

DETALJREGULERING FOR GNR. 7, BNR.21 M.FL,
TVEITA-ULVESET, FJELL KOMMUNE

PLANSKILDING

Datert: 05.01.2018

Saksnr: 2011/1255, 2017/668

PlanID: 1246 - 20130006



Firmainformasjon

Stracon AS

Leirviksflaten 15 B
5179 Godvik

Telefon: 56 31 55 60

Telefax: 56 31 55 61

E-post: post@stracon.no

Web: <http://www.stracon.no>

Bankgiro: 5261 05 17919

Foretaksreg.: NO 980770265 MVA

PROSJEKTINFORMASJON

Prosjektnr 6787	Innsending nr: 4	Dato: 05.01.2018	
Formål:			
Prosjektansvarlig: Magnar Eide	Prosjektmedarbeider: Laima Nomeikaite Ingebjørg Garnes Dominika Polakowska-Galewska Maria Borgersen		
Oppdragsgiver: Nitor Bygg og Anleggstjenester AS	Kontaktperson/referanse:	Distribusjon: Åpen	
Sammendrag:			
Følgende tema har blitt utredet: <ul style="list-style-type: none"> • Planområdet sin funksjon og arealbruk • Planområdet sine tilliggende funksjoner • Tilliggende planer • Busetnadsstruktur, nær- og fjernvirkning • Estetikk og terrengtilpasning 	Tilleggsinformasjon:		
	Revisjon:	Dato:	Initialar:
Utarbeidd av: Maria Borgersen Ingebjørg Garnes Laima Nomeikaite Dominika Polakowska-Galewska	05.01.18 21.09.16 01.07.16	30.06.15	MB IG LN DPG
Kontrollert av: Magnar Eide			ME

INNHOLDSFORTEGNELSE

1. SAMMENDRAG	5
2. NØKKELOPPLYSNINGAR	5
3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET	6
3.1 BAKGRUNN.....	6
3.1.1 <i>Tidlegare vedtak</i>	6
3.1.2 <i>Kvalitetar som planframlegget bidreg med</i>	7
3.2 INTENSJON MED PLANARBEIDET	7
4. PLANPROSSESEN	8
4.1 OPPSTARTSMØTE.....	8
4.2 VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEIDET.....	8
4.3 MEDVERKNADSPROCESS.....	8
4.4 ANDRE MØTER	8
4.5 KONSEKVENSGREIING	9
4.6 KONFLIKTAR ELLER HEIMLAR.....	9
5. GJELDANDE PLANSTATUS OG OVERORDA RETNINGSLINER	9
5.1 RIKSPOLITISKE RETNINGSLINER.....	9
5.2 REGIONALE PLANAR.....	9
5.3 KOMMUNALE PLANAR.....	10
5.3.1 <i>Arealdelen til kommuneplanen</i>	10
5.3.2 <i>Aktuelle temaplanar:</i>	11
5.3.3 <i>Reguleringsplanar</i>	11
6. FORSKRIFT OM KONSEKVENSGREIING	11
7. SKILDING AV PLANOMRÅDET I DAG	12
7.1 LOKALISERING	12
7.2 AVGRENSING OG STØRRELSE PÅ PLANOMRÅDET	13
7.2.1 <i>Grunngjeving av planavgrensinga</i>	13
7.2.2 <i>Skildring av dagens bruk av planområdet</i>	13
7.3 TOPOGRAFI OG LANDSKAP	13
7.4 SOL- OG LYSFORHOLD	14
7.5 LOKALKLIMA	14
7.6 ESTETIKK OG KULTURELL VERDI	15
7.7 STADEN SIN KARAKTER	15
7.7.1 <i>Eksisterande bygningar</i>	15
7.7.2 <i>Samspel mellom landskap og bygningsmassar</i>	15
7.7.3 <i>Kulturminne og kulturmiljø</i>	15
7.8 NATURVERDIAR OG LANDBRUK	17
7.9 REKREASJONSVERDI, REKREASJONSBRUK OG UTEOMRÅDE	19
7.10 BORN OG UNGES INTERESSER.....	19
7.11 VEG OG TRAFIKKFORHOLD.....	20
7.12 SOSIAL INFRASTRUKTUR OG ANDRE SERVICETILBOD	22
7.13 TEKNISK INFRASTRUKTUR	23
7.14 MILJØ, KLIMA OG GRUNNFORHOLD.....	24
7.15 BEREDSKAP OG ULUKKESRISIKO	25
7.16 PRIVATRETTLIGE BINDINGAR	26
8. SKILDINGAR OG VERKNADER AV PLANFRAMLEGGET	26

8.1	INNLEIING.....	26
8.2	PLANLAGT AREALBRUK	27
8.3	FORMÅL KNYTT TIL BYGNINGAR OG ANLEGG	30
8.3.1	<i>Type bygningar og anlegg.....</i>	30
8.3.2	<i>Leik og uteopphaldsareal</i>	31
8.3.3	<i>Renovasjonsanlegg.....</i>	32
8.3.4	<i>Energianlegg</i>	32
8.3.5	<i>Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur</i>	32
8.3.6	<i>Føremål knytt til grøntstruktur.....</i>	34
8.3.7	<i>Omsynssoner</i>	35
8.4	ENERGI, VATN OG AVLAUP	35
8.5	BUSTADMILJØ OG KVALITET.....	35
8.6	STØYTILTAK	36
8.7	TERRENG, LANDSKAP OG ESTETIKK	36
8.8	NATURMANGFALD	37
8.9	OVERORDNA PLANAR OG RETNINGSLINER	38
8.9.1	<i>Krav til samtidig opparbeiding</i>	38
8.9.2	<i>Rekkjefølgjekrav</i>	38
8.9.3	<i>Universell utforming.....</i>	39
9.	KONSEKVENSAV PLANFORSLAGET	39
9.1	OVERORDNA PLANAR OG MÅL	39
9.2	EKSISTERANDE REGULERINGSPLANAR	40
9.3	NATUR- OG RESSURSGRUNNLAGET	40
9.4	TERRENG- OG LANDSKAP	40
9.5	VERKNADER FOR NABOAR OG INTERESSEMOTSETNADER.....	40
9.6	FRILUFTSLIV, NATUROMRÅDE, BORN OG UNGES INTERESSER I NÆRMILJØET.....	40
9.7	UNIVERSELL UTFORMING OG TILGJENGE	41
9.8	TRAFIKKFORHOLD OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.....	41
9.9	SOSIAL INFRASTRUKTUR OG SERVICETILBOD	41
9.10	KULTURMINNE OG KULTURLANDSKAP	41
9.11	JURIDISKE/ØKONOMISKE KONSEKVENSAV FOR KOMMUNEN	42
9.12	ENERGIBEHOV OG FORBRUK	42
9.13	KONSEKVENSAV FOR NÆRINGSINTERESSER	42
9.14	RISIKO OG SÅRBARHET	42
9.15	AREAL OG TRANSPORT, SAMFUNNSUTVIKLING.....	42
10.	RISIKO- OG SÅRBARHEITANALYSE	43
11.	UTTALER OG MERKNADER	49
11.1	UTTALER OG MERKNADER VED OPPSTART AV PLANARBEIDET	49
12.	FORSLAGSSTILLERS AVSLUTTENDE KOMMENTAR.....	52

1. SAMMENDRAG

Føremålet med planen er å leggje til rette for bygging av ein- og fleirmannsbustader med tilhøyrande leikeareal, grøntstrukturar, veg og parkering. Det er planlagt til saman nær 20 nye einingar. Fylkesveg 205 inngår i planen og utgjer tilkomstveg til planområdet.

Planområdet er i arealdelen i kommuneplanen avsett til dels LNF- føremål med spreidd bustadbygging og dels etter LNF-føremål.

Komité for plan og utvikling (KPU) gav dispensasjon (og løyve), vedtak den 20.01.2015, til å setje i gang regulering av 20 dekar til bustadformål på gnr. 7, bnr. 1, 21 m.fl. , slik det er søkt om, men avgrensa til maksimalt 20 bueiningar. Nitor Bygg og Anleggstjenester AS søkte om ca. 20 dekar til bustadføremål, men etter ynskje frå kommunen ble fylkesveg 205 samt gang og sykkelveg teke med og innlemma i planen. Til saman ble da arealet på ca. 27 dekar inkl. eksisterande bustader. Statens Vegvesen meiner og at det er positivt at fylkesveg 205, gang og sykkelveg samt eksisterande bustader vert teke med i reguleringsområdet.

2. NØKKELOPPLYSNINGAR

Bydel	Varden, Tveita
Gardsnamn (adresse i sentrum)	Tveita
Gardsnr./bruksnr.	7/1,21,32
Gjeldane planstatus (regulerings-/kommune(del)pl.)	LNF/LNF-spreidd
Forslagsstillar	Nitor Bygg og Anleggstjenester AS
Grunneigarar (sentrale)	Bnr.1 Gerd Tveit Bnr.21 Mons Mikal Tveit Bnr.32 Berit Måge
Plankonsulent	Stracon AS
Ny plans hovudformål	Bustad
Planområdets areal i daa	27 daa
Grad av utnytting	
Ant. nye bueiningar / nytt næringsareal (BRA)	20 einingar
Aktuelle problemstillingar (støy, byggjehøgder, o. l.)	LNF-område
Foreligger det varsel om innsigelse (j/n)	Nei
Konsekvensutreiingsplikt (j/n)	Nei
Kunngjøring oppstart, dato	06.03.15
Fullstendig planforslag mottatt, dato	

3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

3.1 Bakgrunn

3.1.1 Tidlegare vedtak

På vegne av forslagsstiller Nitor Bygg og Anleggstjenester AS blei det fremma førespurnad om regulering for detaljplan av Varden bustadfelt, Tveita i 2011. Planavgrensing blei vurdert i oppstartsmøtet den 14.12.11, det blei kun framlagt eit forslag til avgrensing på gnr.7 bnr 21 med 8 daa. Komité for plan og utvikling (KPU) godkjente den 08.11.2011, sak 95/11, førespurnad om å få regulere til åtte bustadar på gnr/bnr 7/21, som i arealdelen til kommuneplanen var avsett til LNF-spreidd.

I 2013 har tiltakshavar sendt ein ny førespurnad om å få utvide planområdet til 41,5 dekar og regulere til 40 bustadeiningar på gnr.1 bnr 1, 21. Det var utført varsling om planoppstart i avisa den 03.08.13. Det blei halde eit nytt oppstartsmøte den 10.09.2013. Bakgrunnen for dette var at varsla plangrense i melding om oppstart gjekk vesentleg utover plangrense skissert i oppstartsmøte 14.12.2011. Den 03.12.2013, i sak 195/13, av slo KPU førespurnad om å få utvide planområdet til 41,5 dekar og regulere til 40 bustadeiningar.

I 06.06.2014 kjem tiltakshavar med en ny førespurnad om å regulere til bustadformål på Varden, Tveita. I førespurnaden ber søker no om å få løyve til å regulere 20 dekar til bustadformål. Omfanget av planområdet er noko redusert i høve til det som vart varsla i 2013.

Forslagsstiller har vore i samtaler med medlemmer i Komité for plan og utvikling (KPU) som gav løyve til å setja i gang regulering i møte 20.01.2015. Deriblant Daniel –Victor Sandvik som la fram fellesframlegget og formann i komiteen Tom Georg Indrevik. Dei meiner at planforslaget som no er presentert viser ein avgrensing av planområdet som er naturleg og i hovudsak i samsvar med søknad og løyve.

Nitor Bygg og Anleggstjenester AS søkte om ca. 20 dekar til bustadføremål, men etter ynskje frå kommunen ble fylkesveg 205 samt gang og sykkelveg teke med og innlemma i planen. Til saman blei då arealet på ca.27 dekar inkl. eksisterande bustader. Statens Vegvesen meiner og at det er positivt at fylkesveg 205, gang og sykkelveg samt eksisterande bustader vert teke med i reguleringsområdet.

Dispensasjonen vert grunngitt slik:

- Komiteen viser til at søker for eiga rekning har ført fram kommunalt vatn, avlaup og elektrisk kraft til det aktuelle området. Dette fangar opp både nye og eksisterande bustader og det er gjeve førehandstilsegn frå FjellVAR for vatn og avlaup.
- Plasseringa av feltet er i tråd med dei føringane som komiteen nyttar i arbeidet med den nye arealplanen for kommunen i høve avstand til huvudtransportåre. Det er opparbeida gang- og sykkelveg fram til skule og barnehage. Det er kapasitet ved skulen for den aktuelle utbygginga.
- Jordstyret i Fjell har gjeve samtykke etter jordlova for utbygging då området har liten verdi for jordbruk og består av lyng og fjell i dagen.

3.1.2 Kvalitetar som planframlegget bidreg med

Planforslaget er i tråd med Fjell kommune sitt overordna mål om å legge til rette for ei mangfaldig samfunnsutvikling med fokus på gode bustadmiljø, omsyn til barn og unges interesser, miljø, helse, areal- og transport, fokus på samfunnstryggleik. Lokaliseringa av planområdet er gunstig med tanke på born og unge. Det ligg i naturskjønne omgjevnader utan nemneverdig støy og forureining, som er med på å sikre eit godt oppvekstmiljø.

Planframlegget vil opne opp for at fleire kan busette seg i Fjell kommune i naturskjønne omgjevnader. For at området skal verte ein triveleg plass å bu og opphalde seg, både med tanke på estetikk, omgjevnader, rekreasjon, fysisk og psykisk trivsel. Prinsipp for universell utforming er lagt til grunn for utforminga.

Tveita ligger i kort avstand til Møvik, Ulveseth og Fjell, områder med stor vekst over de siste årene. Reguleringsplan med 20 einingar vil ei tid framover kunne dekke behovet for nybygg i heile nærområdet til Tveita, inkl Nordvik, Ulveseth, Ekren og Nese, og såleis halda oppe busetnaden i grendalaget for dei som har og kjenner tilknytning til dette bygdesamfunnet i kommunen. I tillegg regnes reguleringsplanen som ei forlenging/samankopling av eksisterande bustadar i nord og sør for planområdet.

Plasseringa av feltet er i tråd med areal- og transport føringane i høve avstand til hovudtransportårar. Det er opparbeida gang- og sykkelveg fram til skule og barnehage. Busshaldeplass ligg ca. 50m i sør frå planområdet.

Den eksisterande infrastrukturen legg til rette for ei gjennomføring av planforslaget, og sikrar ei god utnytting av dei etablerte anlegga for straum, trafikkavvikling, vatn og avlaup.

3.2 Intensjon med planarbeidet

Føremålet med planen er å leggje til rette for bygging av ein- og fleirmannsbustader med tilhøyrande leikeareal, grøntstruktur, veg og parkering. Det er planlagt til saman 20 nye einingar. Fylkesveg 205 inngår i planen og utgjør tilkomstveg til planområdet.

Følgjande mål som har vore viktige å leggje til grunn for tiltakshavar og planutviklar ved utforming av planforslaget:

- Planområdet sin funksjon og arealbruk.
- Planområdet sine tilknytte funksjonar (vatn, avlaup, straum, offentlege og private tenester).
- Tekniske plankrav (utnytting, uteareal (MUA), etc.)
- Offentlege og private interesser (transport, miljø, kulturminne, friluftsliv, næringsverksemd, tilstøytande område, osv.)
- Bustadstruktur tilpassa nær- og fjernverknad (landskap og terreng).
- Beredskapsmessige tilhøve: helse, miljø og tryggleik (HMS).

