (m²)
3020 - Naturområde (GN1)	1418,6
3020 - Naturområde (GN2)	764,9
3031 - Turveg (GT1)	136,6
3031 - Turveg (GT2)	278,3
Sum areal denne kategori:	2598,4
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift	Areal (m²)
5100 - LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (L)	369,4
Sum areal denne kategori:	369,4
Totalt alle kategorier: 51261,6	



Figur 20 Planområdet

8.3 Formål knytt til bygninger og anlegg

8.3.1 Type bygninger og anlegg

Innanfor planområdet er det lagt til rette for einebustader, rekkjehus, tomannsbustader, firemannsbustader og seksmannsbustader.

Inndeling av delområder, type bustadbebyggelse, tal bueiningar, arealstorleik, grad av utnytting og maksimal byggehøgde går fram av tabell under.

Delområde	Type bustad	Tal bueiningar	Storleik areal	BYA	Byggehøgde
-----------	-------------	----------------	----------------	-----	------------

BFS1	Einebustad med høve for utleigedel.	9-18 avhengig av etablering av utleigedel.	12 785 m ²	40%	K+35-43.
BFS2	Einebustad med høve for utleigedel	2-4 avhengig av etablering av utleigedel.	1 815 m ²	40%	K+45 og +49.
BFS3	Einebustad med høve for utleigedel	5-10 avhengig av etablering av utleigedel.	4 053 m ²	40%	K+50 og +52.
BFS4	Einebustader med høve for utleigedel	3-6 avhengig av etablering av utleigedel.	1 991 m ²	40%	K+47.
BKS1	Rekkjehus eller tomannsbustad	6	2 681 m ²	40%	K + 48.
BKS2	Rekkjehus, tomannsbustader og firmannsbustader	4	1 298 m ²	40%	K+45
BKS3	Rekkjehus, to-, fire- og seksmannsbustader	18	4 007 m ²	40%	K+45
BKS4	Rekkjehus eller tomannsbustader	8	3 473 m ²	40%	K+42-45.

Grad av utnytting

Området ligg i sone 2 i kommuneplanens arealdel, definert i punkt 5.6.3 for «*variert bustadstruktur, med hovudvekt på småhus, rekkjehus og kjedehus. Det kan opnast for etablering av lågblokker.*» Rettleiande %-BYA ved regulering i sone 2 er 40% for planområdet som heilskap, jf. Føresegn 24b til kommuneplanens arealdel. Dette har blitt innarbeida i planmateriale.

Byggehøgder

Byggehøgde er fastsett for dei ulike delområda for å ta omsyn til dei naturlege landskapstrekk, gi ein variert bustadutbygging, minimere negativ fjern- og silhuettverknad, og trappe ned bustadhøgden for å gi mest mogleg sol og utsikt for dei ulike delområda.

Maksimal byggehøgde opnar for bygg med 2-3 etasjar. Dette kan medføre at bygg får ein byggehøgde over det lagt til grunn i plan- og bygningslova §29-4 første avsnitt.

Ved skrånande terreng er intensjonen at bygg kan byggast med sokkeletasje.

Plassering av bygg og anlegg

Kommuneplanens arealdel del 3, side 53, identifiserer fjernverknad frå land og sjø som ein utfordring ved utvikling av planområdet. For å redusere ein eventuell negativ fjernverknad av utbygginga har bygg og anlegg blitt gitt ein plassering som i størst mogleg grad underordnar seg det naturlege landskapet. Vidare er det lagt føringar i føreseigna som sikrar at terrenginngrep ved utbygging av planområdet blir minimert og det vert avmerkt eksisterande vegetasjon som skal bevarast i plankartet.

Eit anna viktig moment i plassering av bygg og anlegg har vore å ikkje bygge ned tilkomst til nærturterreng, utmarksområde og eksisterande tursti. For å sikre denne koplinga er det regulert to turveggar som gir tilkomst til tilgrensande friluftsområde frå leike- og uteopphaldsareal.

Eksisterande tiltak

Alle dei 9 bustadtomtene innafor BFS1 er frådelt per dags dato. 7 einebustader er allereie oppført og desse blir vidareført i planframlegget.

Byggegrense

Byggegrenser for områda er i hovudsak fastsatt i samsvar med pbl. §29-4, med opning for at støttemurar, tilkomstveggar og parkeringsplassar kan bli plassert utanfor byggegrensa for BFS1-4 og BKS1-4 så lenge dette ikkje hindrar frisikt for veg. Dette unnataket gjeld ikkje byggegrense til fylkesveg.

Byggegrense til fylkesveg

Etter Rammeplan for avkøyrslar med strekningsvis vurdering av haldning til byggegrenser for riks- og fylkesveg i Region vest 2017-2020 og tilhøyrande vegkart ligg Fv. 561 i gul haldningsklasse. For gul haldningsklasse er byggegrense til midtlina på fylkesveg 50 meter. Det er likevel opna for fastsetting av ein anna byggegrense ved utarbeiding av reguleringsplan. Kriterium som kan gje unnatak er der det er lagt til rette for gang- og sykkelveg, busshaldeplass og fartsgrensa er 70 km/t eller lågare.

Formålet med byggegrense til fylkesveg er å sikre frisikt, hindre trafikkfarlege objekt langs veg, hindre etablering av støv- og støyfølsame bruksformål, sikre grunn til grøft og vedlikehald av veg, og reservere areal for framtidig utviding.

Per dags dato er det eit pågåande reguleringsplanarbeid for omlegging av Fv. 561 og traséen Kolltveit - Ågotnes (planID 1246 20150014). Dette vil redusere behovet for utviding av fv. 561 forbi planområdet og redusere trafikkmengda langs fylkesvegen. Ny trasé er godkjent gjennom Kommunedelplan Sotrasambandet, delprosjekt 3, Rv561 Kolltveit – Ågotnes.

Vurderinga er at planforslaget oppfyller kriterium for unnatak frå 50 meters byggegrense. Dette i lys av at trasé for Fv. 561 skal bli flytta, fartsgrensa langs fylkesveg er 60 km/t, planforslaget legger til rette for fortau, og det er etablert busshaldeplass.

Som eit resultat av vurderingane ovanfor er BFS1 og BKS6 er difor regulert inn med byggegrense på 30 m frå midtlina til Fv. 561. Dette tilsvarar blå haldningsklasse

Vurderinga er at ein 30 meters byggegrense gir tilstrekkeleg areal for friskt, grøfting, vedlikehald av veg og gjev areal for framtidig utvikling. Samstundes sikrar dette at nye tiltak til bustadformål blir plassert utanfor raud støysone.

Byggegrensa er for eksisterande bustader på gnr. 33 bnr. 158 og 126 er satt nærare fylkesveg enn 30 meter for å sikre vedlikehald, fasadeendring og fortsett bruk av bustadane.



Figur 21 Illustrasjonsplan

8.3.2 Leike- og uteopphaldsareal

Tidlegare Fjell kommune si arealdel til kommuneplanen stiller kvalitetskrav til minste uteopphaldsareal (MUA) og leike- og uteopphaldsareal for nye bustader i føresegn 24.

Kvalitetskrav til minste uteopphaldsareal

MUA er definert som «dei delar av tomta som ikkje er bygd eller avsett til køyring og parkering, og er eigna til dette formålet», jf. Kommuneplanens arealdel del 4, side 86. Planområdet ligger i sone 2 og har krav til MUA per bueining på 100 m², jf. føresegn 24 bokstav b. For bustadeiningar mindre enn 65 m² kan MUA vurderast til minimum 50 m².

Krav til storleik på leik- og uteopphaldsareal er innarbeida i reguleringsføresegna. Det er avsett tilstrekkeleg areal i plankartet for å innfri dette kravet. Utrekninga går fram i det følgjande.

F_BLK1-BLK2 er felles for alle bueiningar i planområdet og reknast med som felles MUA. Det er avsett 2 950 m² til leikeareal i plankartet. Dette gjev til saman 40 m² fordelt på 74 bueiningar. Det resterande kravet til MUA må løysast elles i planområdet.

F_BUT1 er felles uteopphaldsareal for BKS1. Uteopphaldsareal for dei andre delområda skal løysast internt i delområdet.

BFS1 – 18 einingar	BFS2 – 4 einingar
Delområde = 12 785 m ² BYA = 40% → 5 114 m ² 12 785 – 5 114 = 7 671 m ² som ikkje kan byggjast på. <u>426 m²</u> uteopphaldsareal per bustadeining innanfor BFS1.	Delområde = 1 815 m ² BYA = 40% → 726 m ² 1815 - 726 = 1 089 m ² som ikkje kan byggjast på. <u>272 m²</u> uteopphaldsareal per bustadeining innanfor BFS2.
BFS3 – 10 einingar	BFS4 – 6 einingar
Delområde = 4 053 m ² BYA = 40% → 1 621 m ² 4 053 – 1 624 = 2 432 m ² som ikkje kan byggjast på. <u>243 m²</u> uteopphaldsareal per bustadeining innanfor BFS3.	Delområde = 1 991 m ² BYA = 40% → 796 m ² 1 991 – 796 = 1 194 m ² som ikkje kan byggjast på. <u>199 m²</u> uteopphaldsareal per bustadeining innanfor BFS4.
BKS1 – 6 einingar	BKS2 – 4 einingar
Delområde = 2 681 m ² BYA = 40% → 1 072 m ² 2 861 – 1 072 = 1 789 m ² som ikkje kan byggjast på. 298 m ² uteopphaldsareal per bustadeining innanfor BKS1. Uteopphaldsareal innanfor f_BUT = 1 462 m ² = 243 m ² per bustadeining. Totalt uteopphaldsareal per eining = <u>541 m²</u>	Delområde = 1 298 m ² BYA = 40% → 519 m ² 2 298 – 519 = 779 m ² som ikkje kan byggjast på. <u>195 m²</u> uteopphaldsareal per bustadeining innanfor BKS2.
BKS3 – 18 einingar	BKS4 – 8 einingar
Delområde = 4 007 m ² BYA = 40% → 1 603 m ²	Delområde = 3 473 m ² BYA = 40% → 1 389 m ²

4 007 - 1 603 = 2 404 m ² som ikkje kan byggjast på.	3473 – 1389 = 2 084 m ² som ikkje kan byggjast på.
133 m ² uteopphaldsareal per bustadeining innanfor BKS3.	260 m ² uteopphaldsareal per bustadeining innanfor BKS4.

Kva gjeld privat uteopphaldsareal er dette sikra i føresegna. Føresegn 5.1.8 sikrar at minimum 50 m² av minste uteopphaldsareal (MUA) for einebustader skal vere privat. Føresegn 5.2.8 stiller krav til at minimum 20 m² av MUA skal vere privat for rekkjehus og tomannsbustader. For fire- og seksmannsbustader skal minimum 10 m² av MUA vere privat.

Føresegn 2.11 sikrar at uteopphaldsareal skal opparbeidast og tilplantast der dette ikkje kjem i konflikt med arealets funksjon. Vidare sikrar føresegna at areal brattare enn 1:3 ikkje kan reknast med som uteopphaldsareal.

Vurderinga er at planforslaget sikrar tilstrekkeleg uteopphaldsareal, med kvalitetskrav til MUA som følgjar opp kommuneplanens arealdel.

Kvalitetskrav til leike- og uteopphaldsareal

Føresegn 24 bokstav d stiller kvalitetskrav til leike- og uteopphaldsareal. Areal skal:

- Ha gode solforhold,
- ha eit utandørs støynivå i tråd med gjeldande støyforskrift,
- ha ein trafikk sikker plassering,
- ligge i nærleik av hovudtilkomst til bustaden,
- ha universell utforming og tilkomst,
- vere skjerma mot vind, ureining, støy, sterke magnetiske felt og trafikkfare.

Leike- og uteopphaldsareal (f_BLK1-BLK2 og f_BUT1) er plassert sentralt i planområdet. Plasseringa av sikrar at støynivå ikkje overstiger grenseverdiane i gjeldande retningsliner for støy (T-1442/2012) og at alle bustader ligg nært opp til leikeområda.

Valt plassering sikrar også gunstige sol- og skyggeforhold for leike- og uteopphaldsareala. Solstudien utarbeida som ein del av planarbeidet viser at det etter utbygging vil vere sol på leike- og uteopphaldsareala kl 15.00 og 18.00 ved sommarsolverv, og kl 15.00 ved vårjamdøgn. Kl 18.00 ved vårjamdøgn vil det vere sol på om lag 50% av leikearealet.



Figur 22 Sol og skyggediagram ved vårjamdøgn kl 18 før utbygging (t.v) og etter utbygging (t.h.).



Figur 23 Sol og skyggediagram ved sommarsolverv kl 18 før utbygging (t.v.) og etter utbygging (t.h.).

For å sikre mjuke trafikkantar si tryggleik skal det etablerast fortau langs køyrevegane inn til leike- og uteopphaldsareal. I tillegg er det stilt krav til opparbeiding av gjerde mot veg for leikeareal.

Føresegna sikrar vidare at uteopphaldsareal som ikkje er plassert i plankartet skal plasserast mest mogeleg solventt, ha ei funksjonell form og skjermast mot vêr, vind, forureining, elektromagnetiske felt, støy og (bil)trafikk/trafikkfare.

I tråd med føresegn 24 til kommuneplanens arealdel skal alle leikeområde ha universelt utforma tilkomst, jf. Reguleringsføresegn 2.2.1. Vidare skal minimum 20% av totalt leikeareal vere universelt utforma, samt ha dekke som er fast og sklisikkert, jf. Føresegn 2.2.2.

