

**FM EIGEDOM AS**



**REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER  
HAGHAUGEN GNR/BNR 134/1 og 3 MFL,  
HILLAND NORD - LINDÅS KOMMUNE**

Bergen 22.12.09

**RISS LANDSKAP as**

Landskapsarkitekter MNLA

**INNHOOLD:****FORORD****1.0 ORGANISERING, VARSLING OG BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET****2.0 INNKOMNE MERKNADER****3.0 DRØFTING AV TILKOMSTVEG****4.0 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET**

- 4.1 Størrelse og avgrensing
- 4.2 Eiendomsforhold
- 4.3 Bakgrunn for valg av løsning
- 4.4 Arealbruk i dag
- 4.5 Arealanalyse

**5.0 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET**

- 5.1 Områder for frittliggende småhusbebyggelse
- 5.2 Områder for konsentrert småhusbebyggelse
- 5.3 Parkering og lekeareal
- 5.4 Kjøreveg med fortau
- 5.5 Gangveg/gangareal
- 5.6 Annen veggrunn – tekniske anlegg
- 5.7 Turdrag
- 5.8 Friluftsområder
- 5.9 Høyspenningsanlegg
- 5.10 Arealoppgave

**6.0 VEDLEGG**

- 6.1 Bestemmelser til reguleringsplan
- 6.2 Innkomne merknader til oppstart av planarbeidet
- 6.3 Kopi av varslingsannonse
- 6.4 Kopi av varslingsbrev
- 6.5 Reguleringsplan, M=1:1000
- 6.6 Illustrasjonsplan, M=1:1000
- 6.7 Plan for tilkomstveg
- 6.8 Innkomne merknader etter nabohøring tilkomstveg

## FORORD

FM Eigedom AS legger med dette frem forslag til privat reguleringsplan for området Haghaugen, Hilland Nord for 1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker i Lindås kommune.

Siktemålet med planarbeidet har vært å regulere området til boligformål. Området er avsatt til fremtidige boliger i kommunedelplan for Alverstraumen.

Bergen 22.12.2009

Fritjof Stangnes

## 1.0 ORGANISERING, VARSLING OG BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

Planarbeidet er organisert på følgende måte:

Tiltakshaver:

FM Eigedom AS ved Leiv Jan Fosse.

Reguleringsplanen er utarbeidet av:

Riss landskap AS ved landskapsarkitekt MNLA Fritjof Stangnes.

Varsling av planarbeidet:

Listen under viser hvilke hjemmelshavere og offentlige etater som er varslet ved oppstart av planarbeidet. Brev ble sendt ut den 06.01.06. Arbeidet er annonsert i to aviser, Strilen og Avisa Nordhordland den 07.01.06. Kopi av varslingsbrev og annonse for oppstart av planarbeidet følger som vedlegg til planen.

BKK NETT AS	POSTBOKS 7050	5020	BERGEN
FYLKESMANNEN I HORDALAND			
MILJØVERNDELINGA	POSTBOKS 7310	5020	BERGEN
HORDALAND FYLKESKOMMUNE	POSTBOKS 7900	5020	BERGEN
FYLKESMANNEN I HORDALAND			
LANDBRUKSAVDELINGA	POSTBOKS 7310	5020	BERGEN
	POSTBOKS 593		
MILJØVERNFORBUNDET	SENTRUM	5806	BERGEN
NATUR OG UNGDOM	POSTBOKS 859	5807	BERGEN
	POSTBOKS 1201		
NATURVERNFORBUNDET HORDALAND	SENTRUM	5811	BERGEN
STATENS VEGVESEN			
REGION VEST	ASKEDALEN 4	6863	LEIKANGER
TELENOR			
SERVISENTER FOR			
NETTUTBYGGING			
	POSTBOKS 7150	5020	BERGEN
LINDÅS KOMMUNE			
OPPVEKST OG KULTURKOMITEEN	KVERNHUSMYRANE 41	5914	ISDALSTØ
LINDÅS KOMMUNE			
PLAN- OG MILJØUTVALGET	KVERNHUSMYRANE 41	5914	ISDALSTØ
NORDHORDLAND OG GULEN			
INTERKOMMUNALE			
RENOVASJONSSKAP	KJEVIKDALEN	5956	VÅGSEIDET
LINDÅS OG MELAND BRANNVERN		5914	ISDALSTØ
LINDÅS KOMMUNE			
PLANETATEN	KVERNHUSMYRANE 41	5914	ISDALSTØ
	POSTBOKS 205		
HSD ASA	NORDNES	5817	BERGEN
SKJELVIK BRITT KARIN	HILLAND	5911	ALVERSUND
ROGNALDSEN HERMANN	HILLAND	5911	ALVERSUND
KURLAND ELSE	SALERUDVEIEN 13	2020	SKEDSMOKORSET
LITTLE-KALSØY ALF	HILLAND	5911	ALVERSUND
SUNDE JAN STIG	HILLAND	5911	ALVERSUND

TVEDT ARTHUR ATLE	HILLAND	5911	ALVERSUND
BERGETUN RAYMOND	HILLAND	5911	ALVERSUND
BERGETUN KATY	HILLAND	5911	ALVERSUND
NELSON ALF GUSTAV	HILLAND	5911	ALVERSUND
LARSEN TOM HELGE	HILLAND	5911	ALVERSUND
ERDAL LIV MARIA	HILLAND	5911	ALVERSUND
KØRNER HEIKO	HILLAND	5911	ALVERSUND
JENSEN INGUN	HILLAND	5911	ALVERSUND
HOLMEDAL OLAV HARALD	SJØMANNSGATA 23 A	6510	KRISTIANSUND
NESSE HARRY	HILLAND	5911	ALVERSUND
HELLAND KNUT	HILLAND	5911	ALVERSUND
STORHEIM RONNY	HILLAND	5911	ALVERSUND
ROGNALDSEN GUNNAR	HILLAND	5911	ALVERSUND
ROGNALDSEN LIV LOSNEGÅRD	HILLAND	5911	ALVERSUND
SKJELVIK MAGNE ANDREAS	HILLAND	5911	ALVERSUND
SKJELVIK BRITT KARIN	HILLAND	5911	ALVERSUND
HANSEN KNUT INGE	HILLAND	5911	ALVERSUND
FOSSE SHAMA SYLVIA	HILLAND	5911	ALVERSUND
MARÅS SVEIN HELGE	HILLAND	5911	ALVERSUND
SKÅR ASTA OLUFINE	HILLAND	5911	ALVERSUND
SKÅR AKSEL	HILLAND	5911	ALVERSUND
SKÅR TROND MAGNE	HILLAND	5911	ALVERSUND
JOTO EIENDOM AS	SALHUSVEIEN 5	5131	NYBORG
ESPELAND ALF ODDVAR	HILLAND	5911	ALVERSUND
MOLDEKLEV MORTEN ANDRE	HILLAND	5911	ALVERSUND
HANSEN TERJE	HILLAND	5911	ALVERSUND
BØRTVEIT OLE CHRISTIAN	HILLAND	5911	ALVERSUND
BØRTVEIT RANDI HERSTAD	HILLAND	5911	ALVERSUND
SANDEN KJELL OVE	HILLAND	5911	ALVERSUND
WARBERG HELGE	FJELLANGER	5955	LINDÅS
OPEDAL KÅRE	HILLAND	5911	ALVERSUND
BRASETH GEIR	FLAKTVEITVEGEN	5134	FLAKTVEIT
NØRHEIM ARNE HELGE	HILLAND	5911	ALVERSUND
NØRHEIM NINA BEATE	HILLAND	5911	ALVERSUND
LARSEN ARNE HENRY	HILLAND	5911	ALVERSUND
LARSEN ODDLAUG AUD	HILLAND	5911	ALVERSUND
HATTEN ELISABETH	HILLAND	5911	ALVERSUND
SAKSLO ERIK	SKORSTEINEN 17	5911	ALVERSUND
ERSTAD ANITA IREN	SKORSTEINEN 17	5911	ALVERSUND
LINDÅS KOMMUNE	KVERNUSMYRANE 41	5914	ISDALSTØ
GUNDERSEN JOHN MAGNUS	KVERNUSVEIEN 8A	4025	STAVANGER
GRINDE HELENE	HILLAND	5911	ALVERSUND
ERIK PEDERSEN	HILLAND	5911	ALVERSUND
ULVATN KONRAD ALFRED	HILLAND	5911	ALVERSUND
AMANDA KVALHEIM	HILLAND	5911	ALVERSUND
WENCHE BJØRNSSEN	N SKANSEMYR 10	5835	BERGEN
RIGMOR HANSEN	ØVRE ERVIK	5106	ØVRE ERVIK
HARALD OLAV ØIESTAD	SANDVIKSVEI 3A	5835	BERGEN

### Bakgrunn for planarbeidet

Melding om oppstart av planarbeid for reguleringsplanen ble sendt ut 06.01.06. Planarbeidet ble varslet ved brev til grunneiere, naboer i området og offentlige instanser. Det ble og satt inn annonse i to aviser. Følgende tekst ble sendt ut som varsel av planoppstarten:

*I medhold av plan- og bygningslovens § 30, jfr. § 27-1, varsles med dette at det skal utarbeides privat reguleringsplan for deler av eiendommene gnr 134 bnr 1 og 3 mfl. i Lindås kommune.*

*Med privat reguleringsplan skal forstås:*

*Privat reguleringsplan etter pbl § 30, der privat grunneier, tiltakshaver (utbygger) m.fl. tar initiativ, avklarar dette med kommunale myndigheter, og deretter utarbeider planen. Forslag til plan sendes til kommunen, som deretter overtar ansvaret for saksbehandling med innhenting av uttalelser til planen, og evt. krever endringer i planen før den legges frem til vedtak.*

### Grunneier og tiltakshaver:

*John Magnus Gundersen er hjemmelshaver for gnr/bnr 134/1, Britt Karin Skjelvik er hjemmelshaver for gnr/bnr 134/3, FM-eigedom AS er tiltakshaver og Riss Landskap AS er utførende konsulent.*

### Planområdet.

*Planområdet er avgrenset som vist på vedlagte kartutsnitt, og omfatter del av gnr 134 bnr 1 og 3 på Hilland. Planen omfatter også areal langs eksisterende kommunal veg. Området er på ca 50 daa og ligger på Hilland ved Alverstraumen. Området er uregulert. I kommunedelplan for Alverstraumen 2004-2014 er området vist som fremtidig boligområde. Kommunedelplanen setter krav til utarbeiding av reguleringsplan.*

### Planens formål:

*Følgende arealbruk er tenkt innen planområdet: Boliger og adkomstveg. Området vil bli regulert til Byggeområde etter pbl §25, 1 ledd nr 1; Byggeområder; boliger. Eksisterende kommunal veg vil bli planlagt utvidet med fortau frem til boligområdet og vil bli regulert til Offentlig trafikkområde etter pbl §25, 1.ledd nr 3, kjøreveg med fortau.*

Virkning av planen.

