

# **PLANOMTALE**

**Datert: 15.02.2024**



---

**Masfjorden kommune**

**Botneneset, gnr. 31, bnr. 1 m.fl.**

**Detaljreguleringsplan for bustadområde på Botneneset**

**Arealplan-ID: 463420210004**

**INNHOLD:**

1	<b>Samandrag og nøkkellopplysningar .....</b>	3
2	<b>Bakgrunn.....</b>	3
3	<b>Planprosessen.....</b>	4
4	<b>Planstatus og rammevilkår .....</b>	5
5	<b>Planområdet – dagens situasjon.....</b>	12
6	<b>Skildring av planforslaget.....</b>	24
7	<b>Verknader og konsekvensar av planframlegget .....</b>	34
8	<b>Vedlegg 62</b>	

# 1 Samandrag og nøkkellopplysningar

## 1.1 Samandrag

Planen legg opp til bustadbygging i form av konsentrert småhusbebyggelse med tilhøyrande infrastruktur, friareal og felles uteoppahaldsareal. Planen regulerer for utbetra kryss mot fylkesvegen og fortau frå Botneneset sørover mot Bjørkeneset og nordover mot fortau ved Sandnes skule.

I samband med planen er det laga ein VA-rammeplan, ein ROS-analyse, konsekvensutgreiing for fleire tema og ein rapport med vurdering av områdestabilitet. Konsekvensutgreiinga er utarbeidd i samsvar med vedteken planprogram.

Masfjorden kommune er forslagsstillar og ABO Plan & Arkitektur AS er plankonsulent.

## 1.2 Nøkkellopplysningar

<b>Stad:</b>	Botneneset	<b>Gards- og bruksnummer:</b>	31/1 m.fl.
<b>Gardsnamn/adresse:</b>	Botneneset/Amundsbotten		
<b>Forslagsstillar:</b>	Masfjorden kommune	<b>Plankonsulent:</b>	ABO Plan & Arkitektur AS
<b>Sentrale grunneigarar:</b>	Opplysningsvesenets fond og Masfjorden kommune		
<b>Planens hovudføremål:</b>	Bustad	<b>Planområdets størrelse:</b>	97 daa
<b>Grad av utnytting:</b>		<b>Nytt bruksareal / nye bueiningar:</b>	26
<b>Konsekvensutgreiingsplikt</b>	Ja	<b>Varsel om motsegn:</b>	
<b>Kunngjort oppstart:</b>	26.09.22	<b>Offentlig ettersyn:</b>	
<b>Problemstillingar:</b>	Trafikk/mobilitet, landskap, strandsone, friluftsinteresser, born og unge, kulturminne		

# 2 Bakgrunn

## 2.1 Bakgrunn og føremål for planarbeidet

Planarbeidet er eit initiativ frå Masfjorden kommune, som ønsker å regulere og utvikle eit nytt bustadfelt på Botneneset. Området er i hovudsak avsett til bustad i kommuneplanens arealdel (2018-2030), og noko av arealet er avsett til LNF og friområde.

Tilkomst til feltet er frå fv570 Austfjordvegen.

Føremålet med detaljreguleringa er å leggje til rette for bygging av om lag 16 bueiningar i form av konsentrerte småhus og 6-8 einingar i blokk. Kommuneplanens arealdel definerer Sandnes som kommunesenter i Masfjorden, der Botneneset ligg innanfor denne avgrensinga. Ved utarbeiding av gjeldande kommuneplan vart området på Botneneset lagt fram som framtidig bustadområde med følgande vurdering:

*«Arealet har gunstig lokalisering nær fylkesveg, bygdesenter (Sandnes) og skule. Området eignar seg godt til bygging av relativt konsentrerte bustader med fokus på barnefamiliar. Ein føreset at det vert stilt plankrav til området, då ein må sjå på heilskapen med avkøyrsla og tilkomst, bustader og grøne strukturar. Det vert anbefalt å behalde friområdet i nord med same avgrensing som i dag, og dermed leggja det nye bustadområde både aust og vest for prestebustaden, jf. illustrasjon under. Ny plan må og omfatte eksisterande tilkomst frå fylkesvegen, og mogleg gangsamband mot Sandnes skule. Naust vert ikkje vurdert som aktuelt i området, med bakgrunn i strandsoneverdiar, bratt terreng og store terrenginngrep. I tillegg ligg føreslått område for naust innanfor registrert friluftsområde.»*  
*(Henta frå planskildring til KPA).*

## **2.2 Tidlegare vedtak i saka**

18.10.21 vart det i formannskapet gjort vedtak om å legge ut planprogram til høyring/offentleg ettersyn.

Planprogrammet vart vedteke i Formannskapet som sak 084/2022 29.08.2022 med følgjande vedtak:

### **FS - vedtak:**

Revidert planprogram av 11.08.2022 for områdeplan for Botneneset vert i medhald av plan – og bygningslova sin § 4-1 godkjent.

Planområdet vert utvida langs fylkesvegen sørover mot Kvamme til forbi avkøyring Bjørkeneset, for å regulere areal til fortau/ gangveg.

## **2.3 Krav om konsekvensutreiling**

Føremålet med konsekvensutgreiinga er å klargjere verknadane av tiltak som kan få vesentlege konsekvensar for miljø, naturressursar og samfunn. Konsekvensutgreiinga skal sikre at desse verknadane vert vurdert, både under planlegging av tiltaket og når det skal takast stilling til om tiltaket skal gjennomførast, eventuelt på kva vilkår.

Masfjorden kommune har avgjort at planen er konsekvensutgreiingspliktig. Følgande KU-tema følger av planprogrammet:

- Naturmangfold
- Overordna geoteknisk vurdering
- Landbruk/jordvern
- Massedeponering
- Landskapsbilde
- Skjøtselsplan for friluftsområdet og grøntstrukturen
- Vegtilkomst, drikkevatn, sløkkevatn, avlaup og anna infrastruktur
- Trafikktihøva med vekt på alle grupper trafikkantar
- Universell utforming
- Kulturminne og kulturmiljø
- Friluftsliv/området sin verdi for barn og unge
- Strandsona
- Gytefelt

## **3 Planprosessen**

### **3.1 Varsel om oppstart**

Formannskapet vedtok i møte den 18.10.2021, sak 21/670, oppstart av reguleringsplanarbeid (områdeplan) for Botneneset gnr. 31 bnr. 1 med fl. Det vart samstundes og i samsvar med plan – og bygningslova sin § 4-1 også utarbeidd eit framlegg til planprogram for områdeplan for Botneneset som vart vedteke lagt ut til offentleg ettersyn/ høyring. Revidert planprogram, datert 11.08.2022 vart vedteke i Formannskapet 29.08.2022. Varsel om oppstart vart gjort samstundes som at planprogrammet vart lagt ut på høyring/offentleg ettersyn.

## 4 Planstatus og rammevilkår

### 4.1 Overordna planer

#### Samfunnsdelen til kommuneplanen for Masfjorden 2012-2024

Samfunnsdelen til kommuneplanen peikar på utfordringar og drivkrefter for kommunen.

Prioriteringar, hovudmål, delmål og tiltak for planperioden er òg fastsett. Eit av hovudmåla er folketalsauke og følgande delmål er vedteken, som er relevant for denne planen:

- Etablere byggjeklare tomter for einebustader og småhusvære
- Synleggjere og vurdere aktuelle bustadområde som medverkar til fortetting i kommuneplanen sin arealdel
- Områdeplan for byggjeområde og vegløysingar på Sandnes (Botneneset ligg på Sandnes)

Vidare gjer samfunnsdelen det klart at «*det er viktig og arealeffektivt å styrkja ei viss senterdanning i kommunen. Kommunen har hatt særleg fokus på bustadutviklinga i dei tre sentra Matre, Sandnes og Hosteland. Det er viktig at desse tre stadene har både utleigebustader og byggjeklare tomter. Dette er stader med eit samla kommunalt tenestetilbod (skule, barnehage, pleie og omsorg) Det er også område der service og handel er etablert og kan vidareutviklast. Kommunen har bygd omsorgsbustader/avlastningsbustader og utleigebustader på Hosteland og på Sandnes. Det er naudsynt med variert tilgang på bustader dersom vi skal oppretthalda og auka folketalet.*

#### Kommuneplanen (KPA) 2018- 2030

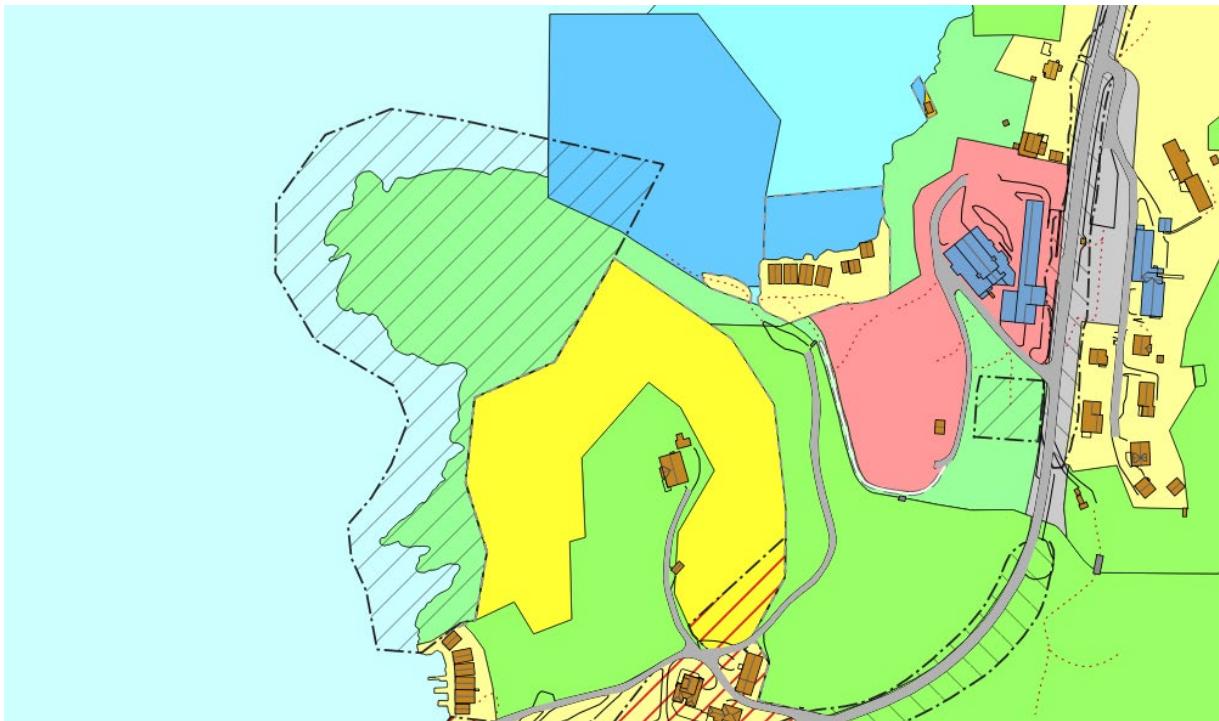
I arbeid med kommuneplanen var folketalsauke og bustadbygging dei viktigaste måla for Masfjorden kommune. Planområdet ligg i areal avsett til bustadføremål, LNF og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone. Følgande føringer er gjeve til desse områda:

##### Bustadføremål:

Botneneset er avsett til bustadføremål i KPA, og krev detaljreguleringsplan:

Sørsida	Nordsida	Indrefjorden
Bp_01 Skolten	B-22 Vikehaugane/Giljane	Bp_07 Kjølneset
Bp_02 Mjangerslia sør	B-17 Hosteland sør	
Bp_03 Mjangerslia nord	Bp_06 Duesund	
Bp_04 Kvamme - Varleite	Bp_06 Kvalhogen	
B-05 Botneneset		

Plan for Botneneset ligg til B-05 Botneneset. I tillegg til krav om detaljregulering er det òg krav til at det ikkje kan gjevest løyve til tiltak i areal avsett til bygg og anlegg etter pbl § 11-7 nr 1 før infrastruktur er sikra etablert.



Figur 1. Utsnitt av kommuneplanens arealdel 2018-2030 for Masfjorden kommune, gult område er B-05 Botneneset. Planområdet inkluderer øg fylkesveg i sørleg retning.

### Planstrategi 2020-2023

Reguleringsplan for Botneneset ligg inne som prioritet i gjeldande planstrategi.

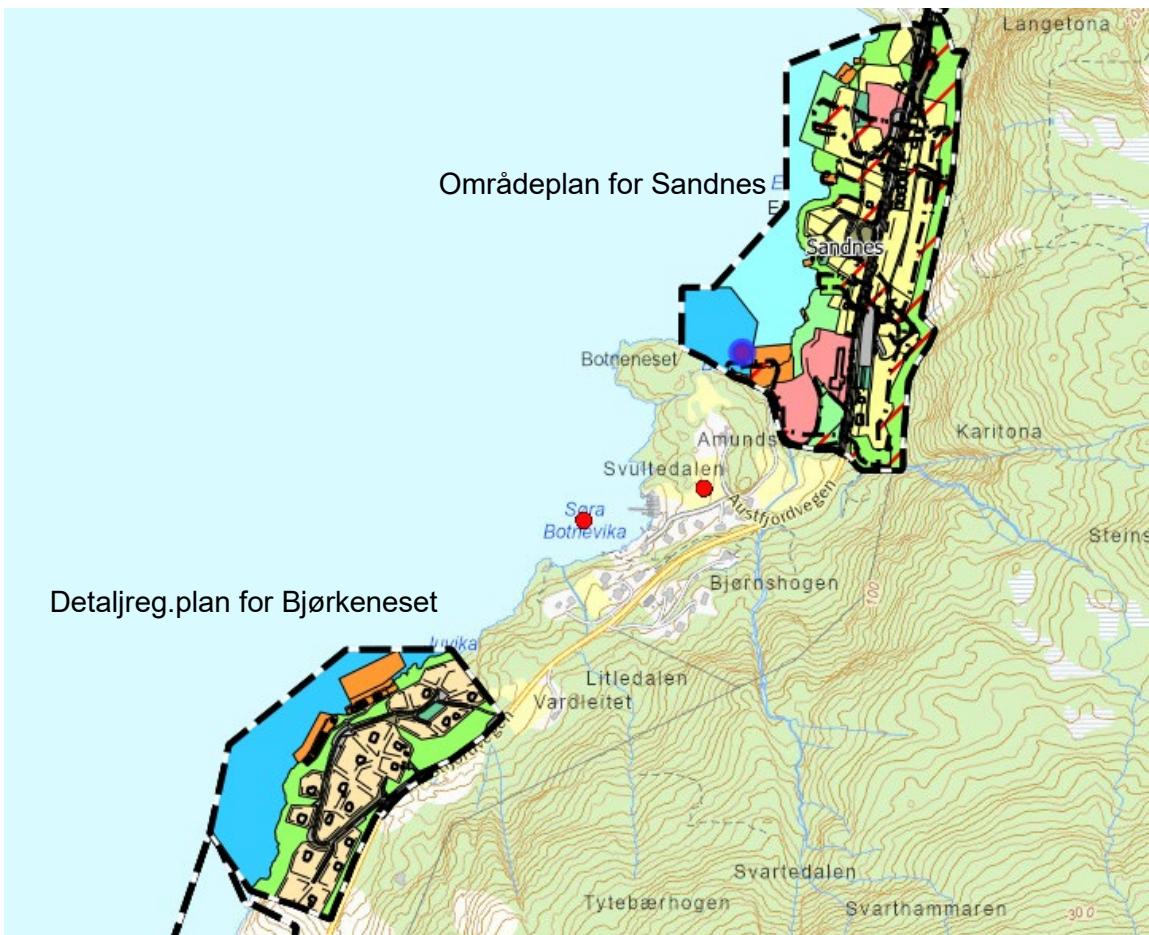
### Interkommunal plan for sjøareala i Region Nordhordland

Det er utarbeidd ein felles interkommunal plan for sjøareala til kommunane Alver, Austheim, Fedje, Gulen, Masfjorden, Modalen, Osterøy og Vaksdal. I denne planen er områda i sjø utanfor Botneneset avsett til *Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone*.

### 4.2 Gjeldande reguleringsplanar og tilgrensande planar

Botneneset er ikkje omfatta av nokon reguleringsplan frå før. Plan for Botneneset grensar til følgande planar:

- Områdeplan for Sandnes, vedtatt 2013
- Detaljreguleringsplan for Bjørkeneset, vedtatt 2018 (endra 2019)



Figur 2. Kart over gjeldande reguleringsplanar i nærområdet.

#### 4.3 Temaplanar

##### Bustadpolitisk plan, Masfjorden kommune

Masfjorden kommune sine mål for bustadbygginga er følgande:

- Masfjorden kommune skal vere rusta til å møte bustadbehovet, både blant ordinære bustadsøkande og innbyggjarar som treng og har rett til kommunal bustad.
- Kommunen vil leggje til rette for bustadutvikling i område med gode offentlege og private tenestetilbod. Fortetting, utvikling av nye bustadfelt og variasjon i bustadmarknaden skal skapa eit meir robust og fleksibelt lokalsamfunn. Form, funksjon og plassering skal vurderast opp mot ei heilskapleg og berekraftig samfunnsutvikling, jf. folkehelseperspektivet m.v.
- Kommunen vil også leggja til rette for spreidd bustadbygging og mindre husklynger i grendene, for å hjelpe dei som ynskjer å koma heim, eller for å støtte opp under tilflyttarar som ynskjer å busette seg i grendemiljø.
- Kommunen vil leggja til rette for utskiljing av tomter i regulerte område i sentrumsområda. Bygging av tomannsbustader, rekkjehus og mindre leilegheitskompleks i nye og eksisterande bustadareal innanfor sentrumsområda må prioriterast. I områda utafor sentrumskjernar bør det fokuserast på einebustad/ tomannsbustader. Kommunen har både ei rolle som samfunnsutviklar og som tenesteytar i bustadpolitikken. Kommunen vil også satsa på ei føreseieleg og effektiv sakshandsaming av planar og byggjesaker.

- Kommunen må spele på lag med private aktørar for å leggja til rette for gode løysningar på bustadmarknaden. Informasjon og synleggjering av attraktive bustadområde/bustadfelt skal prioriterast høgt.
- Kommunen skal bidra til å kunne tilby bustad til unge i etableringsfasen og andre som ynskjer å bu i Masfjorden, samt gje eit tilbod til nytilsette som skal byrja i teneste for kommunen.

Heilt konkret er det bestemt at det skal godkjennast nye byggjefelt slik at det er ledige bustadtomter i bustadfelt i alle dei tre skulekrinsane (Strategi/mål nr. 1).

### **Klima- og energiplan, Masfjorden kommune**

Følgande punkt frå Masfjorden kommune sin klima- og energiplan er relevant for utarbeiding av reguleringsplan for bustader på Sandnes

- Kommunen kan bidra til reduksjon av energibruk og utslepp frå private hushald ved [...] krav i nye reguleringsplanar for bustad- og hyttefelt i forhold til energibruk og utslepp.
- Masfjorden kommune skal arbeide aktivt for å etablere eit attraktivt bustadområde med lågenergibustadar og ”passivhus”, enten som eit kommunalt felt, eller gjennom avtale med private utbyggjarar.
- Utarbeiding av arealplanar som set premissar for etablering av bustader og næring. Det er viktig at desse vert utforma med tanke på bærekraftig utvikling.

### **Trafikksikringsplan, Masfjorden kommune 2021-2032**

Satsingsområda i gjeldande trafikksikringsplan er følgande:

- Åtferd og haldningstiltak
- Organisatoriske tiltak
- Fysiske tiltak

Til kvart satsingsområde er det gjeve ein lang rekke konkret tiltak.

### **4.4 Statlege og regionale planretningslinjer/rammer/føringar**

#### **Nasjonale forventingar til regional og kommunal planlegging 2023-2027**

Regjeringa legg i dei nasjonale forventningane vekt på fem store satsingsområde:

- Samordning og samarbeid i planlegginga
- Trygge og inkluderande lokalsamfunn
- Velferd og berekraftig verdiskaping
- Klima, natur og miljø for framtida
- Samfunnstryggleik og beredskap.

#### **Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging**

Følgande mål er fastsett i statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging:

- *Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.*

- *Utbryggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.*
- Planretningslinjene er i stor grad knytt mot fortetting i bysentra. Relevant for regulering av nytt bustadfelt på Botneneset i Masfjorden er følgjande retningsline: «*I områder med lite utbyggingspress, og hvor lokale myndigheter vurderer det som nødvendig for å øke attraktiviteten for bosetting, kan det planlegges for et mer differensiert bosettingsmønster.*»
- Planprogrammet er primært i tråd med overordna kommuneplan, der det allereie er gjort ei vurdering av bustadbehov og plassering av nye bustader på Sandnes.

### **Nasjonal transportplan**

Nasjonal transportplan omhandler transport til sjøs, på veg, jernbane og i lufta og ser desse transportformene i samanheng. Overordna mål i plan for 2022-2033 er følgande:

- Meir for pengane
- Effektiv bruk av ny teknologi
- Bidra til oppfyllelsen av Norges klima- og miljømål
- Nullvisjon for drepte og hardt skadde

### **Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen**

Retningslinjene gjelder for areal i 100- metersbeltet mot sjø. Pbl § 1-8 gir eit forbod mot å byggje i denne sona, med mindre byggjegrense er fastsett i kommuneplanens arealdel eller i reguleringsplan. Retningslinjene gjer det gjeldande at det i område med lite utbyggingspress og mykje tilgjengeleg strandsoneareal i større grad kan godkjennast nye tiltak enn i område med stort utbyggingspress og lite tilgjengeleg strandsoneareal.

