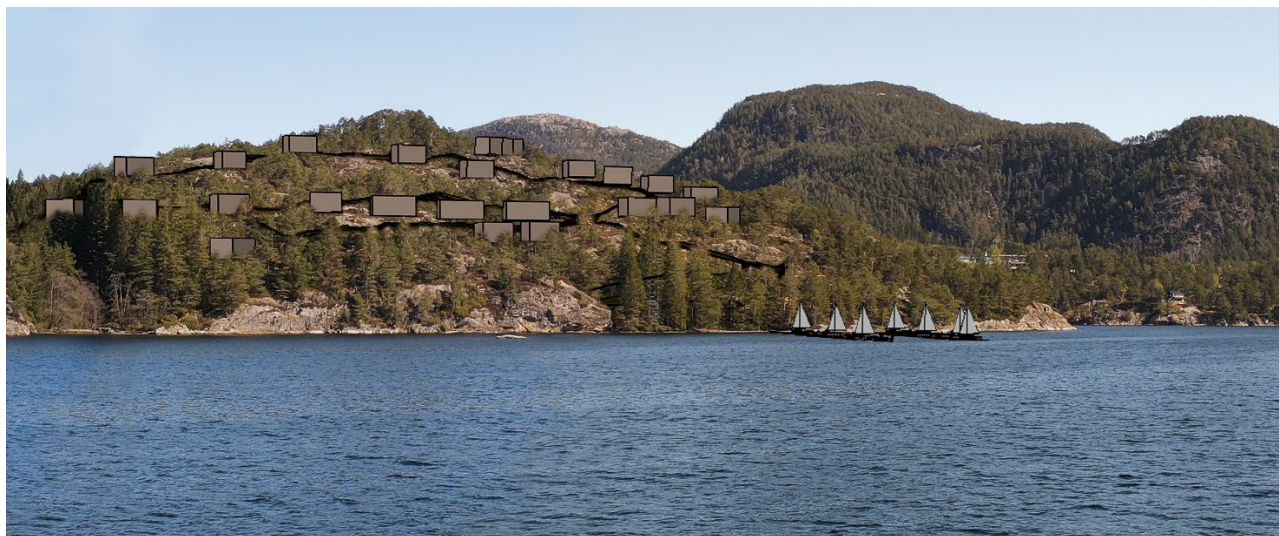


PLANOMTALE

Datert: 22.12.2023

Vedtatt: 14.12.2023



Masfjorden kommune

Hosteland vest, gnr. 14, bnr. 106 og 2

Detaljreguleringsplan for bustadområde på Hosteland vest

Arealplan-ID: 463420210003

INNHOLD:

1	Samandrag og nøkkelopplysningar	3
2	Bakgrunn.....	3
3	Planprosessen.....	5
4	Planstatus og rammevilkår	5
5	Planområdet – dagens situasjon.....	13
6	Skildring av planforslaget.....	23
7	Verknadar og konsekvensar av planframlegget	35

1 Samandrag og nøkkelopplysningar

1.1 Samandrag

Planen legg opp til bustadbygging i form av einebustadtomter og tre felt for konsentrert småhusbebyggelse med tilhøyrande infrastruktur, turveier, friareal og felles uteoppfallsareal. Planen regulerer for tilkomst frå Fensfjordvegen og busshaldeplass inne i planområdet. Det er sikra turveg til Træet frå bustadfeltet og rekkefølgjekrav knytt til opparbeiding av fortau mellom Træet og Hosteland sentrum

Planen legg opp til eitt samla småbåtanlegg med til saman 50 plassar mot aust i sjøareala, som skal høyre til bustadtomtene.

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

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

1.2 Nøkkelopplysningar

Stad:	Hosteland vest	Gards- og bruksnummer:	14/106 og 2
Gardsnamn/adresse:			
Forslagsstillar:	Masfjorden kommune	Plankonsulent:	ABO Plan & Arkitektur AS
Sentrale grunneigarar:			
Planens hovudforemål:	Bustad	Planområdets størrelse:	193 daa
Grad av utnytting:		Nytt bruksareal / nye bueningar:	Ca. 50 bueningar
Konsekvensutgreiingsplikt	Ja	Varsel om motsegn:	
Kunngjort oppstart:	13.12.2021	Offentlig ettersyn:	13.02.23-21.03.23
Problemstillingar:	Strandsone, infrastruktur		

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 Hosteland vest. Området er i hovudsak avsett til bustad i kommuneplanens arealdel (2018-2030), og noko av arealet er avsett til LNF. Arealet avsett til bustad utgjør ein stor del av bustadreserven i Masfjorden sin kommuneplan.

Tilkomst til feltet vil være via Fv570 Fensfjordveien, der Fylkeskommunen har deltatt på synfaring og gjeve tilbakemelding på kva løysing på tilkomst til området som kan akseptast.

Føremålet med detaljreguleringa er å leggje til rette for bygging av om lag 50 bueningar i form av einebustader og fleirmannsbustader, samt friområde mot sjø og småbåtanlegg. Kommuneplanens arealdel seier følgjande om bustadbygging på Hosteland:

«Mykje av den frivillige aktiviteten og møteplassane er knytt til desse områda både på dagtid og ettermiddag / kveldstid. Mykje på grunn av dette, har det dei siste åra vore stort lokalt engasjement for å legge til rette for byggeklare bustadtomter i - og nær - desse tre oppvekstsentera samt på Haugsvær. Kommunen har jobba med dette tema heilt sidan sist kommuneplanen vart vedteken og har kome til at forsiktig senterdanning langs to hovudaksar er eit strategisk grep for å imøtekomme det lokale engasjementet.»

«Hosteland er lokalsenter. Avgrensing er Fv 570 kryss Ynnesdal til Nordbygda skule/ idrettsanlegg. Skule, barnehage, daglegvarebutikk/ nærcenter, NAV, politi, bensinstasjon, pleie/ omsorg og helsetenester m.v.»

2.2 Tidlegare vedtak i saka

29.03.2021 vart det gjort vedtak om å legge ut planprogram til høyring/offentleg ettersyn.

Planprogrammet vart vedteke i Formannskapet som sak 039/2022 29.03.2022 med følgjande vedtak:

FS - vedtak:

Planprogram for reguleringsplan for Hosteland Vest av 10.12.2021 vert i medhald av plan- og bygningslova sin § 4-1 godkjent med følgjande endring:

Reguleringsplanen vert utvida slik at naudsynt areal til gangveg ned til Treet vert teke med i planen.

2.3 Krav om konsekvensutgreiing

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.

Følgjande vurdering er gjort om krav til konsekvensutgreiing etter konsekvensutgreiingsforskrifta § 6 og § 8:

§ 6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram og melding

§ 6 a) kommuneplanens arealdel etter § 11-5 og regionale planer etter plan- og bygningsloven § 8-1, kommunedelplaner etter § 11-1, og områdereguleringer etter § 12-2 når planene fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II

Planarbeidet er vurdert til ikkje å utløyse krav om konsekvensutgreiing etter § 6a i forskrifta, då planen ikkje er en kommuneplan, kommunedelplan eller områdereguleringsplan.

§ 6 b) reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven §6 – planer som alltid skal konsekvensutredes.

Planarbeidet er vurdert til å ikkje utløyse krav om konsekvensutgreiing etter § 6b i forskrifta, då planen ikkje fell inn under nokre av tiltaka lista opp i vedlegg I.

§ 6 c) tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover enn plan- og bygningsloven

Planarbeidet er vurdert til å ikkje utløyse konsekvensutgreiing etter § 6c i forskrifta, då tiltaket verken fell inn under vedlegg I eller vert handsama etter andre lover enn plan- og bygningslova.

§ 8. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige verknader for miljø eller samfunn

§ 8a) reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt frå dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.

I vedlegg II er pkt. 10 e) «bygging av veier» relevant for denne plansaka, då tilkomstvegen vil ligge om lag 250 m i areal avsett til LNF i kommuneplanen. Dette tiltaket er ikkje tidlegare utgreidd i

overordna plan. Planen er vurdert til å vere konsekvensutgreiingspliktig etter § 8a i konsekvensutgreiingsforskriften.

§8b) tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven.

Tiltaket er ikkje vurdert til å vere konsekvensutgreiingspliktig etter §8b.

Konklusjon:

Planen er vurdert til å vere konsekvensutgreiingspliktig etter § 8b i konsekvensutgreiingsforskriften. Sjølv om det i vedlegg II er tema «bygging av veier» som utløyser KU-kravet, er det vurdert som naudsynt òg inkludere tema i konsekvensutgreiinga angår bustadbygginga og tiltak utanfor fastsett byggegrense mot sjø i KPA i tillegg. Dette for å gje eit meir tenleg bilete av dei totale konsekvensane av planen.

Sjølv om konsekvensutgreiing etter denne paragrafen ikkje krev planprogram eller melding, ønskja Masfjorden kommune å likevel handsame saka med eit planprogram. Dette for å klarlegge premissane og føringane for planarbeidet og konsekvensutgreiinga på eit tidleg tidspunkt.

Sjølve konsekvensutgreiinga ligg vedlagt. Samla sett er det konkludert med at planframlegget har ingen til noko miljøskade for tema landskapsbilde, miljøgevinst for fagtema friluftsliv/ by- og bygdeliv og ubetydeleg miljøskade for tema naturressursar.

3 Planprosessen

3.1 Varsel om oppstart

Varsel om oppstart vart gjort samstundes som at planprogrammet vart lagt ut på høyring/offentleg ettersyn. Naboar, grunneigarar og høyringsinstansar vart varsla i brev av 13.12.2021.

Høyring/offentleg ettersyn var i perioda 13.02.23-31.03.23. Det har vert fleire rundar med både Statsforvaltaren og Vestland fylkeskommune, der det vart gjeve motsegn for tema born og unge (infrastruktur), strandsone, landskap og massehandtering. Det vart gjort justeringar i planframlegget og alle motsegn er trekt.