Opparbeiding av leikeplass

Reguleringsføresegn 5.4 stiller krav om opparbeiding av leikeareal. Leikeplassar skal ha ein utforming som opnar for variert leik- og rekreasjon, og samhandling mellom barn, unge og vaksne.

For å legge til rette for variert leik- og rekreasjon er det krav i føresegna om utstyring av leikeareal med fleire sitjegrupper og minimum 3 leikeapparat. Eksemplar på leikeapparat er sandkasse, vippehuske, leikehus, trampolin, huskestativ, klatrestativ og sklier/rutsjebane. Sitjegrupper kan vere benkar, fellesbygg eller takoverbygg med sitjeplasser, og hengeegg.

Vidare skal det etablerast minimum eit nærmiljøanlegg for barn og ungdom (6-19 år). Dette er anlegg for eigenorganisert, fysisk aktivitet. Eksemplar på nærmiljøanlegg er volleyballbane, faste bordtennisbord, mindre golfanlegg, streetbasketanlegg, sandvolleyballbane, trimparker, pumtrack og klatrevegg.

Leikeareal skal vere ein kombinasjon av naturterreng og opparbeida leikeareal. Minimum 50% av f_BLK1 og minimum 10% av f_BLK2 skal vere naturterreng. I samband med krav til etablering av leikeapparat, sitjegrupper og nærmiljøanlegg sikrar dette variasjon og samhandling mellom barn, unge og vaksne.

Rekkefølgekrav

Det er satt rekkefølgekrav for opparbeiding av leike- og uteopphaldsareal i reguleringsføresegn 3. Leike- og uteopphaldsareal skal vere ferdigstilt før bruksløyve kan bli gitt for bustader. Rekkefølgekrav er knytt til eigartilhøve og avstand frå delområdet.

8.3.3 Kommunaltekniske anlegg

Det er avsett tre områder for kommunaltekniske anlegg på totalt 222 m². Arealet skal nyttast til transformator, søppelhandtering og postkassestativ for bustader innanfor planområdet.

Tilkomstvegar og vendehamarar er dimensjonert for tilkomst med lastebil og søppelbil.

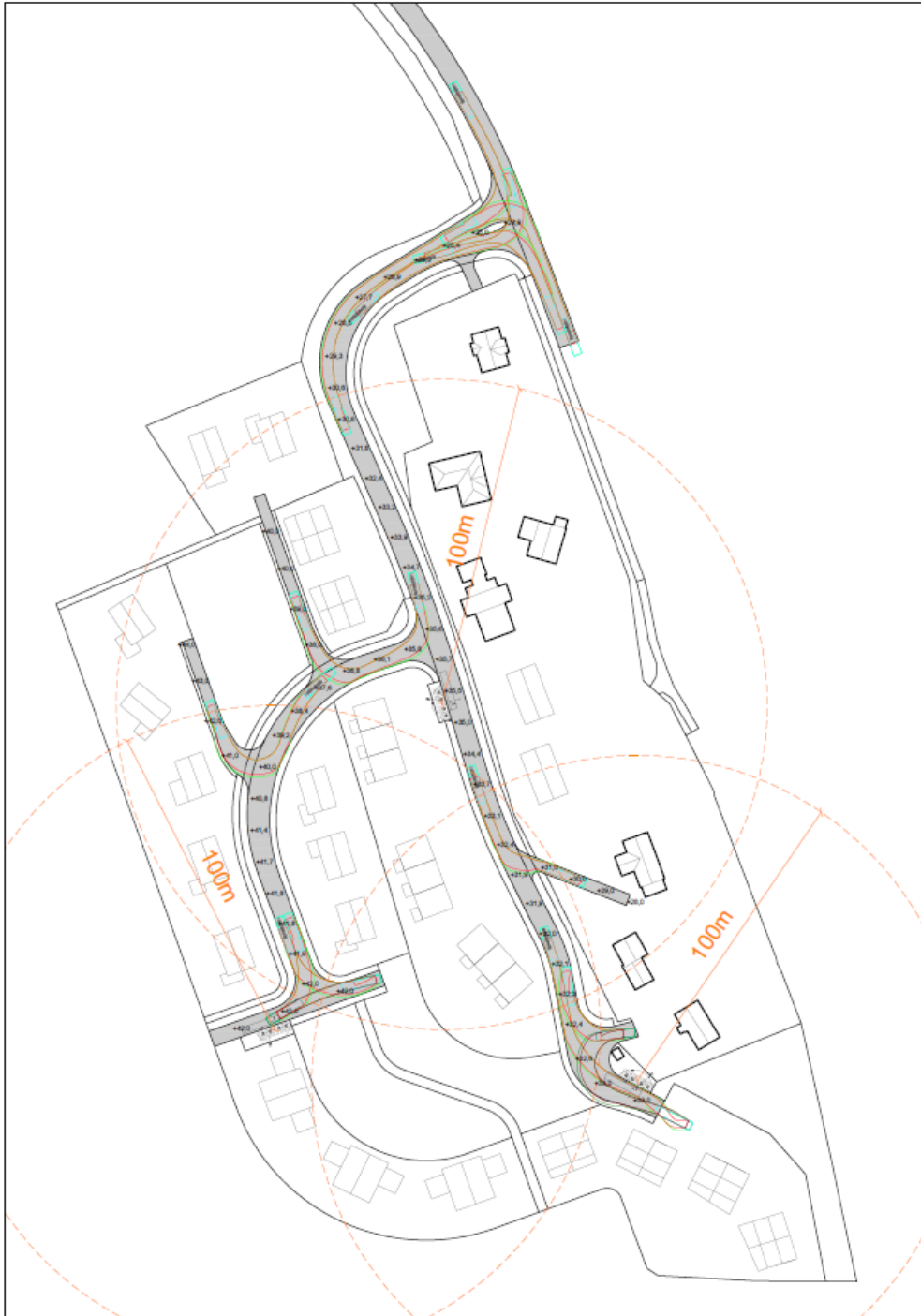
Renovasjon

Alle bustader i planområdet skal ha felles, nedgravd renovasjonsløyving, i tråd med krav i Renovasjonsteknisk norm for tidlegare Fjell kommune. Renovasjonsløyving er blitt inndelt som følgjar:

- f_BKT1 er felles for BFS3, BFS4 og BKS1.
- f_BKT2 er felles for BFS1, BKS3 og BKS4.

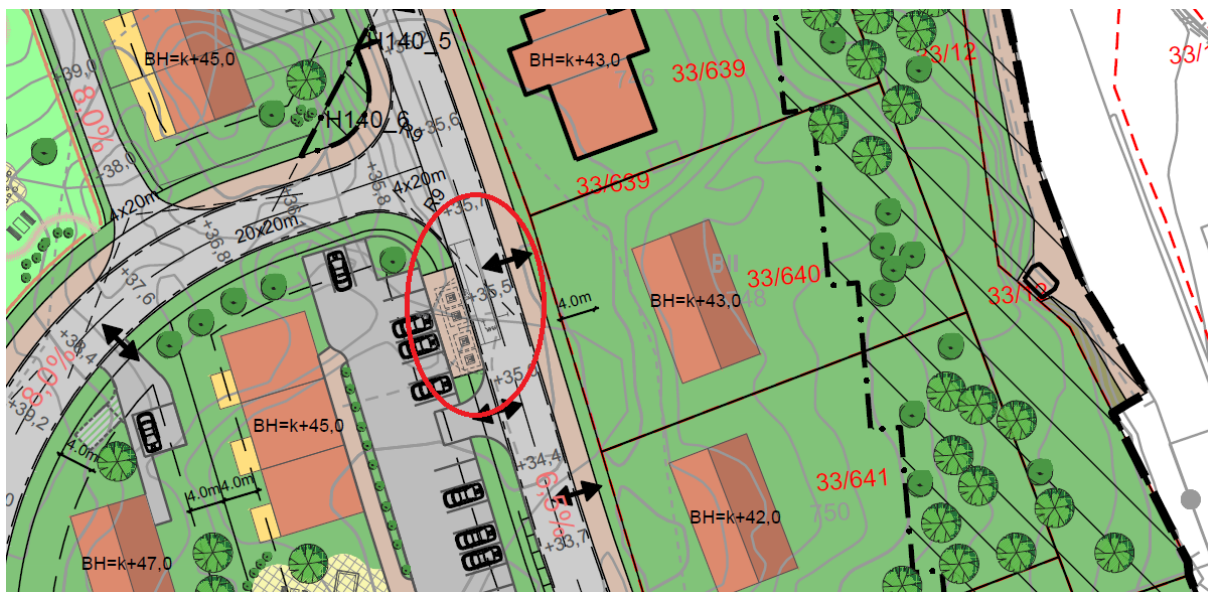
- f_BKT3 er felles for BFS1, BFS2, BKS2 og BKS3

Inndelinga sikrar at bustader får ein avstand på maksimum 100 meter frå bueining til avfallspunkt, jf. teknisk norm. Sjøå figur under. Krav til renovasjonsløysing går fram av reguleringsføresegna. Rekkefølgekrav sikrar at renovasjonsareal er ferdigstilt før nye bustader får bruksløyve.



Figur 24 Illustrasjon av bustader si avstand frå renovasjonspunkta.

Illustrasjonsplan viser at det er rom for passering av kranbilen, i motsett køyrefelt, ved tøyning.



Figur 25 Utklipp av illustrasjonsplan som viser areal for kranbil ved tøyming av f_BKT3.

Transformator

Eksisterende transformator er regulert inn på f_BKT1. Trafoen har tilstrekkelig kapasitet for utbyggingsomfanget. Ved framtidig behov er det lagt opp til oppgradering av trafo innanfor arealet.

I tråd med uttale frå BKK er det satt krav i reguleringsføresegna at bygg med brennbare overflater skal stå minimum 5 meter frå trafoen.

8.3.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Det er opparbeida avkøyrsløp og tilkomstveg frå Fv. 561 og vidare inn i planområdet i dag. Dagens trasé er lagt til grunn for vidareutvikling av bustadområdet.

Vegprofilar for tilkomstvegar ligg vedlagt.

Køyreveg

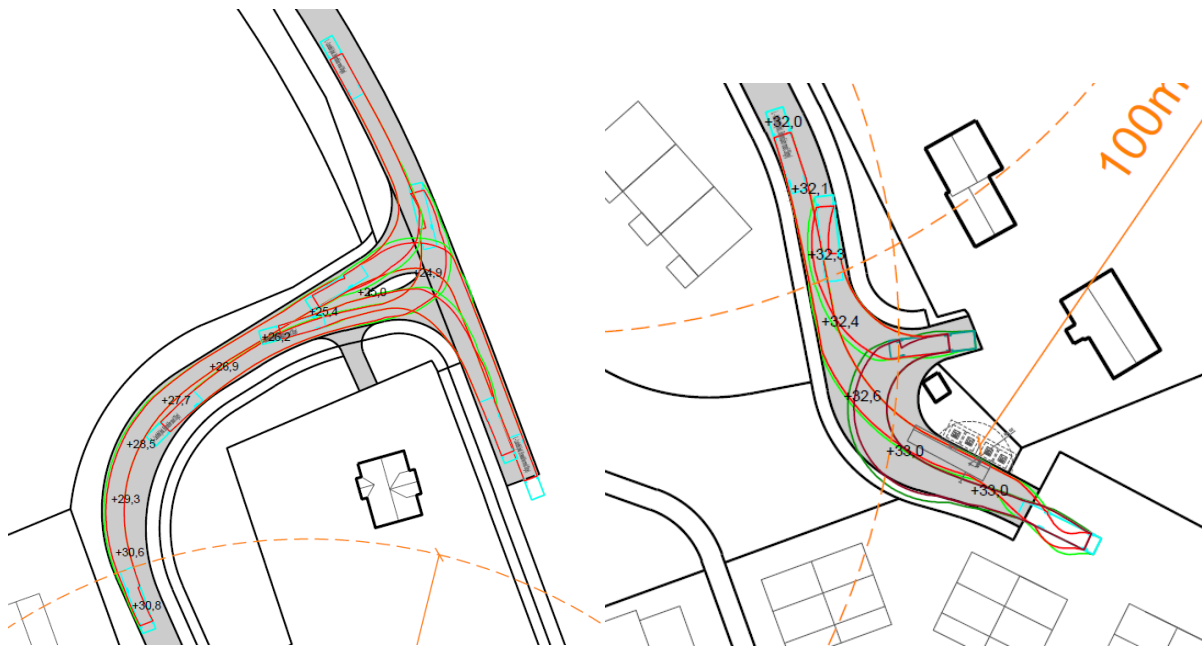
Offentleg køyreveg

Deler av fv. 561 er regulert i planen (O_SKV1). Vegen er regulert med eksisterende standard.

Eksisterende tilkomstveg og avkøyrsløp frå fv. 561 er i dag privat, men er føreslått omregulert til offentleg veg (o_SKV2). Som hovudtilkomstveg til planområdet har o_SKV2 ein regulert vegbreidde på 6 meter, inkludert 0,25 meter vegskulder på kvar side av vegbana. Vegen har maks stigning på 1:12,5 (8,0%). Byggegrense langs o_SKV2 er 9 meter frå vegbana si midtline.

Opparbeid avkøyrsløp er i planen regulert til eit T-kryss med dråpeøy (o_SVT), i tråd med Statens vegvesen handbok N100 og V121. Fylkesvegen har ein ÅDT på om lag 12 000 og ein fartsgrense på 60 km/t. Dette krevjar ein kanalisert kryssløysing som leder trafikantane til eit

riktig sporval. Ein slik løysing forenklar trafikkbilete ved at trafikantane kan forholde seg til færre konfliktsituasjonar om gongen.