Dei statlege planretningslinjene deler landet inn i tre soner med ulike føringer tilpassa utbyggingspress og trøng for vern av dei interessene som skal ivaretakast i strandsona. Masfjorden ligg i sone 3; område med mindre press på areala. Følgande retningslinjer er gjeve til område i sone 3:

- *«Det bør ikke tillates utbygging i områder som har spesiell verdi i forbindelse med friluftsliv og allmenn ferdsel, naturkvaliteter, naturmangfold, kulturmiljø og landskap. Det gjelder for eksempel utbygging i kyst- og fjordlandskap med spesielle kvaliteter. Forholdet til andre interesser, som for eksempel landbruk, fiske, akvakultur og reindrift må også vurderes. Der det tillates bygging, bør hensynet til andre interesser ivaretas best mulig.»*
- *«Større anlegg- og utbygginger til næringsvirksomhet, bolig- eller fritidsbebyggelse vil alltid kreve reguleringsplan jf. pbl. § 12-1.»*
- *«Utbygging bør så langt som mulig lokaliseres til områder som er bebygd fra før, og med vekt på fellesløsninger for veger og annen teknisk infrastruktur. Alternative plasseringer bør vurderes og velges dersom det er mulig. Det bør også vurderes om tiltaket kan trekkes vekk fra sjøen. Tiltak som tillates må tilpasses omgivelsene best mulig.»*
- *«Terrenginngrep bør ikke tillates på arealer som har spesiell verdi i forbindelse med friluftsliv og allmenn ferdsel, naturkvaliteter, naturmangfold, kulturmiljø og landskap. I planleggingen skal det legges vekt på om hensynet til tilgjengelighet for allmennheten kan ivaretas ved at det eksempelvis avsettes areal til kyststi, friluftsområde eller liknende.»*
- *«Tomteopparbeiding, etablering av veier og annen infrastruktur bør skje slik at terrenginngrep og ulemper blir minst mulig.»*

- «*Det bør legges vekt på løsninger som gir allmennheten bedre tilgang til sjøen og en forbedret landskapssituasjon gjennom terrengbehandling, planting av vegetasjon og lignende.*»

### **Statlege planretningslinjer for klima og energiplanlegging i kommunane**

Følgande mål og retningslinjer er vurdert som relevant for denne planen:

- «*Det skal i alle planer etter plan- og bygningsloven gjøres rede for hvilket kunnskapsgrunnlag som legges til grunn for planleggingen. Dersom det er usikkerhet knyttet til tilgjengelig kunnskapsgrunnlag som har betydning for utfallet av planen, skal dette tydelig framgå.*
- *Når konsekvensene av klimaendringene vurderes, skal høye alternativer fra nasjonale klimaframskrivninger legges til grunn. Dette er nærmere forklart i veiledere og i de fylkesvise klimaprofilene som er utarbeidet.*
- *Klimaprofilene vil være en viktig del av kunnskapsgrunnlaget. Planmyndigheten må selv vurdere behovet for å supplere nasjonal og regional informasjon med kunnskap om lokale forhold, herunder tidligere uønskede naturhendelser.*
- *Ved planlegging av nye områder for utbygging, fortetting eller transformasjon, skal det vurderes hvordan hensynet til et endret klima kan ivaretas. Det bør legges vekt på gode helhetlige løsninger og ivaretakelse av økosystemer og arealbruk med betydning for klimatilpasning, som også kan bidra til økt kvalitet i uteområder. Planer skal ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer, og forsvarlig overvannshåndtering.*»

Det vil som ein del av reguleringsplanen vurderast korleis omsyn til endra klima skal ivaretakast og behov for opne vassvegar, overordna blågrønne strukturar og forsvarleg handtering av overvatn vert belyst og utgreidd.

### **Nasjonal jordvernstrategi 2018-2019**

Omdisponeringa av dyrka jord er gått ned med 36 % sidan 2016 og er på det lågaste nivået sidan registreringane starta. Målet er at omdisponering av dyrka jord skal vere under 4000 dekar årleg. Arbeidet må førast vidare og det er i ny jordvernstrategi tatt inn to nye tiltak:

- Regjeringa vil greie ut ein søknads- eller meldeplikt for å regulere landbruket si ega nedbygging.
- Regjeringa vil greie ut eit krav om å tinglyse opsjonsavtaler om dyrka og dyrkbar jord.

Delar av planområdet ligg innanfor areal avsett til LNF i kommuneplanens arealdel. Dette arealet består av produktiv barskog, jf. arealressurskart frå NIBIO. Planen er difor vurdert til å ikkje vere i konflikt med nasjonal jordvernstrategi.

### **Regional plan for klima 2022-2035**

I Vestland fylkeskommune sin klimaplan for 2022-2035 er det 5 prioriterte tema:

- Redusere direkte klimagassutslepp  
*Vestland reduserer direkte klimagassutslepp med mål om netto nullutslepp innan 2030*
- Redusere klimafotavtrykket  
*Vi reduserer klimafotavtrykket ved å ta vare på ressursane våre gjennom sirkulære løysingar, redusert materielt forbruk og avfall.*
- Trygt og robust Vestland  
*Gjennom god kunnskap tek vi vare på naturen sitt mangfold for å redusere klimarisiko.*
- Sikre naturmangfold  
*Gjennom god kunnskap tek vi vare på naturen sitt mangfold for å redusere klimarisiko.*

- Klimarettferd og folkehelse  
*Vestland er ein pådrivar for ei rettferdig klimaomstilling til det beste for innbyggjarane i dag og i framtida.*

### **Regional areal og transportplan for Bergensområdet 2017- 2028**

Denne regionale planen gjeld òg for tidlegare Hordaland fylkeskommune etter opprettinga av Vestland fylkeskommune. Regional areal og transportplan for Bergensområdet gjev strategisk retning for utviklinga av Bergensområdet innanfor berekraftige rammer. Følgande mål er fastsett i Regional areal- og transportplan for Bergensområdet 2017-2028:

- «*Utbyggingsmønsteret i bergensområdet skal være arealeffektivt og klimavenleg basert på den regionale senterstrukturen. Hovudtyngda av veksten i arbeidsplassar og bustader skal kome innanfor regionale vekstsoner.*
- *Bergensområdet skal ha eit miljøvenleg, effektivt og trygt transportsystem som sikrar mobilitet for befolkning og næringsliv. Veksten i persontransporten skal tas med kollektiv, sykkel og gange.*
- *Bergensområdet skal ha attraktive og gunstig lokaliserte areal til bustad som dekker eit langsiktig behov.*
- *Bergensområdet skal ha attraktive og gunstig lokaliserte areal til bustad som dekker eit langsiktig behov.*
- *Utbygging i bergensområdet skal ta omsyn til naturmangfald, landskap, landbruk, kulturmiljø og friluftsliv. Arealbruken skal legge til rette for ein aktiv befolkning med god tilgang på samanhengande natur og friluftsområder og fremje kulturminna som identitetsskapande ressursar.»*

## 5 Planområdet – dagens situasjon

### 5.1 Lokalisering og avgrensning

Planområdet ligg ved Sandnes, som er kommunesenteret i Masfjorden, med tilkomst fra fv 570 Austfjordvegen. Plangrensen inkluderer sjølve Botneneset, samt Austfjordvegen fra fortau ved Sandnes skule og sørover mot Bjørkeneset. Fylkesvegen er inkludert for å regulere for fortau.





Figur 3. Avgrensing av planområdet.

## 5.2 Dagens arealbruk, tilstøytande arealbruk og stadens karakter

Planområdet består i dag av noko dyrka mark, eit friområde med svaberg og skog, ein prestebustad med tilhøyrande hageareal og vegarel. Tilstøytande areal til planområdet består av bustadhus, skog og skuleområde (Sandnes skule). Planområdet vender seg mot vest og Sandnesosen.



*Figur 4. Området sett frå lufta mot nordaust. Rekreasjonsområdet ytst på neset består primært av skog med svaberg ytst. Prestebustaden med tilhøyrande hageanlegg ligg sentralt i planområdet, og bakkene mellom neset og fylkesvegen vert slått.*



*Figur 5. Området sett frå lufta mot søraust. Bukta nord for neset er prega av naust- og bryggeanlegg.*

### 5.3 Landskap

I NIN sin landskapstypeinndeling er området registrert som fjordlandskap (nin.artsdatabanken.no). Fjordlandskap er beskrive som landskap der dalforma er relativt ope og middels sterkt nedskåren frå åser og fjell som ligg rundt. Landskapet har tydeleg preg av menneskeleg påverknad i form av spreidd bebyggelse, gardsbruk, infrastruktur, næringsområde, bustad- og hyttefelt. Området er relativt ope og er utan høgt våtmarkspreng.

I rapporten «Verdivurdering av landskapsområder i Hordaland» (Aurland naturverkstad, 2011) ligger planområdet i landskapstypen *middels breie fjordløp*, og er gitt verdi 2 som betyr at det er eit vanleg førekommande landskap i regionen. Områda representerer ofte en definert romleg avgrensing, prega av bratte fjordsider, i mange tilfelle med ein flatare sone med lausmassedekke langs fjordkanten. Dette er tilfellet for Botneneset og områda rundt, som har større flatar og nes med landbruksareal og bustadbebyggelse mellom fjorden og fjella bak.



Figur 6. Botneneset med nærmeste omgjevnader, sett mot sørvest.



*Figur 7. Dei flatare delane av landskapet mot fjorden er bebygd med hus. Botneneset er det mest markante neset ut mot Høstelandssundet i dette området.*

#### 5.4 Kulturminne og kulturmiljø

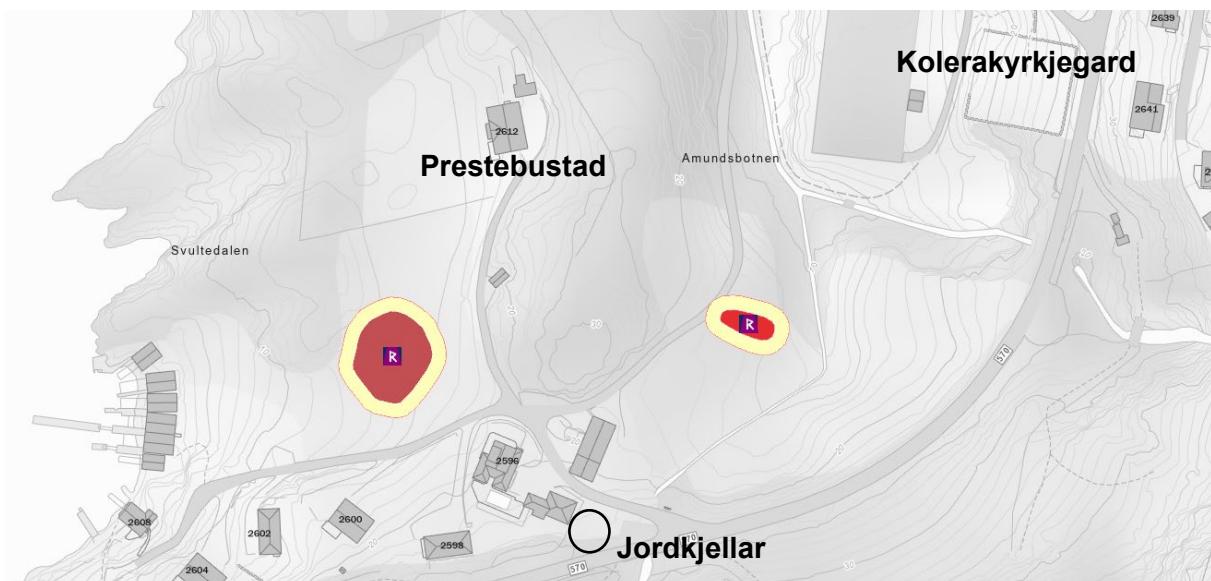
Vestland fylkeskommune har mellom juli-november 2022 gjennomført arkeologisk registrering innanfor planområdet og gjorde to funn. Det eine er eit busetnad-aktivitetsområde frå steinalder og det andre er eit område med fossil dyrking frå mellomalder og bronsealder, samt spor av aktivitet frå eldre steinalder.

Mot skuleområdet, på vestsida av fylkesvegen ligg ein kolerakyrkjegard. Denne vart aldri tatt i bruk, men inngjerdinga i mur er intakt og synleg frå vegen.

Like vest for avkøyrsle mot Botneneset ligg ein jordkellar. Alder er ukjent, og den er nyleg opprusta.

Sentralt i planområdet ligg ein eldre prestebustad. Denne er ikkje oppført som eit kulturminne eller SEFRAK-registrert, men bustaden med tilhøyrande anlegg framstår som eit tydeleg kulturmiljø.

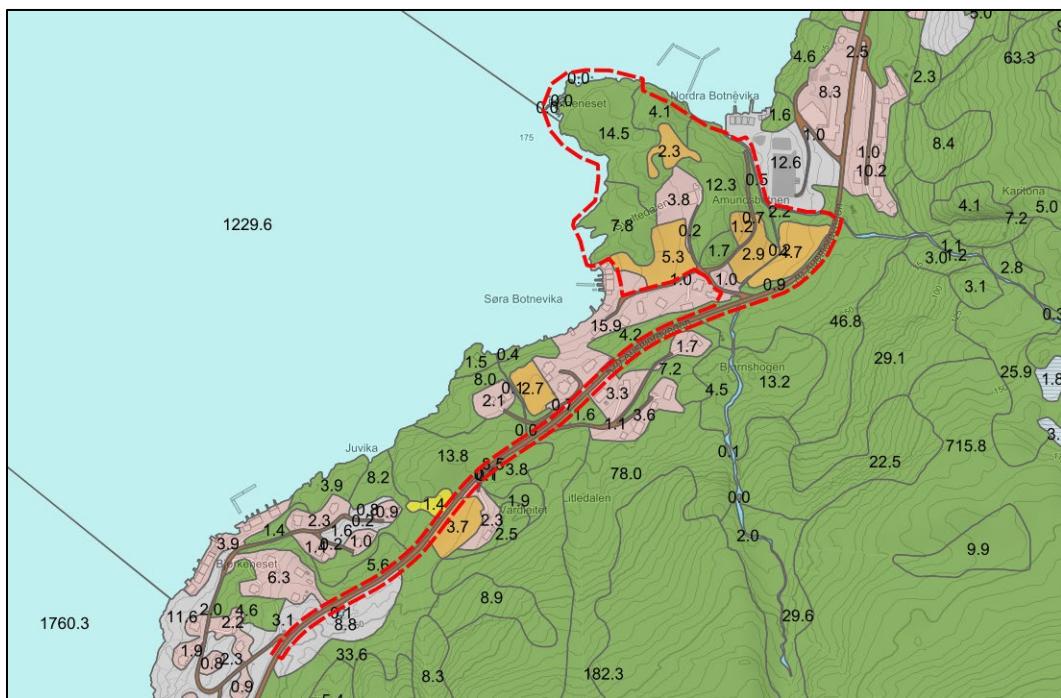
Nærare omtale av kulturminne og kulturmiljø framgår av vedlagt konsekvensturgeiing for temaet.



*Figur 8. Kulturminne og kulturmiljø innanfor planområdet.*

## 5.5 Landbruk

Naturressursane i området knyt seg primært til jordbruk/fulldyrka mark. I hovudsak vert innmarka i området nytta til beite eller grasproduksjon. Skogsområda er stort sett lauvskog med høg bonitet, noko som treslaga som ein finn i området reflekterer. Landbruksareala i området har i liten grad vorte endra dei siste 50 åra, med unntak av noko landbruksareal gjekk tapt ved bygging av fotballbana som er tilknytt skuleområdet.



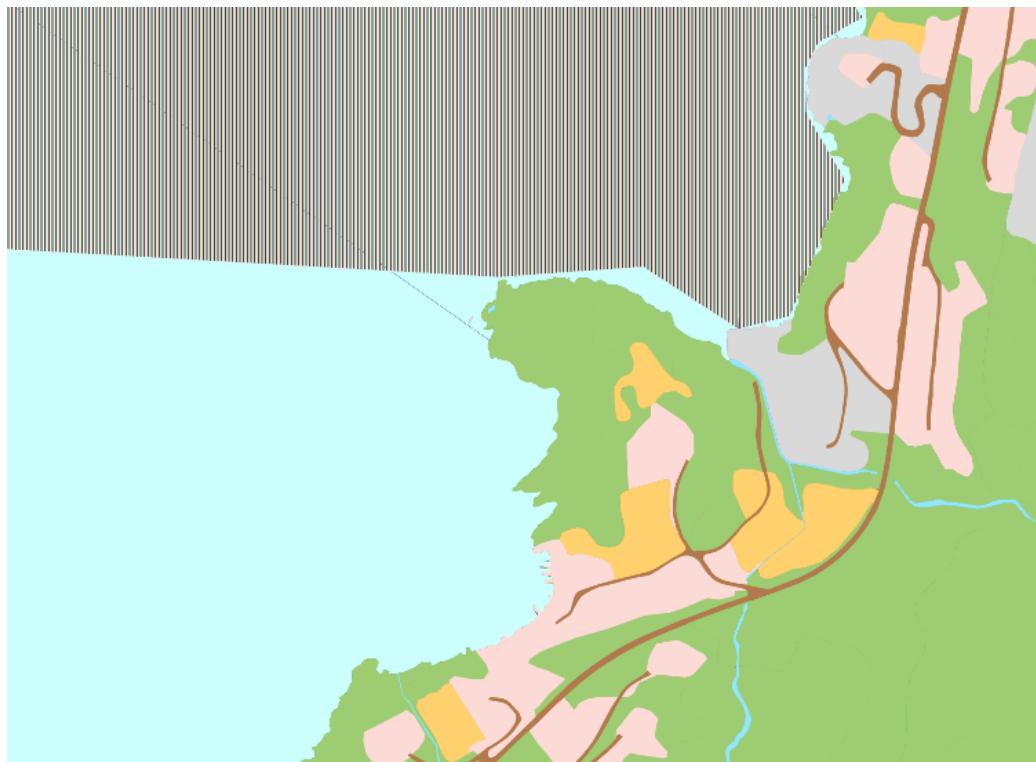
Figur 9. Landbruksareal innanfor området (kart frå KU naturressursar).

## 5.6 Naturverdiar

Biota Naturkompetanse AS har kartlagt området og utarbeidd konsekvensutgreiing for tema naturverdiar. Konsekvensutgreiinga tar for seg naturverdiar på land, og i sjø med omsyn til registrert gytefelt. Det vart ikkje registrert naturtypar på land. Det vart registrert ein naturtype i vassdrag, då bekken som går gjennom planområdet er ellevannmasser, en raudlista naturtype som er nært trua.

Det vart under synfaringa i hovudsak registrert vanlege artar i tillegg til fleire framande artar med stort potensiale for spreiing.

Det er tidlegare gjort registreringar av fugl innanfor influensområde. Det er samstundes ikkje registrert hekking og det er dermed ingen grunnlag for å avgrense eit funksjonsområde for fugl. Det er sannsynleg at det finst sjøaure i dei nedre delane av bekken som går gjennom planområdet.



Figur 10. Grått, skravert felt syner gyeområde for torsk. Lys blå farge syner bekken som renn gjennom planområdet. (kjelde: fylkesatlas.no).

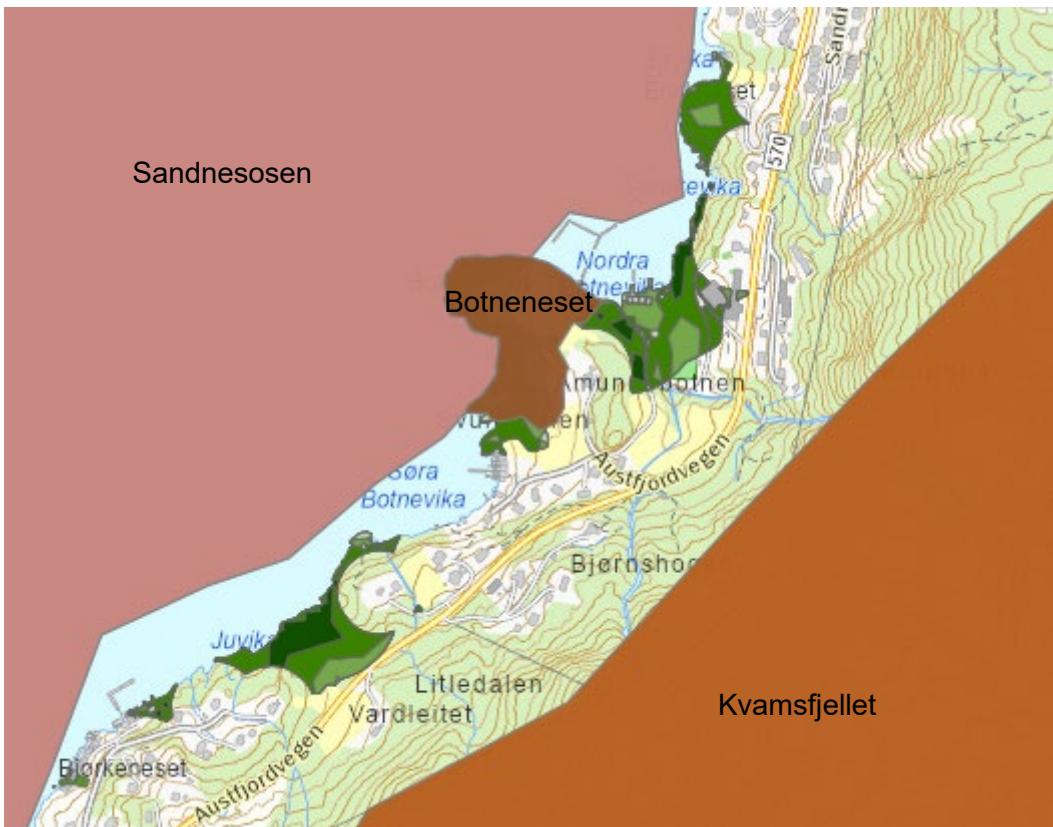
## 5.7 Rekreasjon og friluftsliv

Botneneset rekreasjons- og leikeområde er mykje nytta av skuleelevar ved Sandnes skule, barnehagen og av innbyggjarane på Sandnes generelt. Her er det tilrettelagt med gapahuk, grillplass, benkar og slengdissar. Her kan ein også bade. Området er kartlagt av kommunen og er gjeve verdi som svært viktig (fylkesatlas.no).