4. PLANPROSSESSEN

Nitor Bygg og Anleggstjenester AS er tiltakshavar for planarbeidet. Stracon AS er engasjert som plankonsulent og står for det praktiske arbeidet med reguleringa.

Fjell kommune er planmynde, det vil sei at det er dei som skal fatte vedtak om kva som skal gjennomførast, og eventuelt på kva vilkår prosjektet skal gjennomførast. I vedtakssamanheng har Hordaland fylkeskommune og statlege fagorgan (til dømes Fylkesmannen i Hordaland) rett til å koma med motsegn.

4.1 Oppstartsmøte

Det vart halde to oppstartsmøte om regulering på Varden, gnr/bnr 7/21 m.fl. Det første oppstartsmøtet vart halde den 14.12.11. Planavgrensinga blei vurdert i oppstartsmøtet den 14.12.11, dog blei det kun framlagt eit forslag til avgrensing på gnr.7 bnr 21 med 8 daa. Komité for plan og utvikling (KPU) godkjente den 08.11.2011, sak 95/11, førespurnad om å få regulere til åtte bustadar på gnr/bnr 7/21, som i arealdelen til kommuneplanen var avsett til LNF-spreidd.

Det blei halde eit nytt oppstartsmøte den 10.09.2013. Bakgrunnen for dette var at varsla plangrense i melding om oppstart gjekk vesentleg utover plangrense skissert i oppstartsmøte 14.12.2011. Den 03.12.2013, i sak 195/13, avslo KPU førespurnad om å få utvide planområdet til 41,5 dekar og regulere til 40 bustadeiningar. Vedtak om oppstart ikkje aktuelt.

4.2 Varsel om oppstart av planarbeidet

Planen ble varsla tidlegare i 03.08.13. Planen blei varsla på nytt i avisa Vestnytt den 06.03.15.

Nytt varsel om oppstart er i tråd med vedtak i KPU 20.01.15 der det vert løyve til å setje i gang regulering av 20 dekar til bustadformål. Dette er eit redusert omfang i høve til 2013.

Grunneigarar, naboar og aktuelle private og offentlege instansar blei varsla i brev av 06.03.15.

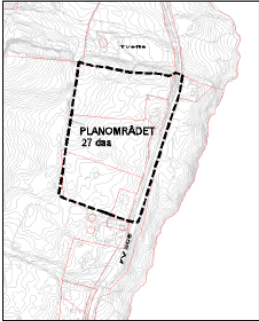
4.3 Medverknadsprosess

Det er ikkje tilrettelagt medvirkningsprosess utover varsel om oppstart.

4.4 Andre møter

Det vart halde undervegs møte med kommunen den 24.08.2015.

VARSEL OM OPPSTART AV PRIVAT PLANARBEID
I medhald av plan- og bygningelov § 12 vart det med dette varsel om oppstart av privat planarbeid for
GNR 7 BNR 21 M.F.L., TVEITA ULVESET
FJELL KOMMUNE




I tråd med vedtak i KPU 20.01.15 vart det sett i gang arbeid med regulering av gnr 7 bnr 21 til bustadformål. Planområdet dekkjer ca. 26 daa og er i kommuneplanen sett av til LNF og LNF med spreidd bustadbygging. Føremålet med planen er å leggje til rette for etablering av bustadfelt, men avgrensa til maksimalt 20 busteiningar. Planen er vurdert etter forskrift om konsekvensutgreiing, der det står avsett med som innan ikkje vart sett krav til utarbeiding av planprogram og KU. Den endelige utforminga og avgrensinga vart avklart i planprosessen.

For ytterlegare informasjon, sjå www.stracon.no/prosjekt.

Aktuelle spørsmål som vil verte avklart gjennom planprosessen vil vere utknytting, utheva i samband med tilstøytende areal, avgrensing, formålsfordeling i planen, landskap og fernærknad, vegnett, avgjerelse til FV205 og tilknytning sine interesser.

Tiltakshavar er Nitor Bygg og Anleggstjenester AS.
Naboar og grunneigarar vert varsla direkte. Alle relevante dokument, merknader og tilknyting vil følgje planhjemmelagget ved innkalling til kommunen for handsaming og vedtak. Eventuelle merknader og spørsmål til oppstartsmeldinga retast til utferande for planarbeidet.

Straume Consult AS, Tomtehuset, 5363 Straume, pr post eller e-post: info@stracon.no tlf 51 55 60 (innen 20.04.15 og merkast "6787" = reg-plan Tveita, Ulveset).


Stracon
STRAUME CONSULT AS

Figur 1. Varslingsannonse.

Plankonsulent har hatt tett kontakt med Statens vegvesen gjennom heile planprosessen. Det vart halde eit møte med Statens vegvesen den 02.10.2015 for å avklare løysningar knyta til Fylkesvegen 205.

4.5 Konsekvensutgreiing

Se kapitel 6.

4.6 Konflikatar eller heimlar

Det er ikkje kjent at det er konflikatar eller særlege heimlar knytt til deler av området.

5. GJELDANDE PLANSTATUS OG OVERORDNA RETNINGSLINER

5.1 Rikspolitiske retningslinjer

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

Dei rikspolitiske retningslinjene for samordna areal- og transportplanlegging har som mål at transportsystem skal utviklast slik at dei fremmar samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnytting, med miljømessige gode løysingar, trygge lokalsamfunn og bumiljø, god trafikktryggleik og effektiv trafikkavvikling. Det skal leggest til grunn eit langsiktig, berekraftig perspektiv i planlegginga.

Følgjande er lagt til grunn for planarbeidet:

- Samordna areal- og transportplanlegging
- Styrking av interessene til born og unge i planlegging
- Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging (T-1497,2011)
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442 /2012)
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.
- T-4/96 Ressursutnytting i kystsona
- Nasjonal handlingsplan for trafikkikkerhet 2006-2009

5.2 Regionale planar

Fylkesplan for Hordaland 2005 – 2008 legg opp til eit areal – og miljømål der lokalisering av bustader, næringsverksemdar og tenesteyting skal skje med omsyn til effektiv arealutnytting og energibruk. Lokalsamfunna skal ha gode miljøkvalitetar med mellom anna samanhengande grønstruktur, og tilgang til friluftareal og møteplassar for fysisk aktivitet og sosialt fellesskap. Nye bustadområder skal lokaliserast med god tilknytning til hovudtraseane for kollektivnettet og/eller i nærleiken av senter og knutepunkt. Bustadområda skal lokaliserast nær skule, barnehage, servicefunksjonar og ha gode leike- og opphaldsareal. Dette vert viktige moment å legge vekt på ved utviklinga av planområdet.

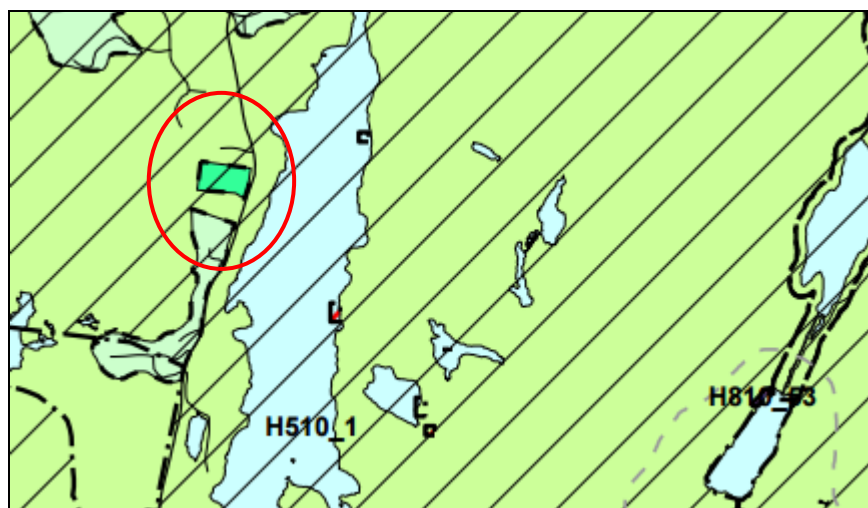
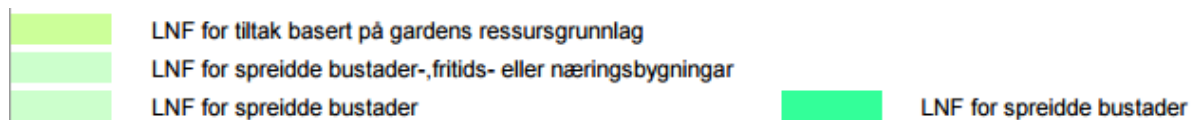
Følgjande er lagt til grunn for planarbeidet:

- Fylkesplan for Hordaland, 2005-2008
- Regional plan for attraktive senter i Hordaland-senterstruktur, tenester og handel, 2015-2026.
- Klimaplan for Hordaland, 2014-2030
- Regional kulturplan for Hordaland 2015-2025.
- Regional plan for folkehelse 2014-2025.
- Kollektivstrategi for Hordaland. Utvikling fram mot 2030.
- Handlingsplan for trafikksikring i Hordaland 2014-2017.
- Fylkesdelplan for kystsona 2001-2004.
- Fylkesdelplan for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv, 2002-2005
- Fylkesdelplan: Deltaking for alle – universell utforming, 2006-2009
- Regional transportplan Hordaland, 2013-2025

5.3 Kommunale planar

5.3.1 Arealdelen til kommuneplanen

Kommuneplanen sin arealdel 2015-2026 er gjeldande for området. I kommuneplanen sin arealdel ligg planområdet delvis innanfor Landbruks- natur- og friluftsmål (LNF) for tiltak basert på gardens ressursgrunnlag (varm eplegrønn farge), LNF for spreidde bustader (lite felt med irrgønn farge) og LNF for spreidde bustader. Planområdet ligger innanfor omsynssone H 510 som er Omsyn landbruk; som er vist med skravur.



Figur 2. Utsnitt frå eksisterande kommuneplan. Rødt omriss syner planområde

5.3.2 Aktuelle temaplanar:

- Trafikksikringsplanen, 2013-2016/2020
- Kommunedelplan for Bustadutvikling 2013-2020
- Energi, - miljø- og klimaplan 2009 - 2012
- Naturtypar i Fjell, 2003
- Viltet i Fjell, 2005
- Idrett og Fysisk aktivitet 2011-2018
- Helse-, sosial og omsorgsplan med bustadsosialt handlingsprogram 2008-2011-16
- Kulturplanen 2007-2010
- Strategisk landbruksplan for Fjell, Sund og Øygarden 2004-2007
- Vassforsyning og avlaup/vassmiljø 2011-2022
- Skulestruktur for Fjell kommune 2013-2030

Kommunedelplan for Bustadutvikling 2013-2020:

Fjell kommune har omlag 23.000 innbyggjarar og er ein av dei raskast veksande kommunane i Noreg med omsyn til folketal og tal arbeidsplassar. Framskrivinga av folkesetnaden viser at det vil vera om lag 38 800 innbyggjarar i Fjell i 2040. Ulike scenario for framtidig bustadsamansetting og bustadbehov viser eit behov for mellom 6147 og 8347 nye bustader.

Det er eit mål for kommunen å leggja til rette for gode bustadmiljø som fremjar trivsel og integrering. Kommunedelplan for bustadutvikling 2013 – 2020 løfter fram eit knippe kvalitetar som er sentrale med omsyn til å skapa gode bustadmiljø, og desse skal fremjast mellom anna ved å setja krav til fysisk tilrettelegging i bustad - utbygging. Vidare vert det fokusert på utviklinga av trivsel og tilhøyrslø gjennom eit variert aktivitetstilbod og sosiale møteplassar i lokalmiljøa.

Trafikksikringsplanen

Visjonen for trafikksikringsarbeidet i Fjell kommune byggjer på den nasjonale nullvisjonen, og er formulert slik: Ei ulukke er éi for mykje! Med bakgrunn i visjonen er det formulert fire satsingsområde med tilhøyrande målsetjingar, som kommunen skal ha eit særleg fokus på i planperioden. 1) Barn og unge: auke tryggleiken for mjuke trafikantar. 2) Ulukker: redusere talet på personskadeulukker med 20 % i planperioden. 3) Trafikantåtferd: prioritere førebyggjande og haldningsskapande arbeid. 4) Arealplanlegging og utbygging: trafikksikring skal bli teken i vare i all planlegging, sakshandsaming, politiske vedtak og utbygging. Det er i kommuneplanen lagt til rette for bustadbygging innanfor planområdet og trafikksikring vert såleis eit viktig punkt i planarbeidet.

5.3.3 Reguleringsplanar

Planområdet er ikkje regulert. Det er ikkje reguleringsplaner tilgrensande til planområdet.

6. FORSKRIFT OM KONSEKVENsutGREIING

I følgje forskrift om konsekvensutgreiing § 5 skal ansvarleg mynde (Fjell kommune) vurdere om eit tiltak kan få vesentleg konsekvensar for miljø og samfunn på bakgrunn av opplysningar gjeve av forlagstillar og elles kjent kunnskap.

7.2 Avgrensning og størrelse på planområdet

7.2.1 Grunngeving av planavgrensinga

Tilgrensande områder er fylkesvei 205 i øst og LNF mot vest. Planområdet ligger ikkje i strandsonen, men innanfor 100-metersbeltet frå Ulvesetvatnet i øst. Tilstøytande areal i nord og sør er nytta til bustadformål.

7.2.2 Skildring av dagens bruk av planområdet

Planområdet dekkjer eit areal på om lag 27 daa, inkludert Fylkesvei 205. Planområdet er i hovudsak ikkje opparbeida, med unntak av ein veg som er etablert i randsona i aust av planområdet, samt eit område i sørvest som er planert. Det har blitt gjort masseutskifting i høve til drenering av ei myr i planområdet. Arealet som utgjer planområdet nyttast ikkje i samband med jordbruksformål.



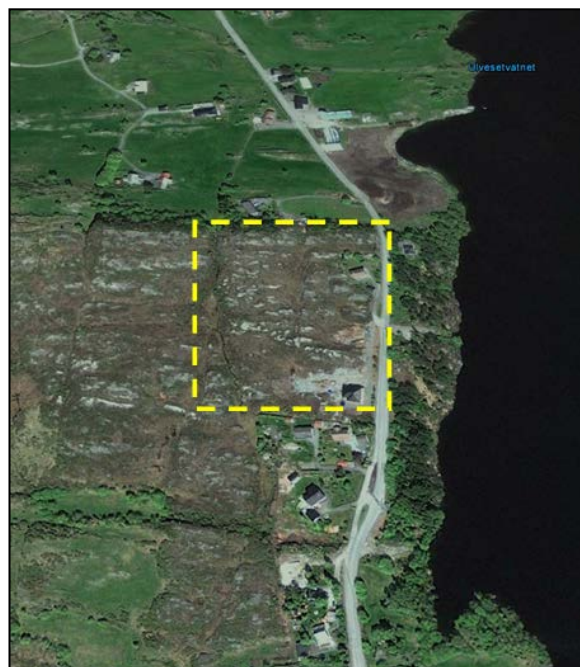
Figur 4. Foto som viser topografi, landskapstrekk og tilstøytande areal for planområdet.