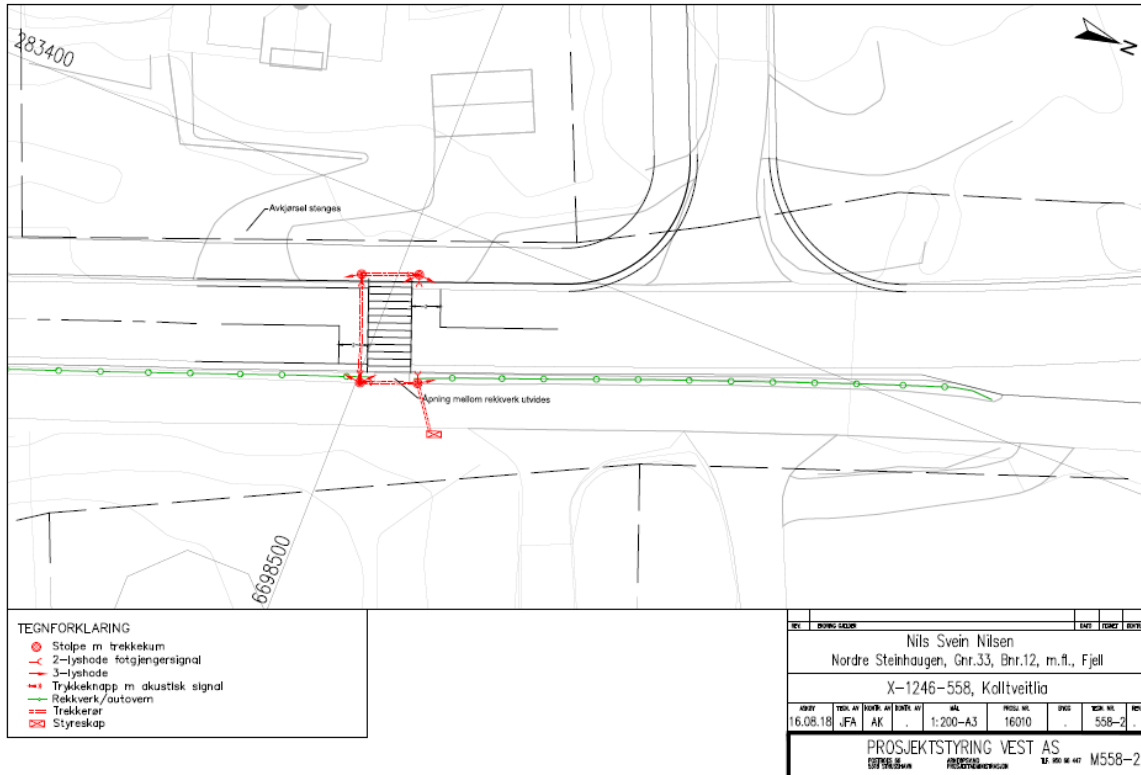


Figur 26 Utforming av kryss med dråpeøy, samt snuplass og oppstilling renovasjon med sporingskurver lastebil for o_SKV2.

Eksisterande bustader på gnr. 33 bnr. 246, 217 og 196 har avkøyrslane til Fv. 561. Desse bustadane skal knyte seg på o_SKV2. Deretter skal avkøyrslane til Fv. 561 bli stengt.

Avkøyrslar ut på o_SKV2 går fram av plankartet.

For å sikre trygg kryssing av Fv. 561 for mjuke trafikkantar er det stilt krav til opparbeiding av lysregulert overgangsfelt før igongsettingsløype blir gjeve for bustader. Denne løysinga er avklart med Statens Vegvesen i etterkant av deira merknad til varsel om oppstart. Teknisk teikningar har vore sendt til kommunen og politiet.



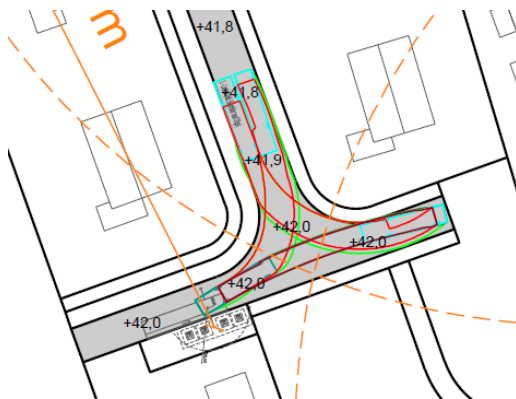
Figur 27 Teknisk plan for lysregulert overgangsfelt, datert 16.08.18.

Ved utbetring av kryss må kjefteslukk flyttast til laveste punkt for å hindre tilrenning sørover langs fylkesveg.

Felles køyreveg

F_SKV3 er felles tilkomstvegar for BFS1-BFS4 og BKS1-BKS4. Vegane gir tilkomst til felles leikeareal f_BLK1-BLK2 og turvegane f_GT1-GT2 som koplar planområdet til Kolltveitmarka.

F_SKV3 har ein regulert vegbreidde på 6 meter, inkludert 0,25 meter vegskulder på kvar side av vegbana. Vegen har maks stigning på 1:12,5 (8,0%). Byggegrense langs f_SKV3 er 9 meter frå senter veg.



Figur 28 Snuplass og oppstilling renovasjon med sporingskurver lastebil for f_SKV3.

Avkøyrer ut i f_SKV3 går fram av plankartet.

Rekkefølgekrav

Før igongsettingsløyve for bustader innanfor BFS2-4 og BKS1-4 skal avkøyrslane frå gnr. 33 bnr. 246, 217 og 196 til Fv. 561 stengast, og eigedomane skal knyte seg på o_SKV2.

Vidare skal lysregulert overgangsfelt over Fv. 561 bli opparbeidd før det kan bli gitt igongsettingsløyve for bustader på BFS1-BFS4 og BKS1-BKS4.

Statens vegvesen skal godkjenne byggeplan før løyve kan bli gjeve til igongsetting av tiltak knytt til fylkesvegen.

Det er vidare satt krav om ferdigstilling av aktuelle tilkomstvegar før det vert gjeve bruksløyve for nye bustader.

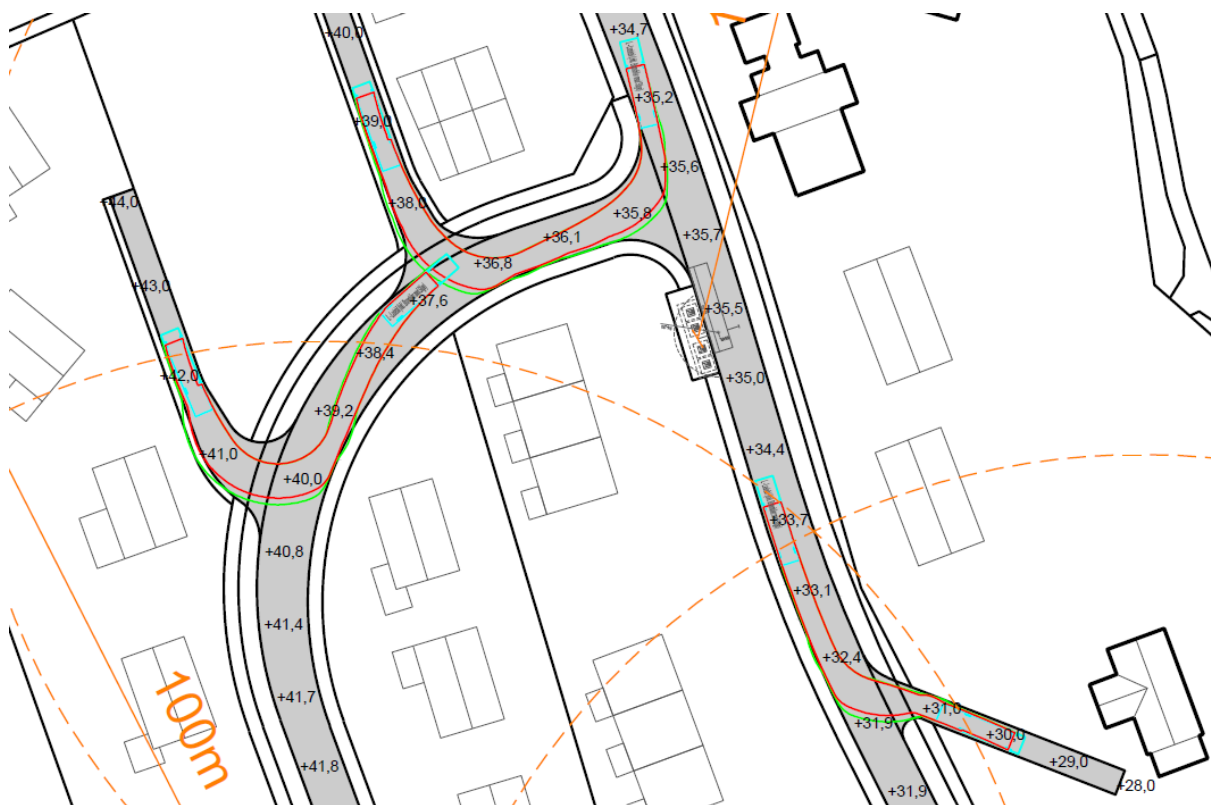
Veg

f_SV1-3 er felles tilkomstvegar for BFS1-BFS4 og BKS1-BKS4. f_SV1 gir tilkomst til gnr. 33 bnr. 158. f_SV2-SV3 gir tilkomst til felles leikeareal f_BLK1 og turveg f_GT1 som koplar planområdet til Kolltveitmarka.

f_SV1-SV3 har ein regulert vegbreidde på 3,5 meter. Maksimal stigning er 1:12,5 (8,0%). Byggegrense langs f_SV1-3 er minimum 5 meter frå vegkant. Det er lagt inn annan veggrunn f_SVG5, f_SVG13-SVG14 og f_SVG15 for å gi tilstrekkeleg sideareal til grøfting, snøopplag m.m.

f_SV4 er ny tilkomstveg for gnr. 33 bnr. 217 og 246, og er felles for desse eigedomane. Vegen har fått ein regulert vegbreidde på 3,5 meter. Byggegrense langs f_SV4 er 4 meter frå vegkant. Maksimal stigning på denne vegen er 1:10 (10%).

Det er satt krav om ferdigstilling av aktuelle tilkomstvegar før det vert gjeve bruksløyve for nye bustader.



Figur 29 Springkurver lastebil for f_SV2-4.

Fortau/ Gang- og sykkelveg

Planforslaget legger til rette for mjuke trafikkantar gjennom regulering av samanhengande fortau (o_SF 1-SF4, og f_SF5-SF7) frå eksisterande busshaldeplass o_SH og langs køyrevegane i planområdet, samt etablering av lysregulert overgangsfelt over Fv. 561.

Etablering av fortau langs køyrevegane i området sikrar tilkomst til/frå busshaldeplass, turveg f_GT1-GT2 og friluftsområde i Kolltveitmarka, leikeareal f_BLK1-BLK2 og bustadane.

Fortau o_SF1-SF4 er regulert med 2,5 meter bredde og har same stigning som langsgåande tilkomstveg. Fortau f_SF5-SF7 har ein regulert breidde på 2 meter.

Overgangsfeltet er plassert tett på avkøyrsl til Fv. 561 slik at mjuke trafikkantar til/frå planområdet som skal vidare langs Fv. 561 i nordgåande retning ikkje freistar å krysse vegen utan å nytte overgangsfeltet. Plassering og utforming av overgangsfeltet er avklart med Statens Vegvesen. Teikningar og dokumentasjon for overgangsfelt har vert til høyring hos kommunen og politiet, og er godkjent av Vegdirektoratet.

Det var vurdert å regulere inn ein gangveg frå busshaldeplass o_SH, gjennom BFS1, opp til o_SKV2. Dette viste seg å bli vanskeleg å gjennomføre i praksis, av grunner som ein vil skildre i det neste.

Busslomma ligg inn imot ein nærmast loddrett, 4-5 meter høg skråning, med ytterlegare 7 meter stigning opp til o_SKV2. Å opparbeide ein framkommeleg gangveg her vil krevje store terrenginngrep og gangvegen vil måtte opparbeidast over eksisterande private

bustadtomter. Ein gangveg med stigning 1:12,5 vil bli om lag 140 meter lang, noko som reduserer den reelle verdien av vegen som ein snarveg.

Ein snarveg frå o_SH til o_SKV2 ville vore nyttig for bussreisande frå planområdet i sørgående retning. Overgangsfeltet skal opparbeidast nord i planområdet. Reisande til/frå planområdet med buss i nordgåande retning eller mjuke trafikkantar på veg til/frå bustader, arbeidsplassar og servicetilbod langs Fv. 561 vil måtte nytta overgangsfeltet og såleis ikkje dra nytte av snarvegen.

Vidare ville snarvegen kunne medført uheldige trafikkfarlege situasjonar. Mjuke trafikkantar som skal vidare langs Fv. 561 mot sør ville kunne ha valt å nytte snarvegen ned til busslomma og deretter krysse direkte over Fv. 561 for å spare tid, i staden for å gå opp til overgangsfeltet og ned att same strekning på motsett side av Fv. 561.

Etter ein heilskapleg vurdering av negative og positive konsekvensar, har ein gått vekk i frå å etablere ein snarveg gjennom BFS1 til busslomma o_SH.