Sandnesosen er eit sund mellom Masfjordnes og Duesund, som er registrert som eit viktig friluftsområde. Området er populært til fiske om sommaren og mykje nytta av tilreisande.

Like ved planområdet ligg Kvamsfjellet, registrert som eit svært viktig friluftsområde. Dette er eit nærfjell lokalisert midt i bygda og ein kan gå opp frå fleire sider. Turområdet er skilta og merka, og vert nytta både sommar og vinter.

På austsida av høgdedraget/ryggen like bak prestebustaden, sør for skulen, ligg ein bakke som er nytta til aking om vinteren. Bakken er delt i to av tilkomstveg til småbåtanlegget, men denne er etablert slik at bakken kan nyttast til aking likevel når det er snø.



Figur 11. Utklipp av kart frå Fylkesatlas, som syner registrerte friluftsområde og potensielt tilgjengeleg strandsone. (kjelde: fylkesatlas.no).



Figur 12. Ytst på Botneneset er det tilrettelagt med benker og bålpanne. Her finst òg ein gapahuk.



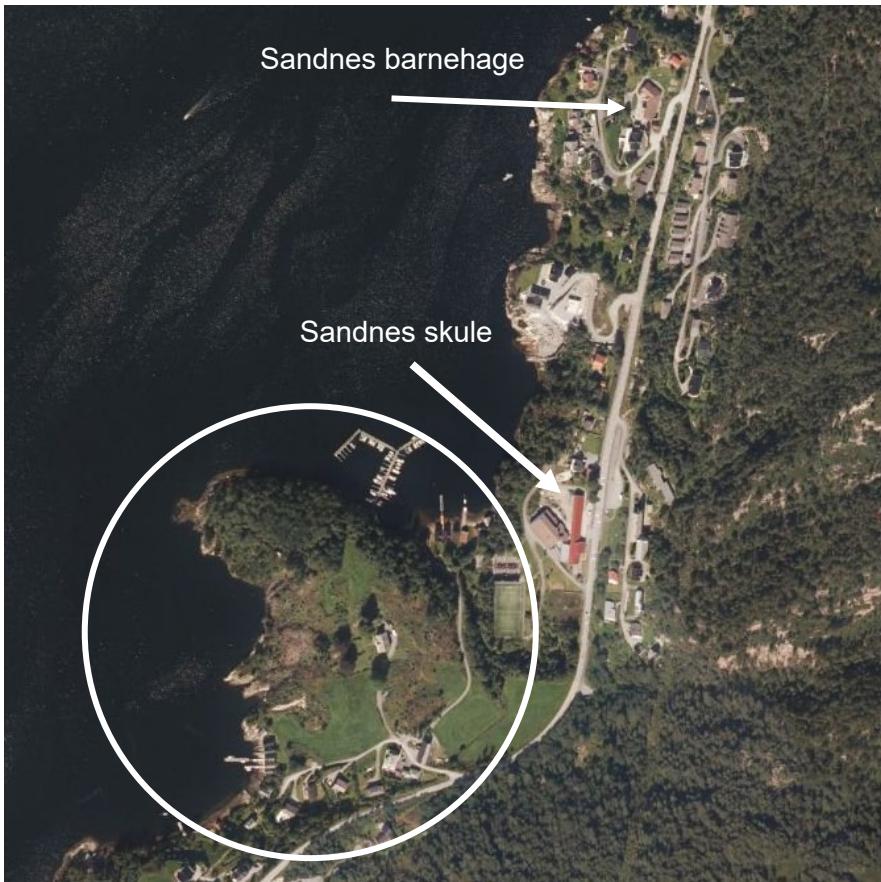
Figur 13. Rekreasjonsområdet ytst på neset sett fra sjø.



Figur 14. Akebakken ligg sørvest for planlagt ny bebyggelse.

## 5.8 Skule og barnehage

Sandnes skule er ein kombinert barne- og ungdomsskule som ligg i umiddelbar nærleik til planområdet. Hausten 2020 var elevtalet like i underkant av 70. Sandnes barnehage ligg om lag 400 meter nord for skulen igjen. Denne er ein kommunal barnehage med tre avdelingar.



Figur 15. Både barnehage og skule ligg tett på planområdet. Skulen ligg under 200 meter frå planlagt ny bebyggelse og barnehagen ligg om lag 500 meter unna.

## 5.9 Born og unge sine interesser

Ytst på Botneneset er eit rekreasjonsområde som er mykje nytta av skule, barnehage og innbyggjarane i området elles. Den søraustvendte akebakken i bakkant av prestebustaden er også mykje nytta til vinterleik og aking om vinteren. Skule og barnehage ligg tett på planlagt ny bebyggelse.

## 5.10 Veg- og trafikktilhøve

Planområdet har tilkomst frå fylkesveg 570 Austfjordvegen. Denne vegen har fartsgrense 50 km/t og en ÅDT på 350 med 10% del lange køyretøy. Frå Austfjorden er det privat veg ut mot prestebustaden, som vil være tilkomstveg til planlagde nye bustader. Det ligg i dag busshaldeplass på begge sider av vegen ved denne avkjørsla. Frå Sandnes skule er det fortau eit par hundre meter nordover, elles har ikkje Austfjordvegen fortau innanfor planområdet.

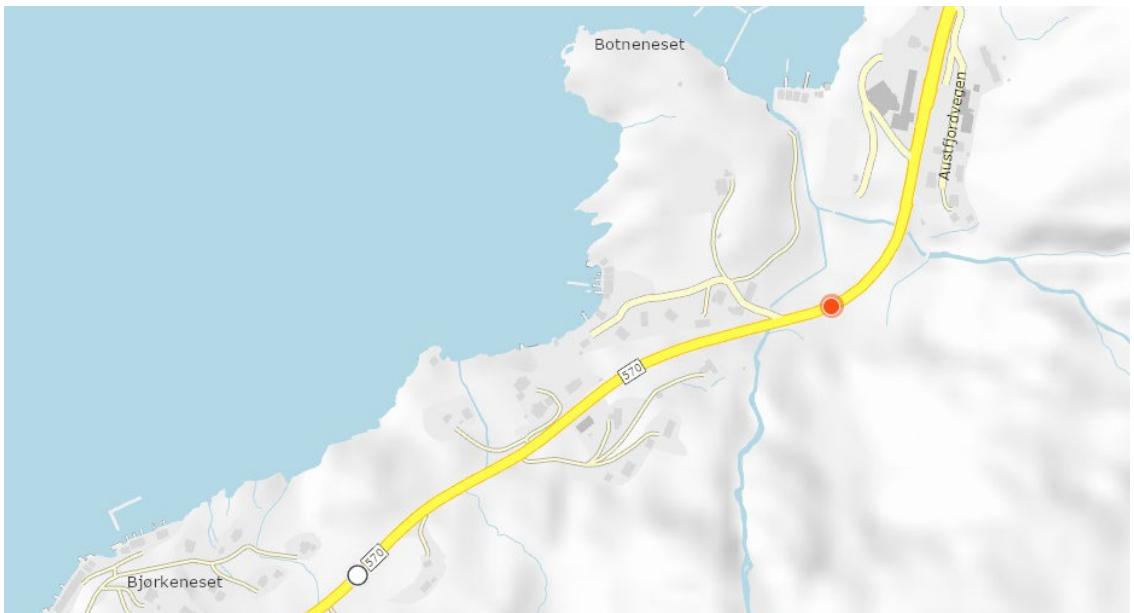
Det er registrert to trafikkulukker langs Austfjordvegen innanfor planområdet. Ein ulukke er registrert aust for kryss mot Botneneset, ein utforkøyring i venstrekurve. Sørover mot Bjørkeneset er det registrert ein møteulukke. I løpet av dei siste 17 åra er det ikkje registrert ulukker på strekninga.



Figur 16. Ved Sandnes skule er det tilbod for mjuke trafikantar.



Figur 17. Avkjøring fra fylkesvegen mot Botneneset.



Figur 18. Registrerte trafikkulukker langs Austfjordvegen innafor planområdet (kjelde: vegkart.atlas.vegvesen.no ).

## 5.11 Vassforsyning og avløp

I følgje kommunen sitt VA-kart er det ikkje eksisterande VAO- struktur innanfor planområdet.

## 5.12 Energi

Det går ikkje høgspentlinjer i eller nært planområdet.

## 5.13 Støytilhøve

Ingen delar av arealet der det er planlagt nye bustader ligg innanfor nokon støysone. Berre dei nærmaste areaala til fylkesvegen er omfatta av gul støysone.



Figur 19. Støykart frå SVV sine vegkart.

## 5.14 Risiko og sårbarheit – eksisterande situasjon

Planområdet ligg omlag mellom kote +0 til +42. Mot aust er det ein bratt fjellsida med hellingar mellom 4-45 grader. I arealet der det er planlagt tiltak er terrenget småkupert med fleire skrånningar over 3 grader mot sjø. Fleire av skrånningane er over 10 meter høge. Vedlagt skredfarerrapport syner at både steinsprang, snøskred og jordskred er aktuelle hendingar i påverknadsområdet.

Lausmassekart frå NGU syner at planområdet ligg på morenemateriale med usamanhengande eller tynt dekke over berggrunnen. Planområdet ligg under marin grense. Vedlagt rapport om områdestabilitet syner funn av kvikkleire innanfor planområdet.

Det ligg fire bekkar i planområdet der ein er vist med aktsemdsområde for flaum.

Visar elles til vedlagt ROS-analyse.

## 6 Skildring av planforslaget

### 6.1 Planlagt arealbruk

Planen legg opp til etablering av einebustader og nokre felt for konsentrert småhusbebyggelse, inkludert tilhøyrande infrastruktur og leike- og uteopphaldsareal.

Det er regulert fleire større, grøne felt med føremål grønstruktur, friområde og LNF for å sikre grøne felt mellom bebyggelse og mot sjø.

RПAREALFORMÅL:	Antall:	Areal:
1110 boligbebyggelse	2	4 481
1112 boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	4	4 372
1113 boligbebyggelse-blokkbebyggelse	1	1 339
1119 garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	1	550
1550 renovasjonsanlegg	1	43
1600 uteoppholdsareal	5	1 974
2010 veg	8	3 535
2011 kjøreveg	1	6 146
2012 fortau	5	2 925
2019 annen veggrunn-grøntareal	16	9 121
2073 kollektivholdepllass	2	205
2080 parkering	4	478
2800 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer	2	45
3030 turdrag	1	210
3040 friområde	1	22 937
5100 LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gården ressursgrunnlag	6	28 969
5130 friluftsformål	1	3 773
6001 bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	4	6 524
Totalt:	65	97 627



Figur 20. Utklipp av illustrasjonsplan for det nye bustadområdet.

## 6.2 Gjennomgang av reguleringsformål

Planframlegget regulerer for bustadføremål med tilhøyrande infrastruktur og friområde. Under følgjer ein gjennomgang av reguleringsføremåla i planen.

### Konsentrert småhus (BK1 – BK4)

Det er regulert fire felt for konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus. Utnyttingsgrad er oppgitt i % BRA i plankartet. Følgande føresegner er gjeve for felta:

<b>§ 2.1.6 Bustader – Konsentrerte småhus BK 1-3 (§ 12-7 nr. 1)</b>
§ 2.1.6.1 Område BK er område for konsentrerte småhus. Det kan innanfor føremålet førast opp rekkehus, bod og tilhøyrande anlegg. Det er ikkje tillate med parkering innanfor BK 1-3.
§ 2.1.6.2 Maks gesimshøgd er 7,5 meter og maks mønehøgd er 9 meter. Ved pulttak kan taket si høgste side defineraast som møne.
<b>§ 2.1.7 Bustader – konsentrerte småhus BK 4 (§ 12-7 nr. 1)</b>
§ 2.1.7.1 Innanfor BK4 kan det etablerast rekkehus, carport, bod og tilhøyrande anlegg.
§ 2.1.7.2 Maks gesimshøgd er 7,5 meter og maks mønehøgd er 9 meter. Ved pulttak kan taket si høgste side defineraast som møne.

Husa kan førast opp med både pulttak og møna tak.

Det er lagt inn byggjegrense mot omkringliggende føremål.

Som vist i illustrasjonsplanen vil bustadene innanfor BK4 ha parkering i carport ved bustaden. Bustadene i BK1, BK2 og i BK3 skal ha parkering på felles parkeringsplass innanfor G (garasjeanlegg). Dette for å unngå køyring inn i tunet der det er planlagt for felles uteoppholdsareal sentralt mellom bustadene.

Felles uteoppholdsareal skal være minimum 100 m<sup>2</sup> pr. bueining. Felles uteoppholdsareal for BK1-BK3 er innanfor UTE1 – UTE 4.

### **Blokk (BB)**

Heilt i starten ved innkøyringa til det nye bustadfeltet er det føreslått ein lågblokk med moglegheit for 6-8 einingar. Følgjande føringer er gjeve i føresegne:

#### **§ 2.1.5 Bustader – Blokk (BB) (§ 12-7 nr. 1)**

- § 2.1.5.1 Område BB er område for blokk. Det kan innanfor området førast opp ein blokk i 3 etasjar med parkeringsanlegg.
- § 2.1.5.2 Maks gesimshøgd for BB er 10 meter.
- § 2.1.5.3 Det er krav om ein HC-parkering i garasjekellarar.
- § 2.1.5.4 Alle parkeringsplassane skal vere tilrettelagt for lading.

Parkeringsplassane skal vere tilrettelagt for lading.

Privat uteoppholdsareal pr. bueining er 12 m<sup>2</sup>. Felles uteoppholdsareal til BB er innanfor UTE5 og skal vere minimum 40 m<sup>2</sup> pr. bueining.

### **Uteoppholdsareal (UTE)**

Sentralt mellom rekkehusa er det plassert eit større felles uteoppholdsareal. Dette skal vere ein møteplass for bebruarane med leikeplass og sitjegrupper. Tunet her skal i prinsippet vere bilfritt, men med moglegheit til å køyre til døra ved behov. Det er elles plassert uteoppholdsareal i tilknytning til bustadfelta. Følgande føresegne er gjeve:

#### **§ 2.1.9 Uteoppholdsareal (UTE1-5) (§12-7nr. 4)**

- § 2.1.9.1 Områda UTE1-UTE5 skal nyttast til felles uteoppholdsareal. Felta skal vere tilrettelagt for opphold med til dømes leikeapparat, benkar, beplantning, felles drivhus mm. Areala skal vere utforma etter prinsipp om universell utforming.
- § 2.1.9.2 UTE2 og UTE3 kan ikkje gjerdast inn og det må oppretthaldast allmenn tilkomst til TD og #4.
- § 2.1.9.3 UTE1 skal nyttast som felles leikeplass og minimum opparbeidast med leikeapparat, sandkasse, benkar og bord. Arealet skal tilplantast med vegetasjon for skjerming mot vind.

### **Renovasjon (RA)**

I tilknyting til tilkomsatveg er det sikra plass til handtering av renovasjon. Innanfor RA kan det leggast til rette for oppstillingsplass for bossdunkar og mindre overbygg for desse.

### **Turdrag (TD)**

Innanfor føremål turdrag ligg dagens eksisterande sti ned til friområdet.

### **Friområde (FRI)**

Areal avsett til FRI er regulerte friområde og sikrar eksisterande, tilrettelagt friområde på Botneneset. Det er i desse områda opna opp for tilrettelegging for friluftsliv som gapahuk, turveg, sti, bålpass og sitjegrupper.

## **Landbruk,- natur,- og fritidsføremål (LNFR)**

Innanfor føremål LNF er naudsynte tiltak for landbruk, fiske og farleier til sjøs tillate i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag. Ved plassering og utforming av tiltak skal det takast omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap/terrenng og andre allmenne interesser.

## **Friluftsføremål (FL)**

Bruk av område avsett til friluftsføremål er stadfesta i gjeldande reguleringsplan for området, jamfør føresegnsområde #1.

## **Bruk og vern av sjø og vassdrag (BSV)**

Formålet skal sikre sjøområdet som fleirbruksområde for natur, friluftsliv, ferdsel og fiske.

## **Køyreveg (KV)**

Fylkesvegen er regulert som køyreveg. Kjørevegen er regulert med samme bredde som eksisterende veg på rettstrekks. I kurver og på smale strekninger er vegen breddeutvidet tilnærmet Hø2 utbedringsstandard. Køyreveg er regulert med ein bredde som eksisterande veg, med noko tilpassing nokre stader. Køyreveg er regulert som offentleg.

## **Veg (V)**

Tilkomstvegar er regulert som føremål veg med 4,5 meter breidde og utan fortau. Det vart vurdert fleire ulike framføringar av tilkomstveg ut mot planlagt bustadfelt, beskriving av desse går fram av kap. 7.15.

## **Fortau (FO)**

Fortau er i hovudsak regulert med en bredde på 3,0m med unntak ved eksisterande jordkjeller hvor fortauet er 2,5m bred for ikkje å komme i konflikt med kjelleren. ein breidde på 2,5 meter mot busslommer og 3 meter for resten av strekket.

## **Annan veggrunn (AVG)**

Annan veggrunn er sideareal til veganlegga. Innanfor føremålet er det tillate å plassere installasjoner /infrastruktur som er ein naturleg del av veganlegget.

### **6.2.1 Omsynssoner**

Det er sikra følgande omsynssoner i plankart og føresegn:

- Ras- og skredfare (H310)

Det er fleire faresoner i kartet, knytt til både steinsprang, sørpeskred og områdestabilitet. Det er gjeve følgande føresegner til faresonen:

#### **Ras- og skredfare H310\_1**

Innafor faresone H310\_1 (1:100) skal det ikkje byggjast nye byggverk tilhøyrande sikkerheitsklasse S1, S2 og S3 før området er dokumentert sikra i samsvar med byggeteknisk forskrift.

#### **Ras og skredfare H310\_2**

Innafor faresone H310\_2 (1:1000) skal det ikkje byggjast nye byggverk tilhøyrande sikkerheitsklasse S2 og S3 før området er dokumentert sikra i samsvar med byggeteknisk forskrift.

#### **Ras- og skredfare H310\_3**

Innanfor faresonene er det ikkje tillat å gjennomføre tiltak som kan forverre områdestabiliteten. Stabilitet for utgravingar og oppfyllinger på innanfor faressona må vurderast i samråd med

geoteknisk fagkyndig. Geoteknisk prosjektering og bygging skal gjennomførast i samsvar med aktuelle norske standarar, normalar, retningslinjer og handbøker.

- **Areal fredet etter Lov om kulturminner (H730 og H570)**

Automatisk freda kulturminne er markert med omsynssone d, H730. Rundt de to registrerte lokalitetane er det i tillegg teikna ein omsynssone c, H570, for å sikre kulturminna mot inngrep.

### **6.3 Bebyggelsens plassering og utforming**

Føreslått ny bebyggelse er plassert på aust- og nordsida av eksisterande prestebustad med tilhøyrande hageanlegg. Det er ikkje plassert nokon bebyggelse i framkant av prestebustaden mot sjø. Bygga ligg langs terrengruggen på neset og bryt dermed ikkje med eksisterande terrenghlinjer.

Det er valt utnyttingsgrad og byggjehøgder som er tilpassa terreng, landskap og eksisterande bebyggelse. Planen sikrar større grøne felt slik at mykje av dagens eksisterande vegetasjon vert ivaretake. Dette sikrar at eksponering mot sjø vert redusert.

Det er gjeve utnyttingsgrad og byggjehøgder for bygga, og planen opnar elles for fleksibilitet når det gjeld takform, material- og fargebruk.



*Figur 21. 3D-illuststrasjon av ny bebyggelse sett frå nordvest.*



Figur 22. 3D-illustrasjon av ny bebyggelse sett frå nordaust.



Figur 23. 3D-illustrasjon av ny bebyggelse sett frå aust.

#### 6.4 Bustadmiljø og bukvalitet

Tomtene vender seg vestover mot fjorden og vil ha gode sol- og utsiktstilhøve.