7.3 Topografi og landskap

Planområdet ligg i eit kupert landskapsområde, som inneheld lokale variasjonar og søkk. Det er eit karakteristisk høgdedrag som går gjennom området frå nord til sør. Terrenget er stigane frå Ulvestvatnet og inn i planområdet. Planområdet består av knause bergarter og eit tynt vegetasjonsdekke. Innanfor planområdet er det også små bekker som følgjer søkk i terrenget.

Etter Skog og landskap si inndeling tilhøyrar planområdet landskapsregion 20, «Kystbygdene på Vestlandet¹». Hovudforma består av øyer, halvøyar og skjergard. Øyane og halvøyane er smale og langstrakte og strekk seg i halvboge mot vest. Terrenget er avrunda og småkupert.

Planområdet tilhøyrar landskapstypen



Figur 5. Ortofoto av planområdet.

¹ Puschmann, Oskar. 2005. "Nasjonalt referansesystem for landskap. Beskrivelse av Norges 45 landskapsregioner." NIJOSrapport 10/2005. Norsk institutt for jord- og skogkartlegging, Ås. Side 86-89.

«Kystheiene». Landskapstypen utgjør eit karaktersterkt og dominerande inntrykk i ytre kystbygder, og er en viktig del av befolkninga sin identitet. Lynghei er ein dominerande faktor i landskapsbildet, og representerer ein kystlandskapstype som strekker seg langs store delar av dei vest- europeiske kystlinjene. Vestnorske kystheier representerer viktige naturmiljø og brukstradisjonar med lang kontinuitet, sjølv om berre nokre få restar er i aktiv skjøtsel og beitebruk.

Landskapskarakter mellom Ulvesetvatnet og busetnaden langs kysten er eit større naturprega område, omkransa av landbruksareal og busetnad. Ulveset er ei aktiv og veldefinert jordbruksbygde. Områda rundt Møvik og Ulveset, er prega av store opne flater med bart berg og myrflater, På austsida av vatnet dannar fjellryggen avgrensing av landskapsområdet. Vest for vatnet ligg slake enger og beitemark med spreidde gardstun. Samla sett eit ope kulturlandskap med relativt stor romleg oppleving til å vere i Fjell. Rv 559 mellom Møvik og Fjell, saman med ekspansjon av utbygging og skule er viktige moderne element i landskapet.



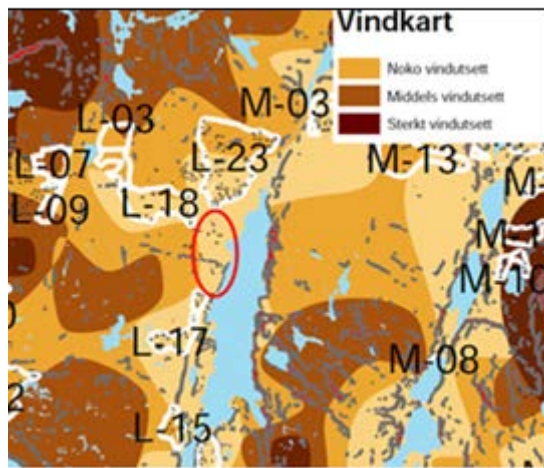
Figur 6. En bekk som ligg ved plangrense i vest.

7.4 Sol- og lysforhold

Planområdet ligg ope til og har ingen nært tilgrensande store bygg eller høgtveksande vegetasjon som vil gje skugge til området. Heile planområdet har gode tilhøve for sol.

7.5 Lokalklima

Fjell kommune har kystklima, eller maritimt klima. Kystklima har kjølige, men ikkje kalde, vintrar og milde og til dels varme somrar. Fjell kommune har generelt ein del sterk vind, men planområdet ligg ikkje på høgdedraget som er mest utsett. I høve til vindkart frå ROS analysen til Fjell kommune (2006) er planområdet lite/noko vindutsett (figur 7).



Figur 7. Utsnitt frå vindkart. Kjelde:Fjell kommune. Planområdet er vist med rødt omriss.

7.6 Estetikk og kulturell verdi

Av kulturminneverdiar innanfor planområdet kan kystlynghei nemnast. Lyngheilandskapet er blant våre eldste kulturlandskap, 4000-5000 år og det knyt seg verdifull tradisjonskunnskap og historie til dei om overleving på kysten. Dei utgjer Vest-Europa sitt kulturlandskap langs Atlanterhavskysten, og strekk seg frå det nordlege Portugal til Lofoten i Nord-Noreg.

Landskapet kring planområdet har en stor estetisk verdi i forhold til natur- og kulturlandskapet. Planområdet har godt utsikt mot Ulvesetvatn som har en stor estetisk verdi.

7.7 Staden sin karakter

7.7.1 Eksisterande bygningar

Det ligg to bustadar innanfor planområdet. Sør og nord for planområdet ligg det grupper av relativt like terrengtilpassa einbustadar. Bustadane har 2-3 etasjar, møna tak og er oppført i tre og lyse fargar. Bustadane har tilkomstveg frå fylkesveg 205.

7.7.2 Samspel mellom landskap og bygningsmassar

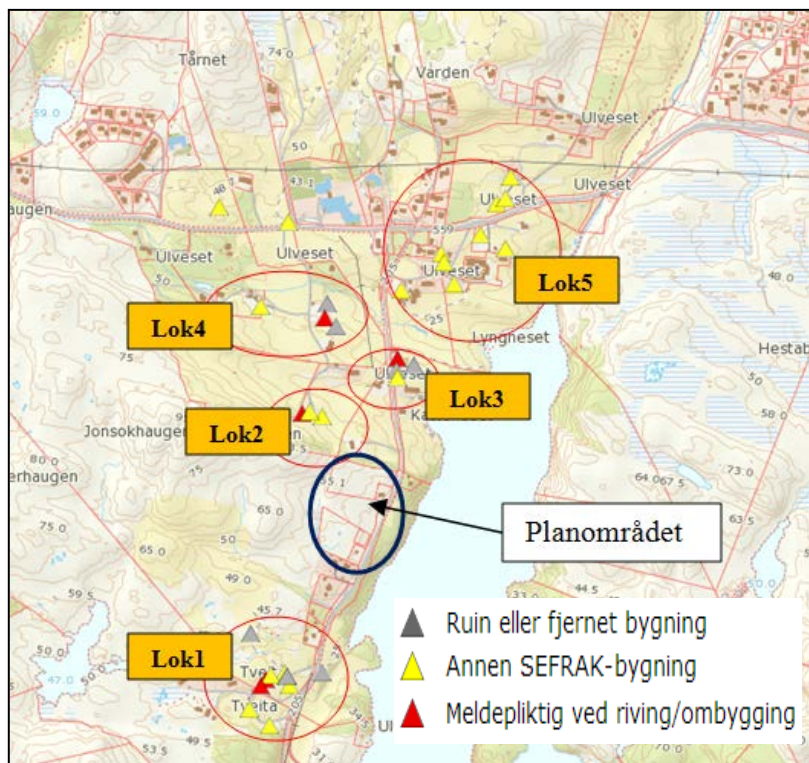
Dei eksisterande bustadhusa i og rundt planområdet ligg godt plassert og følgjer terrenget.

7.7.3 Kulturminne og kulturmiljø

I følgje riksantikvarens database for kulturminne, Askeladden, er det ikkje registrert kulturminne innanfor planområdet. Fjell kommune har heller ikkje kjennskap til verdifulle naturlandskap, kulturlandskap eller kulturminne i området.

Det ligg steingjerde langs plangrensen i nord. Steingjerde innanfor planområdet skal bevarast.

Det er en del SEFRAK registrerte bygningar i nord og sør for planområdet (figur 8).



Figur 8. SEFRAK-registrerte bygningar i nord og sør for planområdet.

SEFRAK er eit landsdekkande register over eldre bygningar og andre kulturminne frå før år 1900. SEFRAK registra inneheld registrert informasjon om bygningar frå år 1850 og bygningar mellom år 1850-1900. I tillegg inneheld det registrert informasjon om ruinar av eldre bygg / fjerna objekt. SEFRAK-registeret seier ikkje noko om objekta sin verneverdi, bygningens verneverdi må vurderast i kvart enkelt tilfelle.

SEFRAK bygningane på Tveita og Ulveseth har opphavsleg tilknytning til landbruksnæringa. Per i dag er dei fleste tekne i bruk for fleire dyreslag, fôr, reiskapar m.v., bustader eller fritidsaktivitetar. SEFRAK- bygningane er godt innpassa i kulturlandskapet og har en stor estetisk, bygnings-, nærings- og sosialhistorisk verdi.

Nokre kulturhistoriske eigedommar er tekne i bruk for fritidsaktivitetar eller vert brukt som forsamlingslokalar. For eksempel på Tveita bruker eigaren gamal løve som forsamlingslokale.

Sør for planområdet ved Ulveseth vatnet ligg det ei kvern som er nesten intakt. Kverna er ei av dei få originale kvernene som står i Fjell. Opp i utmarka finn ein og vasskjelda til kverna - Langatjørna - og stemma som skulle demma opp vatnet. Stadnamna på Tveita vitnar og om kverndrift (figur 10).



Figur 9. Våningshus til høyre, Tveita. Tidfesting-1800-1824.



Figur 10. Kverna på Tveita.



Figur 11. Eldhus, Tveita. Tidfesting- 1800-1899.

7.8 Naturverdiar og landbruk

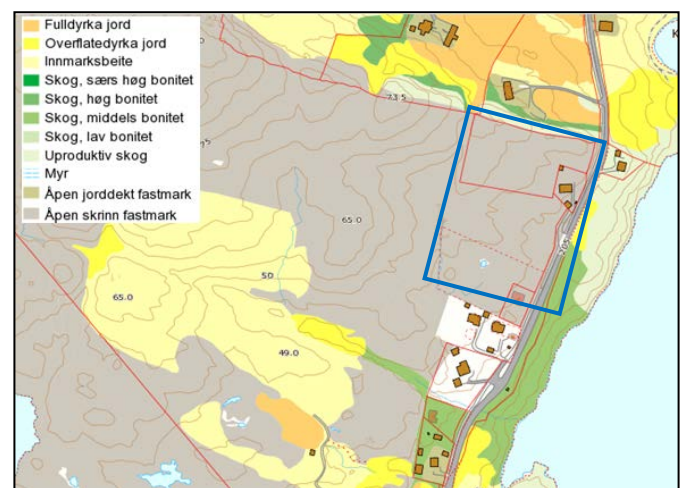
I naturdatabasen er det ikkje registrert verna dyreartar, raudlista artar eller naturtypar i området. Vegetasjonen i området er tynn og består i hovudsak av kratt, lyng og gras som veks fram mellom knausete bergområder. Det er også blåbærplanter og mindre bartre. Vest for planområdet er det myrområder og små bekker. Ulvesetvatnet ligg aust for planområdet og er heile 4 km langt. Største delen av planområdet klassifiserast som skrinn fastmark (snaumark). Eit areal med lite grøn bladmasse/ låg planteproduksjon. Plantedekke er periodevis oppbrott av fjell.

I rapporten Viltet i Fjell er det blant anna omtala viktigheita av å bevare trekkvegar for hjort.

I denne er det ikkje trekkvegar i området. Det er ikkje gjort andre registreringar av særskilde dyr i planområdet.

Det er lagt fram strategisk landsbruksplan for Fjell, Sund og Øygarden som skildrar situasjonen for landbruket i dag, med mål og tiltak for framtida.

Det er utarbeidd eit temakart for



Figur 12. Arealtype og jordbruk. Planområdet er markert med blå riss. Kjelde: skogoglandskap.no

kjerneområde landbruk. I dette kartet er heile planområdet vist som kjerneområde landbruk.

Kjerneområde landbruk er «områder som er eigna for matproduksjon og verdifulle områder for landbrukets kulturlandskap. Hensikta med å merke av desse areala er å prioritere dei i et langsiktig perspektiv og unngå nedbygging og oppstykking av jord og/eller tap av kulturlandskapet»(Landbruksplan 2009-2013).

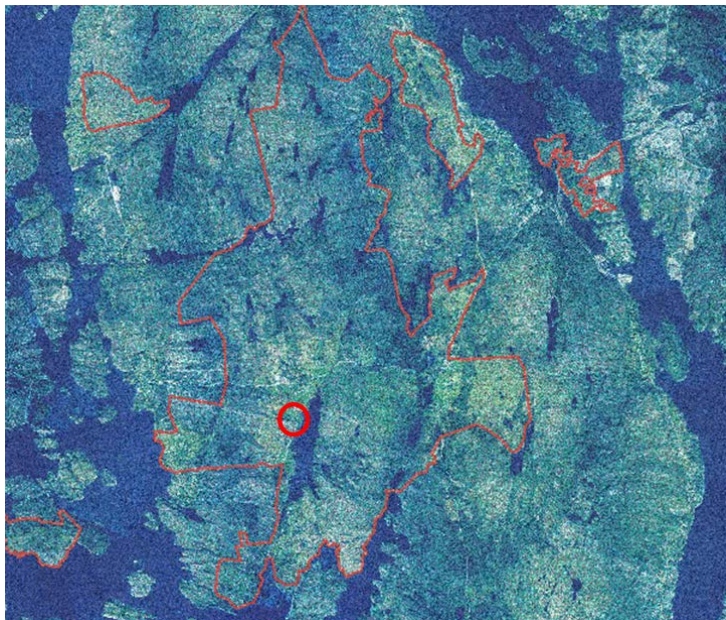
Sjølv om heile planområdet er klassifisert som kjerneområde landbruk er det ingen dyrka jord eller innmarksbeite innanfor planområdet. Planområdet har liten verdi for jordbruk og består av lyng og fjell i dagen.



Figur 13. Ulvesetvatnet

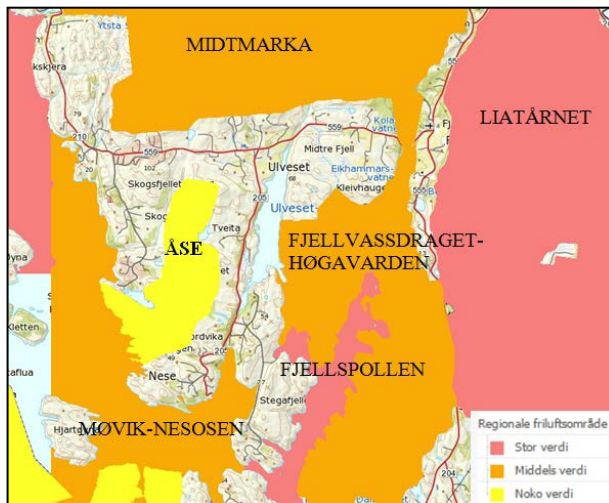


Figur 14. Vegetasjon i planområdet.



Figur 15. Temakart for kjerneområde landbruk. Kjelde: Kommunedelplan 2009-2013 for landbruk i Fjell, Sund og Øygarden.

7.9 Rekreasjonsverdi, rekreasjonsbruk og uteområde



Figur 16. Regionale friluftsområder rundt planområdet.