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
- Områdeplann for byggeområde Skjelsundet-Hosteland med gangveggar

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/avlavningsbustader og utleigebustader på Hosteland og på Sandnes. Det er naudsynt med variert tilgang på bustader dersom vi skal oppretthalda og auka folketallet».*

Kommuneplanen (KPA) 2018- 2030

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

Bustadforemål:

Hosteland vest område avsett til bygging av bustad i KPA, krev detaljreguleringsplan:

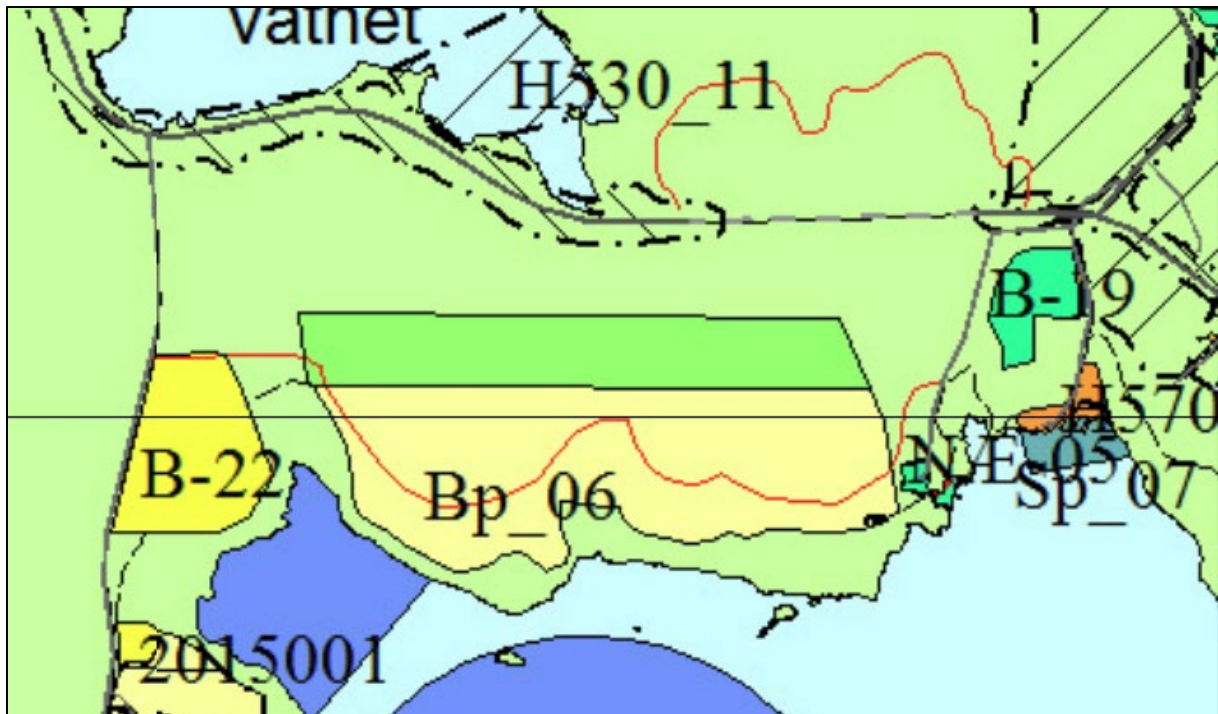
Sørsida	Nordsida	Indrefjorden
Bp_01 Skolten	B-22 Vikehaugane/Giljane	Bp_07 Kjølneset
Bp_02 Mjangerslia sør	B-17 Hosteland sør	
Bp_03 Mjangerslia nord	Bp_06 Duesund	
Bp_04 Kvamme – Varleite	Bp_06 Kvalhogen	
B-05 Botnneset		

Plan for Hosteland vest ligg til Bp_06 Kvalhogen. I tillegg til krav om detaljregulering er det òg krav til at det ikkje kan gjevast løyve til tiltak i areal avsett til bygg og anlegg etter pbl § 11-7 nr 1 før infrastruktur er sikra etablert.

Kommuneplanens arealdel seier følgjande om bustadbygging på Hosteland:

«Mykje av den frivillige aktiviteten og møteplassane er knytt til desse områda både på dagtid og ettermiddag / kveldstid. Mykje på grunn av dette, har det dei siste åra vore stort lokalt engasjement for å legge til rette for byggeklare bustadtomter i - og nær - desse tre oppvekstsentera samt på Haugsvær. Kommunen har jobba med dette tema heilt sidan sist kommuneplanen vart vedteken og har kome til at forsiktig senterdanning langs to hovudaksar er eit strategisk grep for å imøtekomme det lokale engasjementet.»

«Hosteland er lokalsenter. Avgrensing er Fv 570 kryss Ynnesdal til Nordbygda skule/ idrettsanlegg. Skule, barnehage, daglegvarebutikk/ nærsenter, NAV, politi, bensinstasjon, pleie/ omsorg og helsetenester m.v.»



Figur 1. Utsnitt av kommuneplanens arealdel 2018-2030 for Masfjorden kommune

Planstrategi 2020-2023

Rådmannen rår til at kommunestyret reviderer planstrategi for Masfjorden kommune 2020 – 2023 ved at følgjande planar vert starta opp i 2021 i prioritert rekkjefølgje:

1. Reguleringsplan for området Kvalhogen og Olderstuen
2. Kommunedelplan for energi og klima
3. Reguleringsplan for Botnaneset

Kvalhogen og Olderstuen utgjer Hosteland vest, som altså har prioritet ein i planstrategi for 2020-2023.

Interkommunal plan for sjøareala i Region Nordhordland

Det er utarbeidd ein felles interkommunal plan for sjøareala til kommunane Alver, Austrheim, Fedje, Gulen, Masfjorden, Modalen, Osterøy og Vaksdal. I denne interkommunale planen er det foreslått småbåtanlegg ved Hosteland vest. Interkommunal plan har vert på høyring vinter 2022/23.

4.2 Gjeldande reguleringsplanar og tilgrensande planar

Området er ikkje omfatta av nokon reguleringsplan frå før. Det ligg ingen reguleringsplaner som grenser direkte til foreslått planområde. Reguleringsplanar i nærleiken er følgjande:

Skjelsundet bustadfelt

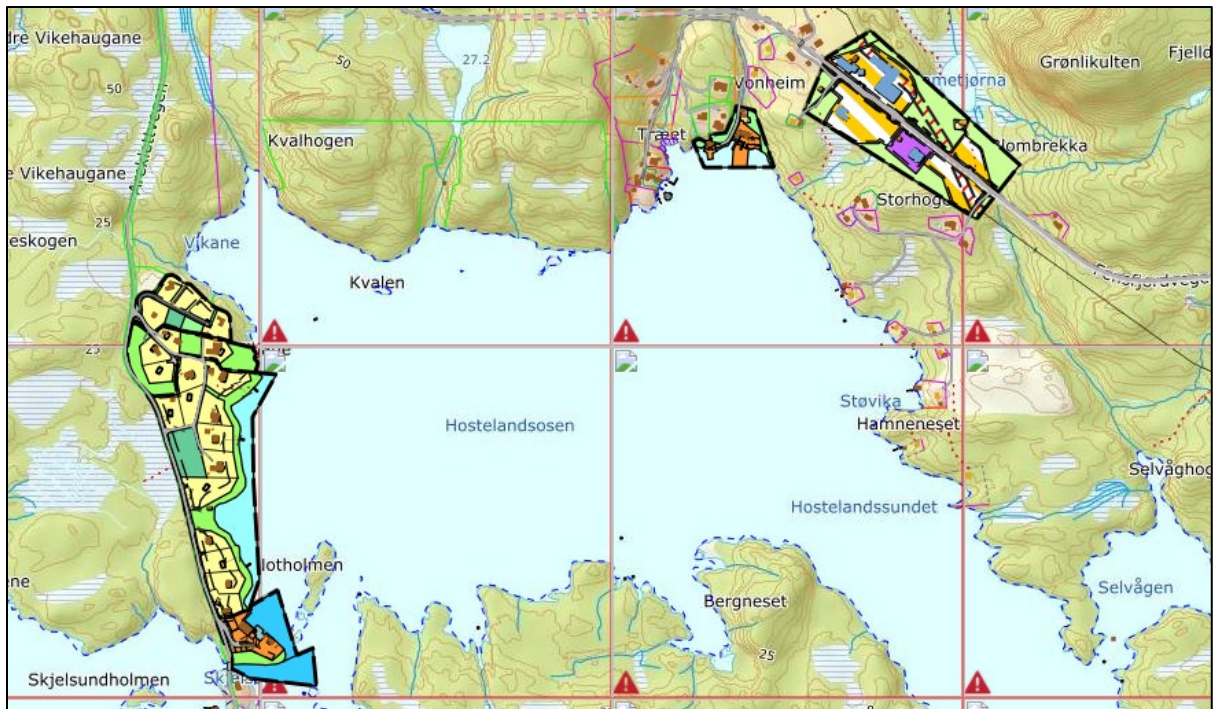
Vedteken i 2010, regulerar for einebustader med tilhøyrande infrastruktur.

Hosteland naustområde

Vedteken i 2020, regulerer for fritidsbusetnad, naust og småbåtanlegg i sjø.

Hosteland sentrum

Vedteken i 2015, regulerer for kombinert formål bygg og anlegg, bensinstasjon/serviceanlegg og infrastruktur.



Figur 2. Kart over gjeldande reguleringsplanar i nærområdet.

4.3 Temaplaner

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 og leggja til rette for spreidd bustadbygging og mindre husklynger i grendene, for å hjelpa 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 utskilling av tomter i regulerte område i sentrumsområda. Bygging av tomannsbustader, rekkjehus og mindre leilegheitkompleks i nye og eksisterande bustadareal innanfor sentrumsområda må prioriterast. I områda utafor sentrumskjerna bør det fokuserast på einestad/ tomannsbustader. Kommunen har både ei rolle som samfunnsutviklar og som tenesteytar i bustadpolitikken. Kommunen vil og 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 nyttilsette 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 Hosteland vest:

- 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

Gjeldande trafikksikringsplan for Masfjorden kommune gjaldt frå 2015-2019. I oktober 2021 vart framlegg til ny trafikksikringsplan lagt ut på høyring/offentleg ettersyn.

Hovudmåla i gjeldande trafikksikringsplan er følgande:

- Ingen drepne eller alvorleg skadde trafikantar i Masfjorden kommune.
- Trygge skuleveggar
- Eit vegnett der fartsnivå og sikringstiltak medverkar til låg risiko for konfliktar med mjuke trafikantar, møteulukker og utforkøyringar.
- Det førebyggjande arbeidet skal gje trafikantar som har tryggleik i fokus når dei ferdast etter vegen.
- Vegnett, rasteplassar og parkeringsplassar skal gje høve til fysisk aktivitet for alle innbyggjarar.

4.4 Statlege og regionale planretningslinjer/rammer/føringar

Nasjonale forventingar til regional og kommunal planlegging 2019-2023

Regjeringa legg i dei nasjonale forventningane vekt på fire store utfordringar: å skape eit berekraftig velferdssamfunn, å skape eit økologisk berekraftig samfunn gjennom mellom anna ein offensiv klimapolitikk og forsvarleg ressursforvaltning, å skape eit sosial berekraftig samfunn og å skape eit trygt samfunn for alle.

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 trafiksikkerhet 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.*
- *Utbyggingsmønster 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 Hosteland 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 ein vurdering av bustadbehov og plassering av nye bustader i nær tilknytning til lokalsenteret Hosteland. Det vil planleggast for ein gangforbindelse mot kommunal veg Træet. Turvegen vil sikre snarveg mot Hosteland sentrum og til Nordbygda skule som ligg 2 km unna.

Nasjonal transportplan

Nasjonal transportplan omhandlar 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

Det er ikkje vurdert at reguleringsplan for bustadbygging på Hosteland kjem i konflikt med nasjonal transportplan.