Reguleringsplanen vil legge rammene for gjennomføring av utbyggingen, og vil omfatte tilkobling til kommunal veg sør for planområdet.

Informasjon og medvirkning.

For nærmere informasjon kan spørsmål rettes til landskapsarkitekt Fritjof Stangnes hos Riss Landskap AS. Tlf. 55559770, fax 55559771, e-post [post@riss-landskap.no](mailto:post@riss-landskap.no)

Merknader til oppstartsmeldingen.

Merknader til oppstart av plan, som har betydning eller interesse for planarbeidet, kan stiles skriftlig til:

Riss landskap AS

Dreggsalmenningen 36

Postboks 3900

5835 Bergen

Det er ikke nødvendig å sende kopi av merknader til Lindås kommune, dette vil bli ivaretatt samlet av Riss Landskap AS som sender alle mottatte dokumenter, merknader o.l. til kommunen sammen med planforslaget.

Frist for å komme med merknader til oppstart av plan er satt til 08.02.06

Videre saksgang.

Etter meldingsfristen vil selve planforslaget bli utarbeidet innen ca. 01.04.06, hvorefter den blir sendt Lindås kommune for behandling.

Etter første gangs behandling (politisk, i planutvalget) sendes planen på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Det vil da være anledning til å fremsette merknader og evt. protester til planforslaget før videre politisk behandling.

## 2.0 INNKOMNE MERKNADER

Det er mottatt følgende merknader til oppstart av planarbeidet:

Fra:	Dato:
NGIR	06.01.06
Advokatfirma Høgseth MNA	25.01.06
Hordaland Fylkeskommune	23. 01.06
Knut Inge Hansen og Shama Sylvia Fosse	06.02.06
Kåre Opedal	03.02.06
Morten Moldeklev	26.01.06
Alf Litle-Kalsøy	feb. 06
Konrad Ulvatn	30.01.06
Kjell-Ove Sanden	19.01.06
Fylkesmannen i Hordaland, Landbruksavdelinga	10.01.06
Statens vegvesen Region vest	11.01.06
Else Kurland	09.01.06

Under er det gitt en kort oppsummering av merknadene og en kommentar til hvordan merknaden er ivaretatt i planen:

NGIR (Nordhordland og Gulen Interkommunale Renovasjonsselskap)

Dato: 06.01.05, Saks nr. 06-001

Det bør innanfor planområdet leggest til rette for ein samlingsplass for avfallsdunkar. Lindås kommune gjev høve til at kvar husstand skal kunna sette fram to dunkar til levering av avfall kvar veke. Tilkomsvegen til en slik samlingsplass må vere dimensjonert –i både breidde og akseltrykk for renovasjonsbilen. Bilen må kunne snu ved samlingsplassen. Tilkomsveg og sнопlass bør ha fast toppdekke og vere brøyt når det er snø og is.

*Kommentar:*

*Det er ikke aktuelt med kun en samlingsplass for søppel-dunkar, feltet er stort og her er store høydeforskjeller. Det bør legges opp til felles henting av søppel ved B, BK1, BK2 og BK3.*

Advokatfirma Høgseth MNA

Dato: 25, jan 2006

Representant for Bjørn Grinde, Helene Grinde, Gerd Aasen og Asta Skår. Det opplyses at det pågår en tvist om eierandeler i eiendommen gnr. 134, bnr. 1 i Lindås kommune, mellom hjemmelshaver og Helene Grinde, Gerd Aasen og Asta Skår. Det bes opplyst eierforholdene i Riss Landskap AS.

*Kommentar:*

*Det presiseres at Riss Landskap AS er et frittstående landskapsarkitektkontor, eid av de ansatte, som utfører dette oppdraget som konsulent for FM Eigedom AS i Lindås. Riss LandskapAS har ingen annen forbindelse med dette firmaet enn å være innleid for å*



*utarbeide en reguleringsplan for et nærmere definert område på Nordre Hilland.*

Hordaland Fylkeskommune, Kultur og Idrettsavdelinga)

Dato: 23. jan 2006, ref.: 200600155-2/714/LBIR

---

Minner om punkt 2 i dei regionale retningslinene i fylkesdelplan for kulturminne der dokumentasjon av kulturminne og kulturmiljø skal gjerast på eit tidleg stadium i all arealplanlegging. Fylkeskommunen (FK) ber om at eventuelle kulturminneinteresser (fornminner, bygningar / bygningsmiljø, steingardar, gamle ferdselsårer, utmarksminne, teknisk kulturminne, kulturlandskap m.m) vert omtalt, og at verneverdien vert vurdert og teke omsyn til i det vidare planarbeidet.

FK er generelt skeptisk til planlegging av område i strid med overordna plan, og ber om at forslagsstillar nøyte vurderer regional arealpolitikk, som saman med fylkespolitiske retningsliner vil bli vektlagt i samband med høyring av planforslaget. Dersom det er motstrid mellom gjeldande arealpolitikk og innhald i planen er utbyggjar velkommen til nærare samhandling med FK på eige initiativ.

FK har i dag ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne i det gjeldande området, men vil gjennomføre ei synfaring innan kort tid før dei kan gje fråsegn til planen. Ved synfaring vil ein ta stilling til om det er naudsynt med ei vidare arkeologisk registrering.

*Kommentar:*

*Kulturminneinteresser er vurdert i arealanalysen, reguleringsarbeidet er ikke i strid med overordna plan, området er vist som fremtidig boligområde i kommunedelplan for Alverstraumen 2004-2014.*

Knut Inge Hansen og Shama Sylvia Fosse (G.nr. 134 / B. nr. 34)

Dato: 06.02.06

---

Merknader:

- Planområdet burde vært utvidet frem til Hilland byggefelt for å kunne se på en samlet utvikling av hele dette området med hensyn på tilrettelegging av tilførselsveier, ny hovedvei, område for barnehage, eventuell plassering av fremtidig skole og friluftsområder.
- Vedlagt skisse viser at del av avsenders eiendom er innlemmet i planen. Dersom dette området er uregulert bør hele eindommer med spredt bebyggelse innlemmes i en komplett reguleringsplan for dette området for tiltakshavers regning.
- Det er oppgitt i dokumentene at tilførselsvei skal følge eksisterende kommunal veg. På planen ligger den delvis på en privat veg (opp langs sørspissen av 134/34). Benyttelse av denne vegen må avklares med eier.
- Turstier fra planområdet må vises og implementeres i plan. Tilgjengeligheten gjennom området til badevannet Hillandsvatnet må opprettholdes i videre planarbeid.
- Dersom ny tilførselsvei med fortau krever plass utover dagens eiendomsgrenser, forutsettes det at makebytte skjer med areal på oppsiden av avsenders eiendom. Dersom deler av skråning mellom privat veg og kommunal veg blir benyttet, kreves arealet for hele

skråningen også erstattet på oversiden av avsenders eiendom. Det kreves videre at eksisterende hekk blir flyttet til ny tomtegrense for tiltakshavers regning.

- Veitraséen foreslått i planen fører til økt trafikk gjennom et i dag uoversiktlig boliområde med mange barn. Det regnes med at det planlegges tofelts vei og at det legges inn rikelig med fartshumper. Fortau langs begge sider av vegen, langs deler av den, ville gjøre den tryggere for beboere, og som skoleveg.
- Verken kommunal vei eller privat veg er dimensjonert for tungtransport i forbindelse med anleggsperioden. Det kreves at veg rustes opp tilstrekkelig til denne bruk.
- Det ønskes at alternative tilkomstveger i forbindelse med opprusting av tilkomstveg til utbyggingsområdet utredes. For beboere som er avhengig av denne vegen er det viktig at tilkomsten til eiendommer ikke stenges, spesielt med tanke på utrykning (brann, sykebil).
- Det bør stoppes for gjennomfartstrafikk på Hillandsveien, som fryktes å få stor trafikk med etableringa av 100-120 nye boenheter. Trafikk til og fra det nye boligfeltet bør i tillegg til vist tilkomstveg også fordeles ut på Hillandsvegen mot nord. Denne tilkomstvegen bør også omfattes av planarbeidet.

*Kommentar:*

- *Tilførselsvei er lagt via Vindkallen og berører ikke bnr 34 eller Gamle Hillandsveg.*
- *Turstier fra planområdet er vist i planen. Tilgjengeligheten gjennom området til badevannet Hillandsvatnet er opprettholdt.*
- *Tilkomstvei til feltet er i reguleringsplanen vist som en felts vei med fortau og møteplasser. Denne veistandarden inviterer ikke til så høy hastighet som en tofelts vei vil gjøre, vi oppfatter det derfor som en tryggere løsning enn tofelts vei med fortau på begge sider.*

Kåre Opedal (G.nr. 134 / B. nr. 11)

Dato: 3. feb. 2006

---

Utvidelse av Hillandsvegen vil få store konsekvenser for G.nr. 134 / B.nr 11. Opedal mener at utbygger bør holde seg på sin egen eiendom, og opplyser dessuten om at det foreligger andre utbyggingsplaner som grenser til utbyggers. Det må være en selvfølge at all biltrafikk samles i det vegnettet som blir etablert i forbindelse med denne utbyggingen, og som er en naturlig videreutvikling av det vegnettet som er i området.

Avsender peker på at utbyggingen vil få miljøkonsekvenser i form av rasering av den eneste grønne lunge på Hilland. Han påpeker også at Hillandsvegen ble lagt om til en ny terrasse ut mot Radøy, slik den ligger i dag, allerede i 1958. Det var i forbindelse med åpningen av Aversundbroen, da vegvesenet vurderte vegen som uegnet for utvidelse. Avsender går ut fra at den planlagte utvidelsen av Hillandsvegen er så omfattende at det allerede nå i planstadiet må bli endring av vegvalg.