Det er ingen statleg sikra friområder innanfor planområdet. Det er likevel gode muligheiter for friluftsliv i området. Planområdet ligg nær Ulvesetvatnet som er en av dei store innsjøane i Fjell kommune. Ulvesetvatnet er eit attraktivt område både for bading, fiske og friluftsliv.

Planområdet ligg ikkje langt frå mange regionale friluftsområder: Midtmarka, Liatårnet, Åse, Fjellvassdraget og Fjellspollen (figur 16).

Midtmarka er et stort friluftsområde som kan utviklast som natur- og kulturpark.

Her finnes naturstiar og kulturminner, og her kan ein kople turstinettet til Fjellvassdraget.

Fjellspollen er registrert som svært viktig friluftsområde for strandsone. Området har stort, uforløyst potensial for naturopplevingar knytt til kajakk- og småbåtturar.

Liatårnet er registrert som svært viktig friluftsområde. Liatårnet 341 moh. er det høgste punktet på øya Sotra, og ligger på et fjellmassiv som strekker seg i nord – sør retning mellom Bildefjellet og Haganes.

7.10 Born og unges interesser

Planområdet består av skinn fastmark og lynchhei med gode soltilhøve og utsikt. Arealet har såleis eit godt potensial for friluftsliv og leik. Planområdet har mange naturlige leikeplassar som turterreng, nærleik til innsjø, landbruk, skog, badeplassar og andre kvalitetar som legg til rette for uformell leik. Det er en badeplass ca-100m frå planområdet ved Ulvesetvatn. Rett over Fv. 205 vegen, litt øst for plangrense i skogen er det tilrettelagt leikeplass med klatrestyr og hytte (fig 17 og 18).



Figur 17. klatrestyr rett over Fv.205



Figur 18. Leikeplass med et hytte rett over Fv.205

Det er god barnehagedekning i nærleiken av planområdet. Ulveseth barnehage og Ulven naturbarnehage ligg nord for planområde langs Fv559, ca. 500m frå planområdet. I nærleiken av planområdet er det mange landbruksområder. Landbruket og kontakt med natur og dyr kan gi utvikling, trivsel og mestring til barn og unge.

200m i nord for planområdet ligg Ulveseth-Tunet Aktivitetsgard som tilbyr gardsaktivitetar for skuleungdom, personar på attføring og born som ønskjer eit fritidstilbod. Ulveseth-Tunet Aktivitetsgard er også arbeidsmarkedstiltak på gårdsbruk for personer med psykiske helseproblemer. Dei brukar dyr i pedagogisk og terapeutisk samanheng.

1km frå planområdet i Møvik ligg Fjell-Ly ein leirstad for barn og unge. Fjell-Ly har ein kafé og en bowlinghall med 2 baner, møtesal, peisestue og matsal, samt gymsal med tilstøytande rom som kan brukast som selskapslokale.

7.11 Veg og trafikkforhold

Vegtilkomst

Fylkesveg 205 fører fram til planområdet.

Det føreligger ein eksisterande grusveg i randsona i øst av planområdet. Den kan sjåast i venstre del av bilete under. Vegen fungerer som tilkomstveg til eit eksisterande hus.

Figure1 illustrerer trafikkforholda i austleg del av planområdet. Her ser ei innkøyrslé til planområdet, samt eksisterande veg.



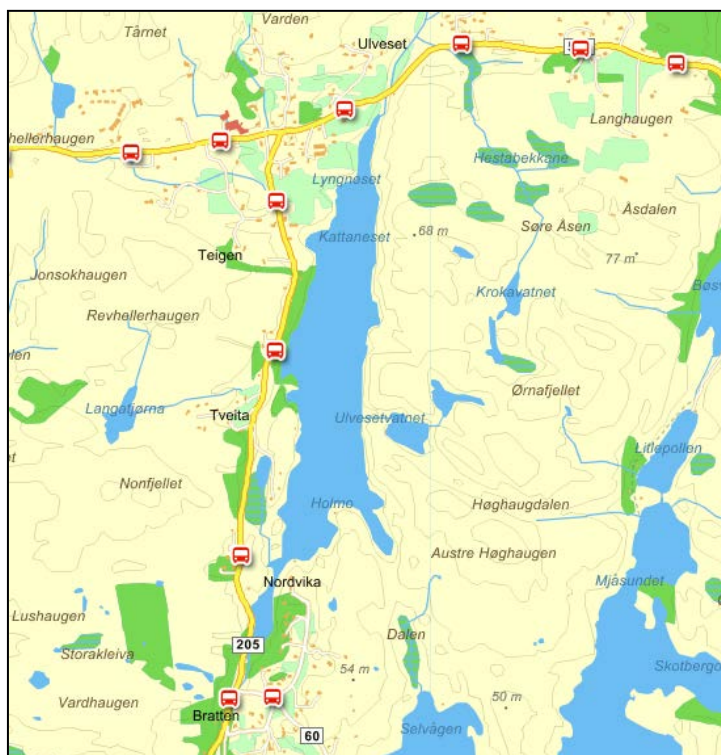
Figur19. Vegtilkomst til planområdet.

Vegsystem

Fylkesvei 205 (Fv205) i Hordaland går mellom Ulveset og Nese i Fjell kommune. Vegen er 3,3 km lang. Fartsgrense på Fv. 205 er 60 km/t, men ÅDT er ukjent. Breiddetilhøva er ikkje konstante, men ligger på rundt 5 meter. Dette svarer til vegklasse Sa1 etter handbok 017. Vegen er generelt slak og følgjer landskapet. Det går gang- og sykkelveg langs Fv. 205 fram til planområdet.

Kollektivtilbod

Kollektivtilbodet i området er sikra i form av buss. Busshaldeplassen ligg ca. 50 i sør for planområdet langs Fv.205. Det er eit avgrensa busstilbod i direkte tilknytning til planområde. Her går linje 466 Ekren- Straume terminal morgon og ettermiddag. Busstilbodet er dermed betydeleg betre frå Ulveset skule inn mot Straume og Bergen. Dette busstoppet ligg ca. 500m frå planområde. Her går linje 465 Ågotnes – Ulveset – Straume terminal og linje 467 Syltøy – Straume terminal med fleire avgangar dagleg. Reisetida inn til Straume er på ca.17 minutt. Frå Straume terminal er det gode bussforbindingar vidare mot Bergen.



Figur20. Busshaldeplasser.

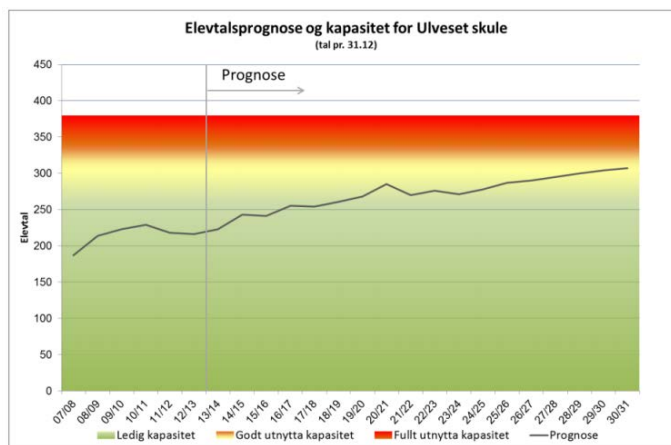
7.12 Sosial infrastruktur og andre servicetilbod

Skule og barnehage

Det er god barnehagedekning i nærleiken av planområdet. Ulveset barnehage og Ulven naturbarnehage ligg nord for planområde langs Fv559, ca. 500m frå.

Ulveset barneskule ligg nord for planområdet ved Fv559, om lag 1 km frå planområdet. Ulveset skule er ein fulldelt to-parallell 1-7 skule. Ulveset skule har i tillegg 2 klasserom som

utgjør eit eige SFO areal. Kapasiteten på skulen er her bra, Ulveset skule vert av Norconsult vurdert til å ha ein kapasitet på 380 elevar, berekna tal i 2030 vil vere på 307 elevar.



Figur 21. Elevantalsprognose og kapasitet for Ulveset skule.
 Kjelde: Norconsult

Det er gang- og sykkelveg frå planområdet til Ulveset skule og barnehagene.

Næraste ungdomskule og vidaregåande skule er Fjell ungdomskule og Sotra vidaregåande skule som begge ligg på Bildøy ca. 9 km nordaust for planområdet.

Idretts- og kulturtilbod

Ulveset skule har stor gymnastikksal, ballplass, fotballbana og symjebasseng. Skulen har enkel tilgang til naturområder i nærleiken av skulen.

I underkant av 4 km nordvest i Skålvik ligg kunstgrasbane og rundt 10 km mot nord på Ågotnes ligg Ågotnes idrettsanlegg. Det meste av idretts- og kulturtilbod finnast likevel hovudsakleg i området rundt Straume, ca. 10 km frå planområdet.

Helsetilbod

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

Nærleik til arbeidsplassar

3 km. mot vest ligg Møvik næringspark. Næraste tettstad til planområdet er Fjell, ca. 3,5 km mot aust. Rundt 13 km mot nord ligg Ågotnes der det blant anna er mange arbeidsplassar knytt til industri. Det er likevel på Straume at hovudvekta av arbeidsplassar ligg. Her er det eit rikt utval av ulike typar arbeid, servicerelatert arbeid, arbeid i kommunal sektor m.m.

Daglegvarehandel og andre servicetilbod

Næraste butikk- Kiwi Møvik ligg ca. 2,5 km frå planområdet. Straume ligg aust for planområdet og er kommunens primære serviceområde, der man finn Sartor senter, bensinstasjonar, legevakt og diverse butikkar. Avstanden er omkring 9 km frå planområdet. Fjell er eit tettsted aust for planområdet (3 km frå planområdet) og har kyrkje, butikkar og bensinstasjon.

7.13 Teknisk infrastruktur

Vatn og avlaup

Det er nylig lagt ny vassleidning med økt kapasitet til Møvik/Tveita. Det er offentlig vassforsyning til Tveita. Vassleidningen er lagt i Ulvesetvatnet. Kapasiteten høyrer dermed til å vere rikelig for framtidig tilkopling. Tilknytingpunkt for offentlig vatn vil vere ved Fv.559.

Det er også blitt lagt leidningar for avlaup langs vassleidningen. Det er etablert avlaupsrør frå planområdet ned til Ulvesetvatnet som mogleggjer framtidig tilkopling.

Illustrasjonane (Figur 22-23) er henta frå KPD for vassforsyning og avlaup/vassmiljø 2011-2022, Fjell kommune. Tilknytingspunkt for offentlig avløp vil vere ved Fv.559.

SWECO har utarbeidet VA-rammeplanen for planområdet. Etablering/tilkopling til vatn og avlaup vil synast i eigen VA-plan.



Figur 22. Avlaupsleidning-eksisterande i blått



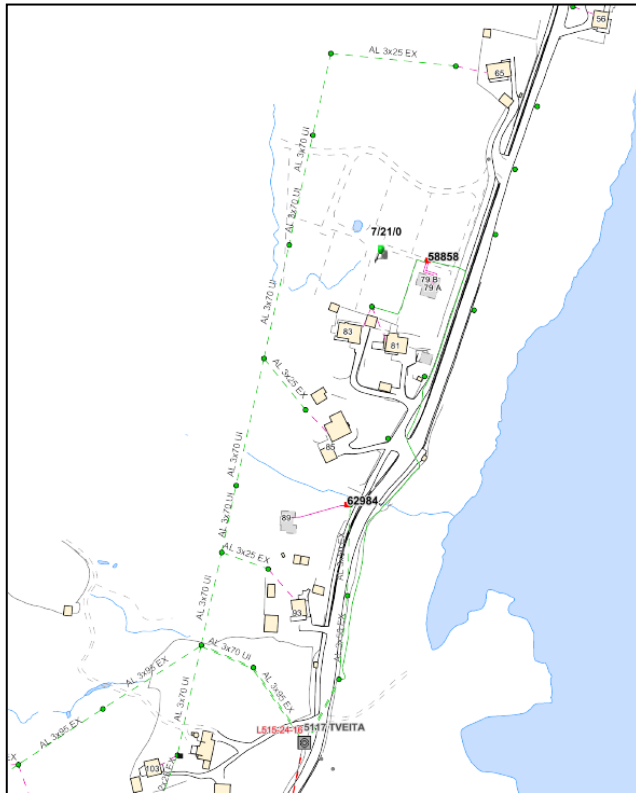
Figur 23. Vassleidning- eksisterande i blått

Trafo og kraftlinjer

BKK Nett har ingen høgspenningsanlegg innanfor planområdet. Sør for planområdet ligger det en koplingsstasjon, trafokiosk. Det går herifrå leidningar til planområdet, som per i dag er strukket i eksisterande rør fram til planområdet.

Det er truleg at eksisterande straumfordelingsanlegg i området ikkje vil vere tilstrekkelig til å forsyne ny busetnad. Difor må det settas av plass til å etablere ein eller fleire nye nettstasjoner i området.

BKK Nett skal kontaktas når detaljplan for utbygging og utnytting av området skal ligge føre.



Figur 24. Eksisterande nettstasjonar

Ein nettstasjon må plasseras minimum éin meter frå vegkant og utanfor vegen sine frisktsoner. Storleiken på nettstasjonen vil være opptil 2,5 x 4 meter.

Energiforsyning og alternativ energi

Det er ikkje etablert fjern/nærvarmnett i kommunen. Det er liten variasjon i bruken av energikjelder i kommunen. Den er ein klar overvekt i bruken av elektrisitet og det er få reelle alternativ i nærleiken.

Ved opparbeiding av nye bustader bør det undersøkjast om det er mogleg å nytte alternative energikjelder. Nesten 70% av bustadene her i landet har elektrisk oppvarming. Moderne vedomnar, pelletskaminar og ulike typar varmpumper er miljøvenlege alternativ som kan brukast i tillegg til elektrisk oppvarming.

7.14 Miljø, klima og grunnforhold

Stabilitetsforhold i grunn

Området består av fjell i dagen. Fjell i dagen er eit areal der meir enn 50% er bart fjell og mindre enn 10% har jord djupare enn 30cm. Områdestabiliteten vurderast som god.

Lausmasser består av bart fjell, stadvis tynt med lausmasser.

Berggrunnen i planområdet består av amfibolitt med kvarts-feltspatårer. Det er ikkje fare for skred eller kjente farar for radonstråling.

Støyforhold

I høve til Fjell kommunes sitt støyvarselkart er planområdet ikkje utsatt for støy. Kartet syner støy basert på trafikkprognosar for år 2025.



Figur 24. Grunnforhold.

7.15 Beredskap og ulukkesrisiko

Beredskap

På dei eksisterande vegane langs planområdet, Fv.205 er det i dag god tilkomst for utrykkingskøyretøy. Næraste politi finn ein på Sotra og Øygarden lensmannskontor på Straume, i underkant av 10 km unna, her finn ein også legesenter. Næraste brannstasjon er Sotra Brannvern IKS som ligg på Ågotnes i underkant av 12 km unna.

Det etablerast en brannhydrant frå eksisterande kum ca. 200 m frå planlagt byggefelt. Ovannemnde brannhydrant sørger for tilstrekkeleg brannvassdekning. Dette er avklart med

brannvesenet.