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 byggjegrænse 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 føringar tilpassa utbyggingspress og trong for vern av dei interessene som skal ivaretakast i strandsona. Masfjorden ligg i sone 3; område med mindre press på areala. Følgande retningslinjer er gjevne 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 landskapsituasjon 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 ivaretagelse 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 klima- og energiplan for Hordaland, 2014-2030

Etter opprettinga av Vestland fylkeskommune er det framleis nokre regionale planar som gjeld for det som tidlegare utgjorde Hordaland fylkeskommune.

Hovudmålet i klimaplanen er at utslepp av klimagassar skal reduserast med 22 % innan 2020, 40 % innan 2030 i høve til 1991. Energibruken skal effektiviserast med 20 % innan 2020 og 30 % innan 2030 i høve til 2007. Energibehovet skal i tillegg i størst mogleg grad dekkjast av fornybare energikjelder utan tap av naturmangfald. Tilpassing til klimaendringar skal baserast på føre-var-prinsippet, som er lagt til grunn på presise grunnlagsdata og kunnskap om lokale tilhøve.

Hordaland skal ha eit berekraftig utbyggingsmønster som reduserer transportbehovet, stimulerer til kortare og meir miljøvenlege reiser, og unngår nedbygging av verdifulle areal.

Reguleringsplan for bustadbygging på Hosteland vil vere i tråd med desse føringane, då området ligg i nær tilknytning til lokalsenteret Hosteland med handel og ulike tenestetilbod. Det vert òg regulert for snusløyfe for buss i planområdet.

Regional areal og transportplan for Bergensområdet 2017- 2028

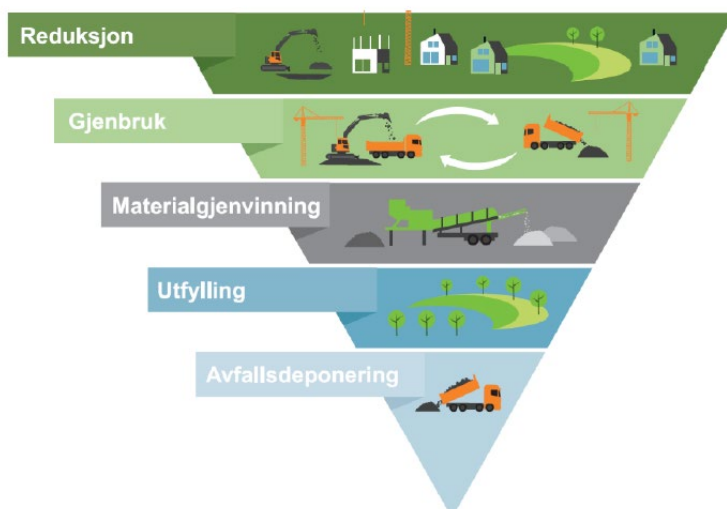
Denne regionale planen gjeld òg for tidlegare Hordaland fylkeskommune etter opprettinga av Vestland fylkeskommune. Regional areal og transportplan for Bergensområdet gjev strategisk retning for utviklinga av Bergensområdet innanfor berekraftige rammer. Følgande mål er fastsett i Regional areal- og transportplan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

Det er ikkje vurdert at reguleringsplanen vil vere i strid med gjeldande føringar i Regional areal- og transportplan, då eigedomen ligg i tilknytning til Hosteland lokalsenter med ulike tenestetilbod og daglegvare. Det vil sikrast kopling for mjuke trafikantar til lokalsenteret og til Nordbygda skule, som ligg om lag 2 km frå planområdet. Det skal takast omsyn til landskapstilpassing og friluftsliv, og planen vil ikkje vere i konflikt med verken landbruk eller kulturminne.

Disponering av jord og stein som ikke er forurenset (M-1243)

Miljødirektoratet sin rettleiar om disponering av jord og stein som ikkje er forureina, inneheld oversikt over føringar for korleis handtering av slike massar skal gjerast utan at det skjer skade på miljøet. Handsaming av massar bør i alle høve primært søkast løyst lokalt innan det enkelte reguleringsplanområde for utbyggingsprosjekt gjennom massebalanse. Om massar må deponerast bør det vere ei målsetting om samfunnsmessig nytte av massane i etterkant. I kvart enkelt prosjekt bør ein sørge for massehandteringsplan som syner korleis massar i størst mogleg grad blir handtert på tomta/planområdet og korleis ein i størst mogleg grad sikrar gjenbruk av massane. Dersom det er overskotsmassar bør transportavstanden vera så kort som mogeleg for å redusera karbonavtrykket.

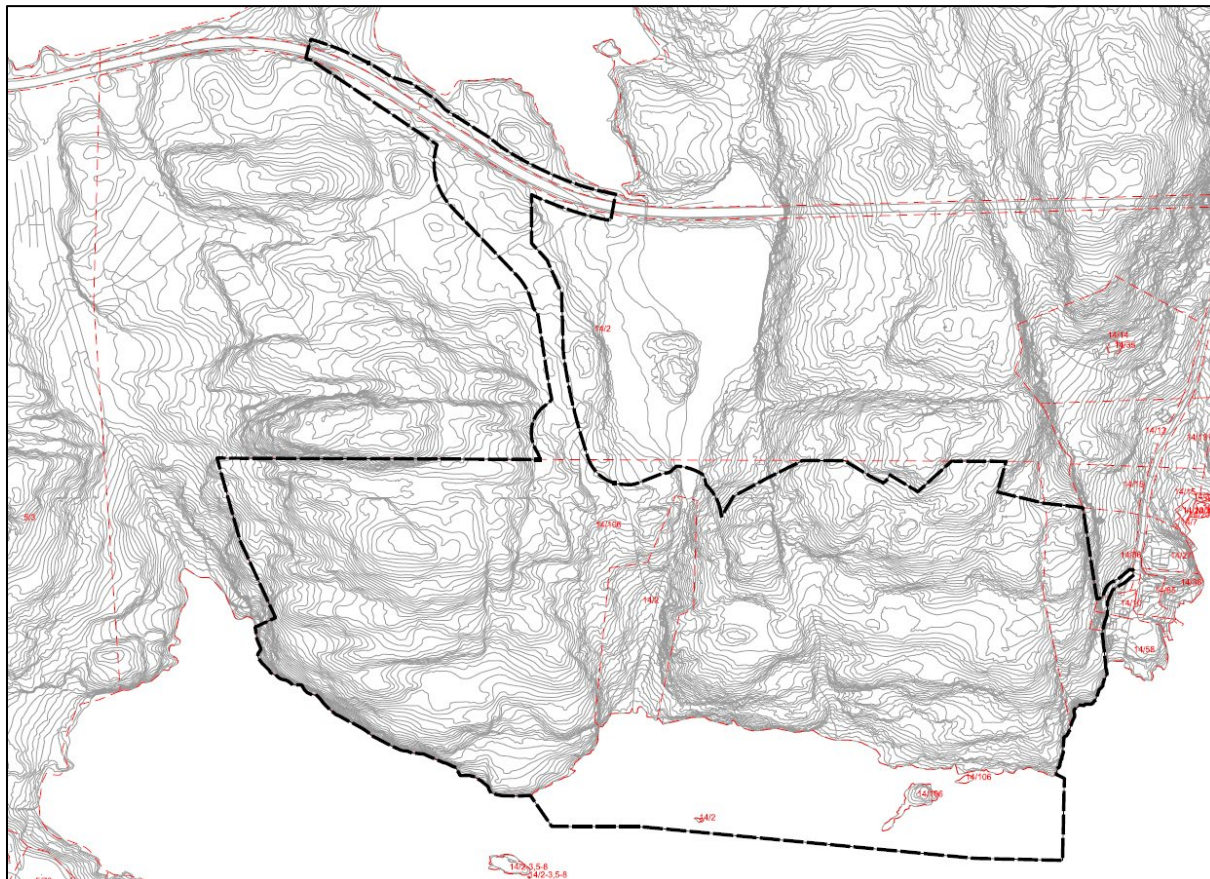


Figur 3. Avfallspyramiden syner korleis massar ideelt sett bør forvaltast for å unngå deponering.

5 Planområdet – dagens situasjon

5.1 Lokalisering og avgrensing

Planområdet ligg vest for Hosteland sentrum vendt sør mot Hostelandsosen, med planlagt tilkomst frå fv570 Fensfjordvegen. Planområdet er om lag 193 daa stort og inkluderer deler av fylkesvegen. Planområdet inkluderer areal i sjø for regulering av småbåtanlegg.



Figur 4. Avgrensing av planområdet.

5.2 Dagens arealbruk, tilstøytande arealbruk og stadens karakter

Planområdet i sin heilskap er i dag ubygd, med unntak av restar etter eldre kvernhus og sagbruk. Tilstøytande areal til planområdet er òg ubygd, med unntak av eigedomane mot aust som er bygd med bustader og naust. Planområdet vender seg mot sør og Hostelandsosen.

Planområdet er prega av skog, noko fjell i dagen og nokre mindre myrområde. Det ligg eit mindre vatn mot nord, som har avrenning mot fjorden i eit lite juv som delar planområdet i to terrengmessig. Ved bekken som renn gjennom planområdet ligg det restar etter fleire eldre kvernhus og samanfalle sagbruk.



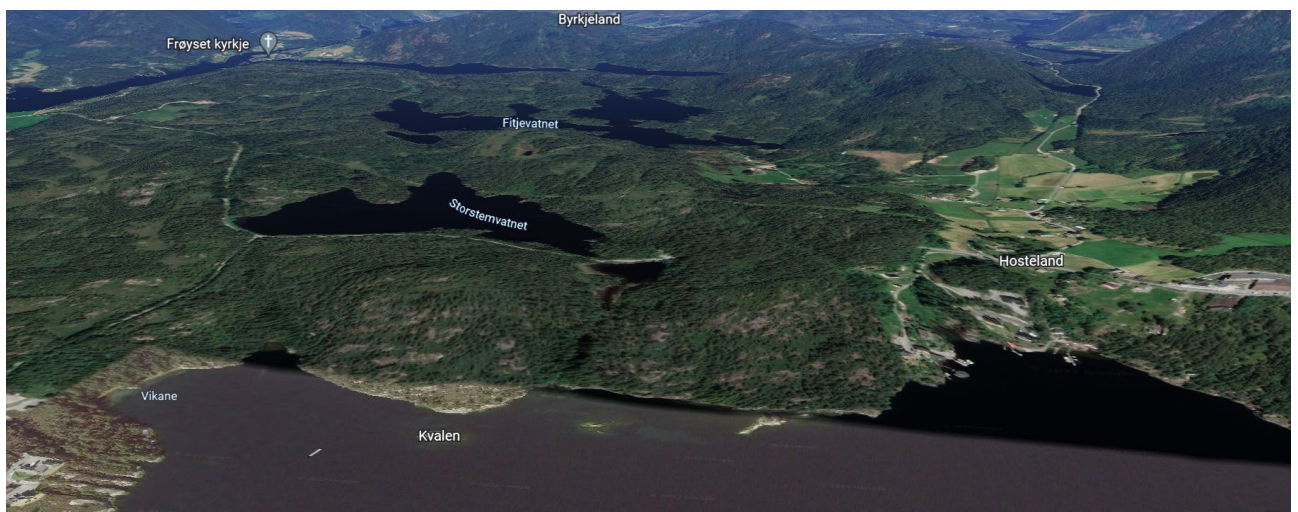
Figur 5. Foto tatt mot sørvest. Utsikt mot Hostelandsosen og Giljane bustadfelt.