*Kommentar:*

*Tilkomstvei til feltet er i reguleringsplanen vist som en felts vei med fortau og møteplasser. Tilkomstvei er via Vindkallen og berører ikke Gamle Hillandsveg. Det etableres flere nye lekeplasser i området*

Morten Moldeklev (G.nr. 134 / B.nr. 330)

Dato: 26.01.2006

---

Moldeklev motsetter seg igangsetting av privat planarbeid på Hilland nord grunnet de trafikale forholdene i boligområdet hvor det bor mange barnefamilier. Det vises til søknad om redusert fartsgrense fra 50 til 30 km/t som er sendt Lindås kommune, og det faktum at boligområdet er gammelt og veletablert, med hus tett inn til vegen. "Barn Leker"-skilt har så langt ikke hatt farts- eller trafikkreduserende virkning.

Reguleringsplanen gir ikke opplysninger om vegbredde og hvilke konsekvenser den eventuelt får for tilgrensende eiendommer.

Avsender foreslår at denne planen blir sett i sammenheng med pågående planarbeid i sørvest, og at tilførselsvei til begge boligfelt må komme fra planlagt ny hovedvei langs Hillestadvannet.

*Kommentar:*

*Se forrige merknader.*

Alf Litle-Kalsøy (G.nr. 134/ B.nr. 22 "Lyngbakken")

Dato: feb. 2006

---

Litle-Kalsøy gjer merksam på det som står i skjøte av 15.10.1969, særskilt punktet om brønnen som er felleseige mellom eigedommane Lyngbakken og Birkelid – i nordvest.

*Kommentar:*

*Dersom utbygging fører til at brønn-vannets kvalitet reduseres eller at vannet blir borte vil utbygger kunne bli pålagt å gi fri tilknytning for vann. Det er ellers sannsynlig at eksisterende bebyggelse vil få krav om å knytte seg til offentlig vann og kloakkanlegg når dette er etablert i området.*

Konrad Ulvatn (G.nr. 134 / B.nr. 220 "Birkelid")

Dato: 30.01.2006

---

Ulvatn gjer merksam på det som står i skjøte datert 02.05.1970, særskilt punktet om brønnen som er felleseige mellom eigedommane Birkelid og Lyngbakken – i søraust.

*Kommentar:*

*Se forrige merknad.*

Kjell-Ove Sanden

Dato 19.01.2006

---

Sanden viser til at kommunal veg som er planlagt tilkomstveg til utbyggingsområdet er sterkt trafikkbelastet, og at det har vært gjort flere fremstøt mot kommune og beboere for å få redusert fart og trafikkmengde.

Avsender ønsker på bakgrunn av dette at tilkomstveg legges på alternativ valg. Skulle vegen måtte legges på eksisterende veg, er det avsenders sterke mening at den må inneholde både fortau, fartshumper og ingen gjennomkjøring, event. fysisk sperring med bom.

*Kommentar:**Se forrige merknader.*

Fylkesmannen i Hordaland, Landbruksavdelinga

Dato: 10.01.2006, Ref.: 2006/300 JNE/1a

---

Når planen vert lagt ut til offentlig høyring vil Landbruksavdelinga sjå på saka som kurant dersom planen er i samsvar med gjeldande kommuneplan. Er det derimot ikkje samsvar med gjeldande plan, vil avdelinga gå kritisk gjennom planen i høve til landbruksinteressene.

Syner elles til St. prp. Nr 1 (2004-2005) om at det er eit nasjonalt mål at den årlege omdisponeringa av dyrka mark skal halverast innan 2010, og minner om at det er eit kommunalt ansvar å passa på at dyrka mark ikkje vert bygd ned. Landbruksansvarleg i kommunen må trekkast inn tidleg for å ivareta landbruksinteressene, kulturlandskapet og andre grønne verdiar.

*Kommentar:**Reguleringsarbeidet er ikke i strid med overordna plan, området er vist som fremtidig boligområde i kommunedelplan for Alverstraumen 2004-2014.*

Statens vegvesen Region vest, Plan og forvaltning – Bergen distrikt

Dato: 11.01.2006, Ref.: 2006/03728-002

---

Opplyser om at det foreligger godkjent reguleringsplan for opprustning av riksveg 565 forbi Hilland med utbygging av vegen til to-feltsveg, bygging av gang-/sykkelveg og ombygging av eksisterende ukanaliserte T-kryss til rundkjøring.

Det er bygget gangvegssystem mellom Alversundbrua og krysset til Hilland byggefelt. Statens vegvesen vil på denne bakgrunn kreve at det innarbeides et rekkefølgevilkår som setter krav om ombygging av eksisterende kryss til rundkjøring før det kan tillates utbygging av nye byggefelt innenfor områder som skal ha adkomst til dette krysset.

*Kommentar:**Rekkefølgebestemmelser vedrørende kryssløsning vil bli lagt inn i reguleringsplanen.*

Else Kurland (G.nr. 134, B.nr 54)

Dato: 9. jan. 2006

---

Kurland ønsker å få sin eiendom G.nr 134, B.nr 54 inkludert i reguleringsplanen. Tomten grenser til området som skal reguleres, og vil utgjøre en attraktiv boligtomt, høyt beliggende med sjøutsikt mot sydøst. Tomten er i dag bebygget med en liten hytte, men når resten av området blir utbygget med boliger vil denne tomten være mindre attraktiv for fritidsbruk.

*Kommentar:**Eiendommen til Kurland ligger i område som i kommunedelplan for Alverstraumen er vist som "LNF-område utan høve til spreidd busetting". Det er derfor ikke aktuelt å ta denne tomten med i reguleringsplanen som byggeområde.*

### 3.0 DRØFTING AV TILKOMSTVEG

FM eigedom AS la fram forslag til reguleringsplan for boliger på Haghaugen, eiendommene gnr/bnr 134/1 og 3 mfl på Hilland, for politisk behandling i Lindås kommune høsten 2007. Planforslaget ble behandlet av plan- og miljøutvalget i Lindås kommune den 28.11.07. Planutvalget gjorde vedtak om at planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn på nærmere vilkår. Ett av vilkårene er at ny hovedvegløsning til Haghaugen må gå gjennom Vindkallen.

På denne bakgrunn ble det utarbeidet skisser til vegløsning for to vegalternativ. Alternativ A med tilkomst via Vindkallen, og alternativ B med tilkomst via Gamle Hillandsveg.

Skisser til vegalternativ og sammenlikning av vegalternativene ble deretter sendt naboer og grunneiere i området høsten 2009 for å få frem synspunkt fra de som bor i området. Totalt 97 naboer langs begge vegalternativene ble varslet skriftlig og fikk tilsendt skisser til vegløsning samt matrise der alternativene ble sammenliknet og det ble gjort rede for konsekvenser for de ulike eiendommene langs traceene.

Etter merknadsfristen var ute var det kommet inn seks skriftlige merknader og en pr telefon.

<i><b>Fra</b></i>	<i><b>Dato</b></i>
<i>Arne Henry Larsen og Oddlaug Aud Larsen</i>	<i>29.11.09</i>
<i>Morten og Sonja Moldeklev</i>	<i>19.11.09</i>
<i>Ragna Sissel Moldeklev</i>	<i>17.11.09</i>
<i>Terje Remme (pr telefon)</i>	<i>09.11.09</i>
<i>Kjersti Fauskanger Skår og Trond Magne Skår</i>	<i>08.11.09</i>
<i>Alexander Feyling</i>	<i>29.10.09</i>
<i>Ole Christian Børtveit</i>	<i>27.10.09</i>

Under følger en kort oppsummering av merknadene:

Arne Henry Larsen og Oddlaug Aud Larsen 29.11.09

Larsen er eier av tomt 134/222 og blir berørt av alt B. De mener støttemur på deres eiendom må bygges høyere enn 2 meter og viser til at eksisterende mur er to meter i dag. De mener ny mur må være høyere enn vist, slik at de slipper en brattere tomt. De krever og at innkjørsel opp til huset ikke blir brattere enn dagens standard. De krever erstatning for areal ut fra markedsverdi.

Morten og Sonja Moldeklev 19.11.09

Moldeklev går sterkt imot vegalternativ B da totalt 1460m<sup>2</sup> opparbeidet hage vil forsvinne som følge av vegutbyggingen. På egen tomt vil 250m<sup>2</sup> forsvinne samt at en 3 meter høy mur vil bli bygd. Moldeklev mener dette er uakseptabelt

Ragna Sissel Moldeklev 17.11.09

Moldeklev er negativ til veialternativ B og viser til brev fra avdød far K.Opedal, 134/11 om at utbygger bør holde seg på egen eiendom. Hun mener det bør være unødvendig å rasere bomiljøet langs Hillandsvegen, og viser til vedtak om at vegløsning må gå gjennom Vindkallen. Hun mener det er god plass til vegen på Vindkallen sitt område og ber om at den blir flyttet dit den hører hjemme.

Terje Remme (pr telefon) 09.11.09

Remme er eier av 134/177 og 178 og blir berørt av alt A. Han eier og 5-600 m<sup>2</sup> av bnr 414 og et areal vest for bnr 140. Remme mener vegalternativ A legger beslag på ca 600 m<sup>2</sup> av hans tomt til veg. Han har kjøpt arealet for å anlegge veg til sin tomt der alt A er tegnet inn.

Kjersti Fauskanger Skår og Trond Magne Skår 08.11.09

Skår er eier av 134/270 og blir berørt av alt A ved at de får vegen tett på vestsiden av huset. De mener vegen vil føre til miljømessig belastning med støy og forurensing. De ser det også som uheldig dersom boligfelt BK2 skal ha parkering framfor tomten på nordsiden. De mener det vil være ønskelig om en kan se Vindkallen og Haghaugen-planene under ett, evt om vegen kan komme inn i området gjennom en annen vinkel.