Rasfare

Området er ikkje utsett for- og planen/tiltaket vil ikkje føre til risiko for masseskred/steinsprang, snø, is eller sørpeskred.

Flomfare

Området er ikkje utsett for- og planen/tiltaket vil ikkje føre til flaum eller jordskred, elveflom eller tidevassflom.

Overvatn

Planområdet består av fjelldekke, opparbeiding vil dermed ikkje gi ei vesentleg auke i tett overflate og auke i avrenning.

Opparbeiding av planområdet vil kunne gjere at vatnet tek nye veger. Ved opparbeiding av område i planen skal overvatn leiast slik at det ikkje er til sjenanse for naboar eller hindrar bruk av tilstøytande areal.

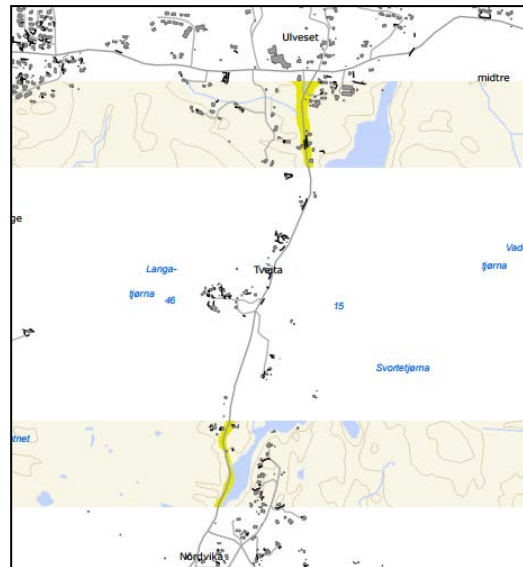
Vind

Sterk vind er vanleg i Fjell kommune, særleg i vintermånadene, då oftast sterk vind frå sør – sørvest, men og i kombinasjon med endra vindretning til nord - nordvest. Klimatiske endringar kan medføre at sterk vind vert eit aukande problem i framtida.

I høve til vindkart frå ROS analysen til Fjell kommun (2006) er planområdet lite vindutsatt.

Potensielle forureiningskjelder

Det er ingen kjend forureining innanfor planområdet.



Figur 25. Støyvarselkart i henhold til T-1442, Fjell kommune.

Uluksrisiko

Det er ikkje registrert fare for skred, område med kvikkleire, radon, freda kulturminne eller grunnureining i planområdet (jf, Norges geologiske undersøking, Riksantikvaren og Klima- og forureiningsdirektoratet). Planområdet er registrert som snaumark (jf. Arealressurskart Skog og landskap). Det vil si at området er en fastmark med naturleg vegetasjonsdekke som ikkje er skog. Ein liten del av planområdet går inn under området for dyrka mark. Erosjonsrisiko er liten.

7.16 Privatrettslige bindingar

Det er ikkje kjent at det ligg føre privatrettslege bindingar som er til hindring for planarbeidet.

8. SKILDRINGAR OG VERKNADER AV PLANFRAMLEGGET

8.1 Innleiing

Føremålet med planen er å leggje til rette for bygging av ein- og fleirmannsbustader med tilhøyrande leikeareal, grøntstruktur, veg og parkering. Det er planlagt til saman 20 nye einingar. Fylkesveg 205 inngår i planen og utgjer tilkomstveg til planområdet.

Planområdet er i arealdelen i kommuneplanen avsett til dels LNF- føremål med spreidd bustadbygging og dels etter LNF-føremål.

Planområdet har ein kupert topografisk karakter, som strekkjer seg frå nord til sør. Noko som gjer at prosjektet får ein gunstig plassering mot Ulvesetvatnet i aust. Terrenget er stigande frå aust mot vest.

Byggjeområdet vil bestå av eine- og fleirmannsbustadar. Utsikt for dei fleste av bustadane vil vere mot Ulvesetvatnet i aust. Bustadane er forsøkt plassert slik at det blir danna gode forhold for sol og utsikt. Reguleringsplanen vil gi ei auking av bygd areal på Tveita og reknast som ei samankopling av eksisterande bustadar i grendene Tveita og Ulveset.

Planforslaget skal i størst mogleg grad ivareta tilstøytane private interesser, kommuneplanen og dei generelle offentlege planmyndigheter sine føresegner og retningslinjer. Utvikling av det fysiske miljøet og nærliggande funksjonar i det aktuelle området skal vere fungerande og oppfattast som givande for bebuarar generelt og for grenda i sin heilskap.



Figur 26. Utsnitt av illustrasjonsplanen til reguleringsplanen.

8.2 Planlagt arealbruk

Det juridiske plankartet består av et kart med visning av formål og tekst og areal-opplysning. Illustrasjonsplanen viser utforming og plassering av bustadar og tilhørende anlegg.

Figur 27. Arealtabell

Arealtabell	
§12-5. Nr. 1 - Bygningar og anlegg	Areal (m²)
Bustader (2)	2099,6
Bustader-frittliggjande-småhus (6)	14906,4
Energianlegg	17,5
Leikeplass (2)	622,9
Renovasjonsanlegg (2)	76,2
Sum areal denne kategori:	17722,7
§12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m²)
Annan veggrunn - grøntareal (10)	1508,7
Fortau (4)	168,4
Gang-/sykkelveg (4)	697,7
Gangveg/gangareal (5)	268,7
Køyreveg	1366,5
Parkeringsplassar (2)	152,6
Veg (5)	2101,5
Sum areal denne kategori:	6264,1
§12-5. Nr. 3 – Grøntstruktur	Areal (m²)
Grøntstruktur (6)	2624,8
Sum areal denne kategori:	2624,8
§12-5. Nr. 5 – Landbruks-, natur- og friluftsmål og reindrift	Areal (m²)
LNFR areal for spreidde bustader- fritidsbygningar eller næringsbygningar m.m. Uttrykket m.m. indikerer anlegg og bygningar som ikkje er ledd i landbruk.	204,0
Sum areal denne kategori:	204,0
Totalt alle kategorier: 26815,6	

Hensynsonetabell	
a.1 sikringssoner	Areal (m²)
Frslkt (7)	256,9
Sum areal denne kategori:	256,8
Totalt alle kategorier: 256,8	

Plankart:

Figur 28. Plankart

Teiknforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bygningar og anlegg

B	Bustader (1110)
BFS	Bustader-frittliggjande-småhus (1111)
BE	Energianlegg (1510)
BRE	Renovasjonsanlegg (1550)
BLK	Leikeplass (1610)

§12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

SV	Veg (2010)
SKV	Køyeveg (2011)
SF	Fortau (2012)
SGS	Gang-/sykkelveg (2015)
SGG	Gangveg/gangareal (2016)
AVG	Annan veggrunn - grøntareal (2019)
SPP	Parkeringsplassar (2082)

§12-5. Nr. 3 – Grøntstruktur

G	Grøntstruktur (3001)
---	----------------------

§12-5. Nr. 5 – Landbruks-, natur- og friluftsmål og reindrift

LNFR	LNFR areal for spreidde bustader- fritidsbygningar eller næringsbygningar m.m. Uttrykket m.m. indikerer anlegg og bygningar som ikkje er ledd i landbruk. (5200)
------	--

§12-6 - Omsynssoner

H140	Frisikt (140)
------	---------------

Linjesymbol

---	RpGrense
—	RpFormålGrense
—	Regulert tomtegrense (1203)
---	RpSikringGrense
---	Byggegrense (1211)
—	Bebyggelse som inngår i planen (1214)
— . —	Regulert senterlinje (1221)
-----	Frisiktlinje (1222)
-----	Regulert kant kjørebane (1223)
-----	Regulert parkeringsfelt (1225)
↔	Måle og avstandslinje (1259)

Punktsymboler

↔	Avkjørsel - både inn og utkjøring (1242)
k+m.d	Regulert kotehøyde _(RpPåskrift)
PH k+m.d	Maks. planert høyde _(RpPåskrift)
MH k+m.d	Maks. mønehøyde _(RpPåskrift)
%-BYA=@%	Prosent bygd areal etter TEK 2010

Reg. eierform	(PBL §12-7 nr. 14)
o_	offentleg formål
f_	felles formål

BASISKART

—	Eiendomsgrense
□	Eksisterende bebyggelse

Figur 29. Tittelfelt

8.3 Formål knytt til bygningar og anlegg

8.3.1 Type bygningar og anlegg

Bustader

B1-2 er regulert til eksisterande einebustader. Arealet er privat. Etablering av tilhøyrande uteopphaldsareal, parkering og garasje er tillate

Bustader-frittliggjande-småhusbustader

Felt BFS1-6 er regulert til bustader- frittliggjande-småhus. Dette område er ikkje utbygde i dag. Det er planlagt 20 nye bueiningar fordelt på 16 bustader med tilhøyrande køyreveg, parkering og uteopphaldsareal.

Tal på tillate nye bueiningar per delfelt:

- BFS1 4 einebustader
- BFS2 1 tomannsbustad
- BFS3 3 einebustader og 1 tomannsbustad
- BFS4 1 einebustad og 1 tomannsbustad
- BFS5 3 nye einebustader
- BFS6 1 einebustad og 1 tomannsbustad

Maksimal tomteutnytting inklusiv parkering for frittliggjande einebustader er BYA = 25%.
Parkering er inkludert i BYA.

Maksimum mønehøgde er 9 meter over gjennomsnittleg planert terreng. Maksimum gesimshøgde er 7 meter.

Bustadene skal ha parkeringsdekning på 2 biler pr. eining på eigen tomt.

Endeleg utforming av husa kjem ikkje fram av planskildringa, men omsyn til omliggjande bustadhus med tanke på estetikk, storleik og stilart vil bli teke i omsyn til i den vidare planlegginga.

Utbyggingstakt

Utbygginga vil skje i to etappar, jf. føresegnene §4.4.

Byggjegrænse

Byggjegrænsa går 4m frå formålsgrænsa til bustadområda.

Det er lagt 15 meter byggjegrænse frå senterlinja på Fv.205.

8.3.2 Leik og uteopphaldsareal

Leik

Det skal opparbeidast ein stor leikeplass og ein mindre nærleikeplass i planområdet. Den store leikeplassen, f_BLK2, er felles for alle bustadene i planen og skal fungere som eit naturleg samlingspunkt. f_BLK er om lag 440m². Denne strukturen legg til rette for god tilkomst til leikeområda, og samstundes fellesskap i busetnaden. Leikeplassen ligg også i nær tilknytning til naturområde og er omgitt av grøntstruktur f_G1. Plasseringa er grunna i eit mål om solrike areal som er minst mogleg utsette for støy og ligg i god avstand frå interne vegger.

Leikeplassen f_BLK2 skal opparbeidast med sittegrupper og fleire leikeapparat, og 50 % av arealet for leik skal vere utforma universelt. Minst av 10% av leikeplassen skal såast til.

Områda rundt leikeareala bør om mogleg oppretthalde sin naturlege vegetasjon. Opparbeiding av leikeplassen skal gjerast med minst mogleg terrenginngrep. På leikeareala kan barn ha moglegheit til å utfolde seg fritt til forskjellige tider på døgnet.

Nærleikeplass, f_BLK1, er lokaliserte nordaust. Den er plassert slik at dei nærliggande bustadar vil ha god tilgjengelegheit til leikeareala.

I nærleiken av planområdet finns det mange naturlige leikeplassar som turterreng, nærleik til innsjø, landbruk, skog, badeplassar og andre kvalitetar som legg til rette for uformell leik. Det er en badeplass ca-100m frå planområdet ved Ulvesetvatn. Rett over Fv. 205 vegen, litt øst for plangrense i skogen er det tilrettelagt leikeplass med et hus og klatrestyr

Uteopphaldsareal

Dei kvalitetsmessige krava for minste uteopphaldsareal i arealdelen til kommuneplanen sikrar at slike areal vert skjerma mot ureining og strålefare, har ei attraktiv og føremålstenleg utforming, har gode soltilhøve, er klimatisk skjerma, har ikkje brattare stiging enn 1:3 og har eit støynivå innanfor 55dBA. Både leikeplassar, grønstruktur, naturområde og privat uteareal kan reknast som uteopphaldsareal.

Felles areal for opphald er planlagt løyst gjennom kvar enkelt felt i bustadområdet. Etter utbygging skal det vera att eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 250m² pr. bustadeining.

Planområdet er prega av lyng, mose, gras og buskvekstar som det er ønskjeleg å ta vare på best mogeleg. Dei delane av uteoppholds- og leikeareala som ikkje skal opparbeidast, skal ha eksisterande vegetasjon uendra.

8.3.3 Renovasjonsanlegg

Områda for renovasjonsanlegg f_BRE1-2 kan nyttast til miljøstasjonar med kjeldesortering. På området kan det setjast opp stativ for postkassar.

Det skal lagast til plass for avfallskonteinrarar som skal vere felles for alle brukarar av anlegget.

Renovasjonsløysinga skal vere i tråd med kommunen sine renovasjonskrav.

8.3.4 Energianlegg

f_BE1 er felles areal for trafostasjon/nettstasjon. En nettstasjon må plasserast minimum en meter frå vegkant og utanfor vegen sine frisiktsoner. Størrelsen på nettstasjonen vil være opptil 2,5 x 4 meter.

8.3.5 Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur

Køyreveg

Fv.205 er tilkomstvegen til planområdet. Denne vert regulert som o_SKV1. Det er etablert ny trafikkisikker avkøyrsløse til området og utforming av vegen er i samsvar med Statens Vegvesen sine vegnormalar. Etter samtale med Statensvegvesen den 02.10.15 er Fv.205 regulert som følgje:

- Vegstandart Sa2 etter hb.N100 (2014)
- Rekkverksrom 1m brei.
- Gang-og sykkelveg er regulert med 3 meters bredde med 0,25 skulder på en side.
- Sikt i krysset er 6x54m.
- Krysset er prosjektert etter hb.N100 og V121 dim. Kjøretøy for lastebil.

Det vart hald en tett samarbeide med Statens Vegvesen for å få til en god vegløysning i området. Viktige kriterier er avstand til fylkesvegen, kurvatur, vegbredder.

Avkøyrsla til planområdet er føreslegen utbetra til ei breidd på 5,5 meter og på 6,5 meter litt lengre inn i planområdet (for inn og utkøyting samtidig og utrykkingskøyretøy). Vidare inn til bustadfeltet er det planlagt en vegbredd på 3,5 meter.

Sikt i krysset er regulert inn på 6x54 meter etter gjeldande føringar. Det skal prosjekterast ei avkøyrsløse med r=9 på begge sider av tilkomstvegen.

Tilkomst i området er utforma etter standard krav i Vegnormalen og påskreven målsetting og kurveradius slik det blir stilt krav om i innspelet til Vegvesenet. Lengdeprofil av Fv. 205 med avkøytinga og tilbaketrekt gang og sykkelveg er utarbeida og ligg ved planen.

Etter anbefaling frå Statens vegvesen er gang- og sykkelveg trekt 5 meter inn i kryssområdet.