Planen sikrar større areal med felles uteopphaldsareal og leik og inst i feltet er det regulert for eit bilfritt tun. Det er sikra gode snarvegar mot skule og mot friområde.

#### 6.5 Uteopphaldsareal

Det er planlagt for fleire felt med felles uteoppholdsareal, desse er markert som UTE 1-5 i plankartet. Det er gjeve følgande føringer for opparbeiding av desse:

- Områda UTE 1-5 skal nyttast til felles uteoppholdsareal. Felta skal vere tilrettelagt for opphold med til dømes leikeapparat, benkar, beplantning, felles drivhus mm.
- UTE2 og UTE3 kan ikkje gjerdast inn og det må oppretthaldast allmenn tilkomst til TD og #4.
- UTE1 skal nyttast som felles leikeplass og minimum opparbeidast med leikeapparat, sandkasse, benkar og bord. Arealet skal tilplantast med vegetasjon for skjerming mot vind.

## 6.6 Kulturminne og kulturmiljø

Det er to automatisk freda kulturminne innanfor plangrensa desse er sikra med omssynsone H730 ligg, arealet er bandlagt etter kulturminnelova. Det kan ikkje utførast noko arealinngrep som kan skada, øydeleggja, grava ut, flytta, endra, dekkja til, skjula eller på anna vis utilbørleg skjemma dei automatisk freda kulturminna eller framkalla fare for at det skjer, jf. kulturminnelova § 3. Området innanfor sona vert forvalta av regional kulturminnemynde etter kulturminnelova.

Innanfor planområdet ligg prestebustaden i Masfjorden med tilhøyrande hageanlegg. Bygget er ein einebustad frå 1884 med rektangulært grunnplan, inngang frå austsida (OVF). Området og bustaden er eigd av Opplysningsvesenets Fond (OVF) og er leigd ut som bustad til privatpersonar. Bygget er i relativt god stand. Viser til vedlagt KU for kulturmiljø der det ligg teikningar og ytterlegare skildringar av bygget og tilhøyrande hageanlegg.



*Figur 24. Prestebustaden er omringa av eit hageanlegg med gamle, store tre.*

Langs fylkesvegen ligg ein jordkjellar som nyleg er restaurert. Alder på jordkjellaren er ukjent. Den er sikra i plankartet med føresegnsområde.



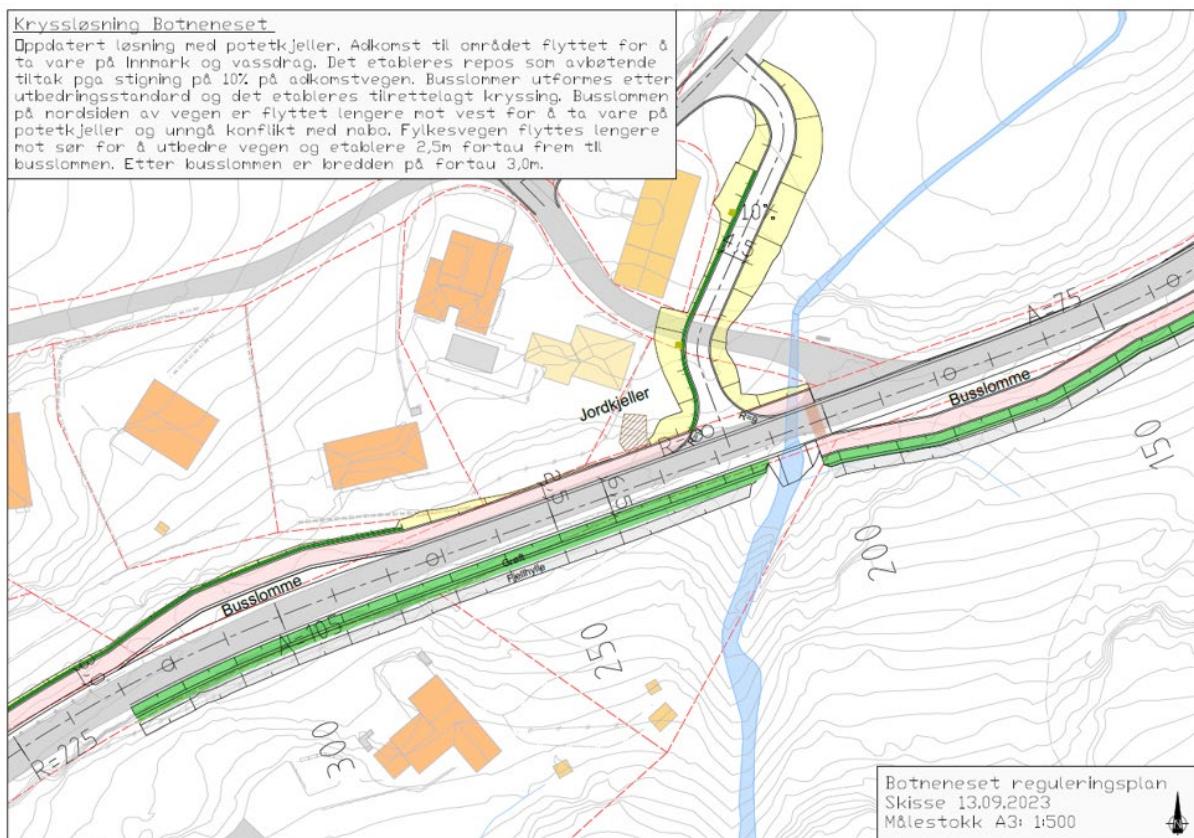
## 6.7 Samferdsel

### Veg og tilkomst

Tilkomst til planområdet er fra fylkesveg 570, Austfjordvegen. Vidare på fylkesvegen er det regulert for kjøreveg med tilhøyrande fortau, og veg inn til bustadtomtene. Kjøreveg er regulert med 6-6,5 meters bredde/tilpasset eksisterende kjøreveg meters breidde og tilkomstvegar er regulert med 4,5 meters breidde.

Ved fylkesvegen er det regulert nye busslommer etter utbedringstandard med tilhøyrande oppstillingsareal for reisande.

Krysset frå fylkesvegen er regulert utbetra for å få betre sikt, kurvatur og stigning på venteareal mot fylkesveg. Dette inneber ein mindre forskyving mot sørvest og heving av kryssområde. Denne omlegginga gjer at tilkomstveg som i dag går gjennom eit gardstun, er flytta utanom og til austsida av eksisterande løe. Løysinga er vist i figur under.



Figur 25. Utbetra kryss med busslommer og fortau.

For å sikre ferdsel for mjuke trafikantar mot Sandnes skule frå planområdet er det regulert fortau frå kryss mot hovudveg og nordover mot allereie etablert fortau ved Sandnes skule.

### Tilkomst for store køyretøy

Det er primært bil for renovasjon som skal inn i planområdet og treng plass til manøvrering og oppstilling. Før det inste tunet er det regulert inn snuhammar dimensjonert for renovasjonsbil og andre større køyretøy.

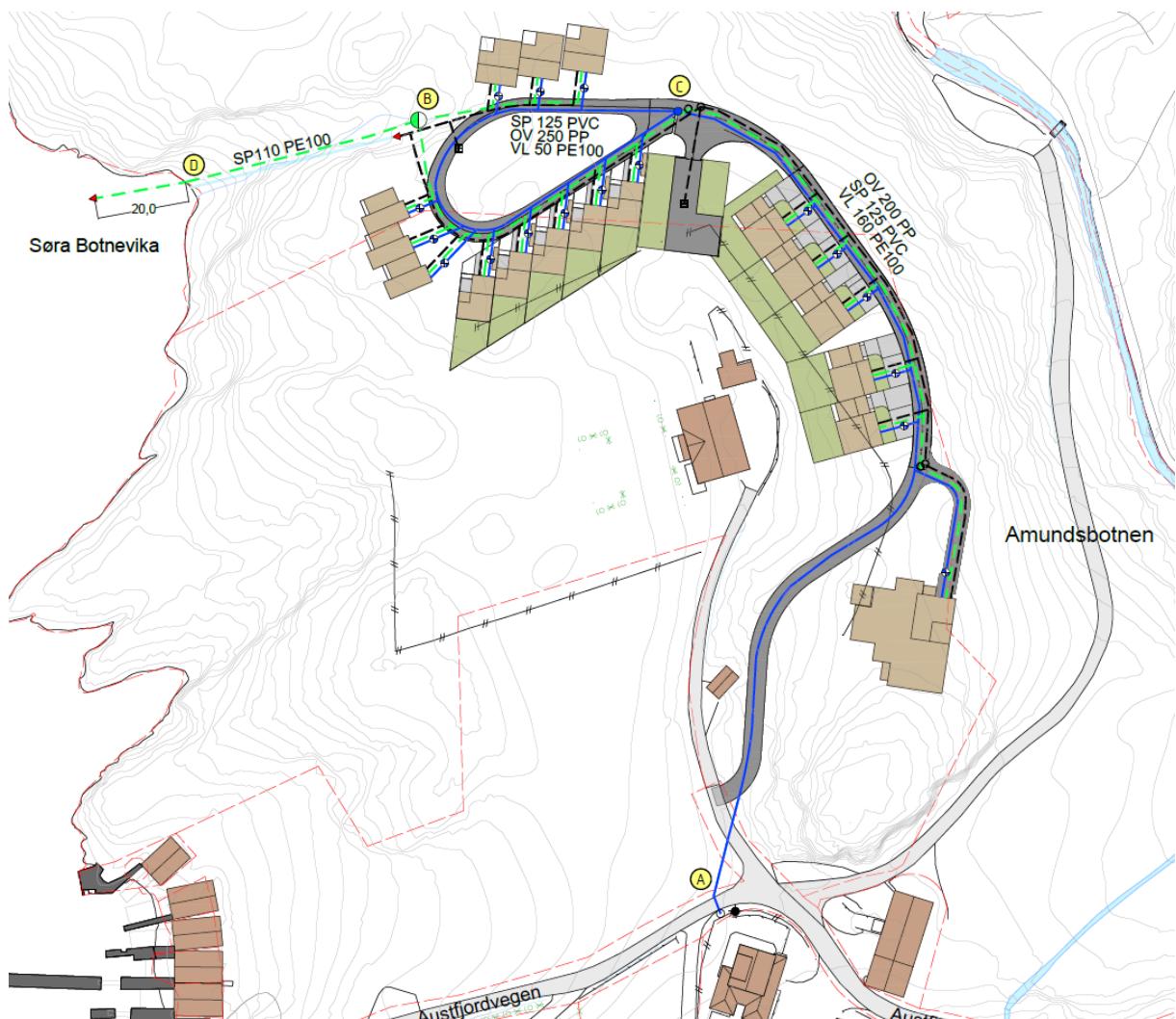
### Parkering

Planen regulerer for 1,5 parkeringsplass pr. bueing. I tillegg er det regulert for 8 gjesteparkeringsplassar, dette er plass til innafor PP1 og PP2.

Parkering er løyst ulikt for dei ulike bygeområda. I området for blokk skal parkering skje i parkeringsgarasje under bygget. For BK4 skal parkering skje i carport ved bustad. For BK1-3 skal parkering skje på felles parkeringsplass innafor G (garasjeanlegg).

## 6.8 Vassforsyning, avlaup og overvasshandtering

For vassforsyning inn til bustadene vil ny vassleidning knytast til eksisterande vasskum ved Austfjordvegen, punkt A. Ny overvassleidning og spillvannsleidning vert etablert i ny adkomstveg frå blokk i sør til punkt B. Her vert overvatn slept ut i sjø. Frå slamavskiljaren ved punkt B vert det etablert ein spillvasssleidning som går 20 meter ut i sjø. Viser til vedlagt VA-rammeplan for ytterlegare informasjon.



Figur 26. Oversiktstegning fra VAO-rammeplan.

Det er ikke eksisterande offentleg overvassanlegg på Botneneset. Det vert føreslått å etablere sjølvfallsleidning frå bustad lengst sør til punkt B i ny adkomstveg. Frå bustadene vert overvatn frå takrenne til stikkledning og inn på hovudleidning. På grunn av nærleik til sjø vert det ikkje lagt opp til fordrøyning. Overvatn vert ført ut i sjø.

## 6.9 Renovasjon

Handtering av renovasjon i feltet følger opp tilbakemelding frå NGIR. Areal til plassering av bossdunkar er vist i illustrasjonsplanen og det er regulert vendehammar som sikrar at renovasjonsbil kan snu.

## 6.10 Risiko og sårbarheit – avbøtande tiltak

Utarbeidd risiko- og sårbarheitsanalyse tek utgangspunkt i rettleiaren Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging, utarbeida av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, 2017, og følger krav i TEK17.

Det er identifisert to uønska hendingar som er følgt opp med faresoner og føresegner:

Tema	Vurdering	Tiltak i planen
Skred i bratt terrenget	Skredfarevurderinga frå Sunnfjord Geosenter konkluderer med at deler av området er utsett for steinsprang og sørpeskred. Det er tegna faresoner for	- Faresoner i plankart med tilhøyrande føresegner. Forslag til føresegner er vist i kap. 5.1.1.

	skred for delar av planområdet for sikkerheitsklasse S1 (1/100) og S2 (1/1000).	
Områdestabilitet	Områdestabilitetsvurderinga frå Sunnfjord Geosenter konkluderer med at deler av området ligg i faresone for kvíkkleireskred.	Forslag til føresegns - Faresoner i plankart med tilhøyrande føresegner. Forslag til føresegner er vist i kap. 5.1.2.

## 6.11 Terrenginngrep og massehandtering

Terrenget er småkupert, og vegframføring og tomteopparbeiding vil gje behov for nokon inngrep i terrenget. Parkeringsanlegg under planlagt blokk vil også gje nokon masseoverskot. Det er samstundes valt ein plassering av veg og bygg som minimerer behovet for terrenginngrep. Det vart først teikna ut ein plassering av bygga som gav et overskot på 5300m<sup>3</sup>. Bygga vart så heva nokon i terrenget, som reduserte overskotet til 4700 m<sup>3</sup>.

Det er føreslått å nytte areal innanfor #1 til deponering av massar. Det er i tillegg gjeve krav om at det skal utarbeidast ein plan for handtering av massar før det vert gjeve byggjeløyve.

For veg er det om lag 350m<sup>3</sup> fjellmassar til overs, dersom ein nyttar stein frå anlegget i fyllingane. For veg er det eit teoretisk overskot på 2000m<sup>3</sup> jordmassar, ein del av dette kan leggast som topplag på fyllingar.

I kap. 7.20 er det gjort ein vurdering av prosjektet og konsekvensar av massehandtering opp mot avfallspyramiden.

## 7 Verknader og konsekvensar av planframlegget

### 7.1 Samanstilling av konsekvensutgreiing for klima og miljøtema

I vedtatt planprogram er det sett 13 ulike konsekvensutgreiingstema. I samråd med Masfjorden kommune er det bestemt at nokre tema handsamast som ein del av planomtale og evt. med tilhøyrande rapportar, mens nokre skal gjerast som KU etter miljødirektoratets rettleiar M-1941. Se oversikt i dei tre tabellane under.

Av desse er 4 tema omtalt i miljødirektoratets rettleiar M-1941, sist revidert 01.09.2023, dette er landskap, kulturmiljø, friluftsliv og naturmangfold. Etter avklaring med Masfjorden kommune har ein kome til einighet om at naturmangfold, landskap og friluftsliv, i tillegg til jordvern/naturressurs, skal konsekvensutgreiast som klima og miljøtema etter M-1941. Då alle konsekvensutgreiingane var ferdigstilt før 01.09.2023 er ikkje dei oppdatert iht den siste versjonen av rettleiaren til Miljødirektoratet. For kvart klima og miljøtema følgjer ein temrapport, der verdi, påverknad og konsekvens for kvart tema er vurdert etter metodikk i Miljødirektoratet sin rettleiar M-1941. I dette kapittelet følgjer ein oppsummering av konsekvens for kvart tema, samt ein samanstilling av konsekvens for alle klima- og miljøtema. For meir utfyllande informasjon om fastsetting og grunngjevnad av verdi, påverknad, konsekvens og metodeskildring vert det vist til kvart enkelt fagrappoart

Tabell 1: Konsekvensutgreiingstema etter M-1941 og SVV handbok V712

Konsekvensutgreiing	Metodikk	Firma/Fagansvar
Naturmangfold (tema gytefelt inngår her).	M-1941, versjon datert 01.12.2021	Biota
Kulturmiljø	M-1941, versjon datert 01.12.2021	ABO plan og arkitektur/

Friluftsliv	M-1941, versjon datert 01.12.2021	ABO plan og arkitektur
Landbruk/naturressursar	V712, versjon 2018	ABO plan og arkitektur
Landskap	M-1941, versjon datert 01.12.2021	ABO plan og arkitektur

Følgande KU-tema blir vurdert i eigne rapportar, men ikkje etter KU-metodikk :

*Tabell 2: Konsekvensutgreiingstema andre tema, med rapport*

Konsekvensvurdering	Metodikk	Firma/Fagansvar
Vurdering av områdestabilitet (Trinn 1-3 etter NVE sin rettleiar)	Metode er gitt av NVE sin rettleiar for Kvikkleireskred (2019)	Sunnfjord Geocenter
Massehandtering	Gemini terrenge	ABO plan og arkitektur
VA-rammeplan	Iht. til VA norm til Masfjorden kommune	Head Energy

Følgande KU-tema var lista opp i planprogrammet, og vurdert å kunne omtalast og vurderast som ein del av planomtalen:

*Tabell 3: Konsekvensutgreiingstema andre tema, vurdert i planomtale*

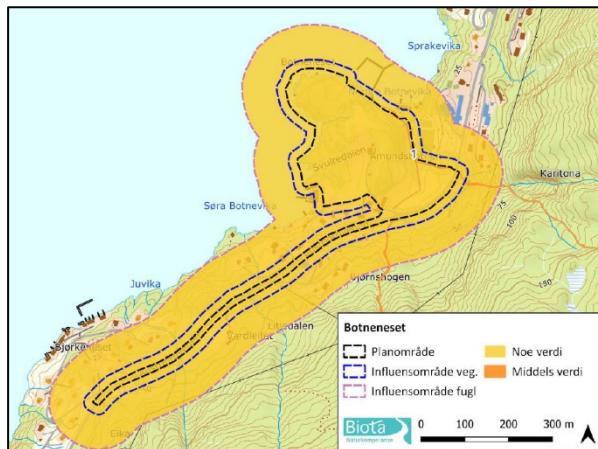
Konsekvensvurdering	Metodikk
Skjøtselsplan for friluftsområdet og grønstrukturen	Då registrering av naturmangfold ikkje avdekkja verdiar av forvalningsinteresse i friluftsområdet og grønstrukturen, vart det beslutta i samråd med kommunen at skjøtselsplan ikkje er naudsynt.
Vegtilkomst, drikkevatn, sløkkevatn og anna infrastruktur	Desse tema er løyst i arbeid med vegteikningar og VA- rammeplan.
Trafikktilhøve med vekt på alle trafikantgrupper	Dette tema er handtert i vegteikningar og i planomtale.
Universell utforming	Moglegheitsstudie, føresegner og planomtale handterer dette temaet.
Standsona	Dette temaet er vurdert og svart ut i planomtalen.
Massehandtering	Dette temaet er vurdert og svart ut i planomtalen.

## Naturmangfald

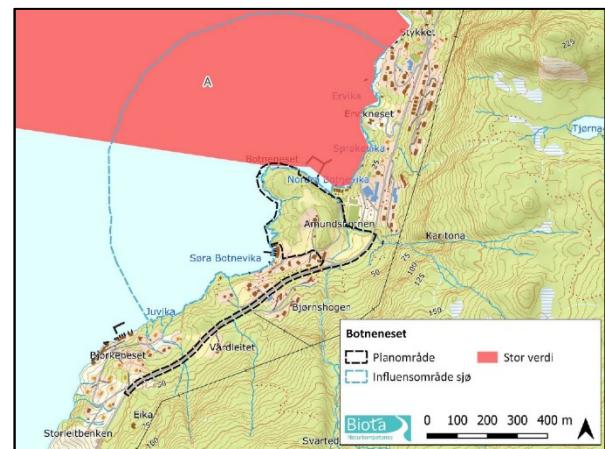
Biota naturkompetanse har utarbeida konsekvensutgreiing for naturmangfald. Metoden tek utgangspunkt i Miljødirektoratet sin rettleiar M-1941. Det er definert 2 ulike delområde med ulik verdi for naturmangfald innanfor influensområde til planområdet, desse er:

### Verdi:

Nr.	Delområde	Type/grunnlag for vurdering	Verdi
1	Bekk	Ellevannmasser, NT: Leveområde for sjørret.	Middels
2	Øvereg influensområde	Leveområde for vanlege artar	Noko
A	Høstelandsundet	Gytfelt for Torsk (Naturressurs i sjø)	Stor



Figur 28: Verdikart for registrert naturmangfald i utgreiingsområde.



Figur 27: Verdikart for registrerte naturressurser i sjø i utredningsområdet

På land består utgreiingsområdet av lauvskog med bok, blodbok, bjørk, osp og hassel, med einer og gran som dukkar opp, og hovudsakleg ei fattig blåbærskogvegetasjon på bakken. I tillegg finn ein ei del dyrka mark og fleire hogstflater frå nyleg avslutta hogst. Det vart ikkje avgrensa nokon naturtypar på land, og det vart ikkje registrert nokon artar frå Raudlista. Det renn ei lita elv gjennom planområdet, som høyrer til den truga naturtypen ellevassmasser (NT). Det er truleg også gytemuligheter for sjøaure i nedre delen av elva, og dette gir området ein moderat verdi for biologisk mangfald. I sjøen er det ikkje registrert nokon naturtypar, men det finst eit gyteområde for kysttorsk som er ein del av deltemaet naturressursar.