Alexander Feyling 29.10.09

Feyling er eier av 134/257. Han kan ikke akseptere alternativ B og er ikke interessert i å selge til vegformålet. Han har bygget dobbeltgarasje i hel betong mot nord, alt B vil ikke være mulig uten å rive garasjen. Vegen vil føre til mye trafikk utenfor huset, og han har fire barn som går på skole. Han mener at å bruke Gamle Hillandsveg ble nedstemt i 2007.

Ole Christian Børtveit 27.10.09

Børtveit er eier av 134/46 og blir berørt av alternativ B. Han er enig med plan- og miljøutvalget at vegtilkomst til Haghaugen må gå over Vindkallen. Dette fordi opparbeiding av Gamle Hillandsveg ikke er mulig uten store skjemmende inngrep i opparbeidet private areal. Han mener det er avgjørende at Haghaugen ikke får fysisk tilkomst til Gamle Hilandsveg pga økt trafikkmengde. Han mener støttemur for egen eiendom vil få høyde på tre meter.

### **Vurdering av veg-alternativene og innkomne merknader**

Nabohøringen av veg-alternativene har vært klargjørende i forhold til å få frem lokale synspunkt og konsekvenser. Gjennom nabohøringen har det kommet frem informasjon som ikke har vært kjent for utbygger og planlegger. Slik sett har nabohøringen vært nyttig.

De innkomne merknadene er i store trekk kritisk til vegalternativ B via Gamle Hillandsveg. Det pekes på at det vil bli store terrenginngrep og at hageareal vil bli nedbygd. For bnr 257 vil vegalternativet føre med seg riving av en ny garasje. Det er og kritiske merknader til alternativ A, men her er konflikten mindre. Det ble den 04.11.09 avholdt møte med kommunen der vegløsningene ble diskutert. På bakgrunn av de innkomne merknadene finner en at vegalternativ B kan utelukkes og kommunen er enig i at det presenteres nytt forslag til reguleringsplan basert på tilførselsveg lik vegalternativ A.

På de neste sidene følger sammenlikning av de to vegalternativene , samt matrise for konsekvens for den enkelte eiendom slik dette ble presentert i nabohøringen.

### Sammenlikning av vegalternativ A og B:

<b>Alternativ A (tilkomst over Vindkallen)</b>	<b>Alternativ B (tilkomst via Gamle Hillandsveg)</b>
<b>Lengde</b>	
Totalt ca 550 meter, herav ca. 260 m ny veg og ca 290 m eksisterende veg	Totalt ca. 380 m eksisterende veg som utbedres.
<b>Antall berørte eigendomer</b>	
8	11
<b>Antall eiendomer som grenser opp mot vegen</b>	
23	4
<b>Naturbruk</b>	
Det er eksisterende naturmark på størstedelen av den nye vegtraceen. Det er også private hager på strekningen, disse berøres i liten grad.	Det er for det meste eksisterende veg-grunn som blir benyttet, men vegen utvides ved bruk av privat hageareal på vestsiden av vegen.
<b>Landskapsbilde</b>	
Tiltaket medfører inngrep i uberørt natur	Tiltaket medfører små inngrep i uberørt landskap. Utviding av eksisterende veg kan utformes som en estetisk forbedring av eksisterende situasjon. Det er behov for relativt mye terrengstøttemur på vestsiden av vegen.
<b>Friluftsliv</b>	
Nytt fortau gir trygg ferdsel for gående og syklende.	Nytt fortau gir trygg ferdsel for gående og syklende
<b>Teknisk omfang</b>	
260 m kjørefelt med 3.5m bredde	380 m kjørefelt med 3.5m bredde
265 m fortau med 2m bredde	340 m fortau med 2m bredde
3 møteplasser med dimensjon 12 x 2m	Møteplasser på eksisterende avkjørsler
Støttemurer med ca 95m <sup>2</sup> visflate	Støttemurer med ca 640m <sup>2</sup> visflate

<b>Alternativ A (tilkomst over Vindkallen)</b>	
<b>Tomt gnr/bnr</b>	<b>Beskrivelse av inngrep</b>
134/1	Vegen legges på en liten stripe areal som ligger mellom tomtene 134/7, 270 og 273. Areal som benyttes for vegformål er ca 280 m <sup>2</sup> .
134/6	Den nye vegen blir lagt delvis på den eksisterende grusvegen som går over den sørøstlige delen av tomten. Pga. høydeforskjellen trenger den nye vegen en støttemur her. Muren blir ca 17m lang og max høyde ca 2.5 m. Vegen bruker ca 300 m <sup>2</sup> av tomtearealet.
134/7	Ved overgangen fra tomt 134/7 til tomt 134/11 vil den nye vegen skjære seg inn i terrenget og stigning på vegen blir her 1:10 over en kort strekning. Skjæringen vil ha maks høyde 1,5 meter. På tomten blir det to terrengstøttemurer med samlet lengde ca 39 m og max høyde ca 2 meter. Vegen bruker ca. 790 m <sup>2</sup> av tomtens areal.
134/11	Ved siden av Hushaugen har vegen en møteplass for at biler kunne passere hverandre. Vegen ligger med stigning 1:10 over tomten. Vegen bruker ca. 365 m <sup>2</sup> av tomtens areal.
134/140	Vegen bruker ca 20 m <sup>2</sup> av tomtens areal.
134/167	Ingen inngrep i tomtearealet. Nærføring mot eiendomsgrense.
134/178	Vegen bruker ca 20 m <sup>2</sup> av tomtens areal.
134/179	Ingen inngrep i tomtearealet.
134/270	Ingen inngrep i tomtearealet. Nærføring mot eiendomsgrense.
134/273	Ingen inngrep i tomtearealet. Nærføring mot eiendomsgrense.
134/297	Ingen inngrep i tomtearealet. Nærføring mot eiendomsgrense.
134/361	Ingen inngrep i tomtearealet. Nærføring mot eiendomsgrense.
134/364	Eksisterende veg blir benyttet.
134/414	Nesten hele tomten blir brukt til ny veg. Pga. høydeforskjell trenger vegen en støttemur som blir liggende på den nordlige delen av tomten. Muren vil få en lengde på ca 15 m og max høyde ca 2 meter. Vegen får stigning 1:10 over tomten. Vegen bruker ca. 370 m <sup>2</sup> av tomtens areal.
134/166,172, 235,278,287, 291, 283, 318, 334, 340, 344, 359, 361, 361, 363, 370, 373	Tomtene ligger langs eksisterende veg. Her er ingen terrenginngrep da eksisterende veg benyttes.



<b>Alternativ B (tilkomst via Gamle Hillandsveg)</b>	
<b>Tomt gnr/bnr</b>	<b>Beskrivelse av inngrep</b>
134/11	Ved utvidelse av veggen vil den skjære seg inn i tomtearealet og pga. høydeforskjell i terrenget må det bygges en støttemur på oppsiden av veggen. Lengde for mur på tomten blir ca 50 m og max høyde ca 2 m. Avkjørsler, 2 stk, til eiendommen må legges noe om. Veggen bruker ca. 340 m <sup>2</sup> av tomtens areal.
134/34	Det er tenkt etablert en vegutvidelse i kurven i bakken. Tiltaket medfører at veggen bruker ca 70 m <sup>2</sup> av tomtens areal.
134/46	Ingen inngrep i tomtearealet. Nærføring mot eiendomsgrense.
134/95	Ved utvidelse av veggen vil den skjære seg inn i tomtearealet og pga. høydeforskjell i terrenget må det bygges en støttemur på oppsiden av veggen. Lengde for mur på tomten blir ca 22 m og max høyde ca 3 m. Veggen bruker ca. 160 m <sup>2</sup> av tomtens areal.
134/114	Ingen inngrep i tomtearealet. Nærføring mot eiendomsgrense.
134/121	Veggen bruker ca 20 m <sup>2</sup> av tomtens areal.
134/194	Veggen bruker ca 60 m <sup>2</sup> av tomtens areal.
134/222	Ved utvidelse av veggen vil den skjære seg inn i tomtearealet og pga. høydeforskjell i terrenget må det bygges en støttemur på oppsiden av veggen. Lengde for mur på tomten blir ca 30 m og max høyde ca 2 m. Veggen bruker ca. 80 m <sup>2</sup> av tomtens areal.
134/234	Ingen inngrep i tomtearealet. Nærføring mot eiendomsgrense.
134/257	Ved utvidelse av veggen vil den skjære seg inn i tomtearealet og pga. høydeforskjell i terrenget må det bygges en støttemur på oppsiden av veggen. Lengde for mur på tomten blir ca 85 m og max høyde ca 5 m. Veggen bruker ca. 290 m <sup>2</sup> av tomtens areal.
134/298	Veggen bruker ca 10 m <sup>2</sup> av tomtens areal.
134/318	Veggen bruker ca 20 m <sup>2</sup> av tomtens areal.
134/330	Ved utvidelse av veggen vil den skjære seg inn i tomtearealet og pga. høydeforskjell i terrenget må det bygges en støttemur på oppsiden av veggen. Lengde for mur på tomten blir ca 41 m og max høyde ca 3 m. Veggen bruker ca. 250 m <sup>2</sup> av tomtens areal.
134/359	Ved utvidelse av veggen vil den skjære seg inn i tomtearealet og pga. høydeforskjell i terrenget må det bygges en støttemur på oppsiden av veggen. Lengde for mur på tomten blir ca 9 m og max høyde ca 2 m. Veggen bruker ca. 160 m <sup>2</sup> av tomtens areal.
134/419	Ingen inngrep i tomtearealet. Nærføring mot eiendomsgrense.

## 4.0 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

### 4.1 Størrelse og avgrensing

Planområdet ligger på Hilland i Lindås kommune.  
Planområdet er på ca 45,6 daa.