Veg

f_SV1 er tilkomstvegen inn i feltet planlagt som privat kjørevei. Veggen er planlagt etter A1-standard, etablert med 3,0 meters bredde med 0,25 meter skulder på kvar side og maksimal stigning 1:10. Fartsgrense er 30 km/t. Tilkomstvegen er utforma som blindveg. Utforminga av vegsystemet oppmodar til ei køyting på dei mjuke trafikantane sine prinsipp.

Tilkomstvegen inn i planområdet har varierende grad av terrenginngrep lang traseen, der det er forsøkt ulike alternativ for å unngå for mykje vegformål. Den valte traseen er derimot den som vert sett som det beste alternativet etter vurdering av kombinasjonen terrenginngrep, estetikk og stigningsforhold.

f_SV5 er privat eksisterande veg som gjev tilkomst til bustader B2 og tomt nr1, gnr/bnr 7/35.

f_SV4 er privat eksisterande veg som gjev tilkomst til bustad B1. f_SV4 er foreslått å flytte lengre vest. Nåverande plassering og funksjoner er ikkje trafikkisikringsmessig bra. Planforslaget gjev betra trafikkisituasjonen.

f_SV2 er ny privat veg som gjev tilkomst til BFS4-6.

f_SV3 er ny privat veg som gjev tilkomst til BFS1-3.

Som det elers går fram av saken, legger planen opp til tilfredsstillande gode løysningar under føresetnad av at planen blir gjennomført

Gang-/ og sykkelveg

o_SGS1 og o_SGS2 følger eksisterande gang- og sykkelveg langs Fv.205. I krysset vert gang og sykkelvegen lagt om av hensyn til trafikktryggleik. Dette gjeld o_SGS3-4. Avstanden mellom kantlinje på gang-sykkelvei og den nye kjøreveien SKV1 i kryssområdet vert 5m.

Fortau

f_SF1-4 er privat fortau langs vegen f_SV1. Breidda på fortaua er 2 meter og har same stigning som vegane dei går langs, hovudsakleg ei stigning på 1:12.

Gangveg/gangareal

f_SGG1 er felles gangveg som gjev tilkomst til naturområde i nordvest.

f_SGG2 er felles gangveg som gjev tilkomst til naturområde i sørvest.

f_SGG3 er felles gangveg som knyta saman f_SV2 med f_SV5.

f_SGG4 er felles gangveg som knyta saman f_SV4 med f_SV3.

f_SGG5 er felles gangveg som gjev tilkomst til leikeplass f_BLK2

Gangvegane skal så langt som mogeleg utførast i området utan vesentlege terrenginngrep.

Anna veggrunn-grøntareal

f_AVG1-AVG8 er felles anna veggrunn, grøntareal, for tilgrensande veger og eigedomar. f_AVG1-AVG8 skal opparbeidast, plantast og såast til.

O_AVG er Sideområde til offentleg veggrunn her ved fv. 205 og sideområde til offentleg gang- og sykkelveg langs fylkesvegen. Dette er område som Statens vegvesen har eigne krav til.

Parkering/garasje

Det vert lagt opp til parkering på dei einskilde tomtene. Det skal vera plass til 2 bilar ved kvar bustad. Det er vald å etablere parkering på den angjevne måten for unngå at areal for parkering beslaglegger større uteareal.

f_PP1 og f_PP2 er areal for felles parkeringsplassar for alle bustadane i planen.

8.3.6 Føremål knytt til grønnstruktur

f_G1- f_G6 grønnstruktur er felles for bustadane i planen. I område med formål avsett til f_

- grønnstruktur er det ikkje tillate å etablere busetnad eller anlegg. Dette arealet skal takast vare på utan nokon form for fysisk bearbeiding.

Innanfor området f_G6 ligg eksisterande steingard. Eksisterande steingard skal bevarast. I dette området er det ikkje lov å køyre med tunge køyretøy, lagre anleggsutstyr eller byggematerialar, eller gjere inngrep i grunnen eller terrenget.

Sørlege del av f_G1 vert regulert til LNFR-område som opnar for ein eventuell landbruksveg i dette feltet.

8.3.7 Omsynssoner

Innanfor frisiktsona skal avkøyrslar ha ei fri sikt på 0,5 meter over plan på tilgrensande veg.

8.4 Energi, vatn og avlaup

Det er utarbeida VA-rammeplan av SWECO.

Vatn

Planlagt påkopling av sørleg del av tiltaksområdet til eksisterande privat Ø75mm vassleidning sør for planlagt byggefelt. Det vert føreslege at det i eksisterande kum vert etablert nytt flensekryss med samleflens for 9 x Ø25mm PE slik at kvar bustad får sin vasstilknytning i kum med eigen ventil.

Frå VK1 går ein eksisterande leidning Ø50mm til VK2. Det vert føreslege at det i eksisterande kum etablerast nytt flensekryss med samleflens for 2 x Ø25mm PE slik at kvar bustad får sin vasstilknytning i kum med eigen ventil.

0Frå VK2 ligg i dag en Ø32mm vassleidning. Denne har ikkje tilstrekkelig kapasitet og må sanerast. Ny Ø50mm vassleidning etablerast. Planlagt påkopling av nordlig del av tiltaksområdet til nyetablert Ø50mm.

Spillvatn

Spillvatn frå planlagt bygg koplast på den private spillvannsledningen (Ø110mm) øst for tiltaksområdet.

Overvatn

Overvatn samlast i leidning med utlaup til Ulvesetvannet.

Energi

Det er regulert eit felles areal for trafostasjon/nettstasjon innanfor planområdet.

8.5 Bustadmiljø og kvalitet

Planforslaget har som intensjon å vidareutvikle eit bustadmiljø på Tveita med tilhøyrande funksjonar. Bustadområdet er utforma med vekt på landskapstilpassing og fornuftig plassering

av uteopphaldsareal, vegar og parkering. Planforslaget er godt tilpassa kringliggjande område, både estetisk, funksjonelt og med tanke på behov.

Planframlegget er med på å fremje god helse ved at det ligg i naturskjønne omgjevnader utan forureining og mykje støy. Planområdet er omkransa av naturområder. Det er mange friluftsområder, blant anna Ulvesetvatnet og området rundt som eignar seg til bading, fiske, joggeturar. Det går gang- og sykkelveg langs Fv.205 som gir lett tilgang frå bustad til skule, handel, Møvik sentrum. Innanfor planområdet er det også sett av areal til to leikeplassar. Desse områda vil vere fine areal til sosialt samvær og aktivitetar for bebuarane i planområdet. Det er viktig med areal som legg opp til sosialt samvær så vel som areal for fysisk aktivitet då sosial omgang med andre og det og ikkje føle seg einsam er viktig for den mentale helsa på lik linje med viktigheit av å vere i fysisk aktivitet.

Planforslaget skal i størst mogeleg grad fremje ei fornuftig vidareutvikling av området, intensjonen i kommuneplanen, kommunedelplan for bustadutvikling, dei offentlege planmyndigheitene sine føresegner og retningslinjer, samt tilstøytane private interesser. Utvikling av det fysiske miljøet og tilknytte funksjonar i det aktuelle området skal fungere på ein god måte for bebuarane generelt og området overordna sett.

8.6 Støytiltak

Det er ikkje venta at tiltaka kjem til å generera støy i eit slikt omfang at det er naudsynt å setja i verk støyreducerande tiltak.

8.7 Terreng, landskap og estetikk

Bygga vil følgje terrenget sin hovudform frå nord til sør. Terrenget skråne frå vest til aust i variert høgdedrag. Bygga er forsøkt å tilpasse seg terrenget så langt som mogleg.

Busetnaden er planlagt slik at bygningane skal vere harmonisk utforma i høve til kvarandre. Busetnaden skal stå i stil med kringliggjande busetnad i sør og nord, og den er såleis ei naturleg forlenging av desse. Likskapane til nabobusetnaden er både storleik på og utforming av husa, og utnyttingsgraden i bustadfeltet.

Hovudmålet er å tilpasse tiltaka mest mogleg til strukturen i landskapet. Utforminga av bustadene skal vera i tråd med "Retningslinjer for god byggjeskikk i Fjell kommune".

Tomt 10, 11 og 8 vert opparbeidd i to nivå for best mulig tilpasse til terreng og estetikk og å unngå høye murer.

Maksimal høgde på skjeringar og fyllingar skal ikkje overstige 2 meter. Fyllingar skal plantast til/såast til med eigna vegetasjon.

Murar over 2 meter skal avtrappast. I kvar avtrapping skal det plantast til/såast til med eigna vegetasjon. Maksimal høgde på avtrappa murar skal ikkje overstige 3,5 meter.

Alle murar knytt til terreng skal opparbeidast i naturstein og gjevast ei god estetisk utforming. Det er utarbeidd terrengprofilar over alle bustader og ligg vedlagt planen.

8.8 Naturmangfald

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

§ 8 : Kunnskapsgrunnlaget.

§ 9 : Føre-var-prinsippet.

§ 10: Økosystemtilnærming og samla belastning.

§ 11: Tiltakshavar betaler.

§ 12: Miljøforsvarlege teknikkar.

Vurdering etter § 8 Kunnskapsgrunnlaget:

Informasjon og registreringar frå utgreiingsområdet er henta både frå Naturbase (Miljødirektoratet) og Artskart (Artsdatabanken). I naturdatabasen er det ikkje registrert verna dyreartar, rød lista artar eller naturtypar i området.

Vurdering etter § 9 Føre-var-prinsippet:

Den vitskaplege kjelda for vurderinga er Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning. Vurderinga av naturmangfaldet i planen er dermed tufta på vitskapleg kunnskap, slik § 8 i lova krev. Naturbasen oppgjeve ikkje verneverdige artar i det aktuelle området. Føre-var-prinsippet, slik § 9 slår fast, bør uansett leggjast til grunn for å unngå unødig naturpåverknad.

Det er ikkje sannsynleg at tiltaket vil medføre vesentleg skade på landskap, økosystem, naturtypar og artar. Det er ikkje korkje ureiningar i dag eller vesentleg fare for dette ved etablering av bustadene. Eventuelle negative konsekvensar vert dermed avgrensa til eit mindre område som kan avbøtast med enkle midlar.

Vurdering etter § 10 Økosystemtilnærming og samla belastning:

Tiltak i planen medfører inngrep i terreng, redisponering av areal og mulige installasjonar av både varig og reversibel art. Tiltaka er ikkje i strandsona, men i nærleiken av vassdrag. Tiltak som vil skje i området vil vere opparbeiding av vegar og bustader. Det vert såleis lagt til rette for at mange nye kan busette seg i området som vil føre til ein auka bruk av området og tilgrensande område. Denne påverknaden vil likevel ikkje ha betydning då det ikkje er gjort viktige registreringar av landskap økosystem, naturtypar og artar.

Vurdering etter § 11 Tiltakshavar betaler:

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

- At tiltakshavar vert pålagt å betale for å skaffe meir kunnskap om naturmangfald.
- At tiltakshavar vert pålagt å overvake naturtilstanden.
- At tiltakshavar må velje ein meir kostbar og tidkrevjande teknikk, lokalisering eller driftsform.
- At tiltakshavar får gjennomføre tiltaket, men at det vert gitt pålegg om retting eller avbøtande tiltak som reduserer eller minimerar skadane på naturmangfaldet.

Grunna at planforslaget ikkje har særskild innverknad på naturmangfaldet er ein er ikkje kjend

med at tiltakshavar må dekke kostnader for at det vert teke særskilde naturmangfaldsomsyn.

Vurdering etter § 12 Miljøforsvarlege teknikkar:

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

Samla vurdering av naturmangfaldet

Ut frå vurdering etter § 8-12 naturmangfaldslova kan ein ikkje sjå at planforslaget vil ha vesentleg verknad for naturmangfaldet i området. Til tross for at det vil bli gjort ein del terrenginngrep har ein likevel prøvd å ivareta naturmangfaldet ved at det er satt av store områder til grønt- og naturområder, samt at det er sikra betre tilgang til desse områda enn korleis dagens situasjon er. Dette er sikra i § 6.1.1.

8.9 Overordna planar og retningsliner

8.9.1 Krav til samtidig opparbeiding

Det er ikkje sett krav til at dei planlagde bustadene skal opparbeidast samtidig.

8.9.2 Rekkjefølgjekrav

Før det vert gjeve byggeløyve skal godkjent rammeplan for VA føreliggje.

Før arbeid knytt til riks- og fylkesveganlegg kan settast i gong, skal byggeplanar være godkjent av Statens vegvesen og det må være inngått en gjennomføringsavtale mellom vegvesenet og tiltakshavar.

Før det kan gjevast bruksløyve til bustadfelt BFS4-6 (Utbyggingstakt 1) i planen skal følgjande vera ferdigstilt:

- Krysset med Fv.205
- Gang- og sykkelveg o_SGS3-4
- Veger f_SV1-SV2
- f-SV4 skal opparbeidast/ flyttas lengre vest
- Leikeplas f_BLK2
- Parkeringsplasser f_SPP1-2
- Annan vegrunn-grøntareal f_AVG1-8
- Energianlegg f_BE1
- Renovasjonsanlegg f_BRE1-2
- Fortau f_SF1-4
- Gangveg/gangareal f_SGG2-3
- Grønstruktur f_G1-3

Før det kan gjevast bruksløyve til bustadfelt BFS1-3 (Utbyggingstakt 2) i planen skal følgjande vera ferdigstilt:

- Nærleikeplass f_BLK1
- Gangveg/gangareal f_SGG1
- Vegen f_SV3

8.9.3 Universell utforming

Så mange som mogleg av bustadene innanfor planområdet skal søkjast universelt utforma. Dette kan løysast ved at bustadene får ein trinnfri tilkomst, samt har alle funksjonar på same plan.

Nye bustadar er regulert for at dei skal kunne opparbeidast med universell tilkomst.

Utrykkingskøyrety skal ha tilfredstillande tilkomst til alle bygg.

Minst 50% av totalt leikeareal skal vera universelt utforma.

Krav til universell utforming vert sikra i føresegnene

9. KONSEKVEN SAR AV PLANFORSLAGET

9.1 Overordna planar og mål

Kommuneplanen sin arealdel

Planområdet ligg ikkje i strandsona, men innanfor 100-metersbelte frå Ulvesetvatnet i aust. Det følgjer ikkje noko utbygging av denne. I kommuneplanens arealdel er arealet avsett til LNF/ LNF – spreidd.

Forslagsstiller har vore i samtaler med medlemmer i Komité for plan og utvikling (KPU) som gav løyve til å setja i gang regulering i møte 20.01.2015 . Nitor Bygg og Anleggstjenester AS søkte om ca. 20 dekar til bustadføre mål, men etter ynskje frå kommunen blei fylkesveg 205 samt gang og sykkelveg teke med og innlemma i planen. Til saman blei då arealet på ca.27 dekar inkl. eksisterande bustader. Statens Vegvesen meiner og at det er positivt at fylkesveg 205, gang og sykkelveg samt eksisterande bustader vert teke med i reguleringsområdet.

LNF-området i kommuneplanen strekkjer seg både nordover og sørover for planområdet. Kommuneplanen syner ikkje planområdet som eit særleg viktig LNF-område kor naturvern er dominerande. Noko som er tilfelle for LNF-området vest for planområdet. Planområdet har ei terrengmessig tilknytning til LNF område kvar spreidd bustadbygging er tillate.