### Påverknad:

0-alterntativet: som er ein vidareføring av dagens situasjon er av Biota fastsett med samanlikningstidspunkt 3 år fram i tid, som er den tida ein kan forvente at ein eventuell bustadutbygging vil vere ferdigstilt. Det er ikkje kjent at det eksisterer andre planar i området som kan påverke miljøtilstanden i denne perioden. I kommunens arealdelplan er det meste av planområdet markert med gul farge, som tyder at det er sett av til bustadformål, og sjølve Botnneset er regulert som eit LNFR-område, for fritidsbruk. Dersom utbyggingsprosjektet likevel ikkje blir realisert, er det framleis mogleg at delar av planområdet før eller seinare vil bli påverka av inngrep.

Nr.	Delområde	Type påverknad	Påverknad
1	Bekk	Ingen	Ubetydeleg
2	Øvereg influensområde	Ingen	Ubetydeleg
A	Høstelandsundet	Ingen	Ubetydeleg

### Alternativ 1 planframlegget:

Delområde 1: Driftsfasen er ikke forventa å påverke bekken, delområde 1. Verknaden blir vurdert som å medføre svært liten endring i naturtypen. Med middels verdi fører dette til svært liten miljøskade (0).

Delområde 2: Arealinngrep frå bustadutbygging skjer hovudsakleg i område som allereie er dyrka mark og tidlegare hogstflater. Heile planområdet ved Botneneset blir nytta som grunnlag for vurderinga av arealet, og derfor blir mindre enn 20 % av arealet bygd ned. Av den grunn blir påverknadsgraden vurdert som noko forringa. Påverknadsgraden er noko forringa, og det gir noko miljøskade (-).

Delområde A (naturressurs): I driftsfasen vil tiltaket på Botneneset ikke påverke gyteområdet for kysttorsk i delområde A (lokale Høstelandsundet). Konsekvensen for delområde A vil difor vere ubetydeleg (0).

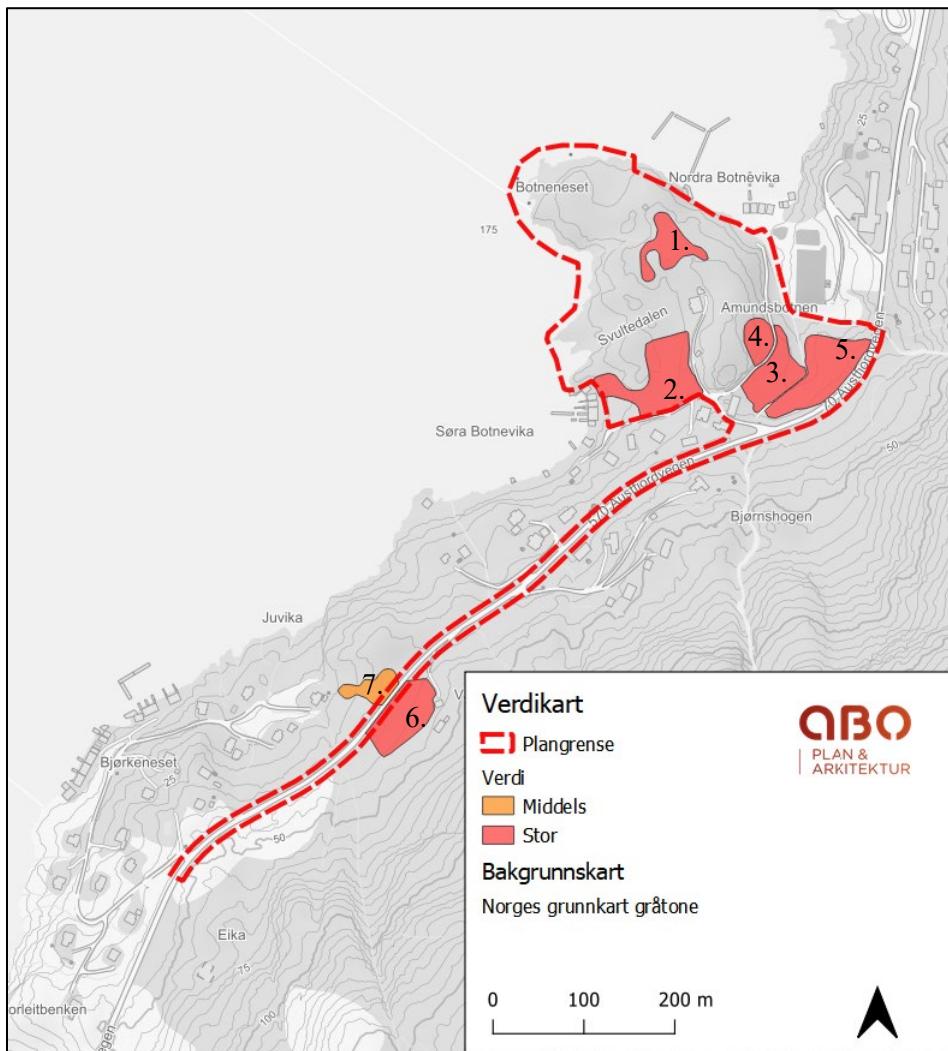
Nr.	Delområde	Type påverknad	Påverknad
1	Bekk	Ingen	Ubetydeleg
2	Øvereg influensområde	Arealbeslag	Noko forringa
A	Høstelandsundet	Ingen	Ubetydeleg

### Konsekvens

Nr.	Delområde	Verdi	0-alt	Alternativ 1
1	Bekk	M	0	Ubetydeleg miljøskade (0)
2	Øvereg natur	N	0	Noko miljøskade (-)
A	Høstelandsundet	S	0	Ubetydeleg miljøskade (0)
Vektlegging av enkelte delområde		Ingen vektlegging		
Samla verknadar		Det er ikke planlagt andre inngrep, så vidt kjent		
Samla konsekvens for naturmangfold		Noko negativ konsekvens		
Grunngjevnad av konsekvens		Påverknaden på heile det vurderte området blir vurdert som noko miljøskade (-) på grunn av varige arealinngrep og tap av natur. Av den grunn blir konsekvensen vurdert som noko negativ.		

## Landbruk/naturressursar

ABO plan og arkitektur har utarbeida konsekvensutgreiing for naturressursar. Metoden tek utgangspunkt i Statens vegvesen handbok V712, sidan dette ikkje er eit tema i M-1941. Gytefeltet for torsk er ikkje med i vurderinga sidan dette allereie er konsekvensutgreidd i KU for naturmangfald. Det er definert 7 ulike delområde med ulik verdi som naturressursar innanfor influensområde til planområdet, desse er:



Figur 29: Verdiklassar for jordbruksareal og delområder (1-7).

Kartlaget «Verdiklasser basert på AR5 og DMK» er utvikla for bruk ved konsekvensanalysar etter «Håndbok for Konsekvensanalyser» frå Statens vegvesen, og vert nytta for område utan jordsmonnkart. Dette kartet er nytta for å verdivurdere landbruksarealet i planområdet. Opplysningar frå AR5 og DMK gir svakare grunnlag for å differensiere verdien av jordbruksareal enn det jordsmonnkartet gjer, og det gjer ikkje grunnlag for å identifisera jordbruksareal i klassen «Svært stor verdi». I AR5 er jordbruksarealet delt i klassane fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite. Desse er igjen delt inn etter grunnforholda jorddekt, organisk jord og grunnlendt. I DMK er jordbruksarealet også delt inn etter driftsforhold for jordbruket i klassene lettbrukt, mindre lettbrukt og tungbrukt jord, basert på faktorane helling, form (arrondering) og størrelse:

**Stor verdi:** Fulldyrka jord som er jorddekt og ikkje tungbrukt.

**Middels verdi:** Fulldyrka organisk jord, fulldyrka tungbrukt jord, samt innmarksbeite og overflatedyrka jord som er jorddekt.

**Noko verdi:** Innmarksbeite og overflatedyrka jord som er grunnlendt eller har organiske jordlag.

## Påverknad

Som følge av etableringa av nytt bustadfelt med tilhøyrande infrastruktur (veg) vil noko areal av jordbruksareal med stor verdi gå tapt. Størst er konsekvensen for delområdet 1 der om lag 2289 m<sup>2</sup> med fulldyrka jord vert omdisponert til bustad. Jordbruksareal langs fylkesvegen vil bli noko smalare, men vil ikkje føre til vesentlege ulemper for vidare jordbruksdrift. For delområde 4 vil det gå tapt noko landbruksareal (mindre omdisponering).

Delområde Nr.	Type påverknad	Påverknad
1	Arealbeslag fulldyrka jord (2289 m <sup>2</sup> )	Forringa (--)
2	Arealbeslag fulldyrka jord (33 m <sup>2</sup> )	Ubetydeleg endring
3	Ingen	Ubetydeleg endring
4	Arealbeslag fulldyrka jord (290 m <sup>2</sup> )	Ubetydeleg endring
5	Ingen	Ubetydeleg endring
6	Ingen	Ubetydeleg endring
7	Arealbeslag overflatedyrka jord (260 m <sup>2</sup> )	

## Konsekvens

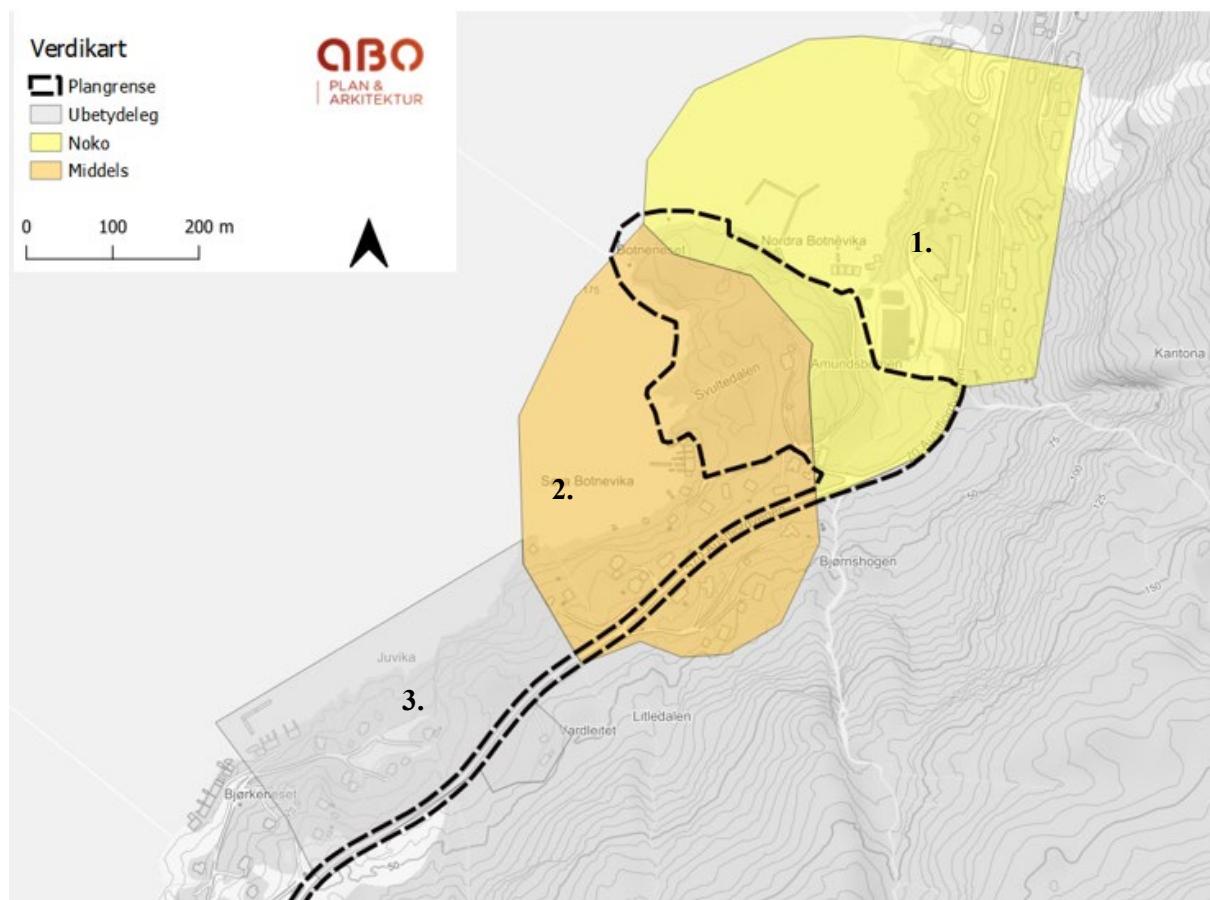
Delområde	Verdi	0-alt	Alternativ 1
1	S	0	Betydeleg miljøskade (--)
2	S	0	Ubetydeleg miljøskade (0)
3	S	0	Ubetydeleg miljøskade (0)
4	S	0	Ubetydeleg miljøskade (0)
5	S	0	Ubetydeleg miljøskade (0)
6	S	0	Ubetydeleg miljøskade (0)
7	M	0	Ubetydeleg miljøskade (0)
Vektlegging av enkelte delområde			Delområdet 1 er vektlagt fordi der her den største miljøskaden oppstår
Samla verknadar			Det er ikkje planlagt andre inngrep, så vidt kjent
Samla konsekvens for Naturressursar			Middels negativ konsekvens
Grunnjevnad av konsekvens			Påverknaden på heile det vurderte området blir vurdert som betydeleg miljøskade (-) på grunn av arealbeslag av 2,2 daa fulldyrka jord innanfor delområde 1.

## Landskap

ABO plan og arkitektur har utarbeida konsekvensutgreiing for Landskap. Metoden tek utgangspunkt i Miljødirektoratet sin rettleiar M-1941. Det er definert 3 ulike delområde med ulik verdi for landskap innanfor influensområdet til planområdet, desse er:

### Verdi:

Nr.	Delområde	Type/grunnlag for vurdering	Verdi
1	Nordre botnevika	Kulturlandskap/åpent fjordlandskap	Noko
2	Søre botnevika	Kulturlandskap/åpent fjordlandskap	Middels
3	Bjørkeneset	Åpent fjordlandskap	Ubetydeleg



Figur 30: Verdikart for registrert landskap i utgreiingsområdet.

Delområde 1 består av den nordaustlege delen av sjølve Botneneset, Nordra Botnevika og noko forbi skulen. Nordre Botnevika dannar eit tydeleg landskapsrom avgrensa av terrengruggen på Botneneset i sørvest og av bebyggelse og eit mindre nes i nord. Området er prega av skog, skulebygg med tilhøyrande anlegg og noko småhusbebyggelse. Delområdet har ikkje spesielle visuelle kvalitetar. Delområdet har utbygging i strandsona i form av småbåtanlegg og naust, og i dette delområdet ligg skulen, uteareal og nokre einebustader. Det er ingen landskapsformasjonar, landemerkar eller andre natur- eller menneskeskapte kvalitetar i dette delområdet som gjer det verdi. Samla verdi er sett til ubetydeleg.

Delområde 2 er avgrensa til å omfatte Søre Botnevika med naust, bryggeanlegg og småhusbebyggelse, prestegarden med tilhøyrande kulturlandskap. Området har vidt utsyn mot Sandesosen og Fensfjorden og er ein del av et større ope fjordlandskap. Delområdet sin verdi er i stor grad knytt til historia i landskapet: Der prestegarden med tilhøyrande kulturlandskap inngår i ein heilskap som gir området ei djupde, variasjon og sær preg av lokal betydning. Samla verdi er sett til noko verdi.

Delområde 3 består av flata som går frå fylkesvegen og ned mot fjorden som framstår som eit einheitleg landskap som vender seg mot sjø utan større buktar eller nes og som har noko skogvegetasjon og noko småhusbebyggelse. Mot vest går det ein tydeleg knekk i terrenget som er ei naturleg avgrensing av delområdet. Området har vidt utsyn mot Sandesosen og Fensfjorden og er ein del av et større ope fjordlandskap. Delområdet er vurdert til ubetydeleg verdi. Landskap med få verdiar i lokal samanheng.

## Påverknad

Delområde 1: Kulturlandskapet i Amundsbott (med kulturminne) er bevart. Delområdet har ikkje særskilte visuelle kvalitetar for regionen, men utgjer eit tydeleg landskapsrom avgrensa av terrengruggen sørvest på Botneneset og av bebyggelse og eit mindre nes i nord. Ved føreslått utbygging vil terreng og landskap verte påverka i nokon grad, då den markante terrengruggen vert bebygd. Justering av kryss mot fylkesvegen vil òg gje noko nærverknad, men er lagt i terrenget på ein slik måte at det ikkje er trong for større skjeringar eller fyllingar. Samla påverknad er sett til **noko forringa**.

Delområde 2: Alternativ 1 i planframlegget ivaretar dei lokalt viktigaste landskapselementa i området. Prestegarden med hageanlegg er bevart og prestebustaden vil framleis ha ein sentral posisjon i Søre Botnevika med fritt utsyn mot fjorden. Botneneset vil i framtida framleis framstå som eit skogkledd nes. Landskapskarakteren vert ikkje vesentleg endra. Vurderinga er at bustadområdet er godt forankra i landskapet, men tek vekk noko visuelt mangfold ved at noko skog og jordbruksareal forsvinn på neset. Bustadar kjem og tettare på prestebustaden. Samla påverknad er sett til **noko forringa**.

Delområde 3 er ikkje vurdert å verte påverka med omsyn til terreng og landskap, då regulert fortau vil vere tilpassa eksisterande veg og ikkje krevjar nemneverdig terrengrugg. Det er føreslått å plassere overskotsmassar innanfor # 1 langs vegen her, men arealet skal tilbakeførast til eksisterande bruk og såast att. Samla påverknad er sett til **ubetydeleg forringa**.

Nr.	Delområde	Type påverknad	Påverknad
1	Søre Botnevika	Endring av landskap	Noko forringa
2	Nordre Botnevika	Endring av landskap	Noko forringa
3	Bjørkeneset	Ingen påverknad	Ubetydeleg forringa

## Konsekvens

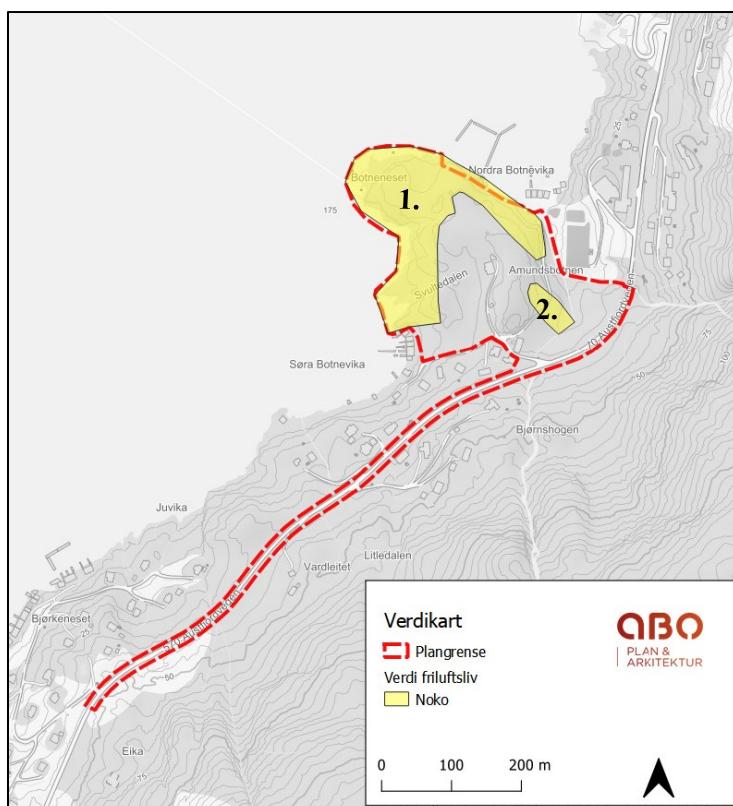
Nr.	Delområde	Verdi	0-alt	Alternativ 1
1	Nordre Botnevika	N	0	Ubetydeleg miljøskade (0)
2	Søre Botnevika	M	0	Noko miljøskade (-)
3	Bjørkeneset	U	0	Ubetydeleg forringa (0)
Vektlegging av enkelte delområde			Delområde 2 er vektlagt det er her den største miljøskaden oppstår.	
Samla verknadar			Det er ikke planlagt andre inngrep, så vidt kjent.	
Samla konsekvens for landskap			Noko forringa	
Grunngjevnad av konsekvens			Vurderinga er at bustadområdet er godt forankra i landskapet, men tek vekk noko visuelt mangfold ved at noko skog og jordbruksareal forsvinn på neset. Bustadar kjem og tettare på prestebustaden. Samla påverknad er sett til noko forringa.	

## Friluftsliv

ABO plan og arkitektur har utarbeida konsekvensutgreiing for friluftsliv. Metoden tek utgangspunkt i Miljødirektoratet sin rettleiar M-1941. Det er definert 2 ulike delområde ulik verdi for friluftsliv innanfor influensområde til planområdet, desse er:

### Verdi:

Nr.	Delområde	Type/grunnlag for vurdering	Verdi
1	Botneneset	Badeområde/ naturleikeplass til skule	Noko
2	Amundsbotn	Akebakke	Noko



Figur 31: Verdikart friluftsliv.