### 4.2 Eiendomsforhold

Det er følgende hjemmelshavere innenfor planområdet:

NAVN	ADRESSE	POSTNR	POSTSTED	GNR	BNR
GUNDERSEN JOHN MAGNUS	KVERNUSVEIEN 8A	4025	STAVANGER	134	1
SKJELVIK BRITT KARIN	HILLAND	5911	ALVERSUND	134	3
BERG LINDA ELIN VALDE	PROFESSORVEIEN 2	7030	TRONDHEIM	134	6
VALDE BJØRN ASLE	LILLEHATTEN 86	5148	FYLLINGSDALEN	134	6
VALDE REIDAR LEIF	D. HAMMARSKJÖLDS VEI 107	5144	FYLLINGSDALEN	134	6
TJORE ANNE MARGRETE	HILLAND	5911	ALVERSUND	134	6
VESTLANDSBYGG AS		6901	FLORØ	134	7
OPEDAL KÅRE	HILLAND	5911	ALVERSUND	134	11
HELLAND KNUT	HILLAND	5911	ALVERSUND	134	77
VASSDAL JAN TORE	LØHØYEN 23	5911	ALVERSUND	134	140
VASSDAL UNNHILD	LØHØYEN 23	5911	ALVERSUND	134	140
STORHEIM RONNY	HILLAND	5911	ALVERSUND	134	142
REMME TERJE	HILLAND	5911	ALVERSUND	134	178
AMANDA KVALHEIM	HILLAND	5911	ALVERSUND	134	184
LINDÅS KOMMUNE		5914	ISDALSTØ	134	364
BERG LINDA ELIN VALDE	PROFESSORVEIEN 2	7030	TRONDHEIM	134	414
VALDE BJØRN ASLE	LILLEHATTEN 86	5148	FYLLINGSDALEN	134	414
VALDE REIDAR LEIF	D. HAMMARSKJÖLDS VEI 107	5144	FYLLINGSDALEN	134	414
TJORE ANNE MARGRETE	HILLAND	5911	ALVERSUND	134	414
SKJELVIK BRITT KARIN	HILLAND	5911	ALVERSUND	134	466

### 4.3 Bakgrunn for valg av løsning

Planområdet er satt av til fremtidig boligbebyggelse i kommunedelplan for Alvøen 2004-2014. Her står det ” Dei nye bustadfeltene skal utviklast med mindre bueiningar (TU=25-40%) og med vekt på tilgjenge for ulike grupper innbyggjarar. Bygningar og anlegg skal utformast slik at dei kan nyttast på like vilkår av alle grupper. Ved nybygg skal det leggst særleg vekt på estetikk i utforming av bygningane.

TU er definert slik: bygningens bruksareal x100/tomtearealet=%TU.

I kommunedelplanen står det vidare ” I utgangspunktet vil administrasjonen tilrå ei høg utnytting av områda. Arealane i vest er solrike, dei har god utsikt, og god tilgang til naturen og sjø i nærområdet”.

---

Våren 2006 kom det ny veileder T-1459 Grad av utnytting. I denne veilederen er TU fjernet som beregningsmåte for utnyttingsgrad. Heretter skal utnyttingsgrad angis som bebygd areal (BYA) eller bruksareal (BRA). I denne reguleringsplanen er det benyttet % BYA i kombinasjon med høydebegrensning for bebyggelsen.

#### **4.4 Arealbruk i dag**

Planområdet er i dag preget av gjengroing, det er to bolighus og en bolig/hytte innenfor området. Store deler av planområdet er bevokst med lauvtrevegetasjon. Her er ikke landbruksareal i drift innenfor planområdet, men deler av arealet har tidligere vært utmarksbeite og overflatedyrka areal.

#### **4.5 Arealanalyse**

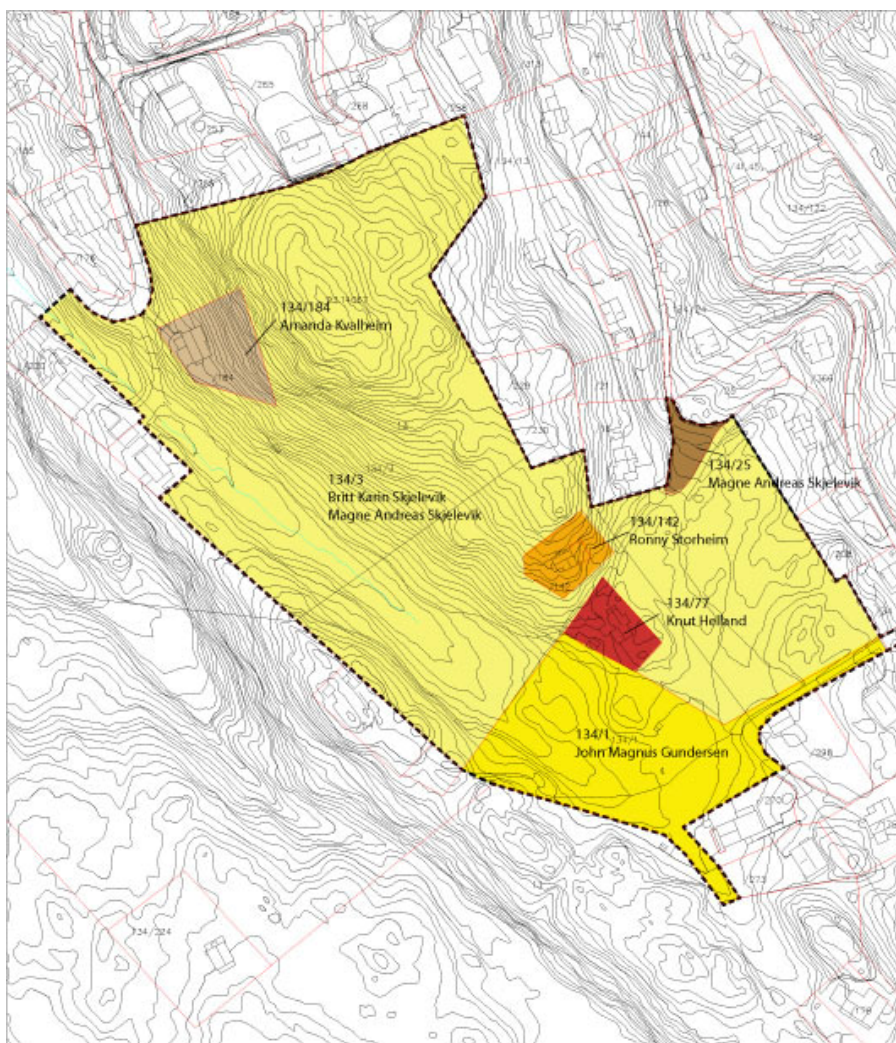
Det er gjennomført en arealanalyse for å finne frem til en hensiktsmessig utbyggingsform for området. I analysen er følgende forhold vurdert:

- Eiendomsforhold
- Helningsgrad
- Vegetasjon
- Landskap
- Risiko og sårbarhet
- Kulturmiljø

Gjennom analysen har vi kommet frem til hvilke arealer vi mener kan bebygges for å å et best mulig resultat.

## Eiendomsforhold

Eiendomsforholdene innenfor planområdet er redegjort for under pkt 3.2. På kartet under viser vi grunneierne og tomtearealene innenfor boligområdet som foreslås bygd ut. Det er to bolighus og en bolig/hytte i området, disse har vi tatt hensyn til i planleggingen slik at de ved den foreslåtte utbygging er sikret tilkomst, utsikt og minst mulig ulempe.



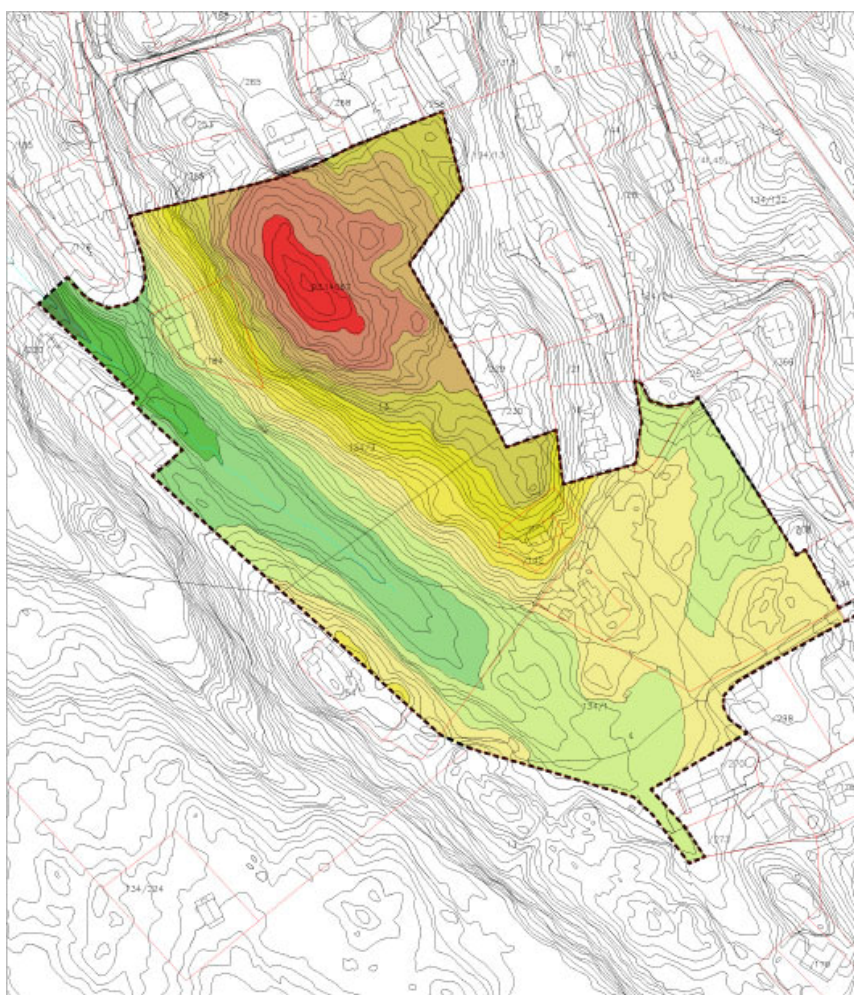
P NR. 219.05  
ANALYSEKART FOR BOLIGOMRÅDE HILLAND NORD

EIENDOMSFORHOLD



## Helningsgrad

Kartet under viser helningsgraden i området. De mørke grønne områdene er de laveste, de skarpt røde områdene er de høyeste, Den bratte skrenten vest for den høyeste toppen i området fremtrer tydelig. Denne skrenten mener vi at ikke er byggbar. Skrenten er bratt, her er vanskelig tilkomst og det er et landskapsmessig poeng at store deler av denne grønne vegg i landskapsrommet fortsatt kan få prege området, spesielt gjelder det fjernvirkningen av denne. Likeledes mener vi at skrenten helt vest i planområdet kan få ligge uberørt da den danner et fint landskapselement og dessuten er østvendt.