Planen har såleis tilgrensande bustadar både i nord og sør. Planområdet har heller ikkje faktisk funksjon som landbruksformål. Det er dermed ikkje snakk om å byggje ned landbruket. Gjennomføring av reguleringsplanen vil heller føre til ei samankopling av eksisterande bustadmiljø i kommunen. Samstundes som eit nytt bustadfelt vil kunne bidra til eit breiare tilbud av bustader i kommunen.

I samband med planarbeidet har det blitt innsendt innspel til rullering av kommuneplanen den 21.05.13 for endring av arealbruken for planområdet.

Det er utført en KU-vurdering, der kommunen ikkje har vurdert tiltaket til å få vesentlege verknadar for miljø og samfunn. Det er såleis ikkje kravd ei konsekvensutgreiing i samband med planen.

Fylkesplan for Hordaland, 2005-2008

Fylkesplanen er generell når den skildrar den ønskete utviklinga i Hordaland. Vekst og utvikling er sentrale tema, noko utbygging av bustader i nærleiken av Bergen kan seiast å vere ein del av.

9.2 Eksisterande reguleringsplanar

Det er ikkje regulert tilgrensande eller i nærleiken av planområdet. Planforslaget kjem ikkje til å endre nokre eksisterande reguleringsplanar. Det er kjent at ulike grunneigarar i området mellom Tveita og Ulvseth har utbyggingsplanar. Det er i den samanheng ønskeleg å utvikle eit heilskapleg område. Det er sendt inn innspel om dette i høve til pågåande prosess med rullering av kommuneplanen.

9.3 Natur- og ressursgrunnlaget

Planframlegget vil føre til eit inngrep i landskapet i forhold til dagens situasjon der planområdet er ubygd. Dette vil likevel ikkje ha store konsekvensar då det ikkje er gjort registreringar av viktige naturtypar og artar innanfor området.

Utbygginga av området skal gå føre seg på ein mest mogleg skånsam måte i høve til landskapet. Skjeringar samt andre terrenginngrep skal tilplantast med stadeigen vegetasjon for å minimere omfanget av inngrepa.

9.4 Terreng- og landskap

Ei utbygging av området vil medføre at området delvis vil forandre karakter frå naturtomt til bebygde areal. Tiltaket har naturleg ein eksponert plassering i omgjevnadane. Landskapsrommet er inndelt i eit rom av bekkedrag/høgdedrag. Dermed er det viktig at utbygginga er noko i samsvarer med eksisterande landskap og terreng. Silhuett og vesentleg fjernverknad er ikkje ønskeleg. Det er planlagt å leggje møneretninga for bustadane langs lengderetning av kotene. Dette vil gjere at nivåforskjellane blir tatt opp av bygningskroppane. Såleis blir inngrep i terrenget redusert.

9.5 Verknader for naboar og interessemotsetnader

Dei planlagde bustadene kjem stadvis til å liggje høgare i terrenget enn tilstøytande bustader, og kan dermed ha innverknad på innsyn for nabobusetnaden.

Det er ikkje venta at tiltaka fører med seg støy som kan sjenera naboar. Bustadene fører med seg ei auke i trafikken til byggjeområde. Tilhøva for naboane er ikkje venta å vere vesentleg merkbare, og det skal ikkje setjast i verk reduserande tiltak for desse tilhøva.

9.6 Friluftsliv, naturområde, born og unges interesser i nærmiljøet

Planforslaget er slik i tråd med retningslina "Styrking av born og unge sine interesser i planlegging" og "Fylkesdelplan for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv".

Innanfor planområdet vert det lagt til rette for born og unge sine interesser ved å etablere to leikeplassar. Dette gjer at det bygde området generelt vert betre tilrettelagt for leik og friluftaktivitetar, samt at det er sikra tilkomst til omkringliggende naturområder. Planområdet har mange naturlige leikeplassar som turterreng, nærleik til innsjø, landbruk, skog, badeplassar og andre kvalitetar som legg til rette for uformell leik.

Planforslaget vil legge opp til å ivareta den stadleg vegetasjonen, som i hovudsak består av busker og lyng, med lite trær. Då det ikkje er verna dyr- eller planteartar i området vil ikkje planforslaget true det biologiske mangfaldet. Ulvsetvatnet ligg aust for planområdet. Planområdet ligg utanfor den funksjonelle strandsona, og hindrar dermed ikkje at allmenta har tilgjenge til vatnet. Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen er dermed ivaretekne.

9.7 Universell utforming og tilgjenge

Planframlegget legg til rette for at ein kan få bustader som er universelt utforma.

9.8 Trafikkforhold og teknisk infrastruktur

Trafikken i området kjem til å auke noko som følgje av planforslaget. Auken er ikkje venta å vere større enn at tilkomstvegen, fylkesveg 205, har tilstrekkeleg kapasitet for dette. Ny køyreveg i bustadområdet vil bli etablert i samsvar med handbok 017. Planforslaget legg opp til parkering på eigen tomt. Det er avsett tilstrekkeleg areal for gjesteparkering.

Det vil etablerast ein separat gangveg for dei mjuke trafikantane. Separeringa vil gi større trafikktryggleik.

Dei rikspolitiske retningslinene for areal og transportplanlegging har mellom anna som føremål å fremje trygge lokalsamfunn, bomiljø og god trafikktryggleik.

Planforslaget gjev betre trafikksituasjon i området. Tilkomst i området er utforma etter standart krav i Vegnormalen og påskrive målsetting og kurveradius slik det blir stilt krav om i innspelet til Vegvesenet. Lengdeprofil av Fv. 205 med avkøyinga og tilbaketrekt gang og sykkelveg er utarbeidet og ligg vedlagt planen. Det er også utarbeida tverr- og lengdeprofiler på interne veger.

9.9 Sosial infrastruktur og servicetilbod

Det er ingen kjende konflikhtar og problemstillingar for skule- og barnehagekapasitet. Det er gang- og sykkelveg langs Fv.205 fram til Ulveseth skule. Det er samanhengande gang- og sykkelveg frå Ulveset skule og vidare til Fjell sentrum. Planframlegget vil vidare vere positivt for servicetilbode i området, og då særskild for daglegvarebutikken som ligg i nord for planområdet.

9.10 Kulturminne og kulturlandskap

Det er ikkje registrert automatisk freda kulturminne eller SEFRAK registrerte bygningar innanfor planområdet. Det ligg ein steingard langs området f_G06. Eksisterande steingard

skal bevarast. I dette området er det ikkje lov å køyre med tunge køyretøy, lagre anleggsutstyr eller byggematerialar, eller gjere inngrep i grunnen eller terrenget.

Det finnast også en del SEFRAK registrerte bygningar i nord og sør for planområdet. Nokre av desse kulturhistoriske eigedommar er tekne i bruk til fritidsaktivitetar eller vert brukt som forsamlingslokalar. Kulturarven har stor bruksverdi både for eigarar og som et fellesgode for alle oss andre. Kulturminner og kulturmiljø bør i større grad takast i bruk for å utvikle levande lokalsamfunn og som ressursar for verdiskaping. Kulturmiljøet kan forberast ved fleire busette i område. Dette gir auka mulegheit til å fremme estetiske, pedagogiske, historiske, økonomiske verdiar av historiske bygningar i Ulveset og Tveita. Kulturminner må takast i bruk for å vernast »*Kulturminne og kulturmiljø skal takast i bruk i utvikling av lokalsamfunn og som grunnlag for miljøvis økonomisk, sosial og kulturell utvikling*» (Miljøverndepartementet, 2013).

9.11 Juridiske/økonomiske konsekvensar for kommunen

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

9.12 Energibehov og forbruk

Planen legg opp til at eksisterande energiforsyning kan vidareførast som i dag fram til eksisterande nettstasjon innanfor formålet energianlegg. Vidare framføring innanfor planen må vurderast i samband med seinare prosjektering.

Mest aktuelle alternative energikjelde er i dag å nytte varmepumpe frå innsjø.

9.13 Konsekvensar for næringsinteresser

Planen kan bidra til betre grunnlag for drift av KIWI butikken elles ser ein ikkje at planen får konsekvensar for næringar utanfor planområde.

9.14 Risiko og sårbarhet

Risiko og sårbarheit er analysert i kapittel 10. ROS-analysen syner at det ikkje er knytt uforsvarleg risiko til nokon av kategoriane. Det er derfor ikkje naudsynt å setja i verk risikoreduserande tiltak.

9.15 Areal og transport, samfunnsutvikling

Mål:

Målet med statlig planretningslinje for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging er at utbyggingsmønster og transportsystem skal utviklast med sikte på å:

- fremme kompakt utvikling av byer og tettsteder
- redusere transportbehovet
- styrke grunnlaget for klima- og miljøvennlige transportformer

Planforslaget er i tråd med Fjell kommune sitt overordna mål å legge til rette for ei mangfaldig samfunnsutvikling med fokus på gode bustadmiljø, omsyn til barn og unges

interesser, miljø, helse, areal- og transport, fokus på samfunnstryggleik. Lokaliseringa av planområdet er gunstig med tanke på born og unge. Det ligg i naturskjønne omgjevnader utan nemneverdig støy og forureining, som er med på å sikre eit godt oppvekstmiljø. Reguleringsplanen reknast som ei forlenging/samankopling av eksisterande bustadar i nord og sør for planområdet.

Planforslaget legg til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Plasseringa av feltet er i tråd med areal- og transport føringane i høve avstand til hovudtransportårer. Det er opparbeida gang- og sykkelveg fram til skule og barnehage, KIWI butikk og nærmaste arbeidsplasser på Møvik. Busshaldeplass ligg ca. 50m i sør frå planområdet. Kollektivtilbodet i området er sikra i form av buss.

10. RISIKO- OG SÅRBARHEITANALYSE

Analysen er basert på følgjande:

- Fjell kommune sine akseptkriteria og metodar til arbeid med ROS-analysar i tilknytning til arealplanar i Fjell kommune, datert 03.04.12
- "Mal for ROS-analysar i arealplansamanheng", utarbeidd av Fylkesmannen i Hordaland 16.03.12.
- Prinsippa i rettleiaren "Risiko og sårbarhetsforskning" av Norges forskningsråd

Uttrykket risiko står sentralt i metoden, og er definert slik i Norsk Standard 5814:

Uttrykk for den fare som uønskede hendelser/tilstander representerer for mennesker, miljø eller materielle verdier. Risikoen uttrykkes ved sannsynligheten for- og konsekvensene av de uønskede hendelsene.

Risiko vert knytt til uønskete hendingar - dvs. hendingar som i utgangspunktet ikkje skal inntreffe. Det er derfor knytt usikkerheit til både om hendinga skjer (sannsyn) og omfanget (konsekvens) av hendinga dersom den skulle inntreffe.

I ein ROS analyse vert uønskete hendingar plasserte inn i eit diagram gitt av hendinga sitt sannsyn og konsekvens. Dei tre diagramma under syner risiko for liv og helse, ytre miljø og materielle verdier.

LIV OG HELSE		KONSEKVENNS					
		Ufarleg	Liten	Ei viss fare	Alvorleg	Kritisk	Katastrofalt
SANNSYNN		K1	K2	K3	K4	K5	K6
Særs sannsynleg	Sa6	6	12	18	24	30	36
Mykje sannsynleg	Sa5	5	10	15	20	25	30
Sannsynleg	Sa4	4	8	12	16	20	24
Noko sannsynleg	Sa3	3	6	9	12	15	18
Lite sannsynleg	Sa2	2	4	6	8	10	12
Usannsynleg	Sa1	1	2	3	4	5	6

YTRE MILJØ		KONSEKVENS					
SANNSYN		Ufarleg	Liten	Ei viss fare	Alvorleg	Kritisk	Katastrofalt
		K1	K2	K3	K4	K5	K6
Særs sannsynleg	Sa6	6	12	18	24	30	36
Mykje sannsynleg	Sa5	5	10	15	20	25	30
Sannsynleg	Sa4	4	8	12	16	20	24
Noko sannsynleg	Sa3	3	6	9	12	15	18
Lite sannsynleg	Sa2	2	4	6	8	10	12
Usannsynleg	Sa1	1	2	3	4	5	6

MATERIELLE VERDIAR		KONSEKVENS					
SANNSYN		Ufarleg	Liten	Ei viss fare	Alvorleg	Kritisk	Katastrofalt
		K1	K2	K3	K4	K5	K6
Særs sannsynleg	Sa6	6	12	18	24	30	36
Mykje sannsynleg	Sa5	5	10	15	20	25	30
Sannsynleg	Sa4	4	8	12	16	20	24
Noko sannsynleg	Sa3	3	6	9	12	15	18
Lite sannsynleg	Sa2	2	4	6	8	10	12
Usannsynleg	Sa1	1	2	3	4	5	6

Risikomatrissa har tre soner:

Grøn: Akseptabel risiko. Ytterlegare risikoreduserande tiltak av vesentleg karakter skal gjennomførast når det er mogleg ut ifrå økonomiske og praktiske vurderingar.

Gul: Akseptabel risiko. Tiltak skal gjennomførast for å redusere risikoen så mykje som mogleg.

Raud: Uakseptabel risiko. Risikoreduserande tiltak skal gjennomførast. Alternativt skal det utførast meir detaljerte ROS-analysar for å avkrefte risikonivået.

Risikofaktor kjem frem ved å multiplisere verdiane for sannsyn og konsekvens ($R = S \times K$). Tala er eit hjelpemiddel for å kommunisere risiko, og analysen er kvalitativ. Akseptkriteria for risiko er gitt av dei farga sonene. Sannsyns- og konsekvensvurdering er utført etter modell i DSB sin temarettleiar, med dei naudsynte tilpassingane som må takast i samband med dei aktuelle momenta i rapporten.

SANNSYNLEG	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

KONSEKVENNS	VEKTING	MENNESKE	YTRE MILJØ	MATERIELLE VERDIAR
Katastrofalt	6	10 døde eller fleire, og/eller meir enn 20 alvorleg skadde.	Varige og alvorlege miljøskader av stort omfang.	Fullstendig øydelegging av materiell, utstyr og andre økonomiske verdiar. Skader for meir enn kr 250.000.000. Varig produksjonsstans.
Kritisk	5	Inntil 10 døde, og/eller inntil 20 alvorleg skadde personar.	Langvarig, og i verste fall alvorleg skade på miljøet.	Fullstendig øydelegging av materiell, utstyr og andre økonomiske verdiar. Skader for inntil kr 250.000.000. Produksjonsstans > 1 år.
Alvorleg	4	Inntil 3 døde, eller inntil 15 alvorlege (varige) personskader.	Store og alvorlege miljøskader som det vil ta tid å utbetre (dvs. fleire tiår).	Tap av, og/eller kritisk skade på materiell, utstyr og andre økonomiske verdiar. Skader avgrensa til kr. 50.000.000. Produksjonsstans > 3 månader.
Ei viss fare	3	Inntil 5 alvorlege personskadar som fører med seg sjukemelding og lenger fråvær. Vesentlege helseplager og ubehag.	Miljøskader av stort omfang og middels alvor, eller skader av lite omfang, men høg alvor.	Alvorleg skade på materiell, utstyr og andre økonomiske verdiar. Skader avgrensa til kr 5.000.000. Produksjonsstans > 1 månad.
Liten	2	Mindre skader som treng medisinsk handsaming kan førekomme. Fråvær avgrensa til bruk av eigenmelding.	Små skader på miljøet, og som vert utbetra av naturen sjølv etter relativt kort tid. Miljøskader av stort omfang og middels alvor, eller skader av lite omfang, men med høgt alvor.	Mindre lokal skade på materiell, utstyr og andre økonomiske verdiar. Skader avgrensa til kr 500.000. Produksjonsstans < 1 månad.
Ufarleg	1	Ingen eller små personskadar.	Ingen, eller få og ubetydelege miljøskader og/eller	Små eller ingen skader på materiell, utstyr og andre økonomiske verdiar, Skader avgrensa til kr. 50.000.

			ureining av omgjevnadane.	Produksjonsstans < 1 veke.
--	--	--	---------------------------	----------------------------

Risikomatrise:

Matrisen syner kombinasjonen konsekvens og sannsyn, der første tal syner sannsyn, andre tal konsekvens og til slutt den samla risikoen. I vurderinga og oppsummeringa vert berre tema som hamnar i gul eller raud kategori ført. Tiltak som reduserer sannsyn vert først vurdert. Dersom dette ikkje gjev effekt eller er mogleg, vurderer ein tiltak som avgrensar konsekvensane.