Parkering/garasje

Det er ikkje regulert felles parkeringsareal innanfor planområdet. Parkering skal bli løyst innanfor det aktuelle delområdet. Det er teke utgangspunkt i parkeringskrav for sone 2 i kommuneplanens arealdel.

Føresegna stiller krav om minimum 2 parkeringsplassar per einbustad i BFS1-BFS4. Det er ikkje satt krav til etablering av sykkelparkering. Sykkelparkering i tilknytning til einbustadane innanfor BFS1-BFS4 kan bli etablert dersom dette er ynskjeleg.

Dersom einbustadane blir bygd med utleigedel skal det bli etablert minimum 3 parkeringsplassar.

For rekkjehus eller fleirmannsbustader med 2 eller færre bustadeiningar skal det etablerast minimum 2 parkeringsplassar per bustadeining. For rekkjehus eller fleirmannsbustader med 3 eller fleire bustadeiningar skal det etablerast minimum 1,5 parkeringsplassar og 1,5 sykkelparkeringsplassar per bustadeining. Sykkelparkering skal vere overbygga og kan inngå som del av carport/garasje/bod/el.

Det er ikkje satt spesifikke krav til parkeringsløyisinga for delområda. Det kan bli lagt opp til overflateparkering, parkeringskjellar eller i garasje.

Parkeringsareal inngår i maksimal %BYA i tråd med gjeldande teknisk forskrift.

Mogleg løysing for parkering går fram av illustrasjonsplanen.

Varelevering

Ikkje aktuelt.

Annan Veggrunn

Annan veggrunn o_SVG1-SVG7 og f_SVG8-SVG15 skal fyllast med vekstdyktig jord og plantast til/såast til. Området skal bli nytta til grøfter, overvasshandtering, skjering/fylling, skilt, lyssetting, brannhydrant og støttemurar.

Avkøyrslar og tilkomstvegar kan opparbeidast over SVG1-SVG15.

o_SVG4 er regulert som annan veggrunn, grøntareal for å sikra areal til grøfter og VA-anlegg for som skal koplast til offentleg VA-anlegg nord for planområdet. Arealet sørgjer og for ein buffersone mellom regulert veg og tilgrensande LNF-område.

8.3.5 Grønstruktur

Det er lagt opp til to ulike typar grønstruktur i planområdet: naturområde (GN1-GN2) og turveg (f_GT1-GT2).

Naturområde er lagt inn som grønt areal i det nye bustadområde og skal ikkje opparbeidast.

f_GT1-GT2 sikrar tilkomst til kringliggande natur- og friluftsområde.

f_GT1 sikrar og areal til legging av høgspenlinje i bakken og koplar denne til eksisterande luftlinje nordvest for planområdet.

f_GT2 sikrar tilkomst til eksisterande tursti sør for planområdet og framleis bruk av denne. Turstien strekker seg i dag frå gnr. 33 bnr. 196, vest i planområdet, til Kolltveitmarka.

8.4 Bustadmiljø og kvalitetar

I utarbeidinga av planen er det lagt vekt på å regulere eit nytt bustadfelt som gir gode oppvekst- og levevilkår, og tar i vare på dei kvalitetane som er i området i dag.

Planområdet ligg i naturskjønne omgjevnadar, med utsikt mot sjø, sol frå aust og syd, nærleik til friluftsområdet Kolltveitmarka, og kort avstand til teneste- og servicetilbod.

Utbetring av veg og samling av avkøyrslar til Fv. 561 i eit kryss gir eit mindre komplisert trafikkbilete langs fylkesveg og reduserer konfliktpotensiale. Etablering av overgangsfelt, fortau og gangsti gir mjuke trafikkantar trygg tilkomst til/frå planområdet, friluftsområdet og den eksisterande busshaldeplassen.

Varierte bustadtypar møter ulike behov for storleik, gir bustader i ulike prisklassar og gir ein variasjon i alderssamansettinga i området. Med felles leike- og uteopphaldsareal er det lagt til rette for sosiale møteplassar for både barn, unge og vaksne.

8.5 Folkehelse

Planområdets direkte nærleik og kopling til tur- og friluftsområde legg til rette for, og auka bruk av, desse areala både for bebruarane innanfor planområde og bebruarane i nærmiljøet.

Planområdet ligg open mot aust med gode solforhold og sjøutsikt. Leikeareala legg til rette for aktivitet og fungerer som sosiale møteplassar innanfor planområdet. Kombinasjonen av opparbeida leikeareal og naturterreng opnar for ulike typar leik gir varierte utfordringar for barn under utvikling.

Planområdet er kopla til gang- og sykkelveg på motsett side av Fv. 561 ved fortau og lysregulert overgangsfelt. Sikker tilkomst til gang- og sykkelveg gir moglegheit for gang-/sykkeltilkomst til skule, barnehage og fritids- og servicetilbod i nærområdet. Dette er med på å fremme folkehelsa då transport ved gang- og sykkel er eit reelt og trafikksikkert alternativ. God tilkomst for gåande og syklande er og med på å redusere lokale utslepp frå personbilar.

Det er ingen kjende forureiningskjelder i området.

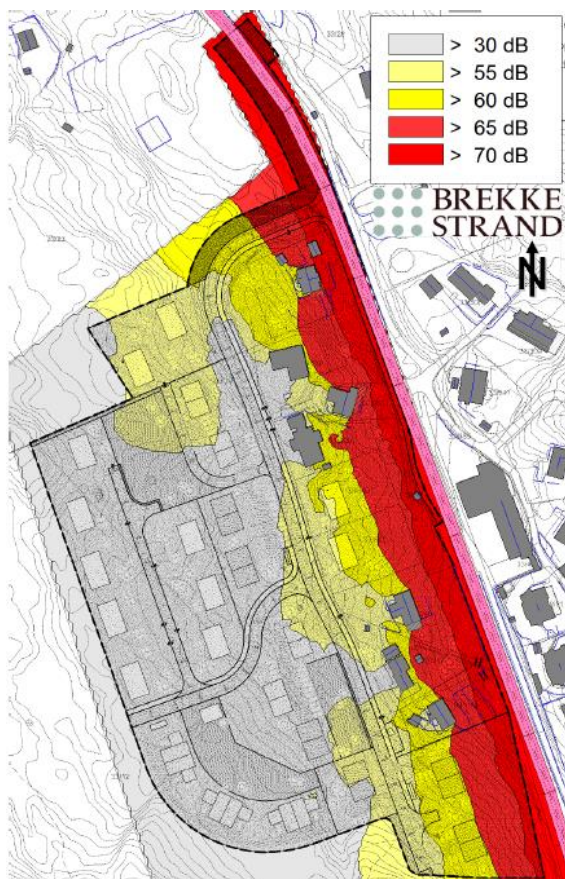
8.6 Støytiltak

Planområdet ligg innanfor gul og rød støysone for vegtrafikk langs FV 561 Skjergardsvegen, jf. støyvarselkart for Øygarden kommune. Ifølge Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T- 1442/2016) skal det som hovudregel ikkje etablerast støyfølsamt bruksformål innanfor raud sone. Gul sone er ei vurderingssone der ny bebyggelse kan oppførast, dersom det kan dokumenterast at avbøtande tiltak gir tilfredsstillande støyforhold.

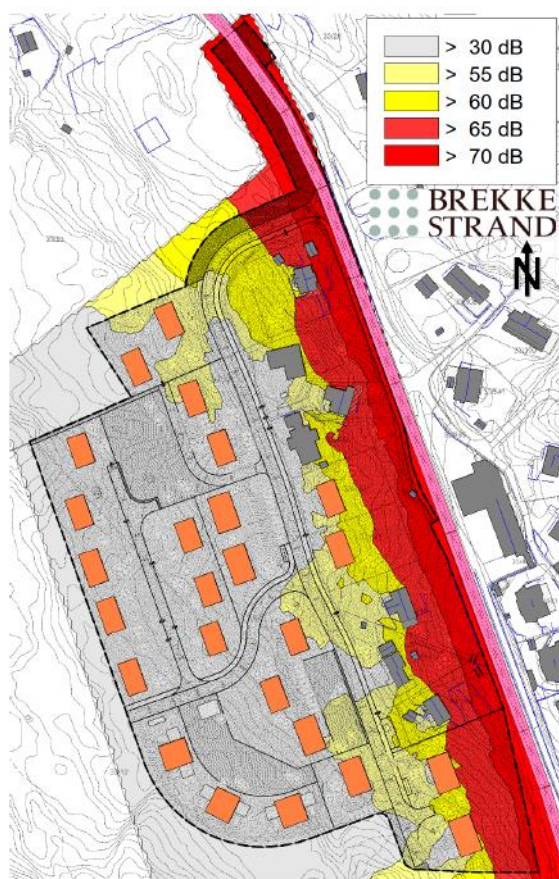
Bustadbebyggelse er eit støyfølsamt bruksformål. Der veg er støykjelda anbefaler retningsline T-1442 at støynivå på uteopphaldsareal og utanfor vindauge til rom med støyfølsamt bruksformål, ikkje overstiger 55 dB. Vidare er det ikkje anbefalt at støynivå utanfor soverom mellom kl 23.00 og 07.00 overstiger 70dB.

Kommuneplanens arealdel føresegn 15 stiller krav til utarbeiding av ein støyfagleg utgreiing for å vurdere om området kan byggast ut til støyfølsam bruk. Utgreiinga må dokumentere at gjeldande krav i retningslinene for støy er tilfredsstilt. Som eit resultat er det utarbeida ein støyanalyse for planområdet datert 16.05.19. Støyanalyse ligg vedlagt.

Støyanalyse tek føre seg både dagens støysituasjon og situasjonen etter utbygging etter planforslaget.



Figur 30 Dagens støysituasjon.



Figur 31 Støysituasjon etter utbygging.

Støyrapporten viser at alle bustader vil ha ein «stille side» der støynivå er under 55 dB, men at fleire bustader vil ha fasadar der støynivå overstiger grenseverdiane i retningsline T-1442.

Ny busetnad innanfor BFS1-BFS2 og BKS2-BKS4 vil kunne ha eit støynivå ved fasade på opptil 65 dB. Dette tilsvara gul støysone. Eksisterande bustader i BFS1 ligg på grensa til raud støysone.



Figur 32 Høgaste ekvivalente støynivå ved fasade, Lden DB.

I kommuneplanens arealdel del 3, punkt 5.5.5, er det opna for å avvike grenseverdiane i gul støysone. I følgje retningslinene for støy burde det i slike tilfelle stillast konkrete krav til ny bebyggelse med støyfølsam bruk.

Støyrapporten foreslår følgjande krav til ny bebyggelse:

- «Støynivå på felles uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstillе anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016).
- Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål kan lokaliseres i områder med støynivå utenfor fasade opptil Lden 65 dB under forutsetning av at minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruk og minimum 1 soverom skal ha vindu mot fasade der grenseverdiene, iht. tabell 3 T-1442/2016, kan tilfredsstilles.
- Det aksepteres bruk av tiltak på balkonger i form av tett rekkverk eller lokal støyskjerm for å oppnå støynivåer under gjeldende grenseverdier.
- Støyskjermende tiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis».

Forslaga i støyrapporten er innarbeida i reguleringsføresegn 2.8 med tilhøyrande rekkefølgekrav i føresegn 3. Krav til særlege støyskjermande tiltak er knytt til delområda med støyproblematikk (BFS1-BFS2 og BKS2-BKS4).

Kva gjeld felles leike- og uteopphaldsareal viste støyrapporten at deler av leikearealet sør i planområdet låg innanfor gul støysone. Som eit resultat blei leikearealet er flytta lengre vest slik at krav til støynivå i hovudsak er oppfylt. Berre ein mindre del av leikeareal f_BLK2 ligger i gul støysone.

8.7 Terreng, landskap og estetikk

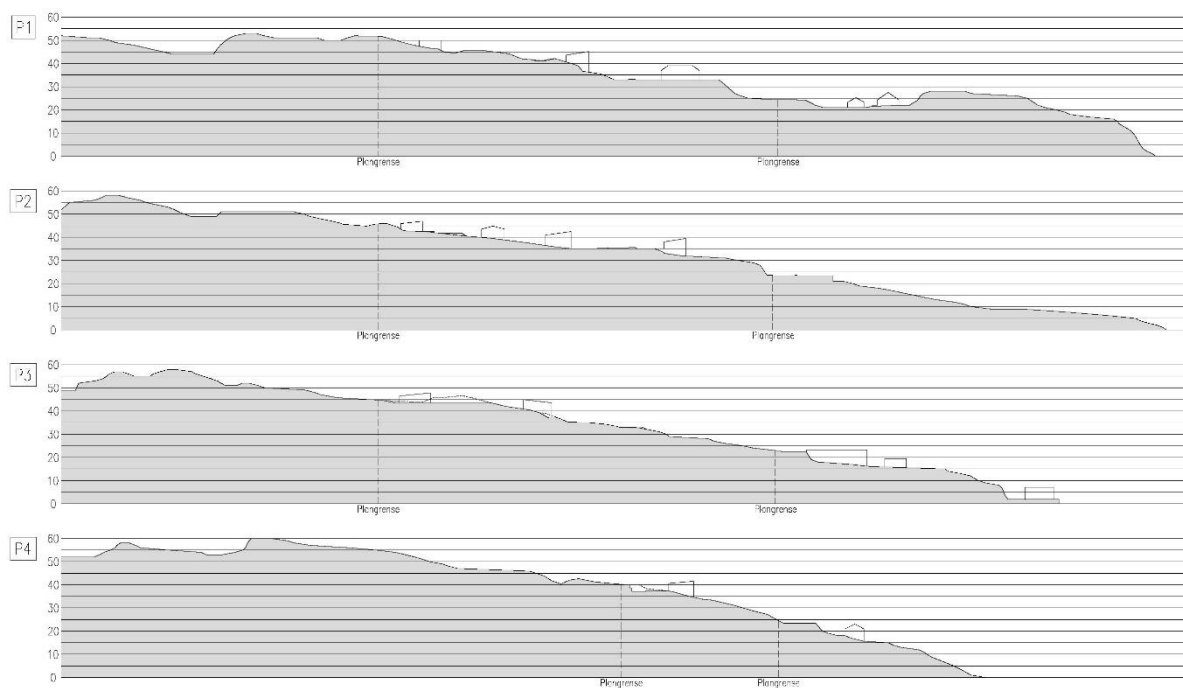
Terrenget innanfor planområdet har ein forholdsvis jamn helling frå vest, ned mot aust. Tilkomstvegane og bustadareal er fordelt innanfor planområdet for å tilpasse seg dette terrenget best mogleg.