Delområde 1 omfattar Botneneset rekreasjons- og leikeområde. Dette området er mykje nytta av skuleelevar ved Sandnes skule, barnehagen og av innbyggjarane på Sandnes generelt. Her er det tilrettelagt med gapahuk, grillplass, benkar og slengdissar. Her kan ein også bade. Området er kartlagt av kommunen og er gjeve verdi som svært viktig av kommunen (fylkesatlas.no). Dette er et nærfriulftsområde som er viktig for lokalbefolkinga, det ligg i nær tilknyting til prestegarden og i tilknyting sjø. Samla verdi er vurdert til stor lokal verdi (dette gjer noko verdi etter gjeldande KU-metodikk). Området har er eit viktig friluftsområde lokalbefolkinga, men området er ikkje eit regionalt viktig friluftsområde.

Delområde 2 omfattar akebakke ved Amundsbottn. Området er vurdert å ha stor verdi som akebakke for skulebarna. Delområdet har elles ikkje særlege kvalitetar knytt til spesielle landskapstrekk, terrengrformasjonar, spesiell vegetasjon eller utsiktpunkt. Delområdet er vurdert å ha stor lokal verdi (noko verdi) fordi det ikkje finst alternative bakkar til aking og vinterleik andre plassar i nærleik til skulen, men området er ikkje vurdert til å være eit regionalt viktig friluftsområde.

### Påverknad

Planframlegget gjer ikkje inngrep i friluftsområde ved Botneneset, delområde 1, men det eine leikearealet går inn i omsynssona for friluftsliv i KPA. Eksisterande ferdsselslinjer vert oppretthalde, og det vert sikra nye, tilgjengelege koplingar mot rekreasjonsområdet frå det nye bustadområdet. Det vil ikkje skje auke i forureining i form av støy, stov og avrenning mot rekreasjonsområdet. Den lille auken i støy frå bilar og/eller frå bebyggelsen er vurdert å vere så minimal at den er vurdert å vere ubetydeleg. I hovudsak held skulebarn og andre seg ved sjøen og inne i skogen. Nytt bustadområde vil i liten grad endre opplevelinga av friluftsområdet, då det ikkje blir synleg. Dei nye bygga vil i noko grad endre opplevelinga av tilkomsten til området, men eksisterande sti vert sikra gjennom UTE2. Rekreasjonsområdet si funksjon (bading/naturleikeområde) vil vere uendra som følgje av føreslått tiltak. Påverknad er difor vurdert å vere ubetydeleg.

Foreslått tiltak gir ingen reduksjon i attraktivitet for akebakken. Det er ikkje føreslått tiltak som er i konflikt med tilkomst til akebakken eller som vil ha barriereeffekt. Det vil ikkje skje forureining frå støy, stov eller avrenning som påverkar akebakken. Akebakken sin funksjon vil vere uendra som følgje av planframlegget. Påverknad er difor vurdert å vere ubetydeleg.

Nr.	Delområde	Type påverknad	Påverknad
1	Botneneset	Ingen	Ubetydeleg
2	Akebakke Amundsbottn	Ingen	Ubetydeleg

### Konsekvens

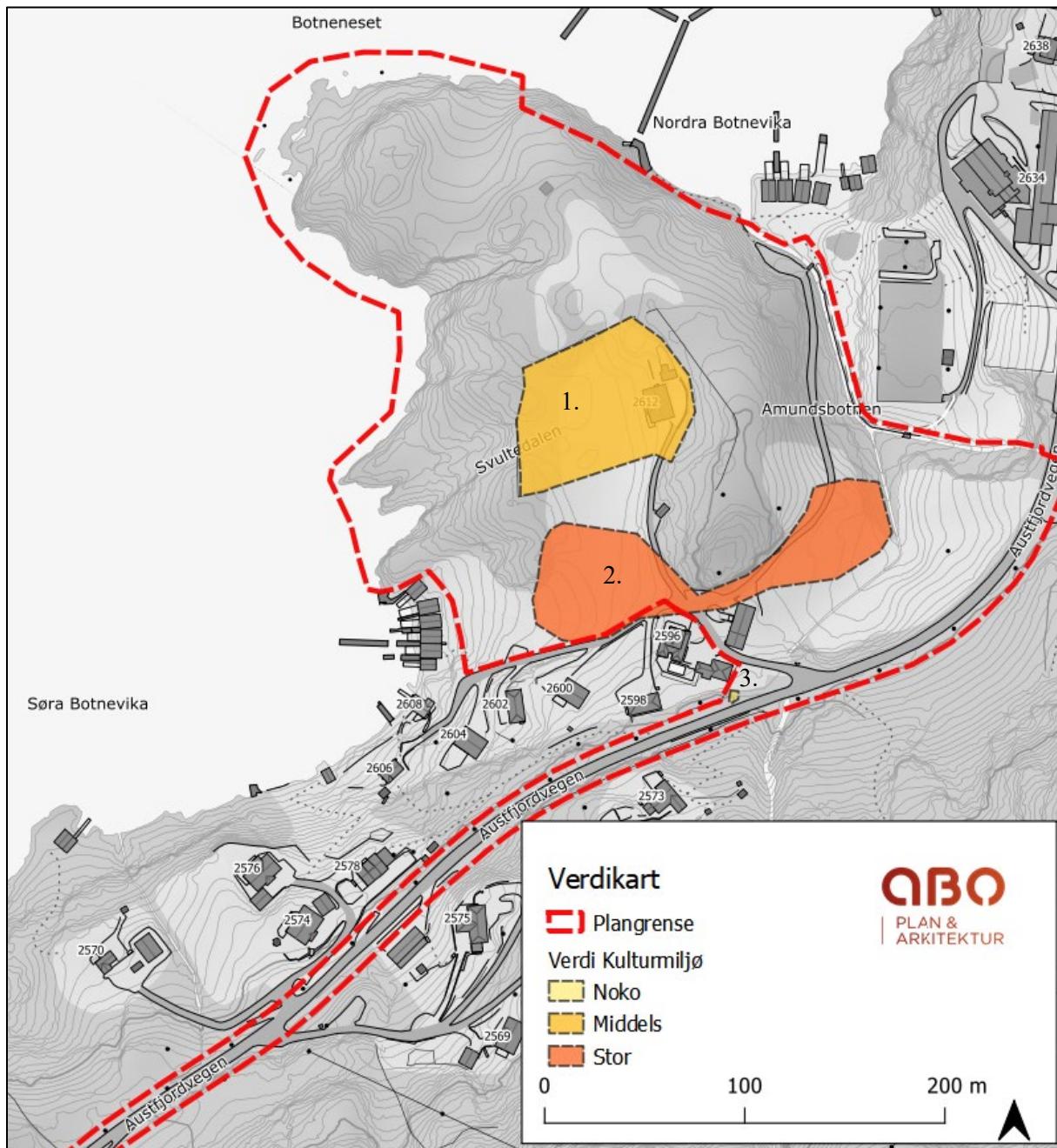
Nr.	Delområde	Verdi	0-alt	Alternativ 1
1	Botneneset	N	0	Ubetydeleg miljøskade (0)
2	Akebakke Amundsbottn	N	0	Ubetydeleg miljøskade (0)
Vektlegging av enkelte delområde				-
Samla verknadar				Det er ikkje planlagt andre inngrep, så vidt kjent
Samla konsekvens for friluftsliv				Ubetydeleg konsekvens
Grunngjevnad av konsekvens				Ubetydeleg miljøskade for 2/2 delområde gjev samla ubetydeleg konsekvens

## Kulturmiljø

ABO plan og arkitektur har utarbeida konsekvensutgreiing for kulturmiljø . Metoden tek utgangspunkt i Miljødirektoratet sin rettleiar M-1941. Det er definert 2 ulike delområde ulik verdi for kulturmiljø innanfor influensområdet til planområdet, desse er:

### Verdi:

Nr.	Delområde	Type/grunnlag for vurdering	Verdi
1	Prestegarden	Prestegard	Middels
2	Amundsbotn	Automatisk freda kulturminne	Stor
3	Jordkjellar	Jordkjellar tilhøyrande garden på staden	Noko



Figur 32: Verdikart kulturmiljø.

Delområde 1 består av prestebustaden i Masfjorden med tilhøyrande hageanlegg.  
Masfjorden prestebustad ligg i Botnevika. Bygget er ein einebustad frå 1884 med rektangulært grunnplan, inngang frå austsida OVF). Sandnes kyrkje ligg på Masfjordnes og vart bygd i 1845. Torbjørn Frølich vart i 1881 utnemnt til sokneprest i Masfjorden, som andre sokneprest for området. Allereie i 1883 ble det sett av offentlege midlar til oppføring av ein eigen prestebustad i sveitserstil. Omtrent samtidig ble det laga eit hageanlegg basert på teikningar frå amtsgartnar (fjon.no). Historia om prestegardane og prestebustadene i Norge er ein viktig del av norsk kulturhistorie. Områda med tilhøyrande bygg står sentralt i utviklinga av norsk folkeopplysning, utdanning, landbruk og kulturliv. Verdi til kulturmiljøet er samla vurdert til middels verdi.

Delområdet 2 består av to automatisk freda kulturminne frå steinalder. Lokalitet 1 ([ID: 290469](#)) er eit busetting og aktivitetsområde frå yngre steinalder og som ligg 12-14 meter over havet. I steinalderen låg strandlinja omtrent på denne kotehøgda. Råstoff som er registrert er flint, rhyolitt, kvarts, kvartsitt, bergkrystall og skifer. Gjenstandane som vart funne på lokaliteten peikar på aktivitet i tidleg fase av yngre steinalder, tidlegneolitikum. Lokalitet 2 ([ID: 290656](#)) er ei dyrkingsflate og aktivitetsområde som ligg på om lag same kotehøgd, men ligg ikkje i visuell kontakt med lok 1, da lok 2 ligg vendt mot Amundsbott og Nordre Botnevika. Her er registrert to lag med datering til eldre steinalder (funn datert 6456-6366 f.kr). medan i øvre del er det spor av fossilt dyrkingslag, frå eldre bronsealder (datert 1498-1378 f. Kr) og mellomalder (datert: 1480-1640 e. Kr). Lokalitetane saman med det øverige kulturlandskapet syner at det kan ha vore menneske ved Botneneset over lengre tid. Menneske har kunne nytta seg av naturressursane i dette området, her er det tilgang til elv, skog, lettdyrka morenjord og jakt/fiske. Samanhengen i landskapet mellom lokalitetane sin plassering og naturgrunnlaget (fjord, elv, skog og jordbruk) er klar. Delområdet er noko påverka av nyare utbygging. Miljøet har høg kunnskapsverdi. Som automatisk freda har kulturminna i utgangspunktet nasjonal verdi (stor verdi).

## Påverknad

Planframlegget legg ikkje opp til arealbeslag i eller i dei nærmaste areala rundt prestebustaden eller hageanlegget, delområde 1. Nye bustader med tilhøyrande infrastruktur vert plassert slik i terrenget at det skjermar prestebustaden og hagen i størst mogleg grad. Dei nye bustadene er plassert i bakkant og delvis på sida av prestebustaden og er i skala tilpassa med omsyn til eksisterande bygg og terrenge. Føreslårte bustader vil i nokon grad endre kontakten mellom prestegardstunet og eksisterande omgjevnader, som i dag består av skog og mark. Bebyggelsen er plassert slik at prestegarden, hageanlegget og områda rundt er synleg frå sjø og frå dei områda som har sikt mot Botneneset og prestegardstunet.

Bygga er føreslått med ein plassering, utforming og volum som i liten grad utfordrar prestegardstunet si synlegheit og visuelle, kulturhistoriske funksjon i landskapet. Samla påverknad er sett til ubetydeleg forringa.



Delområde 2: Dei automatisk freda kulturminna vert ikkje påverka av nye tiltak samanlikna med dagens situasjon. Veg AVG og V1 kjem litt nærmare på kulturminna, men er ikkje vurdert til å skape ein ny barriere eller endre det kulturhistoriske samanhengen landskapet i noko grad samanlikna med dagens situasjon. Samla påverknad er sett til ubetydeleg forringa.

Delområde 3: Planframlegget legg ikkje opp til arealbeslag i delområdet, planlagde infrastrukturtiltak er tilpassa lokaliteten. Det vert ikkje gjort inngrep i jordkjellaren. Det planleggast for infrastruktur nært jordkjellaren, men frå det nivået som fylkesvegen ligg på er det berre toppen av taket som er synleg. Dette består av ein haug med gras og lyng. Kulturminnet ligg inn i terrenget og planlagt fortau vil ikkje gje fjernverknad som i negativ grad vil påverke jordkjellaren.

Nr.	Delområde	Type påverknad	Påverknad
1	Prestebustad	Ingen vesentleg	Ubetydeleg
2	Automatisk freda kulturminne	Ingen vesentleg	Ubetydeleg
3	Jordkjellar	Ingen vesentleg	Ubetydeleg

### Konsekvens

Nr.	Delområde	Verdi	0-alt	Alternativ 1
1	Prestebustad	Middels	0	Ubetydeleg miljøskade
2	Automatisk freda kulturminne	Stor	0	Ubetydeleg miljøskade
3	Jordkjellar	Noko	0	Ubetydeleg miljøskade
Vektlegging av enkelte delområder				Ingen vektlegging
Samla verknadar				
Samla konsekvens kulturmiljø				Ubetydeleg konsekvens
Grunngjevad av konsekvens				

### Samla konsekvens for klima og miljøtema

Planframlegget (alternativ 1) syner noko negativ konsekvens (-) for 2/5 tema (naturmangfald og landskap), ubetydeleg konsekvens for friluftsliv og middels negativ for naturressursar. Samla konsekvens klima og miljøtema er vurdert til middels negativ konsekvens. Konsekvensgrad for naturressursar er vektlagt då det er her den største miljøskaden vil oppstå.

Alternativ		0-alternativet	Alternativ 1
Vurderingar av konsekvens			
Klima- og miljøtema	Naturmangfald	0	Noko negativ konsekvens
	Naturressursar	0	Middels negativ konsekvens
	Landskap	0	Noko negativ konsekvens
	Friluftsliv	0	Ubetydeleg konsekvens
	Kulturminne	0	Ubetydeleg konsekvens
Samla konsekvens	Grunngjeving vektlegging av tema		Planframlegget (alternativ 1) syner noko negativ konsekvens (-) for 2/5 tema (naturmangfald, landskap og friluftsliv). Ubetydeleg konsekvens for friluftsliv og middels negativ for naturressursar. Samla konsekvens klima og miljøtema er vurdert til middels negativ konsekvens. Konsekvensgrad for naturressursar er vektlagt då det er her den største miljøskaden vil oppstå.
	Samla konsekvens		<b>Middels negativ konsekvens</b>

### Usikkerheit

Tema	Usikkerheit
Naturmangfald	Låg. Samanlagt blir det vurdert som lite usikkerheit knytt til verdsetjinga og vurderinga av påverknad for tema landskap.
Naturressursar	Middels. Det er knytt usikkerheit til påverknadsgrad for delområde 1. Usikkerheita er knytt til om kvar grensa går mellom større omdisponering (forringa påverknad) av jordbruksareal og mindre omdisponering (noko forringa påverknad) jf. Påverknadstabell i SVV handbok V712. Dette kunne godt ha vore talfesta med grenseverdiar i rettleiaren/handboka. Det er 2,2 daa fulldyrka jord som skal omdisponerast til bustad innanfor delområde 1. I dette tilfelle har vi valt å sette påverknadsgraden til forringa for delområde 1, men det kan vera at konsekvensen burde vært sett til noko forringa påverknad. Dette arealet er allereie er avsett til byggjeføremål i kommuneplanens arealdel som betyr at omdisponering av jorda allereie er avgjort i overordna plan. Synar i denne samanheng til jordlova § 2 om planens verkeområde. Her går det fram at reglene i § 9 om bruk av dyrka og dyrkbar mark ikkje gjeld for område som i overordna plan og/eller i reguleringsplan er avsett til byggjeføremål
Landskap	Låg. Samanlagt blir det vurdert som lite usikkerheit knytt til verdsetjinga og vurderinga av påverknad for tema landskap.

Friluftsliv	Låg. Samanlagt blir det vurdert som lite usikkerheit knytt til verdsetjinga og vurderinga av påverknad for tema landskap.
-------------	---

## Avbøtande tiltak og korleis desse er følgt opp i planframlegget

KU	Anbefalte avbøtande tiltak	Oppfølging i plan
Naturmangfold	Ein bør unngå spreing av framande artar. For å unngå dette bør det ikkje gravast unødvendig, og massar frå anleggss arbeid bør ikkje flyttast utan grunn. Massar som inneholder planter frå framande artar bør handterast lokalt, og eventuell planteavfall og smitta massar bør transporterast tildekka og leverast til eit passande avfallsanlegg. For meir råd om handtering av massar med skadelege plantar, sjå Misfjord & Angell-Petersen (2018).	
	For å hindre lokale negative påverknader på bekken (delområde 1) og gytteområdet for kysttorsk i Høstelandsundet (delområde A), bør avrenning av partikkelforande vatn til og gjennom bekken som går frå anleggsmrådet til Søra Botnevik, bli avgrensa så mykje som mogleg, særleg i perioden januar-mai (gytetid for torsk og tidlegaste ynglingstid).	Det er gjeve føresegner med krav om avbøtande tiltak mot avrenning.
Naturressursar	Ta vare på matjordlag i fulldyrka områder for forbetring av eksisterande dyrka mark innanfor same eigedom eller innanfor andre landsbrukseigedomar. Matjord skal skyvast til side og nyttast vidare etter at anleggspersonen er over. Det er viktig at brun mineraljord ikkje vert blanda med andre ureina massar, slik at massane kan nyttast til jordforbetring.	Er gjeve føresegner om handsaming av matjord.
	Ha fokus på minimere arealbeslag i jordbruksareal til eit minimum i anleggfasen.	Er gjeve føresegner om handsaming av matjord.
	Anleggssone i dyrka mark må settast i stand etter endt anleggspériode.	Er gjeve føresegner om handsaming av matjord.
Landskap	Ingen avbøtande tiltak.	-
Friluftsliv	Ingen avbøtande tiltak.	-
Kulturmiljø	Ingen avbøtande tiltak	-

## 7.2 Vurdering av planframlegget opp mot overordna planar

### Vurdering av planframlegget opp mot Kommuneplanens arealdel for Masfjorden kommune (2018-2030)

Planframlegget følgjer opp intensjonar om bustadbygging på Sandnes, og føreslått hovudføremål er i tråd med avsett bustadføremål i kommuneplanens arealdel til Masfjorden kommune (2018-2030).

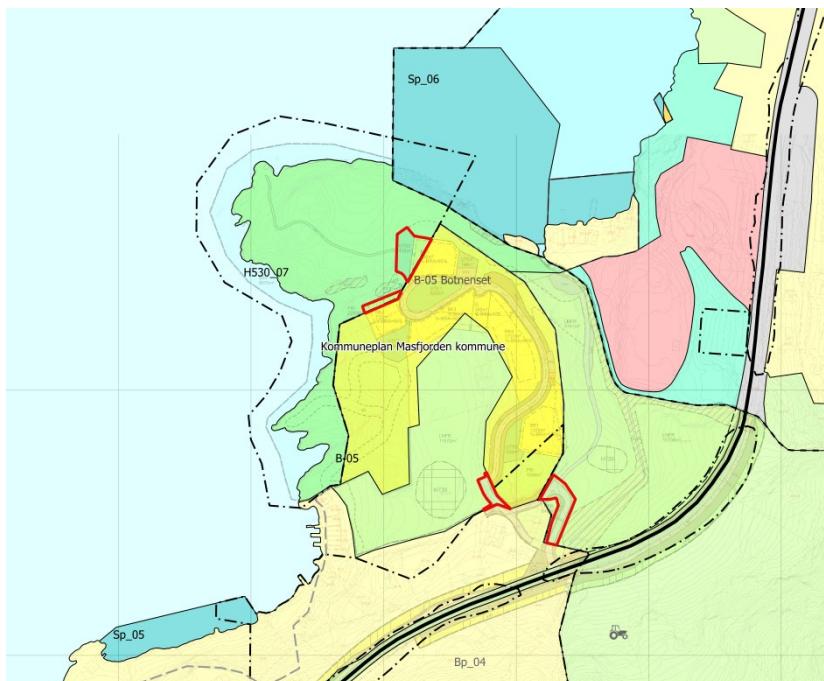
Planframlegget har nokre fråvik frå kommuneplanens arealdel. Desse er vurdert under:

- Mindre delar av BK1 og UTE2 ligg plassert i friluftsføremål og i omsynssone for friluftsliv i KPA for Masfjorden kommune. I føresegnene til omsynssona for friluftsliv står det følgande i KPA:  
*«Sona omfattar område med store regionale friluftsverdiar. Friluftsliv skal ha særskilt vern innafor sona og skal takast omsyn til ved planlegging, handsaming av søknader og gjennomføring av tiltak innafor området.»*

Det er arbeida grundig med å plassere vegtiltak, bustadbebyggelse og tilhøyrande uteoppahaldsareal slik at omsyn til både friluftsliv, strandsoneverdiar, kulturminne, landbruksareal og landskap vert best mogleg ivaretake. KPA syner byggjeføremål også mot vest, i framkant av prestebustaden, som det er valt å ikkje føreslå utbygging i av omsyn til både kulturmiljø og landskap. Arealet utgjer 5 700 m<sup>2</sup>. For å gje plass til småhus i tunformasjon med eit større uteoppahaldsareal i senter av BK1, BK2 og BK3 hamnar ein mindre del av BK1 og UTE2 inn i omsynssona for friluftsliv. Det er som skrive over sikra at tilkomst til eksisterande sti vert oppretthalde. Denne løysinga er totalt sett vurdert å vere betre for området. Dersom det vart bygd i bustadføremål framfor

prestebustaden for å oppnå same tal (eller fleire) einingar ville dette gjeve større negative verknader for kulturmiljø, strandsyneomsyn og landskap.