Naturbasert sårbarheit					
Nr	Uønskt hending/tilhøve	Potensiell risiko for:			Merknad
		Liv og helse	Ytre miljø	Materielle verdiar	
Ekstremvær www.met.no					
1	Sterk vind	3x1=3	3x1=3	3x1=3	I høve til vindkart frå ROS analysen til Fjell kommune (2006) er planområdet lite vindutsatt.
2	Store nedbørmengder	6x1=6	6x1=6	6x1=6	Det er ikkje venta at mykje nedbør utgjer ein risiko i planområdet.
3	Store snømengder	1x1=1	1x1=1	1x1=1	Det er ikkje fare for store snømengder i planområdet
4	Anna				
Flaumfare www.nve.no					
5	Flaum i elvar / bekkar	2x1=2	2x1=2	2x1=2	Det er ein mindre registrert bekk i planområde.
6	Flaum i vassdrag/ innsjøar				Ikkje aktuelt.
7	Overvasshandtering	3x2=6	3x2=6	3x2=6	Planområdet består av fjelldekke, opparbeiding vil dermed ikkje gi ei vesentleg auke i tett overflate og auke i avrenning. Opparbeiding av planområdet vil kunne gjere at vatnet tek nye veger. Ved opparbeiding av område i planen skal overvatn leiast slik at det ikkje er til sjenanse for naboar eller hindrar bruk av tilstøytande areal.
8	Springflod / stormflod				Området er ikkje utsett for og planen/tiltaket vil ikkje føre til flom eller jordskred, elveflom eller tidevassflom.
9	Historisk flomnivå				Ikkje aktuelt.
10	Anna				
Skredfare www.skrednett.no					
11	Kvikkleireskred				Det er ikkje påvist kvikkleire i planområdet.
12	Lausmasseskred				Det er bart fjell i planområdet. Stedvis tynt dekke. Lausmasseskred vil ikkje utgjøre en risiko.

13	Is – og snøskred				Ikkje aktuelt.
14	Steinras, steinsprang	3x 3=9	3x 3=9	3x 3=9	Området er ikkje utsett for og planen/tiltaket vil ikkje føre til risiko for masseskred/steinsprang, snø, is eller sørpeskred.
15	Historiske hendingar				Ikkje aktuelt.
16	Anna				
Byggegrunn www.ngu.no					
17	Setningar				Ikkje aktuelt
18	Utgildingar				Ikkje aktuelt
19	Radon	1x1 -1	1x1 -1	1x1 -1	Radon vert ikkje sett på som eit problem i området.
20	Anna				
Plante og dyreliv www.dirnat.no					
21	Planter				Ingen sårbare artar registrert i naturbase
22	Dyr				Ingen sårbare artar registrert i naturbase
23	Fuglar				Ingen sårbare artar registrert i naturbase
24	Anna				Ingen sårbare artar registrert i naturbase
Kulturområde www.kulturminnesok.no					
25	Kulturminne				Ingen kjende
26	Kulturmiljø				Det er ikkje registrert nokon meldepliktige bygg iht KML. p25, SEFRAK eller som kulturverdi innanfor planområdet.
Verksemdsbasert sårbarheit					
Nr	Uønskt hending/tilhøve	Potensiell risiko for:			Merknad
		Liv og helse	Ytre miljø	Materielle verdiar	
Brann/eksplosjon					
27	Brannfare	1x3 =3		1x3= 3	<p>Det er alltid ei viss fare for brann i tilknytning til bustadhus. Bygga skal sikrast etter TEK-10, og byggegrenser fylgjer slik sikring. Næraste brannstasjon er Sotra Brannvern IKS som ligg på Ågotnes i underkant av 12 km unna.</p> <p>Det etableres en brannhydrant fra eksisterende kum ca. 200 m fra planlagt byggefelt. Overnevnt brannhydrant sørger for tilstrekkelig brannvannsdekning. Dette er avklart med brannvesenet.</p>
28	Eksplisjonsfare				Ikkje aktuelt
29	Anna				

Energitransport					
30	Høgspent				Ikkje aktuelt
31	Lågspent				Ikkje aktuelt
32	Gass				Ikkje aktuelt
33	Anna				
Ureina vatn					
34	Drikkevasskjelde				Ingen kjend risiko
35	Sjø, badevatn, fiskevatn, vassdrag og liknande.				Ikkje aktuelt
36	Nedbørsfelt				Ikkje aktuelt
37	Grunnvassnivå				Ikkje aktuelt
38	Anna				
Ureining – grunn http://www.sft.no					
39	Kjemikalieutslepp				Ikkje aktuelt
40	Anna				
Ureining – luft					
41	Støv/partiklar/røyk				Ikkje aktuelt
42	Støy				Ikkje aktuelt
43	Lukt				Ikkje aktuelt
44	Anna				
Friluftsliv og tilgjenge til sjø http://www.hordaland.no					
45	Fri ferdsel langs sjø				Planområdet ligg innanfor 100-metersbelte frå Ulvesetvatnet. Planforslaget får ikkje innverknad for Ulvesetvatnet.
46	Friluftsliv				Planområdet er sett av til LNF-område i kommuneplanen, men bandlegg ikkje område som vert nytta til friluftsliv eller landbruksformål.
47	Anna				
Sårbarheit knytt til infrastruktur					
Nr	Uønskt hending/tilhøve	Potensiell risiko for:			Merknad
		Liv og helse	Ytre miljø	Materielle verdiar	
Trafikkfare http://www.vegvesen.no					
48	Trafikkulykker på veg				Planen vil gi ei auke av trafikkflyten i området
49	Anna				
Ureining					
50	Støv/partiklar				Ingen kjent risiko
51	Støy				Ingen kjent risiko
52	Lukt				Ingen kjent risiko
53	Utslepp/kjemikalier				Ingen kjent risiko
54	Anna				
Ulukker på nærliggjande vegar/transportåre http://www.vegvesen.no					
55	Veg	3 x 3= 9		3 x 3= 9	Planforslaget vil føre til ein liten auke i trafikk på Fv 205. Det er ikkje registrert ulukker langs Fv.205.
56	Sjø				Ingen kjent risiko
57	Luft				Ingen kjent risiko

58	Anna				
----	------	--	--	--	--

11. UTTALER OG MERKNADER

11.1 Uttaler og merknader ved oppstart av planarbeidet

Medverknadsprosessar utover utsending av oppstartsmelding er ikkje sett i verk. Under er det gitt ein oversikt over innkomne merknadar etter varsel om planoppstart:

Avsendar	Hovudpunkt i merknad / uttaler	Forslagsstillar sin kommentar
BKK Nett Dato:17.03.2015	1. BKK Nett har fortsatt ingen høyspenningsanlegg innanfor det omhandlede planområdet. Derfor må det settes av plass til å etablere en eller fleire nye nettstasjoner i området.	1. BKK Nett skal kontaktas når detaljplan for utbygging og utnytting av området foreligger.
Statens vegvesen Dato:17.04.15	2. Uttaleinstansen meiner at det er positivt at området blir utforma gjennom reguleringsplan, for på den måten å sikre ein framtidsretta utbygging. 3. Instansen meiner at to pågående og parallele planprosesser legg opp til ulikt arealføremål på same eigedom må betraktast som eit uryddig plangrep. 4. Når det gjeld den del av planområdet som i overordna plan er vist som LNF-spreidd busetnad og eksisterande busetnad meiner Statens vegvesen at reguleringsplanen vil bidra til ei meir føreseieleg utvikling av området enn om området vert bygd ut etter enkelsøknader. 5. Ny avkøyrsløp til planområdet skal nyttast av mange bustadeiningar og må derfor utformast som kryss i tråd med normalkrava. 6. Ved planlegging må handbok 017 verte lagt til grunn. 7. I føresegnene bør det innarbeidast krav om at ein byggeplan for tiltak i tilknytning til fylkesvegen skal vere godkjend av Statens vegvesen før det kan gjevast	2. Teke til orientering 3. Det er bra at instansen ynskjer å sjå planen i et større bilete, men det er kommunen som er myndighet for arealbruk og overordna plan. 4. Teke til orientering. 5. Vil bli fylgt opp i planlegginga. 6. Vil bli fylgt opp i planlegginga. 7. Vil bli fylgt opp i planlegginga.

	igangsettingsløyve til slike tiltak.	
Hordaland fylkeskommune, regionalavdelinga Dato:27.03.15	<p><u>Areal- og transport</u></p> <p>8. Det er positivt at planområdet ligg nær skule og barnehage, men kollektivtilbodet er lågt og bustadområdet vil i hovudsak verte bilbasert.</p> <p><u>Kulturminne</u></p> <p>9. Kulturminneinteresser må omtalast som eige tema eller som eige vedlegg på eit tidleg stadium. Det må inngå omtale av kvart kulturminne og vurdering av verneverdi. Hordaland Fylkeskommune har såleis ikkje vesentlege merknader på noverande stadium i planprosessen når det gjeld omsynet til kulturminne</p> <p><u>Andre aktuelle plantema</u></p> <p>10. Hordland fylkeskommune ber om at planarbeidet legg særleg vekt på arkitektur og estetikk, barn og unges interesser, friluftsliv, folkehelse, klima og energi , landskap, kulturminne, samferdsel, senterutvikling og universell utforming.</p> <p><u>Konklusjon</u></p> <p>11. Anbefaler at samordna areal- og transportplanlegging vert vektlagt, i tillegg til dei andre plantemaene.</p>	<p>8. Vil bli fylgt opp i planlegginga</p> <p>9. Vil bli fylgt opp i planlegginga</p> <p>10. Vil bli fylgt opp i planlegginga</p> <p>11. Vil bli fylgt opp i planlegginga</p>
FjellVAR Dato:16.04.15	<p><u>FjellVAR er positiv til tiltaket.</u></p> <p><u>Vatn</u></p> <p>12. For tilknytingpunkt for off.vatn vere ved FV.559, ev. avtale om bruk av privat leidning kan også nyttast.</p> <p><u>Avløp</u></p> <p>13. Tilknytingpunkt for off.avløp vil vere ved Fv.559.</p> <p><u>Renovasjon</u></p> <p>14. Tilkomst for renovasjonsbil må vere i tråd med renovasjonsforskriften, ved flermannsbustader må det etablerast større oppsamlingsplassar. FjellVAR kan kontaktast ved prosjektering/planlegging.</p>	<p>12. Teke til orientering</p> <p>13. Teke til orientering</p> <p>14. Plassering og løysingar vil bli utforma som ønska, der konsulent tek kontakt med uttaleinstansen på eit seinare tidspunkt.</p>

<p>Fylkesmannen i Hordaland Dato:20.04.15</p>	<p>15. Fylkesmannen er kritisk til utbygging som ikkje er i samsvar med overordna plan. Det vidare planarbeidet må legge til grunn og vurdere prinsippa i statlege planretningsliner for samordna bustad-, areal og transportkartlegging (BATP).</p> <p>16. Vi minner elles om at dei konsekvensane reguleringsplanen har for endra arealbruk skal vurderast i høve til naturmangfaldet, og at dette må kome tydeleg fram i planarbeidet, jf. naturmangfaldlova §§ 7-12.</p> <p>17. Fylkesmannen vil elles gjere merksam på at ROS-analysen m.a. må nytte akseptkriteria som er i tråd med byggtknisk forskrift (TEK 10)</p>	<p>15. Teke til orientering</p> <p>16. Teke til orientering, vil bli fylgt opp.</p> <p>17. Teke til orientering, vil bli fylgt opp.</p>
---	--	---

12. FORSLAGSSTILLERS AVSLUTTENDE KOMMENTAR

Planforslaget har som intensjon å leggje til rette for etablering av 20 bueningar med tilhøyrande infrastruktur og uteopphaldsareal. Dei planlagde tiltaka er å sjå på som positivt for ei framtidretta utvikling for Tveita.

Reguleringsplan med 20 einingar vil ei tid framover kunne dekke behovet for nybygg i heile nærområdet til Tveita, inkl Nordvik, Ulveseth Ekre og Nese, og såleis halda oppe busetnaden i grendalaget for dei som har og kjenner tilknytning til dette bygdesamfunnet i kommunen. I tillegg reknast reguleringsplanen som ei forlenging/samankopling av eksisterande bustadar i nord og sør for planområdet.

Planforslaget er i tråd med Fjell kommune sitt overordna mål å legge til rette for ei mangfaldig samfunnsutvikling med fokus på gode bustadmiljø, omsyn til barn og unges interesser, miljø, helsa, areal- og transport, fokus på samfunnstryggleik. Lokaliseringa av planområdet er gunstig med tanke på born og unge. Det ligg i naturskjønne omgjevnader utan nemneverdig støy og forureining, som er med på å sikre eit godt oppvekstmiljø.

Planframlegget vil opne opp for at fleire kan busette seg i Fjell kommune i naturskjønne omgjevnader. For at området skal verte ein triveleg plass å bu og opphalde seg, både med tanke på estetikk, omgjevnader, rekreasjon, fysisk og psykisk trivsel. Området har gode muligheter for friluftsliv. Planområdet ligg nær Ulvesetvatnet som er en av de store vatna i Fjell kommune. Ulvesetvatnet er eit attraktivt område både for bading, fisking og friluftsliv.

Tiltaket har naturleg ein eksponert plassering i omgjevnadane. Landskapsrommet er inndelt i eit rom av bekkedrag/høgdedrag. Prinsipp for universell utforming er lagt til grunn for utforminga.

Plasseringa av feltet er i tråd med areal- og transport føringane i høve avstand til hovudtransportårar. Det er opparbeida gang- og sykkelveg fram til skule og barnehage. Busshaldeplass ligg 50m i sør frå planområdet.

Den eksisterande infrastrukturen legg til rette for ei gjennomføring av planforslaget, og sikrar ei god utnytting av dei etablerte anlegga for straum, trafikkavvikling, vatn og avlaup.

Forslagsstillarane ser fram til at reguleringa vert gjennomført og håpar på snarleg handsaming.