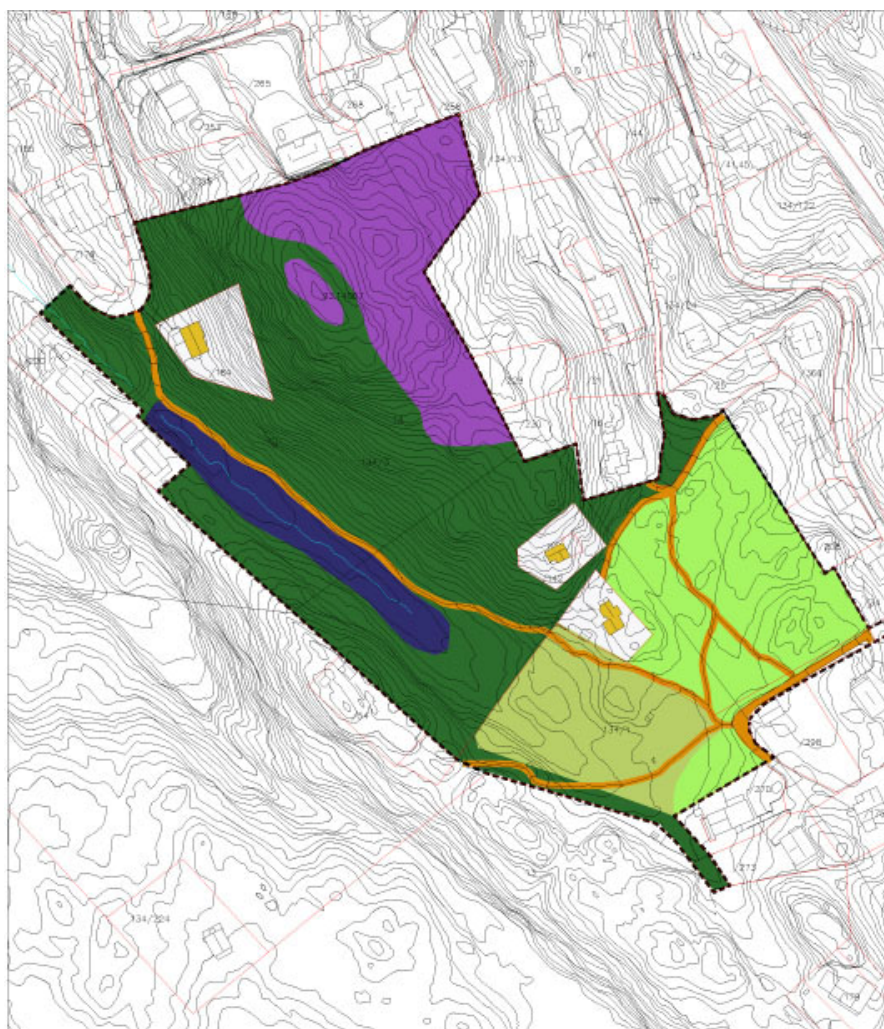
P NR. 219.05  
ANALYSEKART FOR BOLIGOMRÅDE HILLAND NORD

HELNINGSGRAD



## Vegetasjon

På kartet under er det vist en skjematisk og grov oversikt over vegetasjonstypene i planområdet. De flateste partiene er gammelt utmarksbeite og dyrka mark. Arealene er ikke i bruk i dag og de er i ferd med å gro igjen. Store deler av området ellers er preget av gjengroing og relativt tett lauvtrevegetasjon. Et myrdrag strekker seg inn i det lavste partiet på tomten, og de høyeste partiene er relativt åpne med lyng og einer. Vi har ikke funnet spesielt bevaringsverdig vegetasjon i området eller vegetasjonssamfunn som er viktig å bevare ut fra hensyn til sjeldenhet i lokal eller regional sammenheng.

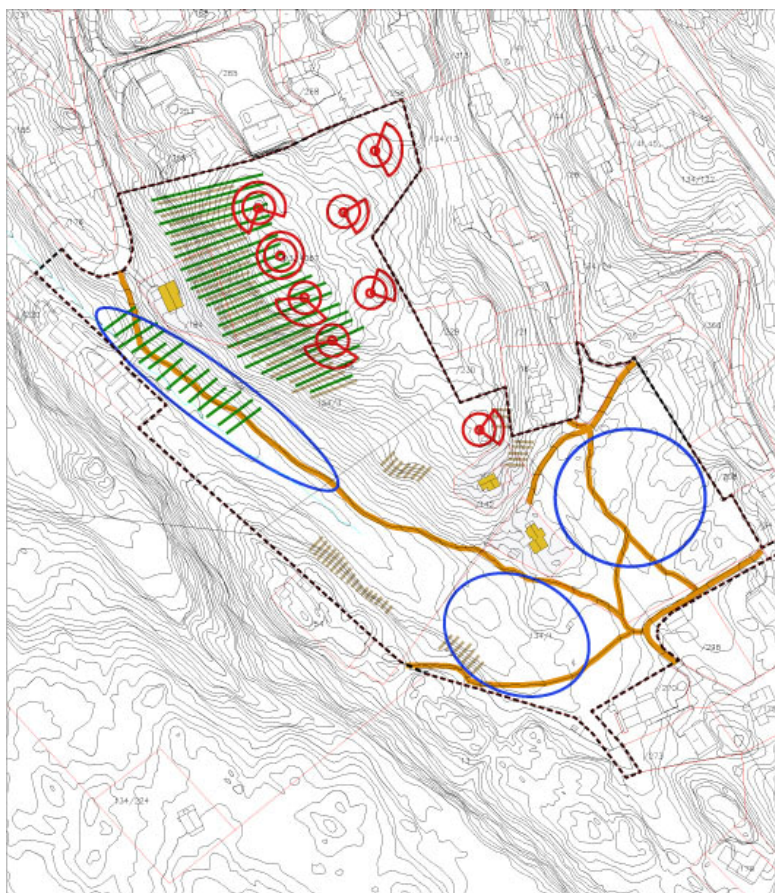


P NR. 219.05  
ANALYSEKART FOR BOLIGOMRÅDE HILLAND NORD  
VEGETASJON



## Landskap

Kartet under viser definerte landskapsrom innenfor planområdet. Disse landskapsrommene vil danne naturlige lokaliteter for en kommende utbygging. Kartet viser også skrenter som er bratte og som vi mener bør bevares ut fra hensyn til landskapet og landskapstrekkene. Likeledes viser kartet terreng som vi mener bør bevares ut fra landskapshensyn. Det er også vist utsiktspunkter. Flere av de viktigste utsiktspunktene i området ligger i forbindelse med terreng som bør bevares, det er derfor naturlig at angjeldende areal legges ut som friområde til allmen bruk. Det går en rekke stier gjennom området, dette er gamle stier mellom eiendommene i området, og de danner også en forbindelse mellom bebyggelsen langs Hillandsvegen og naturområdene ved Hillandsvannet. Det er i forslag til plan lagt vekt på å opprettholde disse stiforbindelsene, en del korridorer er derfor foreslått regulert til friområde for å sikre allmenhetens rett til fri ferdsel.



P NR. 219.05  
ANALYSEKART FOR BOLIGOMRÅDE HILLAND NORD

### LANDSKAPSRUM

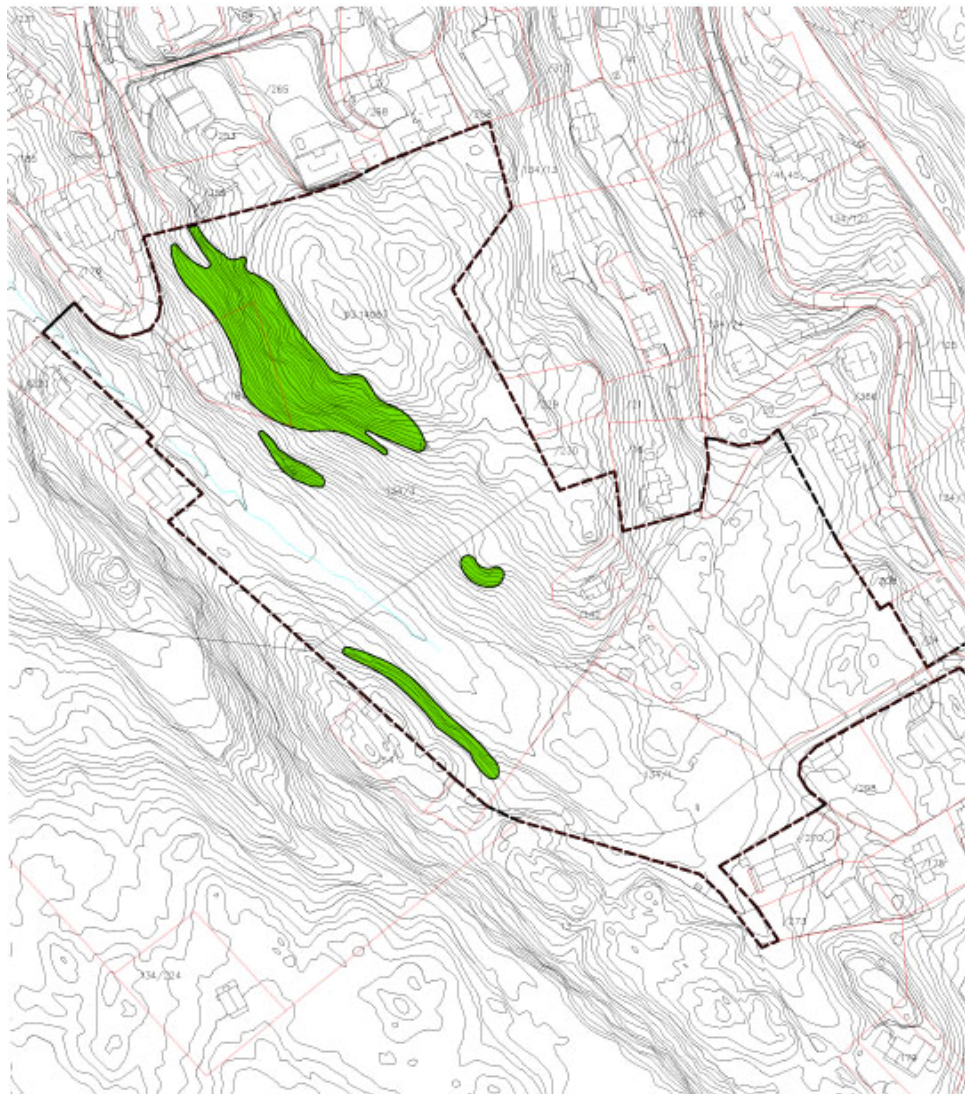
- |   |                                     |   |                    |
|---|-------------------------------------|---|--------------------|
|  | Utsiktspunkt                        |  | Markerte skrenter  |
|  | Landskapsrom                        |  | Eksisterende stier |
|  | Terreng, vegetasjon som bør bevares |   |                    |



## Risiko og sårbarhet

Risiko er uttrykk for den fare som uønskede hendelser representerer for mennesker, miljø og materielle verdier. Risikoen uttrykkes ved sannsynlighet for og konsekvensene av de uønskede hendelsene.