Tilkomstvegane med tilhøyrande fortau er regulert med dagens vegtrasé som utgangspunkt. Vidare er vegane forsøkt lagt i nordgåande og sørgåande retning for å holde vegen på same høgdekote og unngå behov for større inngrep i terrenget. F_SKV3 har fått ein plassering som gir gode stigningsforhold, siktliner og unngår ås profilar.

Bustadareal er forsøkt plassert på naturlege flate parti for at utbygginga skal krevje minst mogleg inngrep i det naturlege landskapet. Der det er skrånande terreng er det opna for sokkeletasje for at utbygginga skal tilpasse seg til terrenget, og ikkje omvendt. Vidare er det i føresegnene lagt ein rekke føringar for å minimere terrenginngrep ved utbygging, som forbod mot flatsprengde tomter eller skjemmande terrassering av landskapet.

I samband med krav til terrengetilpassing er det satt maksimal kotehøgde for nybygg som vil sikre at bustader underordnar seg landskapet, og ikkje bryt horisontliner. Dette sørgjer for at utbygginga glir best mogleg inn i landskapet utan for store fjern- og nærverknader.

Terrengprofilar med skissert busetnad innanfor planområdet ligg vedlagt.



Figur 33 Terrengprofilar med skisserte bustader

8.8 Naturmangfald

Prinsippa i naturmangfaldlova (nml.) §§ 8-12 skal leggst til grunn ved planlegging av tiltak og må vere ein del av vurderinga i reguleringsplanprosessar. Prinsippa stiller krav til kunnskapsgrunnlaget, bruk av føre-var-prinsippet, ei vurdering av samla belastning på økosystemet, og bruk av forvarlege teknikker og driftmetoder. Tiltakshavar skal sjølv dekke kostnader knytt til hindring eller avgrensing av skade på naturmangfoldet, jf. nml. § 11.

Det er ikkje registrert artar av nasjonal forvaltningsinteresse, utvalte naturtypar, verneområde, viltinteresser eller inngrepsfrie naturområde innanfor planområdet, i Naturbase eller Artskart. Det er registrert to framandarter (gyvel og parkslirekne). Føresegn 2.6.4 sikrar at fare for spreiding blir vurdert i byggesaka og at tiltak blir iverksett ved ein slik fare.

Det er ikkje registrert verdifull vegetasjon i området, men planen tek i vare på eksisterande tre innanfor f_BLK1. I tillegg sikrar reguleringsføresegn 5.4.7 og 5.4.8 at deler av planområdet blir oppretthaldt som eit uråka, naturterreng. Dette for å sikre at delar av den naturlege vegetasjonen blir teke i vare på, noko som gir ein betre nær- og fjernverknad.

Ifølge NIBIOs arealressurskart består planområdet av skrinn fastmark og er delvis bebygd. Ein mindre del av området er skogareal og dyrkbar jord. Planforslaget legger ikkje opp til nye tiltak i skogareal eller dyrkbar jord utover utviding av vegtrasé. Planforslaget er ikkje vurdert til å ha ein negativ verknad på jordressursar, landbruk, skogbruk eller råke ved eit område med ein viktig økologisk funksjon.

På bakgrunn av manglande funn er vurderinga at planforslaget ikkje medfører risiko for skade på naturmangfoldet. Kunnskapsgrunnlaget er vurdert til å stå i eit rimeleg forhold til

saka si karakter og risiko for skade, jf. nml. §8. Såleis gjer ikkje føre-var-prinsippet seg gjeldande, jf. nml. §9.

Det er ikkje kjend andre tiltak innanfor eller i nærområdet som ut i frå prinsippet om samla belastning utgjer ei risiko for alvorleg eller irreversibel skade på naturmangfaldet, jf. nml. §12.

8.9 Overvatn

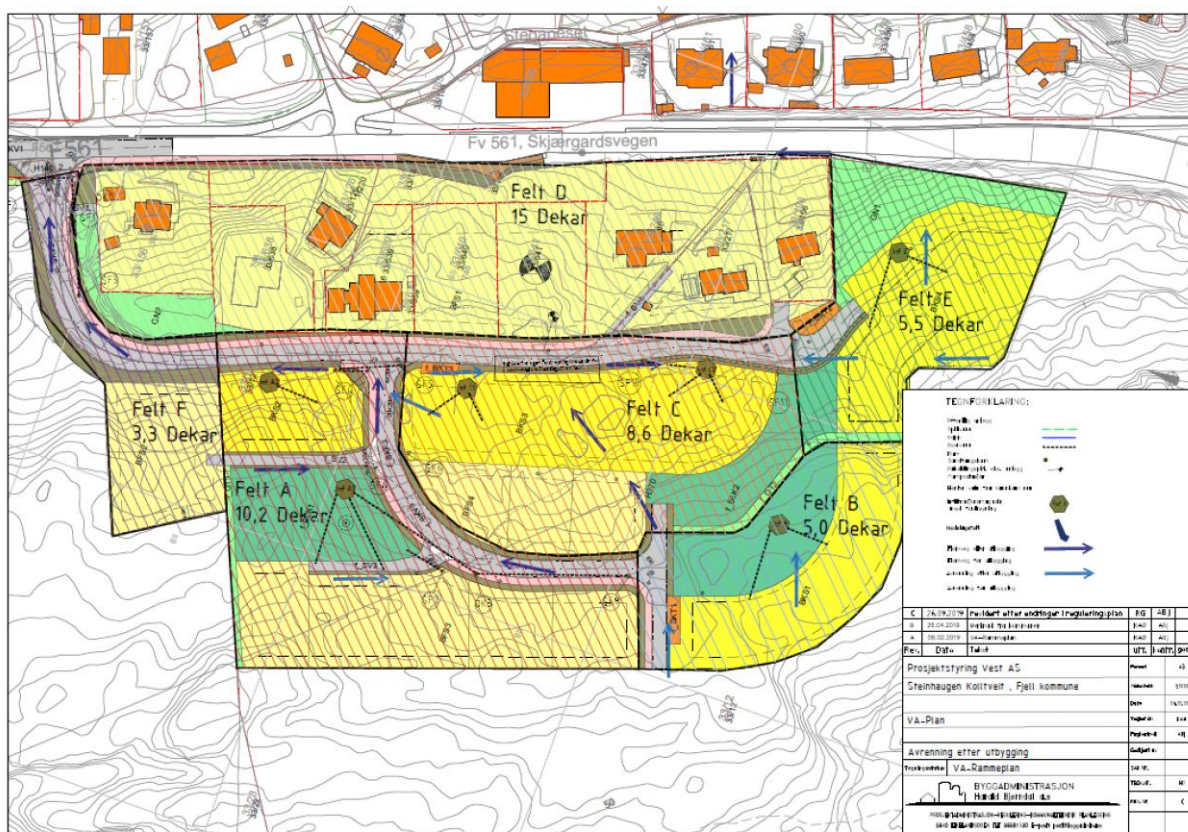
Planområdet er delvis utbygd og har avrenning i terrenget mot Fv. 561 *Skjergardsvegen*. Utbygginga rårer ved ein eksisterande flaumveg og registrert flaumsone. Sjå avsnitt 7.16.3 ovanfor.

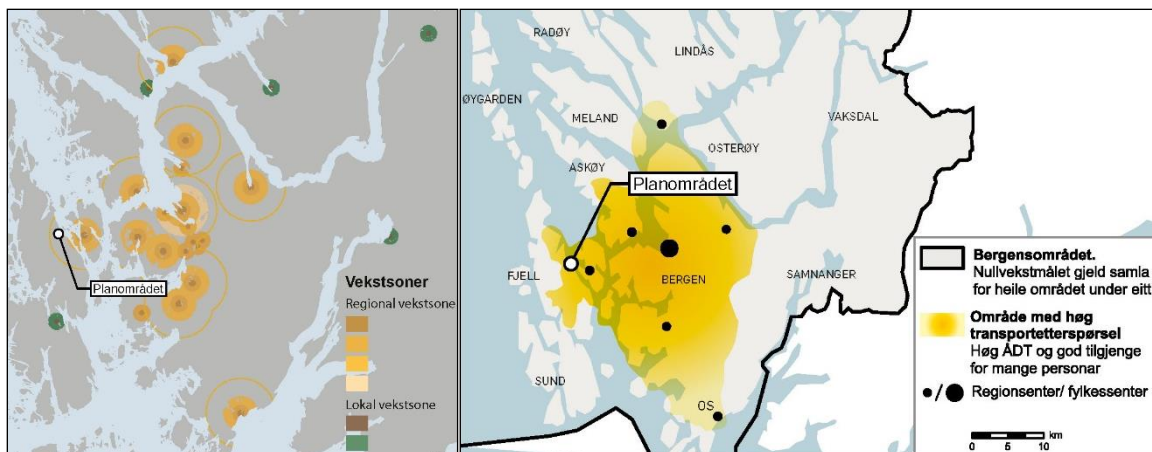
VA-rammeplanen gir prinsippløysingar for vatn, avløp og overvasshandtering for planområdet, samt viser avrenningsmønster og flaumveg før og etter utbygging. I tråd med anbefalingar i rettleiar for blågrøn faktor (BFG) er BFG for planområdet som heilskap satt til 0,8.

Det følgjer at VA-rammeplanen at det meste av overvatnet skal ha ein open overvassløysing med direkte avrenning til terreng. Dette bidrar til større biologisk mangfald, kan betre kombinerast med nødflaumvegar, og kan etablerast som eit estetisk element i området. Det vil vere behov for delvis bruk av lukka overvassløysingar for blant anna vegnett, der overvatn som ikkje infiltrerast til grunnen skal føres via sandfang og overvassanlegg til eksisterande terreng.

I VA-rammeplanen er det rekna ut behov for oppsamling av overvatn for planområdet. Nedslagsfeltet er delt inn i 6 delfelt (A-F) som vist i vedlegg H7 (sjå figur 34 under). Det er tatt utgangspunkt i at det kan fordrøyes inntil 3 kubikk pr. bustadtomt i forbindelse med infiltrasjon til grunnen. Resten må tas i etablerte områder eller anlegg for infiltrasjon med fordrøyning på den enkelte tomt, samt i fellesområde innafor delfelt A, B, C og D.

Ved prosjektering av det enkelte felt skal behov for dimensjonering av fordrøyningsmagasin dokumenterast. Rammeplanen legger til grunn for etablering av grøfter og regnbed, samt andre anlegg for infiltrasjon og fordrøyning for en tilfredstillande overvasshandtering.





Figur 35 (t.v.) Illustrasjon frå *regional areal- og transportplan for bergensområdet*, vekstsoner

Figur 36 (t.h.) Illustrasjon frå *regional areal- og transportplan for bergensområdet*, transporttetter

I tråd med *Fylkesdelplan for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv* legg planen til rette for at både bebuarane innanfor og utanfor planområdet har god tilkomst til kringliggjande tur- og friluftsområde. Saman med regulerte leikeareal og nærliggande aktivitetstilbod legger planens plassering og utforming til rette for aktivitetsskapande tilbod for alle planens bebuarar.

Tilrettelegging av områder for leik- og uteopphald og kopling av planområdet til kringliggjande natur- og friluftsområde, saman med trygg og samanhengande gang- og sykkeltilkomst innanfor- og inn/ut av planområdet samsvarar med *Retningslinjer for styrking av barn og unge sine interesser i planlegginga*.

8.11 Krav til utbyggingsrekkefølge og føresegner

8.11.1 Krav til samtidig opparbeiding

Det er ikkje sett krav om samtidig opparbeiding av bustadane innanfor planområdet.

Utbygging av bustader og bustadområde kvar for seg gjer større moglegheit for detaljert lokal tilpassing for den einskilde bustaden. Stegvis utbygging legg og betre til rette for ein naturleg variasjon i utbygginga då ikkje alle bustadar vert oppført i ein omgang, med bere einsarta typehus på ein ferdig planert tomt.

Føresegna sikrar at naudsynt teknisk infrastruktur blir opparbeida for kvart delfelt.

8.11.2 Rekkefølgekrav

Før det kan bli gitt igongsettingsløyve for bustader stiller føresegn 3.4 krav om at overgangsfelt over fv. 561 skal vere ferdig opparbeidd. Dette for å sikre trygg tilkomst for mjuke trafikkantar til/frå planområdet før vidare utbygging.