Figur 6. Utsikt mot aust frå planområdet.



Figur 7. Ei elv renn mellom toppane kalla Kvalhogen og Vardhogen, og delar terrenget innanfor planområdet i 10.



Figur 8. Området mellom Hosteland sentrum og Giljane bustadfelt består i stor grad av skog og vatn.

5.3 Landskap

I NIN sin landskapstypeinndeling er området registrert som *kystslettelandskap* (beskytta indre, kupert kystslette). NIN sin kartdatabase for landskapstyper (nin.artsdatabanken.no) beskriver desse områda som landskap på den indre delen av kystsletta, ofte på innsida av større øyer, skjerna for bølge og vindeksponering frå ope hav. Desse områda har «innlandseigenskap» i form av førekomst av vassdrag og auka arealbruksintensitet. Her finst bratte åsar eller «restfjell» som står høgare enn kystslettelandskapet omkring, med ei brem av lavt/flatt land omkring. Områda har låg til middels arealbruksintensitet og varierer frå område heilt utan bebyggelse og infrastruktur til mindre grender, samlingar av fritidsbustader og næringsverksemdar.

I rapporten «Verdivurdering av landskapsområder i Hordaland» (Aurland naturverkstad, 2011) ligger planområdet i landskapstypen *småfjord- og storsundlandskap*, og er gitt verdi 2 som betyr at det er eit vanleg førekommande landskap i regionen. Områda representerer ofte overgangar mellom meir framtrédande landskapstypar som skjergard og større fjordløp, og landskapets relieff er ofte lite framtrédande.

Planområdet består av to høgdedrag kalt Kvalhogen og Vardhogen, avdelt av ei forseinking i landskapet der det renn ei elv frå Sagevatnet. Overgangen frå land til sjø varierer, der det nokon plassar er bratt mens det andre stader er terrengmessig enklare å ta seg til sjøen.



Figur 9. Terrengprofil gjennom planområdet.

5.4 Kulturminne og kulturmiljø

Langs elva som renn frå Sagevatnet og ned mot Hostelandsosen er det registrert ei kvern og restar etter to kvernar frå 1700 og 1800-tallet. Kulturminna er registrert i Masfjorden sin kulturminneplan, og er gjeve verdi *svært stor*. I kulturminneplanen er det i beskriving av kverna si tekniske stand at det er stort behov for oppussing. Følgande står skrive om kvernene i kulturminneplanen:

«Kverna på Hosteland står like sør for Sagevatnet og Storstemsvatnet -og står mest truleg akkurat slik ho vart bygd på midten av 1700-talet. Det er m.a. rissa inn årstalet 1802 i treverket. Kverna har halde seg overraskande godt i eit heller fuktig terreng langs elvefaret. Treverket er likevel prega av soppangrep. I 1976 var det iflg. SEFRAK-registreringa teglstein på taket og begynnande forfall vart forklart med fukt ovanfrå. Seinare vart det lagt bølgeblekk som truleg har berga bygningen fram til i dag. Restar av kvernkallen står framleis men skovlane er borte. Slåket er det ingenting igjen av. Tidlegare stod det to andre kverner langs elva -ei lengre oppe langs elva -og ei lenger nede. No er det nærast berre kvernsteinane som ligg att av desse to kvernene. I tillegg stod det ei sag heilt nede ved

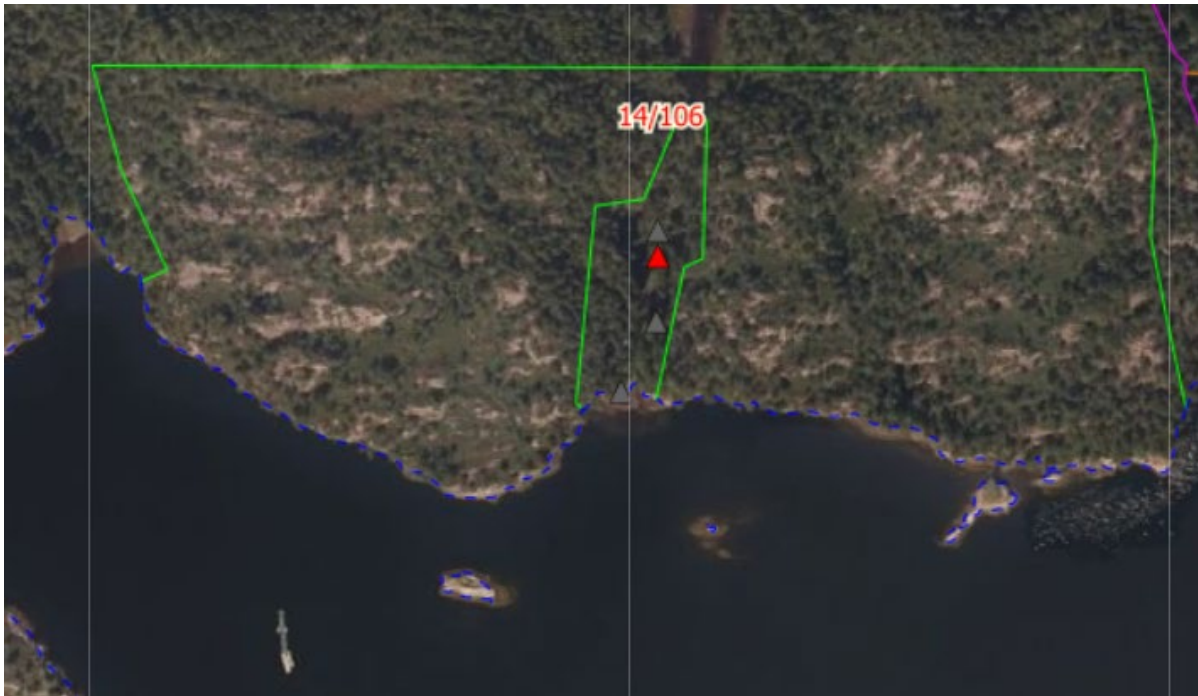
sjøen. Her er det lite att å finne. Vi kan sjå restar av murar for slåket og vi finn metallgjenstandar som viser gamle konstruksjonar.»



Figur 10. Kvern og restar etter kvern i elvedraget ned mot Hostelandsosen. (Bilder lånt frå Masfjorden kommune sin kulturminneplan).



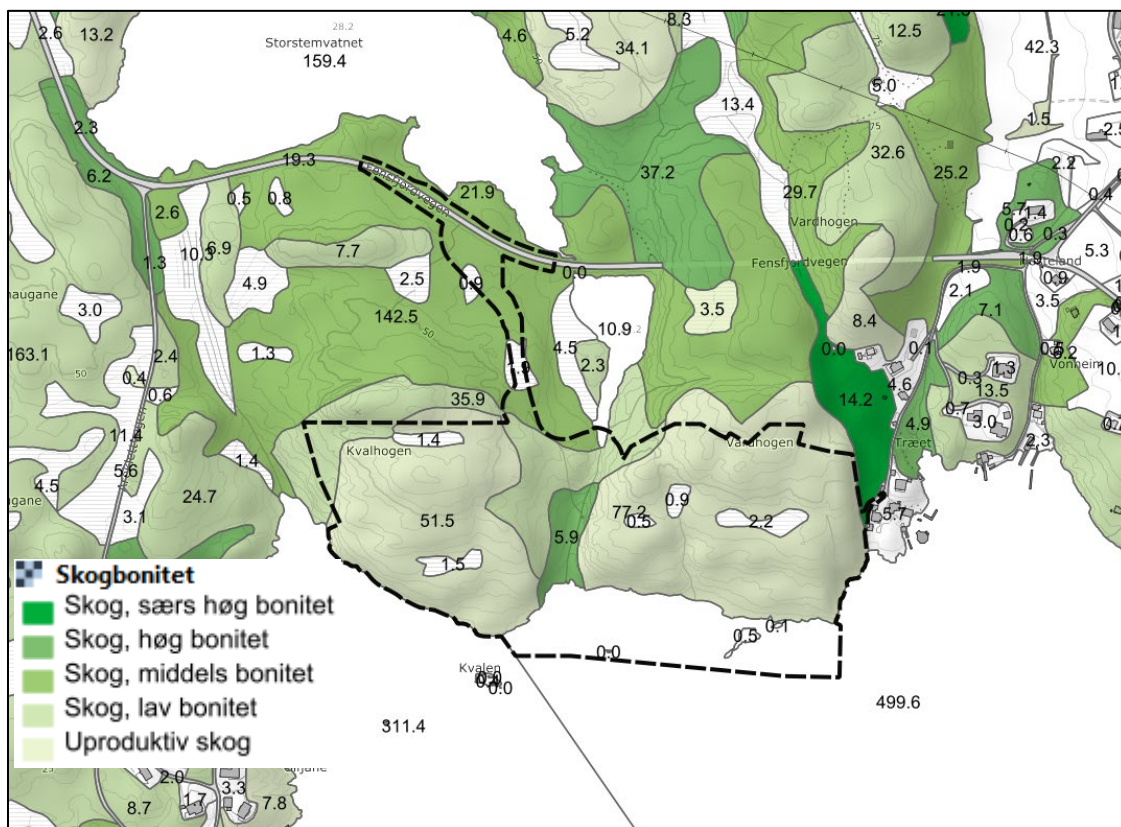
Figur 11. Det ligg restar etter ei sag nedst i strandsona mot Hostelandsosen.



Figur 12. Dei tre registrerte kvernene er markert med trekant og ligg i «juvet» midt i planområdet, der vann frå Sagevatnet renn ned mot Hostelandsosen. (kjelde: fylkesatlas.no).

5.5 Landbruk

Det er ikkje jordbruk innanfor planområdet i dag. Det meste av planområdet er registrert som uproduktiv skog inkludert myr. Noko areal er registrert som skog inkludert myr med lav bonitet, mens ein liten del mot nord er registrert som skog inkludert myr med middels bonitet.



Figur 13: Utklipp frå markslagskart (kjelde: gardskart.nibio.no).

5.6 Naturverdiar

Det er ikkje registrert artar av forvaltningsinteresse innanfor eller i nær tilknytning til planområdet. Det er heller ikkje registrert naturtypar i eller i nær tilknytning til planområdet. Det er registrert nokre myrområde, djupne på desse er ikkje kjend. I sjø er det registrert gytedefelt for torsk.