Slik vi ser det er det innenfor området knyttet risiko til eksisterende høyspentanlegg og muligheten for jordskred og steinsprang. Kartet under viser helninger brattere enn 30 grader.



P NR. 219.05  
ANALYSEKART FOR BOLIGOMRÅDE HILLAND NORD

 Areal brattere enn 30 grader

AREAL BRATTERE ENN 30 GRADER





#### Høyspentlinje:

Det går Høyspentlinje gjennom planområdet i retning nord-sør. Linjen er på 22 kilovolt. Det går en avgreining fra denne linjen ned mot Hillandsvannet . Linjen har et klausulert belte på 17 meter. For å eliminere risiko for uønskede hendelser knyttet til evt. masteknekk, nedfall av ledninger og elektromagnetisk stråling er det i reguleringsplanen foreslått å legge inn en sikkerhetssone på 10 meter til hver side av senter for linjen.

#### Jordskred og steinsprang:

Erfaringsmessig er skråninger brattere enn 30 grader generelt skredutsatte. Jordskred er masser av stein, grus, sand og jord med varierende innhold av vann som er i bevegelse. Jordskred blir normalt utløst i skråninger med gradient over 30 grader, men i områder uten skog kan det utløses jordskred i skråninger som er ned mot 25 grader. Jordskred opptrer ofte i fjellsider med en del løsmasser i form av morene eller forvittringsjord. Steinsprang er skred i fast fjell med utfall av mindre stein eller store bergstykker. Menneskelige inngrep som utgraving, utsprenning, drenering, fylling, hogst og plassering av bebyggelse og veier kan gi skredfare i et område som i utgangspunktet er stabilt. Kartet på forrige side viser areal brattere enn 30 grader innenfor planområdet. I hovedsak er det den vestvendte skrenten nord i planområdet som er et risikoområde for jordskred og steinsprang. For å eliminere risiko for uønskede hendelser knyttet til jordskred og steinsprang er det foreslått i reguleringsplanen å ikke plassere bebyggelse eller gjøres tekniske inngrep i areal som er 30 grader eller brattere.

### **Kulturmiljø**

#### Kulturminner fra forhistorisk tid og mellomalder

Alle kulturminner eldre enn reformasjonen i 1536 er automatisk fredet gjennom Kulturminneloven. Loven tar for seg både synlige og ikke synlige kulturminner (spesifisert i kulturminnelovens §4). Dersom en utbygging kommer i konflikt med et vernet kulturminne, må planene legges om eller det må søkes om dispensasjon fra loven (frigivelse).

Det er ikke kjent at det er gjort funn av kulturminner fra forhistorisk tid og/eller mellomalder innenfor planområdet.

#### Kulturminner fra nyere tid

Som nyere tid regner en tiden fra reformasjonen i 1536 og til i dag. Mennesket har satt spor etter seg i landskapet på mange måter til alle tider. Det kan være fysiske spor i landskapet, historiske hendelser eller steder det knytter seg tro, tradisjoner, fortellinger eller minner til.

Under har vi gjort en vurdering av områdets verdi i forhold til nyere tids kulturminner og landbrukets kulturlandskap. Ut fra vurderingen har vi klassifisert området til å ha liten verdi.

## 1. BYGNINGSMILJØ

Autentisitet:	0
Tilstand:	Bygninger nyere enn 100 år
Antall støls- eller gårdsbygninger og ruiner:	0
Bygningsstruktur:	3 enheter
Estetisk verdi av bygninger og bygningsstrukturer:	0
Særpreget og sjeldenhet:	0

## 2. STRUKTURER/TEKNISKE ANLEGG

Tilstand og autentisitet:	Kun nyere inngrep, boliger og anlegg..
Størrelse:	0
Sammenhengende strukturer og funksjoner:	Endel eldre bebyggelse og bygningsmiljøer knytter seg mot den gamle Hillandsvegen KV 65. Disse vil ikke bli berørt av utbyggingen.
Estetisk verdi:	0
Vanning- og dreneringssystem:	0
Særpreget og sjeldenhet:	0

## 3. KULTURLANDSKAPET

Lokalisering og estetisk verdi:	God lokalisering, men liten estetisk verdi
Strukturrikdom og variasjonsrikdom:	Liten variasjon
Kontinuitet av tradisjonelle driftsformer:	Liten kontinuitet
Særpreget og sjeldenhet:	Lite særpreget eller sjeldenhet

## 4. KULTURMARKSTYPER

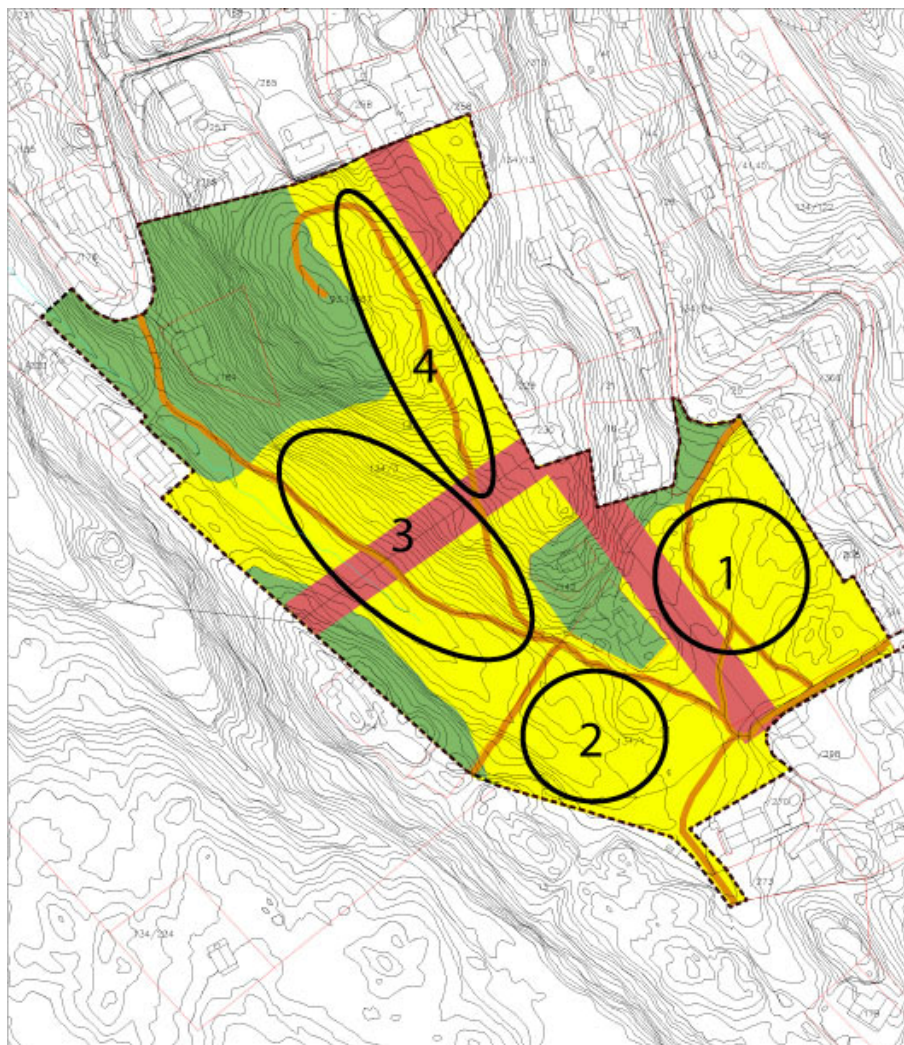
Mangfoldig bruk, og flere ulike kulturmarkstyper:	Gjengroing, liten bruk, få kulturmarkstyper
Størrelse av arealet i ekstensiv bruk:	Ingen del i ekstensiv bruk
Hevd og tilstand:	Gjengroing
Artsrikdom og artsvariasjon:	Middels artsrikdom
Særpreget og sjeldenhet:	Lite særpreget

## 5. ANNEN VERDI

Representativitet i regionen:	Typeområdet er godt representert i regionen
Inngrep	Noen hytter og spredte bolighus av nyere dato
Pedagogisk verdi:	Liten
Verdi for friluftsliv og tilgang:	Liten
Symbolverdi:	Ingen
Forskningsvirksomhet:	Ingen

**Anbefalt forslag til utnytting av tomten**

Analysekartet som er vist under oppsummerer og konkluderer med forslag til områder for utbygging. Kartet viser fareområder knyttet til høyspentlinje med rødt, areal som ikke kan eller bør bygges med grønt ( rasfare, skrenter, bevaringsverdig terreng og eksisterende boliger). Areal som vi mener kan bebygges er vist med gul farge, her er det også angitt forslag til etappevis utbygging. Kartet viser også hvilke gangforbindelser som vi mener bør etableres i området.