- V1 er plassert i LNF og er soleis i strid med føremål i KPA. Dette grepet er vurdert som heilt naudsynt for å få til eit kryss og ein tilkomstveg i samsvar med handbøkene. Vedlagt KU for naturressursar syner konsekvensane av dette.
- Masfjorden kommune sin KPA stiller krav om MUA (minste uteoppholdsareal, privat) på 200m<sup>2</sup> pr. bustad. Fastsetjing av MUA eigner seg godt for planlegging av einebustadtomter, men er mindre eigna for konsentrerte småhus. Det er difor valt å sette minstekrav til både felles og privat uteoppholdsareal. Til blokk i BB1 er det krav om 40 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal pr. eining og 12 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal. For rekkehusa i BK1-BK4 er det krav om 100 m<sup>2</sup> privat og 100 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal. Denne løysinga er ikkje vurdert å vere i konflikt med intensjonane bak KPA sine krav om 200 m<sup>2</sup> MUA pr eining.
- Det er krav i KPA om 2 parkeringsplassar pr. bueining. Planframlegget legg opp til 1,5 plass pr. bueining i tillegg til 8 gjesteparkeringsplassar. Dette er vurdert som tilstrekkeleg, då bustadfeltet ligg tett på busshaldeplass, skule og barnehage.



Figur 33. Raude felt synar områder der byggetiltak ligg utanfor byggføremål i KPA. Det er samstundes ein stor del byggføremål som er halde fri for nye bygg i planframlegget.

### 7.3 Overordna føringer

#### Vurdering av planframlegget opp mot Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

##### Friluftsliv og ålmenn ferdse:

Botneneset er eit viktig frilufts- og rekreasjonsområde for bebuarar på Sandnes og born ved skulen og barnehagen. Vedlagt konsekvensutgreiing syner at planframlegget ikkje gir negative verknader for dette friluftsområdet. Det vert ikkje gjort arealbeslag som har negativ verknad, og tilkomst til området vert ivaretake med både eksisterande og nye forbindelsar. Frå regulert uteoppholdsareal UTE2 går ein eksisterande sti. Det er gjeve følgande føresegner for å sikre kopling mot neset gjennom

uteoppahaldsarealet: «UTE2 og UTE3 kan ikkje gjerdast inn og det må oppretthaldast allmenn tilkomst til TD og #4.» Turgårar kan dermed gå via tilkomstveg og ned mot tursti gjennom UTE2. Omsynet til friluftsinteresser i strandsona er på bakgrunn av dette vurdert å vere ivareteke i planframlegget.

#### Naturkvalitetar og naturmangfald:

Med omsyn til naturkvalitetar og naturmangfald i strandsona i denne planen er det registrert gyeområde for torsk i Høstelandssundet nord for Botneneset, samt ei bekj registrert som naturtypen *ellevannmassar*. Konsekvensutgreiing for dette tema syner at tiltaka i driftsfasen ikkje vil føre til negative konsekvensar for bekken eller gyeområdet. For anleggfasen er det stilt krav til avbøtande tiltak mot avrenning i føreseggnene. Dette vil ivareta omsynet til både bekken og gyeområdet.

Med avbøtande tiltak er ikkje planframlegget vurdert å sette omsynet til naturkvalitetar og naturmangfald i strandsona til side.

#### Kulturminne og kulturmiljø:

Planframlegget er ikkje vurdert å setje omsynet til kulturminne og kulturmiljø i strandsona til side, jf. vedlagt KU for dette tema.

#### Landskap:

Planområdet ligg i eit landskapsområde registrert som vanleg førekommande i regionen og har difor verdi 2 etter vurderinga i rapporten «Verdivurdering av landskapsområder i Hordaland» (Aurland naturverkstad, 2011).

Planframlegget er ikkje vurdert å setje omsynet til landskapet i strandsona til side, jf. vedlagt konsekvensutgreiing.

### **7.4 Landskap**

Viser til landskapsvurderinga som er gjort over og vedlagt konsekvensutgreiing for temaet.

Når det gjeld landskapstilpassing for bustadutbygginga og tilkomstveg, vil planframlegget føre til både fjern- og nærverknad, men ikkje på ein skjemmande måte. Både bygg og veg er plassert med omsyn til eksisterande terrenmlinjer. Storleiken og utforminga av bygga er dessutan vurdert å tilpasse seg eksisterande terreng og prestebustaden slik at dei ikkje står fram som dominante volum. Terrenget og omsyn til eksisterande prestebustad med hageanlegg har vert førande for plassering av tilkomstveg og bustadomter.

Bustadomtene er plassert i dei delane av området som er best eigna med omsyn til eksisterande terrenget, slik at trøng for terrenghandsaming minimerast. Det er stilt krav i føreseggnene for å sikre terrenghandsaming i samband med utbygginga.

### **7.5 Stadens karakter**

Gjennom utbyggingsforslaget i planframlegget vert stadens karakter endra frå eit lite bebygd grønt nes til eit konsentrert bustadfelt. Det er samstundes allereie avgjort i overordna plan at det skal opnast for bustadbygging i dette området, og vedlagt konsekvensutgreiing syner ingen vesentleg miljøskade for tema landskap. Områda rundt og nært Botneneset er bebygd med både småhusbebyggelse, større skulebygg og kjeda einebustader i samanhengande volum, slik at føreslått utbygging er vurdert å ikkje vere i stor kontrast til omgjevnadene.

### **7.6 Kulturminne og kulturmiljø**

Planforslaget er ikkje i berøring med dei automatisk freda kulturminna. Vidare er utbygginga ikkje vurdert å setje omsynet til eksisterande prestebustad med tilhøyrande hage. Bygga har ein utforming, storlek og plassering som ikkje er i konflikt med behovet for at prestebustaden framleis skal vere godt synleg frå sjø og ha «luft» rundt. Ingen bygg er plassert i framkant av den eldre

bustaden, mot sjøareala i vest. Jordkjellar ved Austfjordvegen er vurdert å vere ivaretake ved at veganlegg med fortau ikkje kjem i berøring med konstruksjonen.

Viser elles til vurdering av planframlegget opp mot omsyn til kulturminne og kulturmiljø i vedlagt konsekvensutgreiing.

## 7.7 Tilhøvet til krava i kap II i naturmangfaldlova

Prinsippa i §§ 8 til 12 skal leggast til grunn som retningslinjer ved handsaming av reguleringsplanen.

<b>§ 8 Kunnskapsgrunnlaget</b>	<b>Vurdering av § 8 opp mot planframlegget</b>
<p>«Offentlige som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.</p> <p>Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.»</p>	Biota Naturkompetanse AS har gjort ein kartlegging av naturverdiane innanfor planområdet og det er gjort ein konsekvensutgreiing av naturverdiar på land og naturressursar i sjø. På bakgrunn av dette er det vurdert at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkeleg.
<b>§ 9 Føre-var-prinsippet</b>	<b>Vurdering av § 9 opp mot planframlegget</b>
<p>«Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for kulturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.»</p>	Det er gjeve føresegner om at avbøtande tiltak for å hindre avrenning til vassdrag skal vere etablert før det vert gjeve igangsetjingsløve for tiltak.
<b>§ 10 Økosystemtilnærming og samla belastning</b>	<b>Vurdering av § 10 opp mot planframlegget</b>
<p>«En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.»</p>	<p>Planområdet er i dag urørt og dagens bruk har ingen påverknad på landskap, økosystem, naturtypar og artar. Framtidig bruk som planframlegget opnar for vil gje påverknad på økosystemet innanfor planområdet.</p> <p>Det er samstundes ikkje kjennskap til andre pågåande planar i området, og det er ikkje sett av meir areal til byggjeføremål i overordna plan som vil gi ein auka belastning på økosystemet i området.</p>
<b>§ 11 Kostnadene ved miljøforringing skal berast av tiltakshavar</b>	<b>Vurdering av § 11 opp mot planframlegget</b>

<p>«Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.»</p>	<p>Dersom det som følgje av planframlegget er trong for å iverksetje tiltak for å hindre eller avgrense skade på naturmangfaldet, vil tiltakshavar bere kostnadene ved dette.</p>
<p><b>§ 12 Miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar</b></p> <p>«For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.»</p>	<p><b>Vurdering av § 12 opp mot planframlegget</b></p> <p>I anleggsfasen skal det tilstrebast å nytte miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar.</p>

## 7.8 Vurdering opp mot vassressurslova

Vassressurslova § 5 stiller krav om at tiltak i og nært vassdrag ikkje må vere i konflikt med ålmenne interesser som fiskens frie gong, ålmenn ferdsel, naturvern, biologisk mangfald, vitskapleg interesse, kultur og landskapsomsyn, jordvern og omsyn til flaum, skred osv.

Planen vil ikkje føre til negative konsekvenser for ålmenn ferdslle, vitskapleg interesse, kultur- eller landskapsomsyn eller jordvern. Vedlagt KU for naturverdiar beskriv potensiale for aure i dei nedste delane av bekken, men meiner at det ikkje er potensiale for ål.

Som følgje av omlegging av kryss frå fylkesvgen må det gjerast mindre inngrep både i og ved bekken som renn frå sør. Denne er registrert som ein viktig naturtype (ellevannmassar). Inngrep i bekken handlar om ein mindre utviding av eksisterande kulvert. Vedlagt KU for tema naturverdiar konkluderer med ubetydeleg verknad for elva i driftsfasen. I anleggsfasen er det anbefalt å stille krav til avbøtande tiltak mot avrenning. Dette er følt opp og sikra i føresegnene. Tiltaket er ifølgje KU ikkje til hinder for fiskens frie gong.

Utviding av kultvert vil dimensjoneraast slik at det ikkje vil endre tilhøva knytta til flaum. Det er i vedlagt skredfarerapport konkludert med sørpeskredfare langs bekken. Planforslaget er ikkje vurdert å endre eller forverre

Vidare slår vassressurslova § 11, første ledd, fast at det langs vassdrag skal vere eit avgrensa, naturleg vegetasjonsbelte som motverkar avrenning og som fungerer som levestad for plantar og dyr. Breidda på vegetasjonsbeltet er ikkje definert i lova, men det går fram at breidda kan «fastsettes i rettslig bindende planer etter plan- og bygningsloven».

Planen legg ikkje opp til fjerning av kantvegetasjon anna enn like ved der kulverten må utvidast på sørsiden av vegen ved flytting av krysset. Her er krattvegetasjon i dag. Under kartlegging av naturverdiar i området er det ikkje gjort funn av trua artar eller andre viktige naturverdiar langs kantsona. Utvidinga er ein naudsynt konsekvens av utviding/flytting av veganlegget.



Figur 34. Her vil kulvert og veg utvidast.

### 7.9 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Det er i plankartet sikra turdrag frå planlagt bebyggelse mot eksisterande rekreasjons-/friluftsområde ytst på neset. Eksisterande akebakke aust for BB1 er òg sikra.

### 7.10 Universell tilgjenge

Det er ikkje mogleg å stette UU-krev til stigning på vegen opp mot fv570 utan å gjere store inngrep i dyrka mark. Denne problemstillinga er drøfta med fylkeskommunen, som aksepterer at veg mot krysset har 10% stigning. Vurderte alternativ for vegtilkomst er beskrive i kap. 7.15. Det er sikra ein snarveg frå feltet og aust mot eksisterande sti/veg til skulen. På bakgrunn av terrenget på staden er det ikkje mogleg å sikre at denne får stigningstilhøve som stettar UU-krev.

Det er stilt krav til UU for alle felles uteoppholdsareal i feltet. I blokka er det krav om heis, slik at leilighetene vil vere tilgjengelege.

### 7.11 Folkehelse og barn og unge sine interesser

Planforslaget er vurdert å legge til rette for god folkehelse, der det er gangavstand til skule og barnehage, samt umiddelbar tilgang til fleire attraktive rekreasjonsområde. Her er gode forutsetningar for godt buminljø med mykje lys og utsikt frå bustadene og her er ikkje støyutfordringar. Store delar av bebyggelsen er plassert rundt eit felles tun, noko som gjer gode mogleigheter for godt naboskap, samt god oversikt frå bustadene til uteoppholdsområde for dei minste borna.

### 7.12 ROS

Risiko- og sårbarheitsanalysa avdekkar at det er knytt risiko til steinsprang, sørpeskred og områdestabilitet. Dette er omtalt i ROS-analysen, og er følgt opp i kart og føresegner.

### 7.13 Klima

I statleg planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing er det vektlagt at planlegging skal stimulere og bidra til reduksjon av klimagassutslepp. Det er viktig å planlegge for løysingar som både reduserer utsleppa og reduserer risiko og sårbarheit som følgje av klimaendringar. Viktig i dette arbeidet vil vere å sjå tiltak og verkemiddel for å redusere utslepp lokalt, men òg kva

dette betyr i ein større samanheng. Regjeringa sette som mål at utslepp i ikkje-kvotepliktig sektor – som inkluderer transport og arealbruksendringar – skal reduserast med 55 prosent innan 2030. Innan 2050 skal utsleppa totalt reduserast med 90-95 prosent.

### 7.10.1 Klimagassutslepp frå arealbruksendring

#### Metode

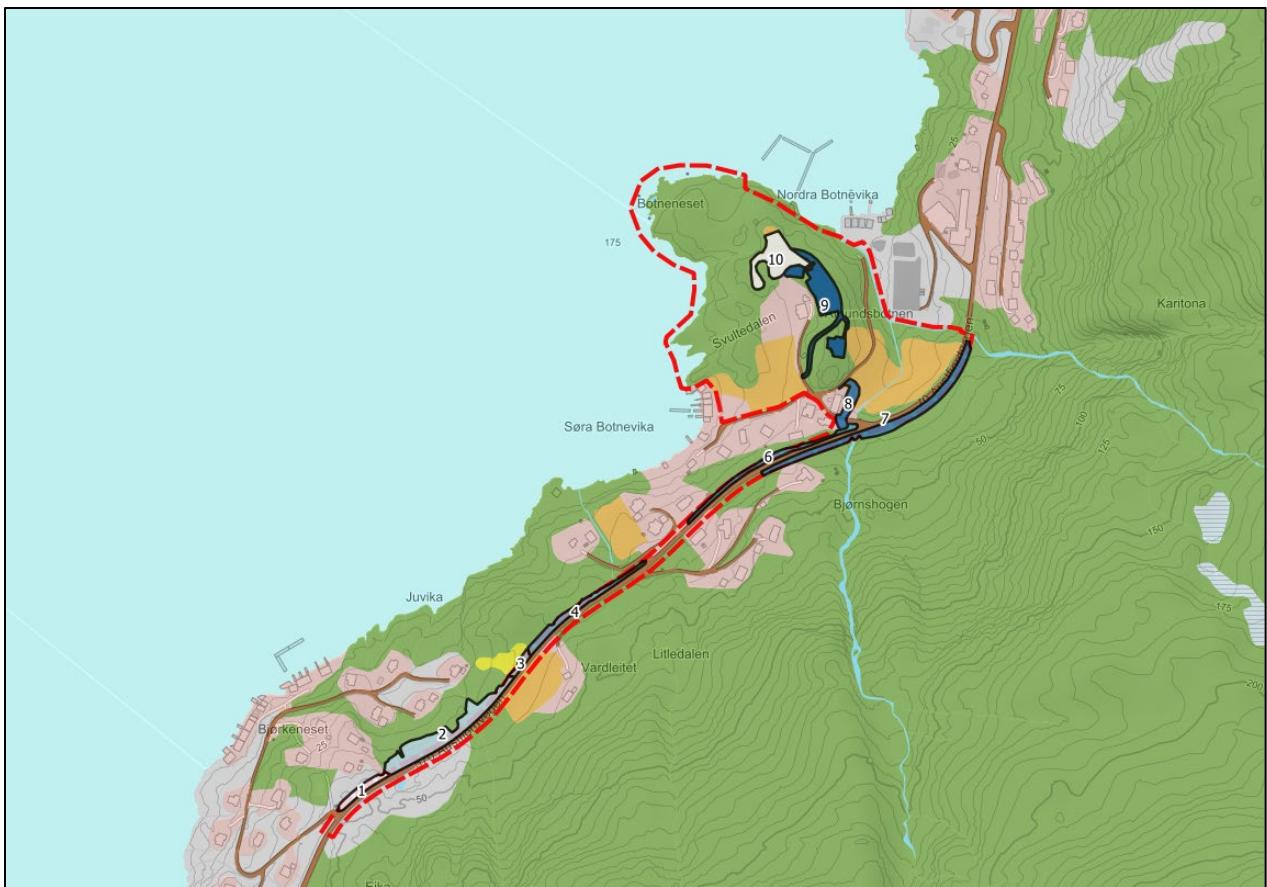
I dette kapittelet er det gjennomført klimagassberekingar i høve til klimaeffekten av arealbruksendringar, basert på informasjon om areal og arealbrukskategori frå NIBIO. For utrekning av klimagassutslepp frå arealbruksendringar har vi nytta klimagasskalkulatoren til Miljødirektoratet.

#### Parameter

Følgjande parameter ligg til grunn i utrekninga. Alt areal som er sett av til bustadområde er teke med i utrekninga, sjølv om at truleg større delar av områda som er sett av til bustad vil framleis vera natur i framtida. Utrekninga kan berre sjåast på som eit grovt anslag.

*Tabell 3: Tabell syner ca. areal som vert omdisponert til bustadområde tilhøyrande infrastruktur som følge av planforslaget. Data er henta frå NIBIO sin myr og arealinformasjon.*

Delom råde	Total m <sup>2</sup>	Åpen fastmark	Barskog/ impedim ent	Lauvsko g/ impedim ent	Lauvsko g/høy bonitet	Fulldyrk a jord/jord dekt	Overflat edryka/j orddekt	Overflat edryka/j orddekt	Bygd
1	598	598	0	0	0	0	0	0	0
2	3092		3092	0	0	0	0	0	0
3	271	0	0	0	0	0	271	0	0
4	1120	0	0	1120	0	0	0	0	0
5	246	0	0	0	0	0	0	0	246
6	735	0	0	0	0	0	0	0	735
7	2585	0	0	0	2585	0	0	0	0
8	735	0	0	0	0	0	0	0	735
9	3029	0	3029	0	0	0	0	0	0
10	2120	0	0	0	0	2120	0	0	0
<b>Total Daa</b>	<b>14531</b>	<b>598</b>	<b>6121</b>	<b>1120</b>	<b>2585</b>	<b>2120</b>	<b>271</b>	<b>0</b>	<b>1716</b>



Figur 31. Oversikt over delområde areal som blir omdisponert til bustadområde med tilhøyrande infrastruktur.

### Resultat

Over 20 år vil omdisponeringa av myr og skog, i følgje miljødirektoratets kalkulator, føre til eit utslepp på 227 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter. For å gjere ei samanlikning har ein gjennomsnittsnordmann eit karbonfotavtrykk på om lag 7,5 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter per år. Utsleppet frå arealbeslaget tilsvavar utsleppet til om lag 1,5 nordmenn, over 20 år, eller 30 nordmenn over 1 år.

Fra	Til	CO <sub>2</sub>	CH <sub>4</sub>	N <sub>2</sub> O	Klimagasser i alt	
Skog	Utbygd areal	180,7	0,0	0,0	180,7	tonn CO <sub>2</sub> -ekvivalenter
Skog	Utbygd areal	32,0	0,0	0,0	32,0	tonn CO <sub>2</sub> -ekvivalenter
Dyrket mark	Utbygd areal	14,5	0,0	0,0	14,5	tonn CO <sub>2</sub> -ekvivalenter
Utbygd areal	Utbygd areal	OBS!	OBS!	OBS!	OBS!	tonn CO <sub>2</sub> -ekvivalenter
	SUM	227,3	0,0	0,0	227,3	tonn CO <sub>2</sub> -ekvivalenter

Figur 35: Utsnitt frå klimagasskalkulator. Utslepp fordelt over arealtype

## **7.14 Konsekvensar for næringsinteresser**

Det er vurdert som positivt for eksisterande næringar i kommunen at det leggast til rette for folkeauke i form av nye bustadtomter. For Masfjorden kommune heng arbeid med bustad og næring tett saman, og i samfunnsplanen er det gjeve føringar om at: «*Masfjorden kommune vil i kommuneplanperioden satsa vidare på lokalsamfunnsutvikling med folketalsauke, bustadbygging og næringsutvikling som tydelege satsingsområde.*»

## **7.15 Infrastruktur og trafikktilhøve**

### Vegtilhøve

Tilkomst til planområdet er frå fylkesveg 570, Austfjordvegen. Vidare for fylkesvegen er det regulert for køyreveg med tilhøyrande fortau, og veg inn til bustadtomtene. Køyreveg er regulert med 6-6,5 meters bredde/tilpasset eksisterende kjøreveg meters breidde og tilkomstvegar er regulert med 4,5 meters breidde.