For å gi ein meir oversiktleg og eit mindre risikofylt trafikkbilete er det stilt krav i føresegn 3.2 at avkøyrslane frå gnr 33 bnr. 246, 217 og 196 til Fv. 561 skal stengast for vidare bruk, og koplast til o_SKV2. Avkøyrslane skal vere stengt før byggeløyve kan bli gitt til tiltak innanfor nye bustadfelt.

Føresegn 3.3. sikrar at alle tiltak knytt til fylkesveg er godkjent av Statens vegvesen før igongsettingsløyve kan bli gitt.

Før bruksløyve kan bli gitt for nye bustader skal følgjande vere ferdigstilt:

- Tilhøyrande vegar, fortau, gangvegar, leikeplassar, felles uteareal, og areal for søppelhandtering,
- Tiltak for infiltrasjon for drenerings- og overvatn på tette flatar,
- Naudsynte støytiltak, og
- Høgspenningslinje skal vere lagt i bakken for delområder omfatta av omsynssone H370_1.

8.11.3 Universell utforming

Planområdet er utforma med maksimal stigning for veg og fortau på 1:12,5.

Føresegna sikrar at leikeareal får universelt utforma tilkomst og at minimum 20% av totalt leikeareal blir universelt utforma.

Teknisk forskrift stiller krav om tilgjengeleg bustadeining for nye bustader. Dette sikrar at alle hovudfunksjonar ligg på inngangsplanet.

9 KONSEKVENSAV PLANFORSLAGET

9.1 Overordna planar og retningslinjer

Delar av planområdet i vest ligg i området regulert til LNF-område i Kommuneplanen. Sjå illustrasjon i avsnitt 5.3.1. Dette arealet er i reguleringsplanen regulert til bustader, tilkomstvegar, leikeareal og uteopphaldsareal. Det går fram av referat frå oppstartsmøte at planen må skape gode kvalitetar i prosjektet ved regulering av bustader i LNF-område.

Planen er utforma for å minimera terrenginngrep i størst mogleg grad, gjennom utforming og plassering av tilkomstveg, bustadområde og leik- og uteopphaldsareal. Det er teikna inn tre som skal bevarast i plankartet og det er sett føresegnar for å minimera terrenginngrep og silhuett-/fjernverknad ved utbygging av området.

Planen sikrar koplinga mellom planområdet og friluftsområdet Kolltveitmarka, og gir trafikktrygg tilkomst for allmenta og framtidige bebuarar.

9.2 Eksisterande reguleringsplanar

Det føregår planarbeid for 20150014 – *Regulering for FV 561 Kolltveit – Ågotnes 561 sør og aust for planområdet*. Det er avklart med planavdelinga at reguleringsplanane ikkje kjem i konflikt med kvarandre.

9.3 Natur- og ressursgrunnlaget

Planframlegget vil medføre terrenginngrep og bustader i den delen av området som i dag ikkje er utbygd. Det er lagt stor vekt på å minimere terrenginngrep innafor planområdet m.a. ved plassering og utforming av vegar og bustadområde og krav om terrenginngrep, murar, mm.

Tilkomst til kringliggande natur- og friluftsområde i Midtmarka og Kolltveitmarka er sikra gjennom planen. Fortau, overgangsfelt og utbetring av køyreveg gir mjuke trafikkantar ein tryggare tilkomst til friluftsområda enn er situasjonen per dags dato.

Om lag 25% av arealet innanfor LNF-område i kommuneplanens arealdel er regulert til felles leike- eller uteopphaldsareal. Det er satt krav i føresegnene om at minimum 50% av f_BLK1 og 10% av f_BLK2 skal vere naturterreng. Vidare skal eksisterande tre innanfor f_BLK1 bevarast, og det er stilt krav om uteopphaldsareal skal tilsåast.

Arealet i planen som er regulert som LNF-område er skrin fastmark utan særlege naturressursverdiar.

Det kjennes ikkje til observerte dyreartar og planteartar av stor eller særleg stor forvaltningsinteresse som planframlegget kan råka.

Ny utbygging vil ikkje legge beslag på areal som er eller kan nyttast til uttak av naturressursar.

9.4 Terreng- og landskap

Om lag 60% av planområdet er ubebygd landskap. Dei resterande 40% er nytta til bustadbebyggelse med tilhøyrande uteareal og infrastruktur. Nærområdet i aust er nytta til bustadbebyggelse, servicestasjon, naust og kai.



Figur 37 Flyfoto over planområdet, henta frå Google maps 28.08.19.

Nærleik til sjø og det hellande terrenget frå vest til aust gjer planområdet synleg frå land og sjø. For å redusere nær- og fjernverknaden mest mogleg er det stilt krav til terrenginngrep, opparbeiding av tomter, byggehøgde og sokkeletasje. Byggehøgda er tilpassa bakomliggande terreng og sikrar at nybygg i minst mogleg grad bryt med horisontliner.

Høgaste tillate byggehøgde er satt til kote +50. Terrenget i bakkant av planområdet stig til kote +52.

Utbygginga er vurdert til å vere ein naturleg utviding av eksisterande bustadbebyggelse. Terreng og landskap er teke i vare så langt som råd er.

9.5 Verknader for naboar og interessekonflikt

Planområdet ligg nord og vest for eksisterande bustader i området, på ein høgare kotehøgde. Sol og utsikt for eksisterande bygg blir ikkje råka.

Eksisterande bygg innanfor BFS1 i planområdet har avkøyrsløse til Fv. 561 (o_SKV1). Denne avkøyrsla skal stengast og bustader skal knyte seg på køyreveg o_SKV2.

Utbygging etter planen vil medføre auka trafikktryggleik som følgje av utbetring av kryss til fv. 561, overgangsfelt og fortau.

9.6 Friluftsliv, naturområde, barn og unges interesser i nærmiljøet

Planområdet er omgitt i nord, vest og sør av uråka naturområde. Friluftsområdet Kolltveitmarka ligg delvis innanfor planområdet.

Ved utarbeiding av planen er det lagt vekt å bevare og utbetre tilkomsten til dei kringliggande friluftsområda. Som eit resultat er det lagt til rette for to turveggar f_GT1-GT2.

Eksisterande tursti sør i planområdet blir endra som følgje av planforslaget. Etter planforslaget er traseen lagt om via fortau og f_GT2 som treffer eksisterande sti utanfor planområdet i sør.

Gjennom planframlegget er det sikra gangtilkomst i nord, sør og vest til planens kringliggande friluftsområde. Planområdet er kopla vidare med lysregulert overgangsfelt til bustadområde og gangfelt på motsett side Fv561.

9.7 Universell utforming og tilgjenge

Planområdet er utforma med maks stigning langs veg og fortau på 1:12,5. Terrengets utforming og føresetnad om minst mogleg terrenginngrep ved utbygging gjer det vanskeleg å få til ein slakkare stigning innanfor planområdet.

Føresegna stiller krav om at leikeareal skal ha universelt utforma tilkomst og at minst 20% av totalt leikeareal skal vere universelt utforma.

Krav til tilgjengeleg bueining følgjar krav i gjeldande teknisk forskrift. Der alle hovudfunksjonar ligg på inngangsplan, skal vere tilgjengeleg på inngangsplanet, jf. EK17 §12-2 tredje ledd.

9.8 Trafikkforhold og teknisk infrastruktur

Trafikkforhold

Planframlegget vil medføre ein utbetring av eksisterande trafikkbilete. Planen sikrar at eksisterande og nye bustadar får opparbeid fortau heilt frem til busslomme langs Fv. 561 og lysregulert overgangsfelt til fortau og busslomme på motsett side av Fv. 561.

Planområdet får eit felles kryss med betre utforming og siktsoner, i staden for fleire enkelavkøyrslar til fylkesvegen.

Planframlegget vil medføre auka trafikk langs Fv. 561 som i dag har ein ÅDT på om lag

12.000.

Trafo og straum

Ved utbygging av planområdet vil eksisterande høgspennelinje leggst i bakken. Det er oppført eksisterande trafo-stasjon på f_BKT1. Denne har tilstrekkeleg kapasitet for planomfanget, og kan også oppgraderast ved eit framtidig ved behov.

VA-nett

Vatn og avlaup kan koplast til offentlig leidningsnett i nord, ved avkøyrse til gnr. 33 bnr. 28, langs Fv. 561. Det er avklart med FjellVAR at det skal være god kapasitet på hovudnettet for vatn og avlaup her.

Det er utarbeid VA-rammeplan med løysing for vatn, avlaup og handtering av overvatn for planområdet.

9.9 Sosial infrastruktur og servicetilbod

Planområdet har samanhengande gangfelt til næraste barneskuler og barnehagar, med lysregulert kryssing av Fv561. Det er gode bussforbindelse til næraste ungdomsskule. Kapasitet for skule og barnehage er avklart med skulesjefen og barnehagesjefen.

Planforslaget gir tryggare kryssing av Fv561 og tryggare tilkomst til busslommer langs Fv561 i nord- og sørgående retning.

Planområdet har gangavstand til kringliggande fritids- og servicetilbod som ballbinge og golfbane og gode bussforbindelsar til fritids- og servicetilbod på Straume og Ågotnes.

Næraste daglegvarebutikk er Rema 1000 på Fjell og Kiwi på Ågotnes, men det ligg ein døgnopen servicestasjon med gatekjøkken og utvalde daglegvarer tvers ovanfor planområdet.

Leikeareala i planområdet er regulert inn med eigen naturleikeplass og krav i føresegnene om areal tilrettelagt for ballspel. Dette gjer eit variert tilbod av friluft- og leikeareal for både små og store born internt i planområdet.

Då det er fleire fritids- og servicetilbod i gangavstand til planområdet og rikeleg med tilbod i kort avstand med bil og buss, samt direkte tilkomst til kringliggande tur- og friluftsområde, vert det ikkje vurdert naudsynt med særskild regulert nærmiljøtilbod utover regulerte leike- og uteopphaldsareal.

9.10 Kulturminne og kulturlandskap

Det er ikkje registrert automatisk freda kulturminne, nyare tids kulturminne eller kulturlandskap i planområdet.

9.11 Risiko og sårbarheit

I kommunens aktsemdkart for flaum og overvatn er det registrert ein potensiell flaumveg med 1-10ha tilrenningsareal gjennom planområdet. Langs Fv. 561 aust for planområdet er det registrert ein potensiell flaumveg med >100ha tilrenningsareal. Her er og registrert ein flaumsone. Sjå avsnitt 7.16.3 ovanfor. Flaumsona råkar noko av BFS1, men ligg utanfor byggegrense mot Fv. 561 her.

Det er utarbeid ein VA-rammeplan med løysing for vatn, avlaup og handtering av overvatn for planområdet. Det er sett krav i føresegnene om at tiltak skal utførast i samsvar med VA-rammeplan.

Det er lagt føringar i føresegnene om å nytta blå-grøn faktor (BGF) som metode for å sikra vegetasjon og tilfredsstillande handtering av overvatn ved utbygging.

Krav for blå-grøn faktor er satt til 0,8, som svarar til anbefalt minimumsfaktor for prosjekt i ytre by/småhus/rekkjehus i veileder for blå-grøn faktor.

Det går i dag ein høgspenlinje gjennom planområdet. Faresone 15m, 7,5m på kvar side av denne er teikna inn i plankartet, som byggeforbodsområde. Høgspenlinja her vil leggest i bakken. Faresona opphevast når linja er lagt i bakken.

Avbøtande tiltak for risiko knytt til trafikktryggleik er innarbeida i planen.

9.12 Juridiske/økonomiske konsekvensar for kommunen

o_SKV1-SKV2 og o_SF1-SF4 er regulert som offentleg veg og fortau. Areala skal overtakast og driftast av kommunen.

Grunneigar kan krevje innløysing etter pbl. §15-2.

Kommunen kan ekspropriere etter pbl. § 16-2.

9.13 Energibehov og forbruk

Planframlegget fører ikkje til store endringar i infrastruktur for energi. Planområdet skal ha elektrisk energiforsyning.

Det er ikkje tilgjengeleg fjernvarmeanlegg eller anna infrastruktur for alternativ energi i området.

Luftoppvarming via varmepumpe eller som del av ventilasjonsanlegg, vedomnar, ol. er tilgjengelege alternativ til direkte elektrisk oppvarming

9.14 Konsekvensar for næringsinteresser

Planframlegget fører ikkje til store konsekvensar for eksisterande næringar eller potensielle næringsinteresser. Servicestasjonen tvers ovanfor planområdet vil få noko auka kundemengd. Kollektivtrafikken langs planområdet vil og få fleire passasjerar.

9.15 AVVEGING AV VERKNADANE

Planframlegget gjer ein betre og tryggare trafikal situasjon for både mjuke og harde trafikkantar. Det vert opparbeid fortau fram til busslomme langs Fv561 og kryssing av Fv561 sikrast med lysregulert overgangsfelt. Planområdet får éin felles avkøyrslé med utforming og siktsoner etter dagens standard. Utbetra trafikal situasjon kjem til nytte for både nye og eksisterande bebuarar, både innanfor og utanfor planområdet.

Framlegget sikrar offentlegheita betre og tryggare tilkomst til kringliggande natur- og friluftsområde, og sørgjer for felles leik- og uteopphaldsareal for nye og eksisterande bebuarar.

Planområdet er godt eigna for bustadar, med naturskjønne omgjevnader, utsikt mot sjø, gode kollektivtilbod og kort veg til fritids- og servicetilbod. Framlegget er med til å skape gode bo- og oppvekstvilkår for framtidige bebuarar og lokalmiljøet.