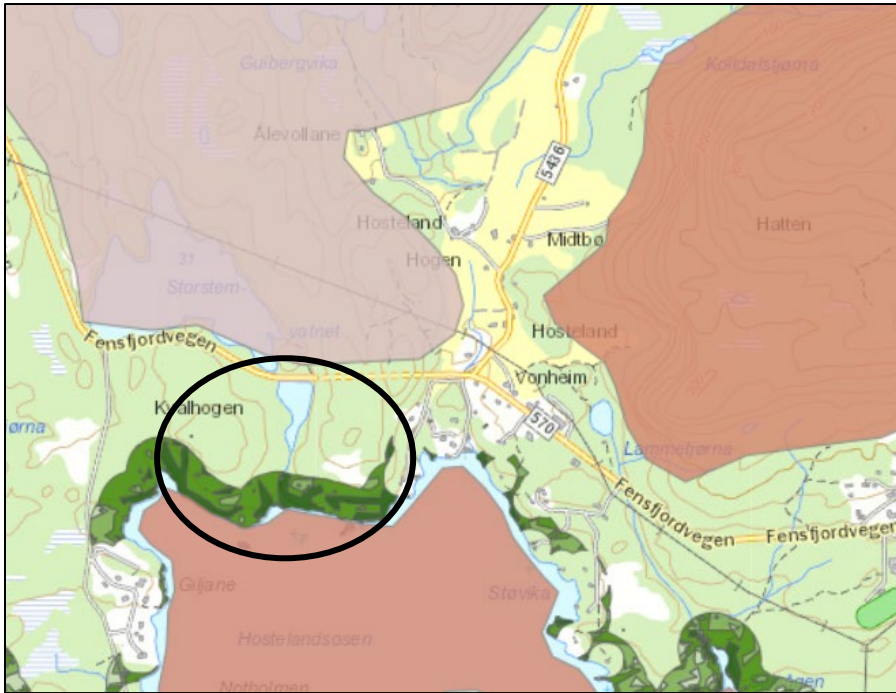


Figur 14. Grått, skravert felt syner gyteområde for torsk (kjelde: fylkesatlas.no).

5.7 Rekreasjon og friluftsliv

Hostelandsosen er registrert som eit viktig friluftsområde, då det er eit skjerma sund som vert nytta til båtliv, padling og fiske. Brukarfrekvens er registrert som ganske stor. Nord for planområdet ligg Fitjevatnet, et registrert friluftsområde. Her er det skogsterreng og Fitjevatnet er godt eigna for padling. Nordaust for planområdet ligg Hatten, ein lokal fjelltopp mykje nytta av skulen og barnehagen på Hosteland. Brukarfrekvensen er ganske stor, og turområdet er registrert som eit viktig friluftsområde.

Hellingskart for potensielt tilgjengeleg strandsone syner at store delar av planområdet er terrengmessig tilgjengeleg mot sjø.



Figur 15. Utklipp av kart frå Fylkesatlas, som syner registrerte friluftsområde og potensielt tilgjengeleg strandsone. Planområdet er markert med svart ring (kjelde: fylkesatlas.no).

5.8 Skule og barnehage

Nærskulen og nærbarnehagen til planområdet er Nordbygda barnehage og Nordbygda skule. Skulen og barnehagen ligg på same plass, om lag 2,2 km frå planområdet. Nordbygda barnehage er ein kommunal barnehage til barn frå 1-5 år med 41 plassar. Nordbygda skule er ein 1-10 skule med i overkant av 100 elevar skuleåret 2022-23.



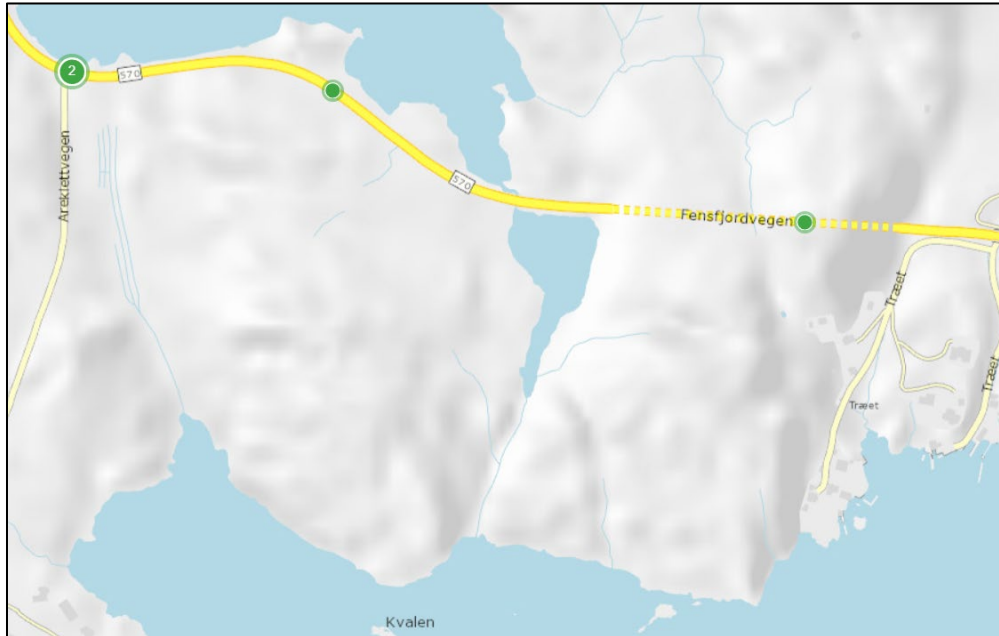
Figur 16. Både skule og barnehage ligg om lag 2,2 km frå planområdet.

5.9 Born og unge sine interesser

Det er ikkje kjennskap til at planområdet vert nytta av born og unge i dag. Det er få organiserte område med tilbod til born og unge på Hosteland, bortsett frå barnehage- og skuleområdet, der det òg er to fotballbanar. I tilknytning til eksisterande bustadområde, naustområde, badeplassar er det tilrettelagt for uteopphald for barn- og unge. Frå planområdet er det om lag 2,2 km til skule og barnehage.

5.10 Veg- og trafikktilhøve

Planområdet har tilkomst frå fylkesveg 570 Fensfjordvegen. Denne vegen har fartsgrense 80 km/t og en ÅDT på 800 med 9% del lange køyretøy. Det er registrert fire trafikklukker langs Fensfjordvegen nær planområdet. To av ulukkene har skjedd med einsleg bil i kurve, og ein utforkøyning på moped. I løpet av dei siste 15 åra er det ikkje registrert ulukker på strekninga.



Figur 17. Registrerte trafikklukker langs Fensfjordvegen der det planleggast for ny avkøyning (kjelde: vegkart.atlas.vegvesen.no).

Det er ikkje fortau eller gang- og sykkelveg langs Fensfjordvegen. Det er heller ikkje andre gangforbindingar til planområdet i dag. Mellom planområdet og Hosteland ligg Hostelandstunnelen.



Figur 18. Vegbilde frå Fensfjordvegen i området der det er foreslått ny avkøyning til planområde (kjelde: Google maps).

5.11 Vassforsyning og avløp

Det ligg ikkje vass- og avløpsleidningar i området i dag.

5.12 Energi

Det går ikkje høgspennelinjer i eller nær planområdet.

5.13 Støytilhøve

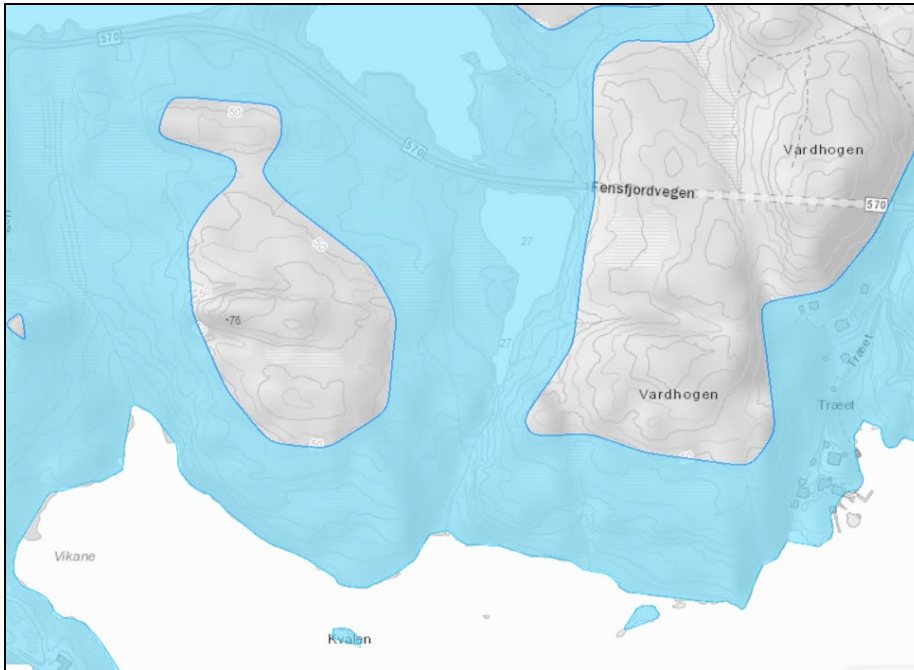
Fensfjordvegen ligg i raud støysone og areala rundt er i gul støysone. Det er berre tilkomstveg til bustadområdet som vil ligge i gul støysone.