Ved fylkesvegen er det regulert nye busslommer etter utbedringstandard med tilhøyrande oppstillingsareal for reisande.

For å sikre ferdsel for mjuke trafikantar mot Sandnes skule frå planområdet er det regulert fortau frå kryss mot hovudveg og nordover mot allereie etablert fortau ved Sandnes skule. Det er òg regulert fortau sørover mot Bjørkeneset.

Detaljane kring utforming av infrastruktur er drøfta i fleire omgangar med både kommunen og fylkeskommunen. Ved fylkesvegen er eksisterande kryss forskyvd mot sør for å sikre betre stigning, sikt og kurvatur og det er føreslått ny plassering av busslommer. Det er teikna 2,5m breitt fortau foran eksisterende potekjeller fram til busslomma. Etter busslomma er bredda på fortau 3,0m. Busslommer er utforma etter utbetningsstandard og det vert lagt opp til tilrettelagt kryssing. Det vert etablert repos som avbøtande tiltak pga. stigning på 10% på adkomstvegen.

Det vart undersøkt om forskyving av kryss kunne utformast på ein måte som sikra betre stigning, men ein slik løysing ville gitt store inngrep i terrenget og dyrka mark. Vestland fylkeskommune har i møte akseptert dette.

Løysing for tilkomst inn til feltet vart teikna ut i tre forslag, der alternativ 2 er det som planforslaget legg opp til (men med noko forskyving):

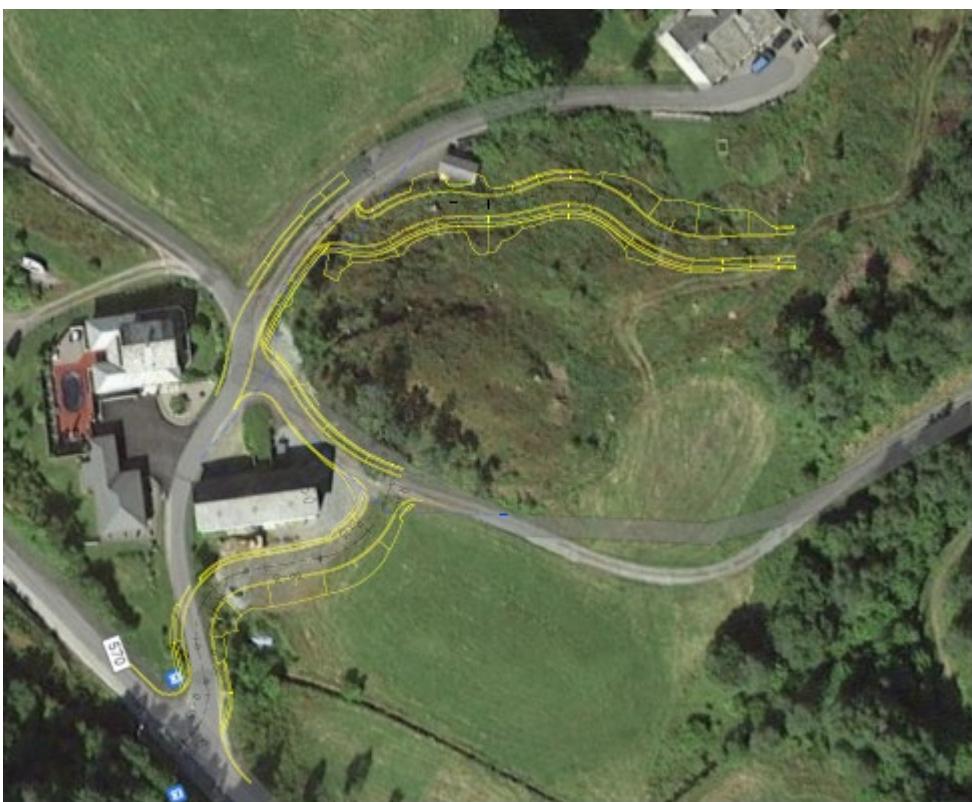
Alt 1:

- God linjeføring, men i konflikt med akebakke og dyrka mark
- Unngår trafikk forbi dagens bustader
- Godt plassert i forhold til ny aktuell utbygging,
- Akebakken vil ikkje verer mogleg å erstatte andre stader i nærleiken av skulen, krav i om erstatning av areal nytta til borns leik (i samsvar med Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen) vil difor ikkje kunne oppfyllast.
- Ligg i område med lausmassar (morene)



Alt 2:

- Mindre god linjeføring og terrengtilpassing
- Dårligare køyremønster enn alt 1
- Meir synleg i landskapet mot prestegarden
- Unngår konflikt med dyrka mark og akebakke



### Alt 3:

- Er ein justerte versjon av alt 1
- Unngår dyrka mark, men vil på same måte som alt 1 vere i konflikt med akebakken

Etter ein nærmare vurdering av terrenget på staden, og i dialog med Masfjorden kommune gjekk ein vidare med ein versjon av alt. 2 der vegen er trekt lengre mot sør, inn mot terregnkollen og vekk frå prestebustaden. Omsynet til akebakken er tillagt stor vekt i denne vurderinga.

### Tilkomst for store køyretøy

Det er primært bil for renovasjon som skal inn i planområdet og treng plass til manøvrering og oppstilling. I enden av alle vegar er det regulert inn snuhammar dimensjonert for renovasjonsbil og andre større køyretøy.

### Parkeringsplasser

Masfjorden sin kommuneplan stiller krav til 2 parkeringsplassar pr. bueining. Det er føreslått 1,5 parkeringsplass pr. bueining og 8 gjesteparkeringsplassar i tillegg. Det er vurdert som tilstrekkeleg med 1,5 parkeringsplass pr. eining fordi bustadfeltet ligg i gangavstand til skule, barnehage og bussshaldeplass.

### Trafikkskaping

Planframlegget legg opp til at det kan byggjast ca. 24 nye bustadar. Statens vegvesens «håndbok V713 Trafikkberegninger» gjer for bustadar eit turproduksjonstal på 3 personturar per person per døgn, med et variasjonsområde på 2,0–4,0 personturar per person per døgn. I utrekninga av trafikkskaping er det rekna med 3 personturar per døgn.

Statistikk frå Statistisk sentralbyrå (SSB) syner at det i 2023 budde i gjennomsnitt 2,24 personar per bustad i Masfjorden. I henhold til reisevaneundersøkelsen for Bergensområdet (SINTEF, 2014) har ein gjennomsnittleg bustad utanfor Bergen følgande reisemiddelfordeling:

Gange	Sykkel	Bilfører	Bilpassasjer	Kollektivt	Annet	Sum
16 %	2 %	66 %	9 %	6 %	1 %	100 %

Med disse føresetnadane vil kvar nye bustad gje  $3 * 2,24 * 66\% = \text{ca. } 4,4$  bilturar kvar dag (ÅDT). Rekna turproduksjon for framtidig situasjon er vist i tabellen under:

Reisemiddelfordeling (%)		Tal bustadar	Personturer pr. person pr. dag	Bebuarar per bustad	Tal turar per dag
Gange	16%	24	3	2,24	25
Sykkel	2%	24	3	2,24	3
Bilfører	66%	24	3	2,38	105
Bilpassasjer	9%	24	3	2,38	14
Kollektiv	6%	24	3	2,38	10
Annet	1%	24	3	2,38	1,6
Sum					183

Utrekningane syner at planforslaget medfører ei auke i biltrafikken på 105 bilturar per døgn. 15 % av døgntrafikken er vanleg å rekne i morgenrushet, og at 15 % av døgntrafikken kjem i ettermiddagsrushet. Dette vil gje ein trafikkauke på  $105 * 15\% = 15$  bilturar i makstimen

### Trafikktryggleik og tilgjenge

Basert på registreringar av personskadeulykker i området dei siste 10 åra er det ingen indikasjon på at det er spesielle ulykkespunkt eller utryggheitspunkt i området. For å sikre ferdsel for mjuke trafikantar mot Sandnes skule frå planområdet er det regulert fortau frå kryss mot hovudveg og nedover mot allereie etablert fortau ved Sandnes skule. Det er også regulert fortau nedover mot bustadområdet ved Bjørkeneset.

Avkørsle inn mot Botneneset vert utbetra og det vert etablert busslommer på begge sider av vegen ved avkørsla. Stigninga på vegen opp mot avkørsla er for bratt til å klare lågare stigning enn 10%. Det har vore dialog med Vestland fylkeskommune, som har akseptert løysinga. For å få til betre stigningstilhøve ville det vertt trong for store terrenginngrep og konflikt med dyrka mark.

Frå det nye bustadfeltet er det sikra ein snarveg ned mot eksisterande grusveg som går vidare opp til skulen. Denne er ikkje universelt utforma grunna stigningstilhøva på staden.

V2 går i ei sløyfe ved enden av feltet og denne skal vere bilfri, då parkering skal skje på parkering/i garasjar innanfor BK3.

### Kollektivtilbod

Ved fylkesvegen er det regulert nye busslommer med tilhøyrande oppstillingsareal for reisande. Her går linje 345 Andvik-Bergen busstasjon med 4 avgangar per dag i vekedagane, 2 avgangar laurdag og ein avgang søndag.

### Konsekvensar av tiltak i Austfjordvegen

Tiltak i Austfjordvegen gir først og fremst auka trafikktryggleik. Forskyving av kryss gir betre sikt, stigning og kurvatur. For gardstunet vert det ein betra situasjon ved at trafikken vert ført utanom tunet og aust for eksisterande løe. Eksisterande kulvert må utvidast noko mot sør, dette er beskrive i kap. 7.8. Omlegging av krysset råkar ved noko matjord, konsekvensane av dette er vurdert i vedlagt KU for naturressursar.

Det er ikkje mykje bebyggelse nært fylkesvegen. Utviding inn på eigedomar langs vegen er hovudsakleg inn i fjell eller lite verdifult areal og ikkje i direkte konflikt med bygningar.

## **7.16 Sosial infrastruktur**

Reguleringsplanen legg opp til eit nytt bustadfelt med familiebustader. Det er difor å anta at utbygginga vil kunne gje verknader på kapasitet på Sandnes skule og Sandnes barnehage. Det er samstundes ikkje kjennskap til at det ikkje er kapasitet til fleire elevar og born ved skulen og barnehagen.

## **7.17 Energibehov-energiforbruk**

Ved behov for nye nettstasjonar eller flytting av kablar/høgspenningsleidninga skal dette avklarast med BKK. Nettstasjonar er tillate oppført der det er behov for elektrisitet til bustadområdet i blågrunnskruturområda samt på areal regulert til utbyggingsføremål. Generell byggegrense frå eksisterande og nye nettstasjonar er 5 m.

## 7.18 Teknisk infrastruktur

### Vassforsyning, avlaup og overvasshandsaming

Sjå vedlagt VA-rammeplan. Utdrag under er henta frå VA-rammeplan, utarbeida av Head Energy.

#### Vassforsyning

I følgje VA-kartet frå Masfjorden kommune er den nærmeste moglegheita for tilkoblingspunkt for vatn i ein eksisterande vasskom som ligg like sør for Botnaneset, i Austfjordvegen. Det vidare viser til punkt A i oversiktsteikninga GH01. Den eksisterande vasskomen er ikkje undersøkt, men det blir føresett at det er ein ledig kopling for tilkopling til ny røyrleidning. Dersom dette ikkje er korrekt, må det bli lagt til rette for utskifting av armatur. Frå tilkoplingspunktet blir vassleidningen lagt langs åkomstvegen og inn i planområdet til den nye brannvasskomen ved punkt C. Frå denne skal det etablerast ein vassleidning med ein diameter på 50 mm (VL Ø50 mm) langs åkomstvegen med ringtilkopling. Private stikkledningar blir bora direkte inn på den nye vassleidninga.

#### Spillvatn

På staden er det ikkje tilgjengelege opplysningar om eksisterande avløpsanlegg. Det blir føreslått å legge ein ny avløpsleidning langs den nye adkomstvegen som går frå den sørligaste bustadblokken til det oppgjevne punktet B. Ved dette punktet vil det òg bli etablert ein ny slamavviser. Avløpsleidningen blir lagd med tilstrekkeleg helning for sjølvfall, slik at ein naturleg straum blir oppretthalde. Frå slamavskillaren blir det lagt ein sjøleidning med ein diameter på 110 mm (Ø110 mm).

#### Overvatn

Det finst ikkje eksisterande overvatnsnett på området. Det blir føreslått å etablere ein sjølvfallsleidning frå den sørligaste bustaden til punkt B i den nye adkomstvegen. Frå bustadane blir overvatn frå takrenna leidd til ein stikkledning og inn i hovudleidningen. På grunn av nærleiken til sjøen blir det ikkje lagt opp til fordøyning, men overvatnet blir ført ut i sjøen ved punkt B.

#### Anna

I VA-rammeplanen er det ikkje vist løysingar for vatn og avløyp langs fylkesvegen. Det vil kunne vera naudsint å skifta/justere kulvertar ved utbetring av fylkesveg. Bekkar, elver og vassvegar må takast omsyn til ved utarbeiding av byggeplan for veganlegget. Det er venta at bekkar og vassvegar vil bli lagt i stikkrenner under eksistearande veg som i dag. Nye kulvertar/stikkrenner skal vera dimensjonert for å ta under vatn for ein Q200+40% klimapåslag. Det er gitt føresegner som sikrar at kulvertar og nye bruer over kryssande bekker/elver skal handtere 200-årsflaum med klimapåslag.

## 7.19 Interessemotsetnader

Planen kjem i berøring med både friluftsinteresser, kulturminneinteresser og landbruksinteresser. Vedlagte konsekvensutgreiingar gjer oversikt over korleis desse interessene vert verdisett og vurdert.

Det er noko matjord som vert råka, både av bustadfelt og av vegframføring. Vurderingar knytt til dette følgjer av vedlagt KU for tema naturressursar.

Når det gjeld utbetring/omlegging av krysset har Vestland fylkeskommune i møte akseptert at stigning på vegen har avvik frå gjeldande krav, fordi en vegframføring med riktige stigningstilhøve ville gje for store inngrep i matjord.

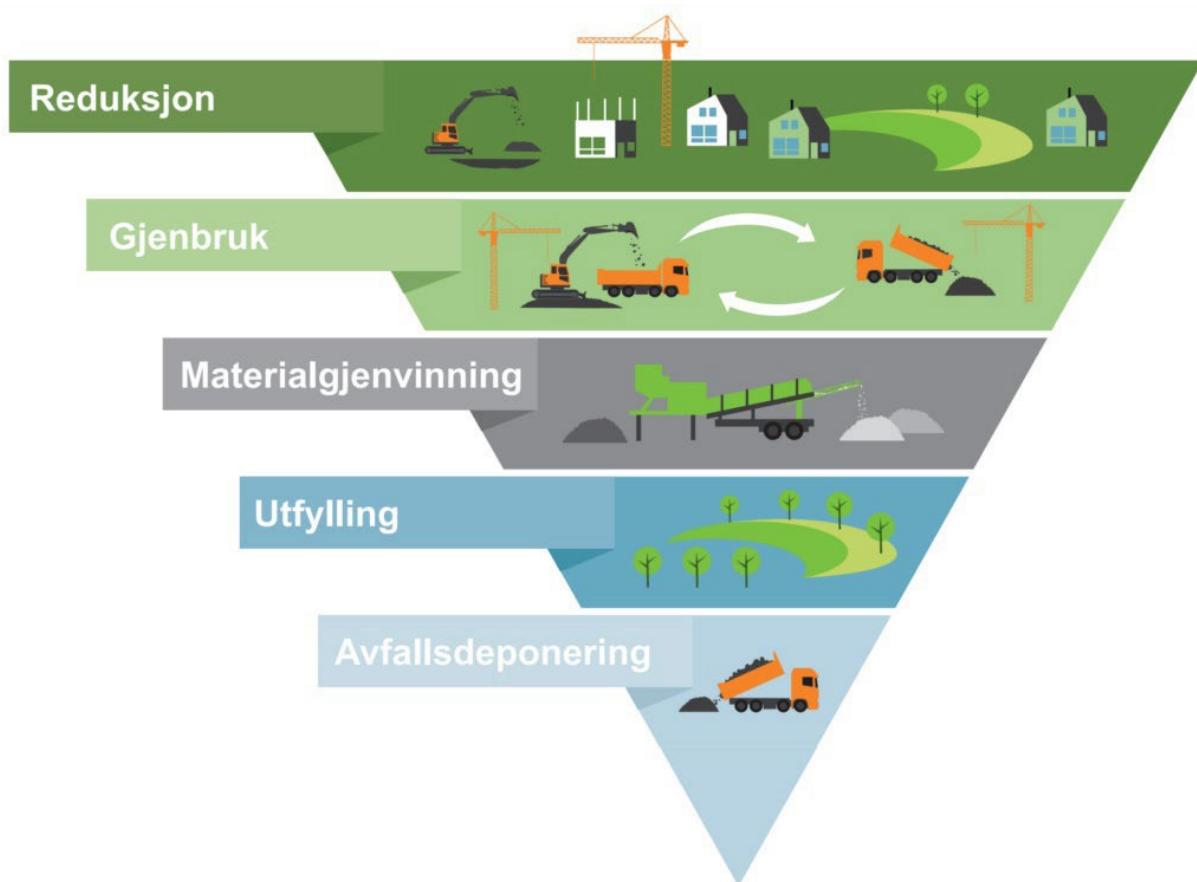
Det er utarbeidd konsekvensutgreiingar i samsvar med vedteken planprogram, og det er konsekvensen av nedbygging av landbruksareal som gjer størst utslag i den samla vurderinga. Ubyggingsareala var allereie avgjort omdisponert i kommuneplanens arealdel, og føreslått utbyggingsområde legg beslag på

betydeleg mindre areal enn det som KPA legg opp til. Der bustadføremål kjem i konflikt med dyrka mark, er planen i tråd med KPA. Der vegframføring kjem i konflikt med dyrka mark, er det LNF-areal i KPA. Samstundes er det vurdert som heilt avgjerande å flytte krysset mot Botneneset for å sikre ein utforming som er i tråd med gjeldande handbøker. Størsteparten av dei landbruksarealet som vert drive i og nært planområde vert oppretthalde.

## 7.20 Massehandsaming

Husa og infrastruktur er forsøkt plassert i terrenget på ein slik måte at trong for terrengbearbeiding vert avgrensa så mykje som mogleg, sjå kap. 6.11. Det er blant anna gjort ein vurdering av kor høgt rekkehusa og bustadblokkene kan plasserast i terrenget for å redusere behovet for fjerning av fjell- opp mot bygga sin eksponering mot sjø og omgjevnader.

Det er føreslått å plassere overskotsmassar innanfor #1 og det er gjeve føresegns om at det må leverast plan for handtering av overskotsmassar før det vert gjeve igangsetjingsloyve for tiltak innanfor planområdet.



Etter prinsippa i avfallspyramiden vart det innleiingsvis i prosjektet gjort ein vurdering av plassering av bygga for å sikre ein reduksjon av overskotsmassar. Primært er det garasjekjellar som gjer masseoverskot, og desse massane er vurdert å kunne plasserast innanfor føresegnsområde # 1, som tilsvrar «utfylling» i avfallspyramiden. Det er snakk om ca. 4700 m<sup>3</sup> med overskotsmassar, der det meste kan plasserast her. Det er i tillegg gjeve rekkefølgjeføresegner om utarbeidning av massehandteringsplan. Dersom ein ved gjennomføring finn betre løysingar som gjer at utfylling ikkje vert naudsynt, kan massehandteringa følgast opp på ein annan måte.

## **7.21 Konsekvensar for naboar**

Utbetring av infrastruktur vil føre til at fylkesveg med fortau ligg noko nærare husa langs Austfjordvegen. Sjølve køyrevegen vert ikkje utvida anna enn der det er naudsynt med tilpassingar, slik at inngrepa langs vegen er redusert til etablering av fortau. Ved avkøyringa til Botneneset vert det etablert busslommer, og sjølve avkøyrsla vert utbetra. Like ved avkøyrsla vert òg tilkomstvegen lagt om, slik at det ikkje vert køyring gjennom tunet til garden.

Prestebustaden som ligg nært føreslått bustadutbygging er i dag utleidt som bustad. I planframlegget er nye bustader lagt i bakkant av prestebustaden, slik at denne ikkje tapar utsikt.

Småbåthamna har tilkomst til sitt område innanfor planområdet, og dette er ført vidare. Det er sikra noko kantparkering langs tilkomstvegen til dei som nyttar småbåtanlegga.

## **8 Vedlegg**

- Plankart
- Illustrasjonsplan
- Snitt og 3D-perspektiver
- Føresegner
- ROS- analyse datert
- Teikningshefte for veg
- VA-rammeplan (Head Energy)
- Skredfarevurdering (Sunnfjord Geo Center)
- Vurdering av områdestabilitet (Sunnfjord Geo Center)
- Konsekvensutgreiingar
  - KU Naturverdiar (Biota Naturkompetanse AS)
  - KU Naturressursar
  - KU Landskap
  - KU Friluftsliv
  - KU Kulturminne