Delar av planområdet er regulert til LNF-areal i Kommuneplanen. Dette kompenserast for med at det vert tatt særskilte omsyn for å minimere terrenginngrep og silhuett-/fjernverknadar i planen. Vegar og bustadområde har fått ein plassering som krevjar minst mogleg terrenginngrep og det er sett krav i føresegnene om byggehøgde, fargeval, murhøgde, mm., for å sikra ein utbygging som glir inn i det eksisterande landskapet.

Delar av arealet i LNF-område er regulert som leik- og uteopphaldsareal. Det er sett krav i føresegnene om bevaring av eksisterande vegetasjon og tilsåing av uteopphaldsareal på bustadeigedommane.

Intensjonen med planframlegget er å sikra ein utbygging som bevarer naturen og landskapet her og samtidig sikrar nærleik og tilkomst til naturen her for flest mogleg menneske.

10 RISIKO- OG SÅRBARHEITSANALYSE

Det er utført ein risiko- og sårbarheitsanalyse for planområdet, basert på føreliggande kunnskap og arealbruk for området.

Risiko- og sårbarheitsanalysa skal gje eit bilde av risiko definert som anslått sannsyn / frekvens for uønskt hending, relativt til konsekvensen av denne.

Det ver nytta risikomatriser og akseptkriteria etter tidlegare Fjell kommune sine vedtekne akseptkriteia:

SANNSYN	VEKT	DEFINISJON
Særs sannsynleg	6	Skjer oftare enn kvart 20. år
Mykje sannsynleg	5	Skjer sjeldnare enn kvart 20. år, men oftare enn kvart 100. år
Sannsynleg	4	Skjer sjeldnare enn kvart 100. år, men oftare enn kvart 200. år
Noko sannsynleg	3	Skjer sjeldnare enn kvart 200. år, men oftare enn kvart 1000. år
Lite sannsynleg	2	Skjer sjeldnare enn kvart 1000. år, men oftare enn kvart 5000. år
Usannsynleg	1	Skjer sjeldnare enn kvart 5000. år

Figur 38 Klassifisering av sannsyn etter Fjell kommunes akseptkriteria.

Klassifisering av konsekvens

KONSEKVENNS	VEKT	LIV OG HELSE	YTRE MILJØ	MATERIELLE VERDIAR
KATASTROFALT	6	10 døde eller fleire, og/eller meir enn 20 alvorlig skadde.	Varig og alvorlige miljøskader av stort omfang.	Fullstendig ødeleggelse av materiell utstyr og andre økonomiske verdier. Skader for meir enn kr 250.000.000. Varig produksjonsstans.
KRITISK	5	Inntil 10 døde, og/eller inntil 20 alvorleg skada.	Langvarig, og i verste fall varig alvorlig skade på miljøet.	Fullstendig ødeleggelse av materiell utstyr og andre økonomiske verdier. Skader inntil kr 250.000.000. Produksjonsstans > 1 år.
ALVORLEG	4	Inntil (3) døde. Eller inntil (15) alvorlege (varige) personskadar.	Store og alvorlige miljøskader som det vil ta tid å utbedre (dvs. flere tiår)	Tap av, og/eller kritisk skade på materiell, utstyr og andre økonomiske verdier. Skader begrenset oppad til kr 50.000.000. Produksjonsstans > 3 måneder.
EIN VISS FARE	3	Inntil (5) alvorlege personskadar, som medfører sjukemelding og lengre fråve. Vesentlege helseplager og ubehag.	Miljøskader av stort omfang og middels alvorlighet, eller: Skader av lite omfang, men høy alvorlighet	Alvorlig skade på materiell, utstyr og andre økonomiske verdier. Skader begrenset oppad til kr 5.000.000. Produksjonsstans > 1 måned.
LITEN	2	Mindre skader som treng medisinsk handsaming kan forekomme, fråver begrensa til bruk av eigenmelding.	Små skader på miljøet, og som utbedres av naturen selv etter realtivt kort tid. Miljøskader av stort omfang og middels alvorlighet, eller: Skader av lite omfang, men med høy alvorlighet.	Mindre lokal skade på materiell, utstyr og andre økonomiske verdier. Skader begrenset oppad til kr 500.000. Produksjonsstans < 1 måned.
UFARLEG	1	Ingen eller små personskadar	Ingen, eller få og ubetydelige miljøskader og/eller forurensing av omgivelsene	Små eller ingen skader på materiell, utstyr og andre økonomiske verdier. Skader begrenset oppad til kr 50.000. Produksjonsstans < uke.

Figur 39 Klassifisering av konsekvens etter Fjell kommunes akseptkriteria.

Risikomatriser

SANNSYN	Særs sannsynleg	Sa6							
	Mykje sannsynleg	Sa5							
	Sannsynleg	Sa4							
	Noko sannsynleg	Sa3							
	Lite sannsynleg	Sa2							
	Usannsynleg	Sa1							
RISIKOMATRISJE			K1	K2	K3	K4	K5	K6	
Liv og helse			Ufarleg	Liten	Ein viss fare	Alvorleg	Kritisk	Katastrofalt	
KONSEKVENSS									
SANNSYN	Særs sannsynleg	Sa6							
	Mykje sannsynleg	Sa5							
	Sannsynleg	Sa4							
	Noko sannsynleg	Sa3							
	Lite sannsynleg	Sa2							
	Usannsynleg	Sa1							
RISIKOMATRISJE			K1	K2	K3	K4	K5	K6	
Ytre miljø			Ufarleg	Liten	Ein viss fare	Alvorleg	Kritisk	Katastrofalt	
KONSEKVENSS									
SANNSYN	Særs sannsynleg	Sa6							
	Mykje sannsynleg	Sa5							
	Sannsynleg	Sa4							
	Noko sannsynleg	Sa3							
	Lite sannsynleg	Sa2							
	Usannsynleg	Sa1							
RISIKOMATRISJE			K1	K2	K3	K4	K5	K6	
Materielle verdier			Ufarleg	Liten	Ein viss fare	Alvorleg	Kritisk	Katastrofalt	
KONSEKVENSS									

Figur 40 Risikomatriser etter Fjell kommunes akseptkriteria.

Akseptkriteria

Raud	Medfører uakseptabel risiko. Her skal risikoreduserande tiltak gjennomførast, alternativt skal det utførast meir detaljerte ROS-analyser for å avkrefte risikonivået.
Gul	ALARP-sone, dvs. tiltak skal gjennomførast for å redusere risikoen så mykje som mogleg. (ALARP=As Low As Reasonable Practicable). Det vil vera naturleg å legge ei kost-nytteanalyse til grunn for vurderinga av ytterligare risikoreduserande tiltak.
Grøn	I utgangspunktet akseptabel risiko, men ytterligare risikoreduserande tiltak av vesentleg karakter skal gjennomførast når det er mogleg ut i frå økonomiske og praktiske vurderingar.

Figur 41 Oppsummerte akseptkriteria etter Fjell kommunes akseptkriteria.

Risikoforhold

Vurdering av risiko og sårbarhet for uønska hendinger følger i tabell:

Hending/Tema	Potensiell risiko og sårbarhet for:			Merknader
	Liv og helse	Ytre Miljø	Mater. verdier	
Naturhendingar				
Sterk vind				Planområdet ligg med naturleg le frå terrenget mot vest og sørvest. Sterk vind vurderast ikkje som ein risiko for området.
Bølger/bølgjehøgde				
Store snømengder				Det er sjeldan store snømengder i området

Frost/tele/sprengkulde				
Nedbørmangel				
Stormflo				
Flom i sjø/vassdrag				
Store nedbørsmengder				
Overvatn				Det er registrert ein potensiell flaumveg gjennom planområdet, med 1-10ha tilrenningsareal. Det er registrert flaumsone langs Fv.561 som råkar delar av planområdet.
Havnivåstigning				
Skred (snø, leire, fjell)				
Erosjon				
Radon				Planområdet ligg i område registrert med moderat til lav radon-aktsamhet.
Skog- og lyngbrann	Sa4 x K2	Sa4 x K2	Sa4 x K3	Planarbeidet må sikre tilkomst for brannvesenet til tilgrensande lynghei og skog.
Dyre-/planteliv				Det er kjennast ikkje til observerte dyreartar og planteartar av stor eller særlig stor forvaltningsinteresse innfor planområdet. Utvalde furutre skal bevarast.
Landskapsform				Terrengkollar og naturlege landskapsformer skal i størst mogleg grad ivaretakast. Allmenn tilkomst til friluftsareal skal ivaretakast.
Kulturminne				Det føreligg ikkje opplysningar om automatisk freda kulturminne eller andre kulturminne med høg verneverdi i planområdet
Andre hendingar				
Transport	Sa5 x K2 Sa4 x K3		Sa6 x K2	Det er registrert nokre mindre alvorlege ulukker langs Fv.561 ved planområdet. Det må sikrast trygg tilkomst for mjuke trafikkantar og trygg kryssing av Fv.561. Avkøyrslar må samlast til felles avkøyrslar og tilkomstveg.
Næring/industri				Ikkje aktuelt
Brannfare	Sa2 x K4	Sa2 x K4	Sa2 x K4	Det skal sikrast tilkomst for utrykkingskøyretøy til alle bustadene i planområdet. Avstand til næraste brannstasjon er om lag 7,5 km.
Ekspløsjonsfare				
Kjemikalieutslepp				
Høgspentråse	Sa3 x K3		Sa3 x K3	Det går høgspentråse gjennom planområdet. Denne må leggjast i bakken eller det må avsetast byggeforbodsgrense.
Lågspentråse				Det går lågspentråse langs Fv561 og eksisterande bustader aust i planområdet. Denne kjem ikkje i konflikt med nye tiltak.
Forureina drikkevatn				
Bortfall av straumforsyn				
Bortfall av tele/IKT				
Svikt i vassforsyning				
Svikt i avløp/overvh.				
Luftforureining				
Støy	Sa5 x K2			Delar av planområdet i aust ligg innanfor støysone frå Fv561. Avbøtande tiltak er innarbeida i planen.

Oppsummering av ROS-analyse

Overvatn

Avdekka risiko: Det er registrert ein potensiell flaumveg gjennom planområdet, med 1-10ha tilrenningsareal. Det er registrert flaumsone langs Fv. 561 som råkar delar av planområdet.

Avbøtande tiltak: Køyreveg f_SKV3 og o_SKV2 leder overvatn nord, og vekk i frå registrert flaumsone. Vidare skal tiltak utførast i samsvar med VA-rammeplan for området. Rammeplanen stiller krav til etablering av område/anlegg for infiltrasjon med fordrøyning på den enkelte tomt og i fellesområde. Det skal også gjerast greie for infiltrasjon, drenasjematn og overvatn ved søknad om tiltak.

Skog- og lyngbrann

Avdekka risiko: Lynghei og skog i tilgrensande område.
Avbøtande tiltak: Køyreveg er dimensjonert for utrykkingskøyretøy og gir tilkomst til tilgrensande område.

Transport

Avdekka risiko: Det er registrert nokre mindre alvorlege ulukker langs Fv. 561 ved planområdet. Fleire eksisterande avkøyrslar til Fv. 561 har dårleg utforming og siktsoner.
Avbøtande tiltak: Planen stiller krav til etablering av fortau frem til busslomme langs Fv. 561 og lysregulert overgangsfelt. Avkøyrslar er samla til felles internveg og kryss til fylkesveg. Krysset skal utformast med dråpeøy.

Høgspenntrase

Avdekka risiko: Det går høgspenntlinje gjennom planområdet.
Avbøtande tiltak: Høgspenntlinja skal leggst i bakken.

Støy

Avdekka risiko: Delar av planområdet i aust ligg innanfor støysone frå Fv. 561.
Avbøtande tiltak: Det er utarbeida ein støyrapport. Anbefalingar er innarbeida i planen.

11 UTTALER OG MERKNADER

11.1 Uttaler og merknader ved oppstart av planarbeidet

Det er kommen inn tre merknadar til utsendt varsel om oppstart av planarbeid, frå Hordaland Fylkeskommune, BKK og Statens Vegvesen. Innkomne merknadar er vedlagt.

Hordaland Fylkeskommune - Fråsegn til oppstart av reguleringsplan

Det er komen inn ein merknad til utsendt varsel om oppstart frå Hordaland Fylkeskommune, datert 11.07.2016.

Areal, transport og samferdsel.

Hordaland Fylkeskommune presiserer at det må leggst til rette for gang- og sykkel og kollektivtransport og at trygg skuleveg og trygg kryssing av Fv. 561 må sikrast. Det presiserast at Fylkeskommunen ønskjer færrast mogleg avkøyrslar til Fv. 561.

Det påpekast og at utnyttinga i av området ses i samanheng med utvikling av senterområda i Kommunen og regional areal- og transportplan for Bergensområdet.

Kommentar:

Planforslaget sikrar samanhengande fortau frem til busslomme langs Fv561 og opparbeiding av lysregulert overgangsfelt til gang-/sykkelveg på motsett side. Eksisterande avkøyrslar innanfor planområdet samlast i eit felles kryss.

I samsvar med *Regional areal- og transportplan for bergensområdet* ligg planområdet med kort avstand til kollektivåre, med god kopling til regional vekstsone, Straume sentrum, innanfor denne vekstsonas «radius». Planområdet ligg i område med høg transportetterspørsel og god tilgjenge for mange personar. Sjå figur 25 og 26 i punkt 8.10.