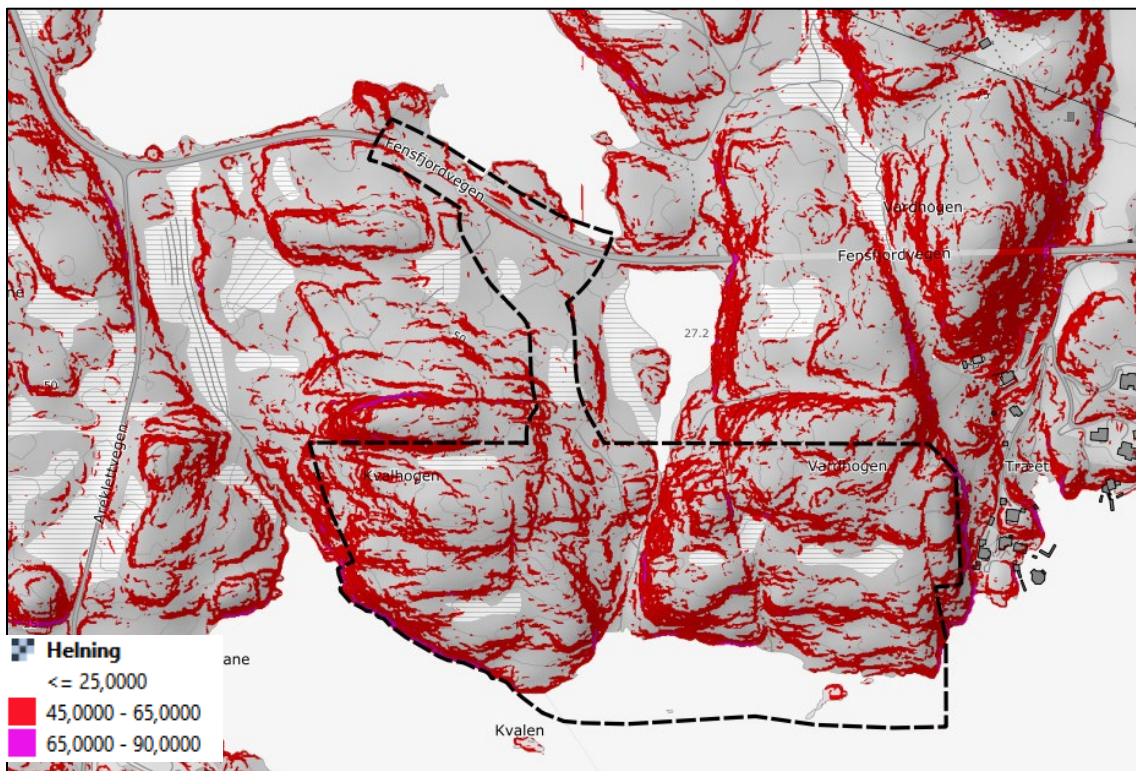
Figur 19. Støykart frå SVV sine vegkart.

5.14 Risiko og sårbarheit – eksisterande situasjon

Delar av planområdet ligg under marin grense. Det er ikkje registrert skredhendingar i eller nær planområdet, og planområdet ligg ikkje slik til at det er fare for flaum. Det er fleire skrentar som er merka i hellingskartet med sannsyn for steinsprang (helling over 40-45°).

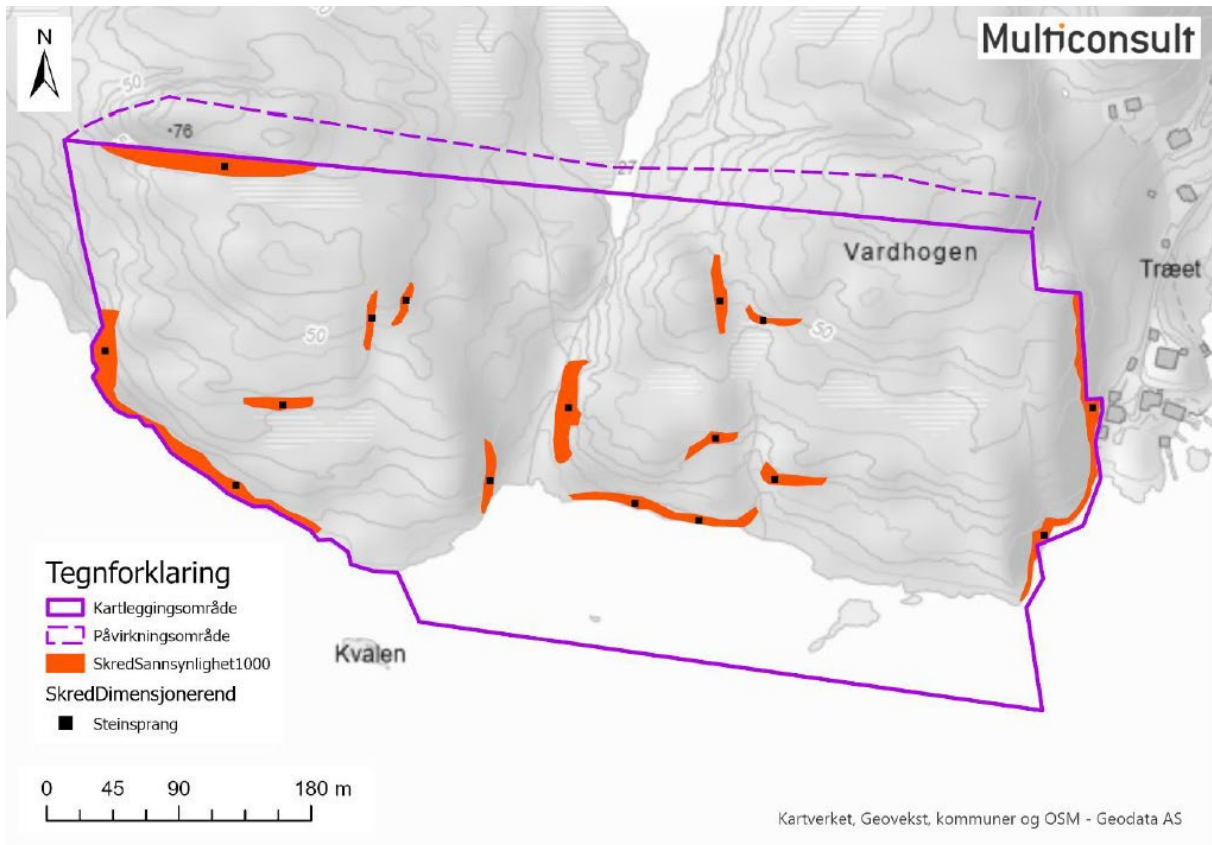


Figur 20. Kartutsnittet viser at delar av planområdet ligg under marin grense.



Figur 21. Helningskart viser at det er helninger med fare for steinsprang innanfor planområdet.

Geolog har vore på synfaring og utarbeida rapport med vurdering av fare for steinsprang. Rapporten konkluderer med at det er fleire «bergskrenter i skråningene i tomteområdet som er bratte nok ($>45^\circ$) til at det kan utløses steinsprang. Bergskrentene er fra 5 til 20 m høye. Det er registrert steinsprangavsetninger i foten av bergskrentene, noe som indikerer at steinsprang er en aktuell prosess i området.» (Multiconsult, 2022).



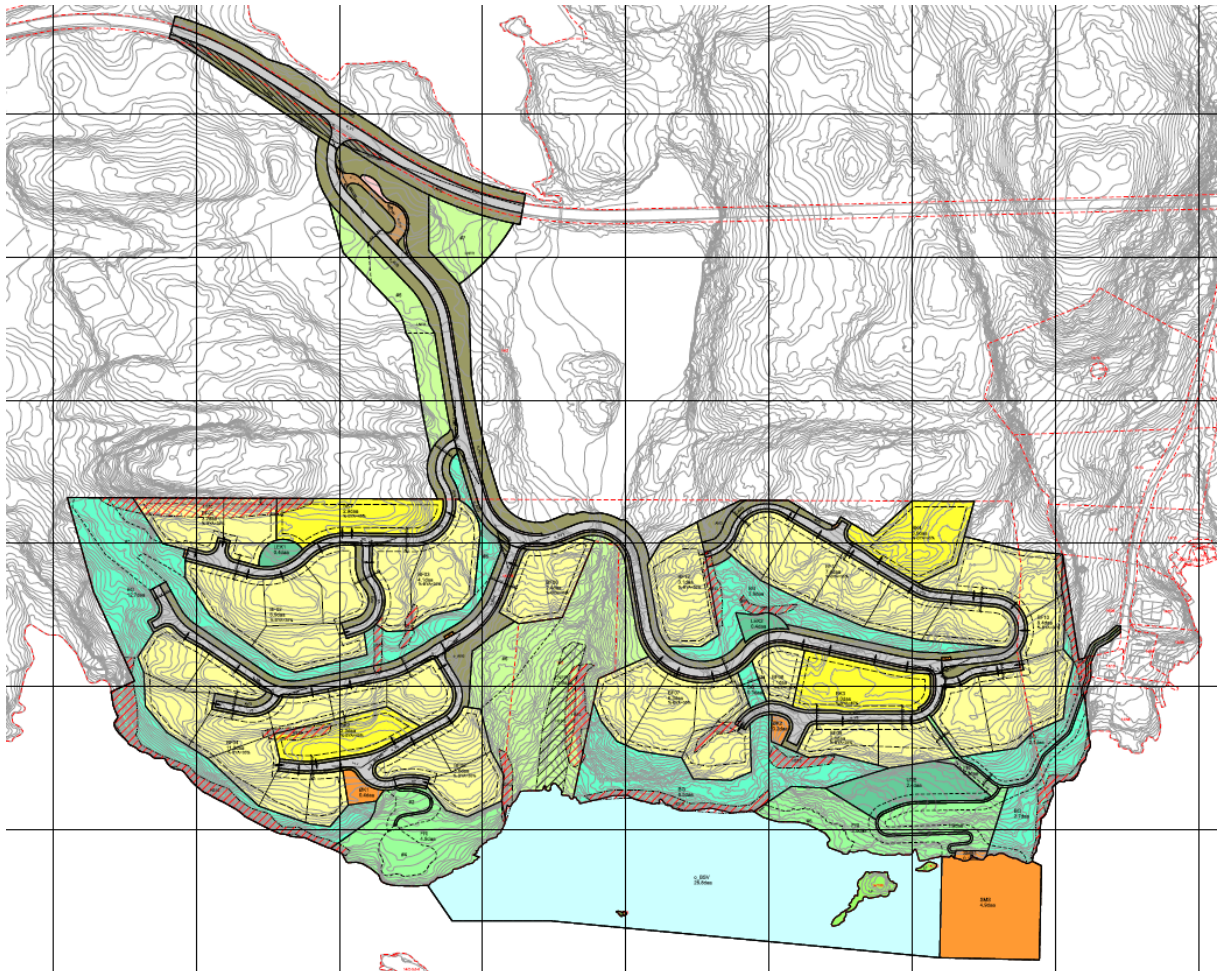
Figur 22. Utklipp frå Multiconsult sin rapport om vurdering av fare for steinsprang.

6 Skildring av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

Planen legg opp til etablering av einestader og nokre felt for konsentrert småhusbebyggelse, inkludert tilhøyrande infrastruktur og leike- og uteoppholdsareal. Planen legg òg opp til etablering av eitt samla småbåtanlegg mot aust tilhøyrande bustader i feltet.

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



Figur 23. Plankart.

RPAREALFORMÅL:	Antall:	Areal:
1111 boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	12	60 040
1112 boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	4	316
1550 renovasjonsanlegg	4	49
1560 øvrige kommunaltekniske anlegg	2	599
1587 småbåtanlegg i sjø og vassdrag	2	5 012
1600 uteoppholdsareal	1	2 440
1610 lekeplass	2	804
2010 veg	11	9 041
2011 kjøreveg	2	4 795
2012 fortau	3	1 262

2019 annen veggrunn-grøntareal	34	22 753
2025 holdeplass/plattform	1	456
3002 Blågrønnstruktur	6	28 212
3031 turveg	3	761
3040 friområde	4	10 135
5100 LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	3	16 853
5130 friluftsmål	3	562
6001 bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	1	26 779
Totalt:	98	201 869

6.2 Gjennomgang av reguleringsformål

Planframlegget regulerer for bustadføremål med tilhørende infrastruktur, grøntareal og småbåtanlegg. Under følger ein gjennomgang av reguleringsføremåla i planen.