P NR. 219.05  
ANALYSEKART FOR BOLIGOMRÅDE HILLAND NORD

ANBEFALT UTBYGGING

- Område som anbefales bygget ut
- Ikke byggbare områder
- Høyspentlinje
- Ønskede gangforbindelser
- 1 Etappevis utbygging



## 5.0 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

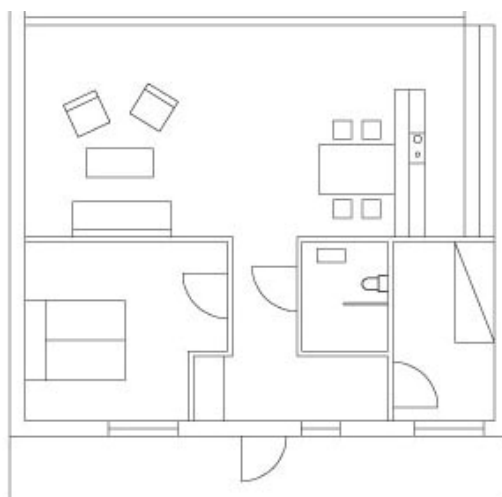
### 5.1 Områder for frittliggende småhusbebyggelse

Det er 3 eksisterende boligeiendommer innenfor planområdet; BF1-BF3. Det tillates utbygging av eiendommene med en hovedbruksenhet maksimal BYA= 20%.

### 5.2 Områder for konsentrert småhusbebyggelse

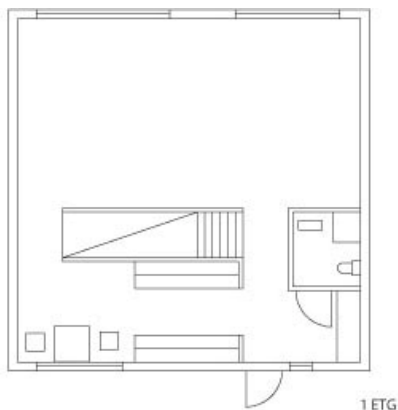
#### Område BK1

22 leiligheter i tett småhusbebyggelse, størrelse ca 80 m<sup>2</sup> pr leilighet. Parkeringsdekning 1,5 plasser pr boenhet. Bygninger foreslås med to etasjer og leiligheter både i 1. og 2. etasje, uten kjeller, med utvendige boder, uten garasje. Tilkomst til leilighetene i 2. etasje forelås løst med utvendig trapp. Under er det vist oppriss av bygningsvolumene og skisse over grunnplan i leiligheten. Bygningenes bruksareal er beregnet til 1870 m<sup>2</sup>. Areal som inngår i beregning av BYA er 1555m<sup>2</sup>, herav 620 m<sup>2</sup> parkeringsareal og 935 m<sup>2</sup> boligareal.

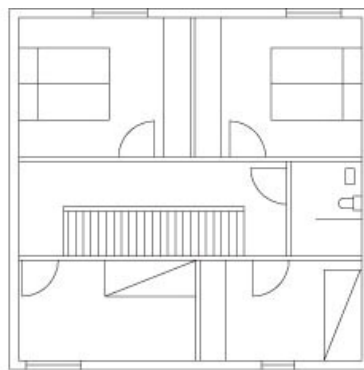


### Område BK2

12 leiligheter i tett småhusbebyggelse, størrelse ca 114 m<sup>2</sup> pr leilighet. Parkeringsdekning 1,5 plasser pr boenhet. Bygninger foreslås med to etasjer og leiligheter som går over 2 etasjer med innvendig trapp i hver leilighet, uten kjeller, uten utvendige boder, med garasje. Under er det vist oppriss av bygningsvolumene og skisse over grunnplanene i leiligheten. Bygningenes bruksareal er beregnet til 1656 m<sup>2</sup>. Areal som inngår i beregning av BYA er 1011m<sup>2</sup>, herav 75 m<sup>2</sup> parkeringsareal, 216 m<sup>2</sup> garasjeareal og 720 m<sup>2</sup> boligareal.



1 ETG



2 ETG

### Område BK3

12 leiligheter i tett småhusbebyggelse, størrelse ca 114 m<sup>2</sup> pr leilighet. Parkeringsdekning 2 plasser pr boenhet. Bygninger foreslås med to etasjer og leiligheter som går over 2 etasjer med innvendig trapp i hver leilighet, uten kjeller, uten utvendige boder, med garasje. Se BK2 for oppriss av bygningsvolumene og skisse over grunnplanene i leiligheten. Bygningenes bruksareal er beregnet til 1656 m<sup>2</sup>. Areal som inngår i beregning av BYA er 1086 m<sup>2</sup>, herav 150 m<sup>2</sup> parkeringsareal, 216 m<sup>2</sup> garasjeareal og 720 m<sup>2</sup> boligareal.

#### Område BK4

3 leiligheter i tett småhusbebyggelse, størrelse ca 114 m<sup>2</sup> pr leilighet. Parkeringsdekning 2 plasser pr boenhet. Bygninger foreslås med to etasjer og leiligheter som går over 2 etasjer med innvendig trapp i hver leilighet, uten kjeller, uten utvendige bodar, med garasje. Se BK2 for oppriss av bygningsvolumene og skisse over grunnplanene i leiligheten. Bygningenes bruksareal er beregnet til 414 m<sup>2</sup>. Areal som inngår i beregning av BYA er 272 m<sup>2</sup>, herav 38 m<sup>2</sup> parkeringsareal, 54 m<sup>2</sup> garasjeareal og 180 m<sup>2</sup> boligareal.

### **5.3 Parkering og lekeareal**

Det er godkjent forskrift (blant annet for parkering og lekeareal) som gjelder generelt for Lindås kommune. Forskriften har hjemmel i plan- og bygningslova §69,3. I forskriften er det angitt følgende krav:

#### Parkeringsdekning:

”Bustader i gruppe med felles parkeringsareal 1,5 plasser pr husvære.  
Bustader i gruppe med felles parkeringsareal , mindre enn 10 husvære 2,0 plasser pr husvære. ” Det er ikke gitt krav til parkeringsdekning for blokkbebyggelse.

#### Lekeareal:

”Ved planlegging av leikeplassar for barn og unge i samband med søknad om byggetillatelse og ved utarbeiding av reguleringsplanar og utbyggingsplanar for bustader, skal følgjande leggjast til grunn:

Dei einskilde leikeplassane skal ha gode soltilhøve, eigna terreng, vera lett tilgjengeleg og skal plasserast på trafikksikker stad. På delar av leikeareala skal knausar, bakkar, tre og buskar som gir utfordring til klatring og balansering bevarast og nyttast utan opparbeiding. Vidare bør det om mogeleg leggjast til rette for aking. Det skal gå tydeleg fram av planane kven som er eigar(ar) i friområda/fellesareala. For dei delar av leikeareala som må opparbeidast skal desse areala vera planerte og grusa saman med utbygginga av dei kommunaltekniske anlegga.

Sandleikeplass/nærleikeplass skal tilretteleggjast i kvar bustadgruppe med frå 4 til 25 bustadeiningar. Plassen som skal vera minimum 100 m<sup>2</sup>, skal utstyrast med sandkasse og bord med benkar. Det bør om mogeleg vera utsikt til leikeplassen frå bustadeiningane som soknar til leikeplassen.

Kvartalsleikeplass skal tilretteleggjast for kvar bustadgruppe med frå 25 til 200 bustadeiningar. Plassen som skal vera minst 1.5 daa skal gje rom for ballplass på 20 x 30 meter.

Det må setjast av friareal i større bustadfelt og tettstader med maksimum avstand 300 m frå bustad.”

Det henvises også til Stortingsmelding nr 40 om friluftsliv og til Direktoratet for Naturforvaltning sine anbefalinger gitt i de rikspolitiske retningslinjene for barn- og unges interesser i planleggingen. Her heter det:”Felles grøntområder i boligbebyggelsen: Område for lek og uteopphold med trafikksikker beliggenhet. Arealkrav er min 50 m<sup>2</sup> pr bolig, 25

m2 i konsentrert bebyggelse.”

Det er satt av fire lekeplasser og et friluftsområde innenfor planområdet. Totalt for disse områdene er det satt av 3,3 daa til lek og 12,2 daa til friluftsmål.

#### **5.4 Kjøreveg med fortau**

Kjøreveg med fortau inn i området skal opparbeides i privat regi av utbygger av B, BK1, BK2, BK3 og BK4.

For vegstandard vises det til Statens vegvesen sin håndbok 017. Vegen skal ha vegstandard A1, enfelts veg m. fortau. Kjørebanebredde 3 meter + 0,5 m skulder og fortausbredde 2 meter. I tillegg kommer areal for møteplasser, åpne grøfter, fylling og skjæring.

#### **5.5 Gangveg - gangareal**

Gangarealene skal sikre ferdsel mellom Hillandsvegen og Hillandsvannet. Gangarealene skal være tilgjengelige for allmenn bruk.

#### **5.6 Annen veggrunn – tekniske anlegg**

Langs adkomstvegen er det vist områder som annen veggrunn. Dette er areal som skal nyttes til skjæring, fylling og vegmur i forbindelse med adkomstveg og fortau.

#### **5.7 Turdrag**

Turdragene skal sikre allmenhetens bruk og ferdsel i og gjennom området. Det er gangstier i disse områdene som benyttes av beboere i området i dag. Her skal være anledning til å opparbeide sitteplass med benker.

#### **5.8 Friluftsområder**

Friluftsområdene skal sikre allmenhetens bruk og ferdsel i og gjennom området.

#### **5.9 Høyspenningsanlegg**

Et areal med 10 meter til hver side for senter av høyspentlinje på 22 kilovolt er satt av som fareområde. I fareområdet er det ikke tillatt med oppføring av bygninger. Det forutsettes at linjetrace over felt B legges i jordkabel.

### 5.10 Arealoppgave

Under følger en arealoppgave for de ulike områdene innenfor reguleringsplanen. Areal er oppgitt i daa.

OMRÅDE	BETEGNELSE	AREAL DAA
Bebyggelse og anlegg	B	3,0
	BF1	0,8
	BF2	1,0
	BF3	1,3
	BK1	5,3
	BK2	4,0
	BK3	3,5
	BK4	1,9
	Lekeplass 1	0,8
	Lekeplass 2	0,3
	Lekeplass 3	0,1
	Lekeplass 4	0,1
	Lekeplass 5	2,0
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Annen veggrunn	2,7
	Fortau	1,3
	Gangvei	0,3
	Kjøreveg 1	0,1
	Kjøreveg 2	0,2
	Kjøreveg 3	3,4
Grønnstruktur	Turdrag	1,5
Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift	Friluftsmål	12,2
<b>Totalt alle kategorier</b>		<b>45,6</b>