Landskap og friluftsliv

Fylkeskommunen ligg innanfor det regionale landskapsområdet Signalen og tett opp mot det regionale friluftsområdet Midtmarka. Det ber om at det vert teken omsyn til friluftsområde, landskap og terreng i planarbeidet og at det vert sikra god tilgjenge til friluftsliv.

Kommentar:

Det er teke omsyn til landskap og terreng ved utforming og plassering av vegar og bustadområder. Det er satt krav om terrenginngrep, tilsåing, bevaring av terreng og vegetasjon, gjennom plankart og føresegnar. Planområdet er sikra tilkomst til kringliggande natur- og friluftsområde mot nord, vest og sør.

Barn og unge

Det presiserast at planen skal vise omsyn til barn og unges interesser og sikre gode og trygge oppvekstvilkår.

Kommentar:

Planen legg til rette for leik- og uteopphaldsareal for barn i forskjellig alder og sikrar god og trafikk sikker tilkomst til kringliggande friluftsansal, kollektivtrafikk og fritids- og servicetilbod i nærmiljøet.

Ein blanding av naturterreng og opparbeida areal, tilrettelegging med leikeapparat og sitjegrupper, og etablering av minimum eit nærmiljøanlegg gir eit variert leike- og rekreasjonstilbod til ulike årstider.

Kulturminne og kulturmiljø

Fylkeskommunen skriv at dei per i dag ikkje har opplysningar om automatisk freda kulturminne eller andre kulturminne med høg verneverdi innanfor planområdet, men at eventuelle kulturminneinteresser skal verte omtalte.

Kommentar:

Vi har ikkje funne automatisk kulturminne eller andre kulturminne med høg verneverdi innanfor planområdet.

BKK - Uttale til varsel om oppstart av reguleringsplan

Det er komen inn uttale til varsel om oppstart av reguleringsplan frå BKK, datert 04.08.2016.

Tilkomst og terrengendringar

Det presiserast at det ikkje må settast i gong tiltak som forringar tilkomsten til BKKs anlegg og at det ikkje må gjerast inngrep i terrenget som endrar overdekning av BKKs kablar eller redusert høgd til luftleidningsanlegg.

Kommentar:

Tilkomst til eksisterande trafo og høgspenlinjer blir betre ved opparbeiding av internveger i planområdet. Vidare utbygging av planområdet vil skje i samråd med BKK. Eksisterande høgspenst luftleidningsanlegg vil leggst i bakken.

Teikning på plankart

Det gis forskjellige føringar for teikning av leidningsanlegg og areal på plankartet.

Kommentar:

Plankartet er teikna i samsvar med gitte føringar. Areal for nettstasjon er regulert til kommunaltekniske anlegg, med føringar i føreseigna for bruk som transformator.

Andre forhold

Korleis nye bygg skal bli forsynt med straum må bli avklart. Det må gå fram i kva grad eksisterande leidningar/kablar eventuelt kan bli nytta, om nye kablar må leggst eller om det er behov for ny nettstasjon.

Kommentar:

Det er ein eksisterande nettstasjon/transformator i området i dag med tilstrekkeleg kapasitet for utbyggingsomfanget.

Eksisterande høgspenlinje

Det må registrerast areal for trase eller omsynssone for eksisterande høgspenlinje i planen.

Kommentar:

Det er teikna inn omsynssone med byggeforbod 7,5 meter på kvar side av traseen i plankartet.

Nettstasjon

Det må visast omsyn til eksisterande nettstasjon med minst 5 meters avstand til brennbare flater.

Kommentar:

Føreseigna sikrar at det ikkje skal oppførast anlegg med brennbare flater nærare enn 5 meter eksisterande nettstasjon på f_BKT2. Nye tiltak til bustadformål vil ikkje kome nærare nettstasjon enn 5 meter grunna byggegrense i plankartet.

Statens Vegvesen - Uttale til varsel om igangsetting av detaljregulering

Det er komen inn uttale til varsel om oppstart av reguleringsplan frå Statens Vegvesen, datert 08.08.2016.

Mjuke trafikkantar

Statens Vegvesen understrekar at planframlegget skal legge til rette for mjuke trafikantar og trygg ferdsel for barn og unge. Det skal sikrast trygg kryssing av Fv.561.

Kommentar:

Planframlegget sikrar fortau frem til og langsetter Fv.561, frem til eksisterande busslomme. Planframlegget sikrar lysregulert overgangsfelt til sikker kryssing av Fv. 561 og koplar planområdet med gang- og sykkelveg på motsett side av Fv. 561. Løysinga har vore utarbeida i dialog med vegvesenet og er godkjent av Vegdirektoratet i brev datert 19.11.19.

Vegdirektoratet godkjente løysinga under føresetnad at *«det gjennomføres tiltak som sikrer at det nye signalregulerte gangfeltet blir den foretrukne kryssingen av fv. 561 for alle fotgjengere i dette området.»*

Overgangsfeltet har fått ein plassering som gir best plassering i forhold til avkøyrslar til fylkesveg, og nærleik til tilkomstvegen til planområdet. Dette gjer at overgangsfeltet vil bli den føretrekte løysinga for kryssing av fylkesveg for mjuke trafikantar i planområdet. Kva gjeld andre tiltak er det krav til innsending av byggeplan til Statens vegvesen før igangsetting av tiltak knytt til fylkesveg i føresegn 3.3. Statens vegvesen vil difor få høve til å sikre at meir detaljerte tiltak for overgangsløysinga vil bli gjennomført i byggesaka.

Utforming av kryss

Det trekkast fram at eksisterande kryss/avkøyrslar frå planområdet til Fv. 561 kan måtte utvidast med dråpeøy og venstresvingsfelt, ved økt trafikkmengd her.

Kommentar:

Utforming av kryss/avkøyrslar og behov for venstresvingsfelt og dråpeøy har vore diskutert med Statens Vegvesen. Det er lagt til rette for kryss med dråpeøy. Statens vegvesen har gått vekk i frå behov for venstresvingsfelt.

Med lysregulert overgangsfelt, stenging av enkeltavkøyrslar innanfor BFS1 og dråpeøy er kryssløysing vurdert som tilfredsstillande. Planområdet har blitt utvida for å ta med areal til ein tilfredsstillande avkøyrslar med lysregulert overgangsfelt her.

Teknisk plan

Statens Vegvesen ber om at det sendast over teknisk plan for arbeider med Fv561 før reguleringsplanen leggst ut til offentleg ettersyn.

Kommentar:

Det er utarbeid teknisk plan for lysregulert overgangsfelt i samråd med Statens Vegvesen. Denne har vert til høyring hos kommunen og politiet. Vegdirektoratet godkjent løysinga den 19.11.19.

Tekniske teikningar for overgangsfelt, plankart, illustrasjonsplan og reguleringsføresegner ble sendt til gjennomsyn hos Statens vegvesen 17.09.2019. Statens vegvesen kom med sin tilbakemelding i brev datert 21.10.2019.

Tilbakemelding datert 21.10.2019

Statens vegvesen sin tilbakemelding til planforslaget kan oppsummerast som følgjar:

1. Planområdet må utvidast til å inkludere busshaldeplass i nord- og sørgående retning, samt naudsynt areal for venteskur og sideareal. Det er forventa at haldeplassane regulerast med utbetningsstandard jfr. håndbok N100 jfr. V121. Det vil ikkje bli krav utbetring av busshaldeplassane.
2. Det bes om oversending av tekniske teikningar for kryssområdet og busshaldeplassar før offentleg ettersyn.
3. Ein burde sjå på om det er mogleg å trekke avkøyrsla til gnr. 33 bnr. 158 lengre vekk i frå kryssområdet.
4. Fortau vises som offentleg fortau, ikkje kombinert formål.
5. Andre tilbakemeldingar til plankart og reguleringsføresegner.

Kommentar:

1. Planområdet er utvida etter tilbakemelding frå Statens vegvesen. Råka naboar, grunneigarar og offentlege instansar blei varsla om utvidinga med ein uttalefrist på 4 veker. Sjå punkt 11.3 under.
2. Det er ikkje utarbeida tekniske teikningar for kryss og busshaldeplass utover det som går fram av plankart, illustrasjonsplan og tverrprofilar. Materiale viser planlagd utforming av veg med kryss, dråpeøy, frisiktliner, stigningsforhold på intern veg, åtkomstar til enkelteigedomar, sperring av avkøyrslar, tiltak for gåande og syklande. I tillegg er det sendt inn tekniske teikningar for lysregulert overgangsfelt på Fv. 561. Vurderinga er at planmaterialet har ein detaljeringsgrad som gir tilstrekkeleg grunnlag for at Statens vegvesen kan ta stilling til planforslaget og vurdere planen opp i mot sine trafikkale krav.

Utbygginga utløyser ikkje krav om utbetring av busshaldeplassane. Likevel har forslagsstillar kome Statens vegvesen i møte ved å utvide planområdet og sikre areal for ein mogleg framtidig utbygging.

Krav om detaljprosjektering av busshaldeplass er vurdert til å være urimeleg sett i lys av at planomfanget ikkje utløyser dette kravet, og forslagsstillar allereie er pålagt fleire utbetringstiltak, på og i tilknytning til fylkesveg: sperring av enkeltavkøyrslar og opparbeiding av tilkomst for eksisterande bustader på intern veg, opparbeiding av kryss med dråpeøy, offentleg fortau og lysregulert overgangsfelt.

- Tomten er bebygd og avkøyrsla eksisterer per dags dato. Avkøyrsla er vurdert til å ha ein god plassering i forhold til eksisterande terreng og busetnad (garasje, bustad, uthus). Avkøyrsla er ikkje til hinder for ein trygg trafikkavvikling i krysset.



Flyfoto frå Google maps, henta 02.12.19.

- Kombinert føremål for offentleg fortau er retta.
- Andre tilbakemeldingar er teke omsyn til.

11.2 Varsel om utviding av planavgrensinga

Den 30.08.18 var det sendt ut varsel om utviding av planavgrensinga. Formålet med endringa var å få ein meir heilskapleg planløyising og oversiktleg trafikk-løyising ved å inkludere tilgrensande eigedomar.

Det kom inn ein merknad frå Hordaland fylkeskommune.

Hordaland Fylkeskommune – Fråsegn til varsel om endring av plangrensa datert 08.10.2018

Hordaland Fylkeskommune har ingen særskilde merknader til søknad om endring av plangrense for Kolltveit.

11.3 Varsel om utviding av planavgrensinga

Etter tilbakemelding frå Statens vegvesen på oversendt planmateriale til gjennomsyn ble planområdet utvida til å inkludere busshaldeplass i nordgåande retning, med tilhøyrande areal, samt ein større del av køyrebana til Fv. 561.

Utvidinga var avgrensa til å inkludere gnr. 33 bnr. 546 som er eigd av Statens vegvesen og Hordaland fylkeskommune.

Frist for innsending av merknader var satt til 26.11.19, 4 veker etter utsendt varsel.

Det kom inn totalt 3 merknader, derav ein kom inn etter merknadsfrist.

Hordaland fylkeskommune – fråsegn til utviding av planområdet datert 11.11.2019

Hordaland fylkeskommune har ingen særskilde merknader til søknad om utviding av planområdet.

Statens vegvesen – Svar på varsel om utviding av planområdet datert 19.11.2019

Statens vegvesen har ingen spesielle merknader til utvidinga, men viser til sitt tidligare brev datert 21.10.2019.

Kommentar:

Sjå kommentar til tilbakemelding datert 21.10.2019 under punkt 11.1 ovanfor.

Bjarne Skarestad – merknad til utviding av planområdet datert 27.11.2019

Eigar av gnr. 33 bnr. 28 planlegg å bygge ein ny einebustad med utleigedel på eigedomen. Dei ber om at planforslaget tek omsyn til, og ikkje kjem i konflikt med, deira planar for utbygging.

Kommentar:

Planforslaget legg ikkje opp til endringar i avkøyrsla til fylkesveg frå gnr. 33 bnr. 28, eller andre tiltak som kan kome i konflikt med eigar sine utbyggingsplanar.

12 AVSLUTTANDE KOMMENTAR FRÅ FORSLAGSSTILLAR

Vi ynskjer med planframlegget å legge til rette for utbygging av eit bustadområde med gode kvalitetar og sikra tilkomst til kringliggande natur- og friluftsområde for allmennheita, nærmiljøet og bebruarane her.

Planområdet ligg i naturskjønne om gjevadar, med utsikt mot sjø, og sol frå aust og syd. Det er gode kollektivforbindelsar til området og det er godt tilrettelagt for barn, gåande og syklande langs Fv. 561. Det er kort avstand til skule og barnehage og planframlegget sikrar trygg kryssing av Fv. 561 og trafikksikker tilkomst til og frå planområdet både for mjuketrafikkantar og bilistar. Planen legg til rette for bruk av natur-, service- og fritidstilboda omkring planområdet og sikrar opparbeiding av felles leik- og uteopphaldsareal og legg slik til rette for gode leve- og oppvekstvilkår for eksisterande og nye bebruarar innanfor området og i nærmiljøet.

Planen er med til å fremme nærleik og tilkomst til natur- og friluftsområde for flest mogleg menneske, samtidig som at desse områda ivaretakast og vert gjort mest mogleg tilgjenge for offentlegheita og nærmiljøet.

Planen har som mål å legge til rette for gode oppvekst- og levevilkår for bebruarane, sikre at dei kringliggande naturområde nyttast og ivaretakast, og gje lokalmiljøet auka kvalitetar med trygg kryssing av Fv561, trygg tilkomst til kollektivtilbod og sikker tilkomst til dei kringliggande tur- og friluftsområda.