Frittliggende småhusbebyggelse (BF01-BF12)

Det er regulert inn fleire felt for frittliggende småhusbebyggelse. Det er teikna inn 12 ulike felt, men som igjen er delt inn i einskilte tomter. Det er til saman regulert for 41 tomter til småhusbebyggelse. Utnytingsgraden er sett til 35% BYA og maks byggehøgde er sett til 7,5 meter frå gjennomsnittleg planert terreng.

Det er lagt inn byggegrense mot omkringliggende føremål.

Tilkomst til bustadtomtene er illustrert med avkøyrsløp. Markerte avkøyrsløp er retningsgivande for plassering av avkøyrsløp.

Det skal sikrast minst 200m² MUA pr. bueining.

Konsentrert småhus (BK1 til BK4)

Det er regulert tre felt for konsentrert småhusbebyggelse for rekkehus eller fleirmannsbustader. Utnytingsgrad er sett til 45% BYA og byggehøgde frå gjennomsnittleg planert terreng er sett til 7,5 meter.

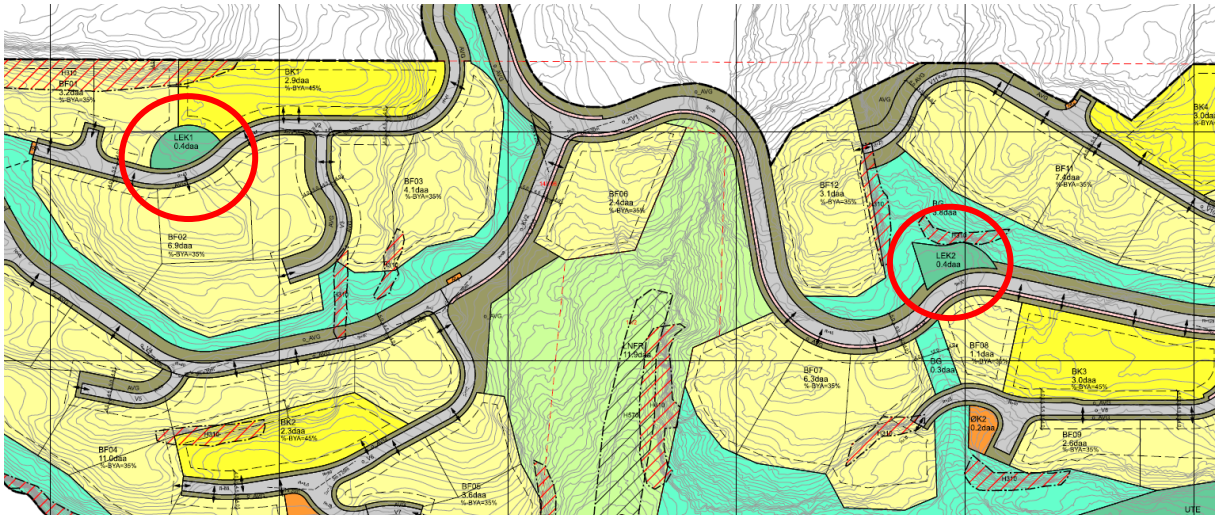
Det er lagt inn byggegrense mot omkringliggende føremål.

Tilkomst til bustadtomtene er illustrert med avkøyrsløp. Markerte avkøyrsløp er retningsgivande for plassering av avkøyrsløp.

Det skal sikrast minst 7 m² privat uteopphaldsareal og 200m² MUA pr. bueining.

Leikeplass (LEK1 og LEK2)

Det er sett av to leikeplassar i planområdet, ein ved bustadene på austsida av planområdet og ein ved bustadene i vestsida. Leikeplassane er 0,6daa og 0,4 daa store, og skal vere felles for bustadene innanfor planområdet. Leikeplassane skal vere ferdig opparbeidd før bustadene i område BK1 og BK3 får bruksløyve.



Figur 24. Areal til leik er vist med raud ring.

Kommunalteknisk anlegg (ØK1 og ØK2)

Innanfor ØK kan det etablerast anlegg knytt til vatn- og avlaup eller annan kommunalteknisk infrastruktur.. Det kan også etablerast mindre bygg knytt til formålet.

Renovasjon (RA)

I tilknytning til veganlegget er det sikra plass til handtering av renovasjon. Innanfor desse områda kan det leggest til rette for oppstillingsplass for bossdunkar og mindre overbygg for desse.

Småbåtanlegg (SMB1)

Tiltak på land i tilknytning til småbåtanlegg ligg innanfor føremål SMB1. Her er det tillate å føre opp to teknisk bygg i tilknytning til småbåtanlegget. Bygga skal ikkje vere større enn 15 m² og ikkje vere høgare enn 3,5 meter.

Småbåtanlegg med tilhøyrande strandsoner (SMS)

Innanfor SMS kan det etablerast småbåtanlegg som skal tilhøyre einbustadtomtene i feltet. Det er lagt til rette for ca 50 båtplassar innanfor SMS. Her skal òg sikre båtplass for ålmenta.

Blågrøn struktur (BG)

Føremål BG skal sikre grønne felt mellom bustadområda. Områda skal i all hovudsak vere utan tiltak. Det er i reguleringsføresegnene opna opp for framføring av stiar innanfor områda. Del av blågrønstruktur som er omfatta av føresegnsgrense #1 og #3 er det opna for framføring av sti og turveg.

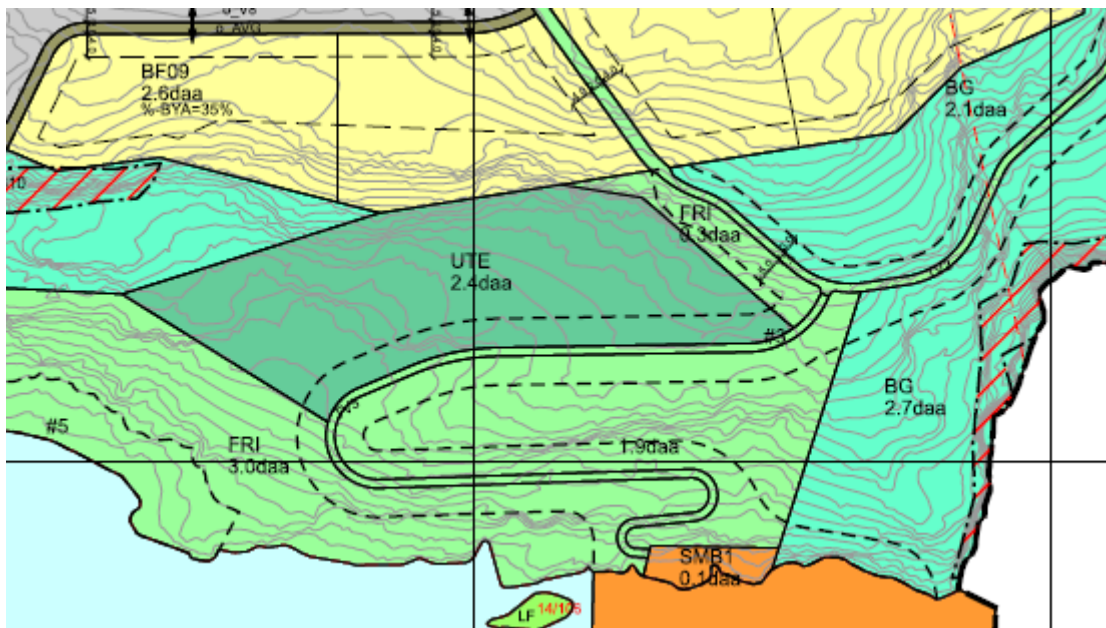
Friområde (FRI)

Areal avsett til FRI er regulerte friområde. Det er i desse områda opna opp for tilrettelegging for friluftsliv som gapahuk, turveg, sti, bålplass og sitjegrupper.

- Innanfor #2 og #3 kan plassering av regulerte turvegar justerast for å sikre landskapstilpassing.
- Innanfor #4 kan det etablerast sitjebenkar, gapahuk og/eller grillplass.
- Innanfor #5 kan det leggest til rette for etablering av badeplass.

Uteoppfallsareal (UTE)

I samband med det vestlegaste friområde ned mot sjø er det sett av plass til et større felt for uteoppfallsareal. Dette skal vere eit areal med noko meir tilrettelegging. Det er i reguleringsføresegnene opna opp for tiltak som sandvolleyballbane, sitjebenkar, bålplass og andre tiltak knytt til uteoppfallsareal og leik.



Figur 25. Innanfor UTE er det sikra eit større uteoppfallsareal der føresegnene opner opp for tiltak som sandvolleyballbane, sitjebenkar, bål plass og andre tiltak knytt til uteoppfallsareal og leik. Dette gjer gode, felles kvalitetar til bustadfelta.

Landbruk,- natur,- og fritidsføremål (LNFR)

Innanfor føremål LNF er Naudsynte tiltak for landbruk, fiske og farleier til sjøs er 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/terreng og andre allmenne interesser. Arealet er avsett til LNF for å sikre det naturlege terrenget i daldraget som skiljer dei to bustadområda. Innanfor dette føremålet er det lagt inn ein omsynssone som dekkjer areala der det ligg restar etter gamle møller og sag langs elva. Det er knytt føresegner for bevaring til kulturminna.

Friluftsområde (FL)

Holmar og skjer innanfor planområdet er gjeve føremål friluftsområde. Innanfor føremålet er det ikkje tillate med tiltak.

Bruk og vern av sjø og vassdrag (BSV)

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

Køyreveg (KV)

Hovudtilkomst til bustadene er regulert som køyreveg med 6 meter breidde og einsidig fortau med 1,5 meter breidde. Køyrevegane (KV1 og KV2) er regulert som offentlege.

Veg (V)

Andre tilkomstvegar er regulert som føremål veg med 4,5 meter breidde og utan fortau. Nokre av vegane er regulert som offentlege og nokon er regulert som privat. Vegar regulert som offentleg skal sikre tilgang til område med kommunaltekniske anlegg.

Fortau (FO)

Det er regulert fortau frå snusløyfe til buss og langs regulerte køyrevegar. Fortau er i hovudsak regulert med 1,5 meters breidde.

Annan veggrunn (AVG)

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

Kollektivhaldeplass (KH)

Felt regulert til KH er areal for kollektivhaldeplass.

6.2.1 Omsynssoner

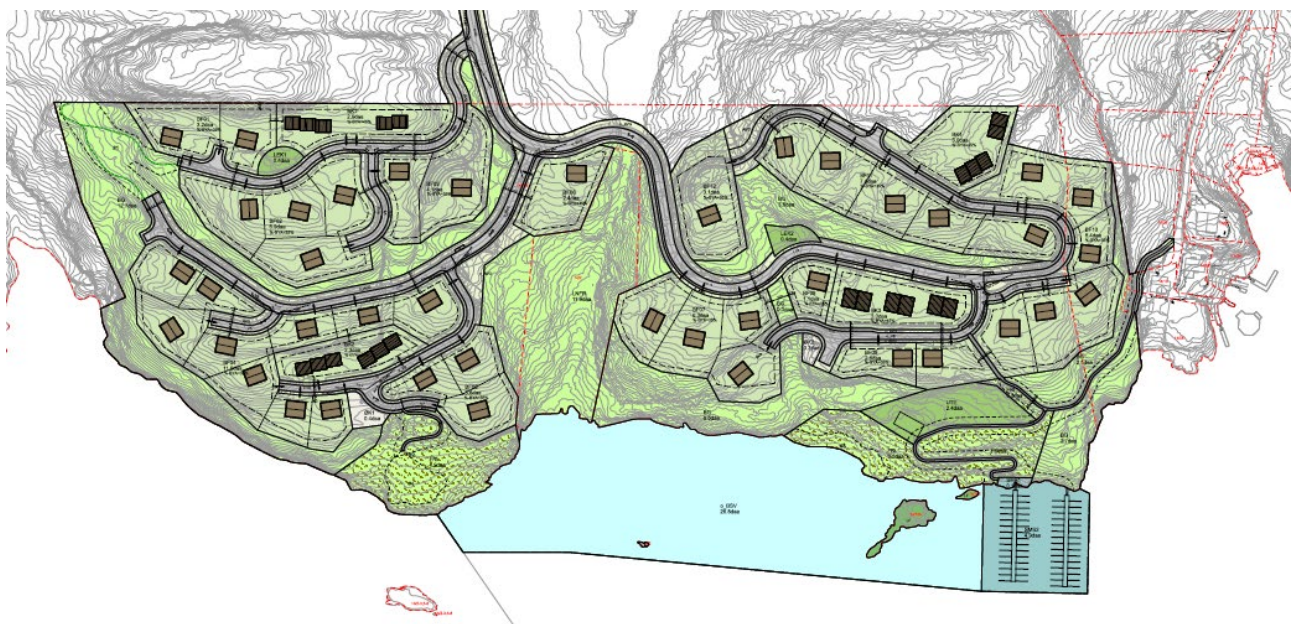
Det er sikra følgande omsynssoner i plankart og føresegn:

- Frisikt i kryss (H140)
Innanfor omsynssona (H140) skal det ikkje byggast eller etablerast element som kan hindre sikt gjennom krysset.
- Ras- og skredfare (H310)
Det kan innanfor faresona gjennomførast sikringsarbeid knytt til avdekka skredfare. Innafor faresona H310 skal det ikkje setjast opp nye bygningar eller anlegg før området er dokumentert sikra i samsvar med byggteknisk forskrift. Kravet gjeld ikkje arbeid knytt til grunnarbeid og arbeid knytt til skredsikring.
- Bevaring kulturmiljø (H570)
I område for bevaring av kulturmiljø H570 kan eksisterande bygningar reetablerast og vedlikehaldast under føresetnad av at bygningens eksterior med omsyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og fargebruk vert oppretthaldt. Ved utbetring, reparasjon eller evt. gjennomføring skal opprinelege bygningsdelar i størst mogleg grad takast vare på og attbrukas i sin rette samanheng. Reetablering skal ha som mål å vidarefører kvalitetane frå eksisterande bevaringsverdige strukturar.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Bustadutbygginga er plassert i nedkant av dei to høgdedraga innanfor planområdet, og er primært plassert i terrenget og tilpassa vegframføring. Terrenget er kupert, og det er forsøkt å plassere tomtene i areal som krev minst mogleg terrenginngrep.

Einebustadfelta har utnyttingsgrad på 35% BYA og felt for konsentrert småhusbusetnad har 45% BYA utnyttingsgrad. Det er sett maks byggehøgde på 7,5 meter for alle felta. Det er elles ikkje gjeve føringar for utforming av sjølve bustadene, men det er føreslått begrensingar for terrenghandsaming, skjeringar og fyllingar i føresegnene.



Figur 23. Illustrasjonsplan for planlagt utbygging

6.4 Bustadmiljø og bukvalitet

Tomtene vender seg sørover mot fjorden og vil ha gode sol- og utsiktstilhøve. Planen sikrar 200m² MUA pr. bustad i tillegg til felles leike- og uteoppfallsareal.

6.5 Uteoppfallsareal

Når det gjeld minste uteoppfallsareal (MUA) til bustadene, er det sikra MUA på 200m² pr. bustadeining på eigen tomt for frittliggjande småhus. For konsentrerte småhus er det sikra minimum 7 m² privat uteoppfallsareal og MUA på 200m². MUA for konsentrerte bustader skal dekkast innanfor regulerte byggeområde og regulerte leikeplassar. Størrelse på regulerte leikeplassar er 0,4 daa og 0,6 daa. Ved sjø er det regulert uteoppfallsareal på 2,4 daa. Det er i reguleringsføresegnene opna opp for etablering av mindre takoverbygg som gapahuk, grillplass, sitjegrupper og moglegheit for å etablere sandvolleyballbane m.m.

Mellom byggeområder og mot sjø er det regulert blågrønstruktur som sikrar naturareal tett innpå byggeområda.

6.6 Kulturminne og kulturmiljø

Det er registrert eldre kvernhus og restar etter fleire kvernhus og sag langs elvedraget frå Stemmevatnet ned mot Hostelandsosen. Kulturminna vert ikkje råka av planframlegget. Området med eldre bygningar og ruinar er i plankartet avsett som omsynssone H570 for bevaring av kulturmiljø. I reguleringsføresegnene er det opna opp for restaurering av eldre kvernhus og sag.

Bergens Sjøfartsmuseum gjennomførte i perioden 22.-24.02.2023 dei marinarkeologiske undersøkingane i tiltaksområdet. Det vart ikkje gjort funn i sjø som omfattast av kulturminnelova.

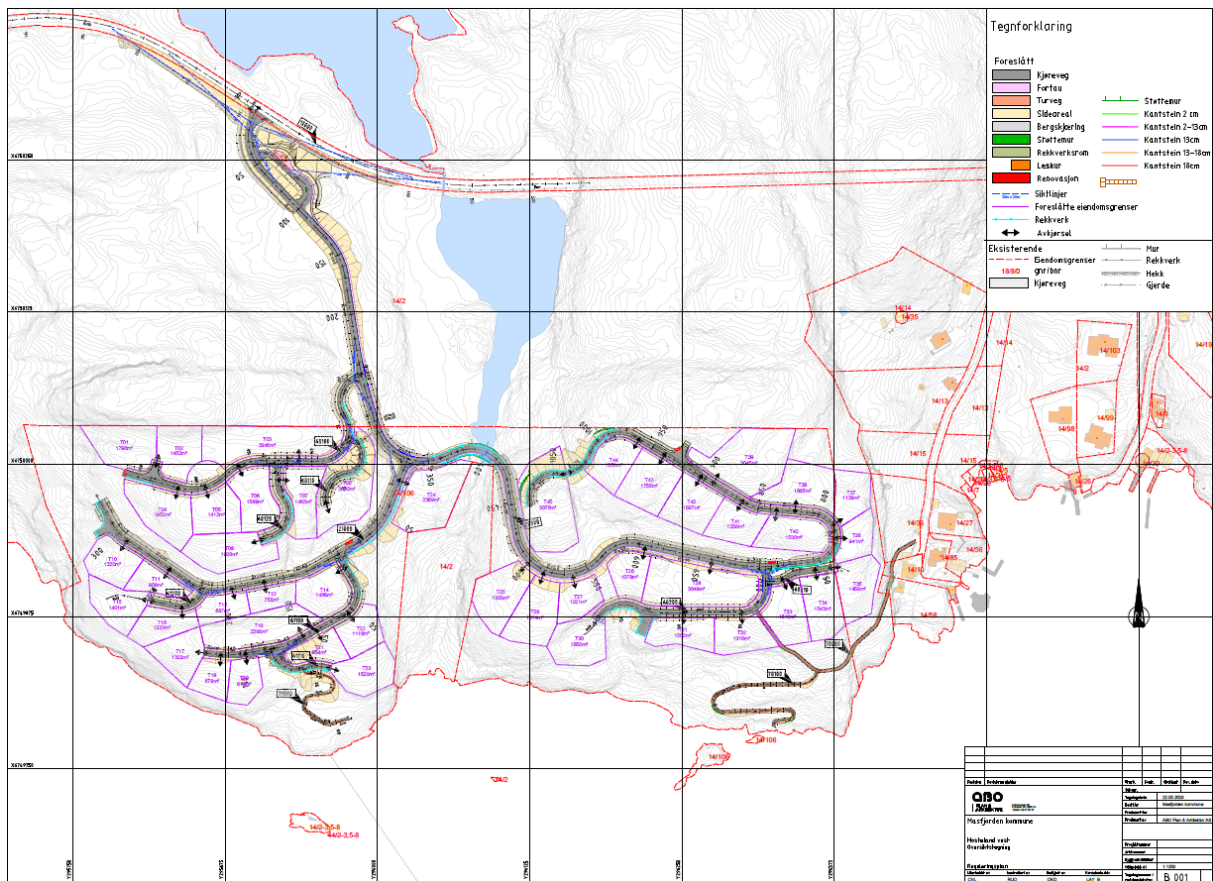
6.7 Samferdsel

Veg og tilkomst

Tilkomst til planområdet er frå fylkesveg 570, Fensfjordvegen. Vidare er det regulert for køyreveg med tilhøyrande fortau, og veg inn til bustadtomtene. Køyreveg er regulert med 6 meters breidde og tilkomstvegar er regulert med 4,5 meters breidde.

Inne i planområdet er det regulert for ein snusløyfe for buss. Det er sikt frå fylkesvegen slik at ein frå hovudveg kan sjå om det står nokon å venter. Tidlegare planframlegg viste busshaldeplass ute i fylkesvegen, men etter fleire rundar med dialog med Vestland fylkeskommune, er det landa på at snusløyfe for buss internt i området er tryggare då fotgjengarar då slepp å krysse fylkesveg for å kome til busshaldeplass.

For å sikre ferdsel for mjuke trafikantar mot Hosteland sentrum er det regulert turveg frå bustadområdet og fram til kommunal veg Træet. Turvegen skal fungere som snarveg for gåande og syklende mellom Hosteland og planområdet. Det er også regulert for turveg frå bustadfeltet og ned til planlagt småbåtanlegg. Det er utarbeidd føresegner som sikrar både regulering og etablering av tilbod for mjuke trafikantar mellom Træet og Hosteland sentrum. Tiltaket vert ikkje regulert i denne planen, men vert altså sikra gjennom rekkefølgjeføresegnene.

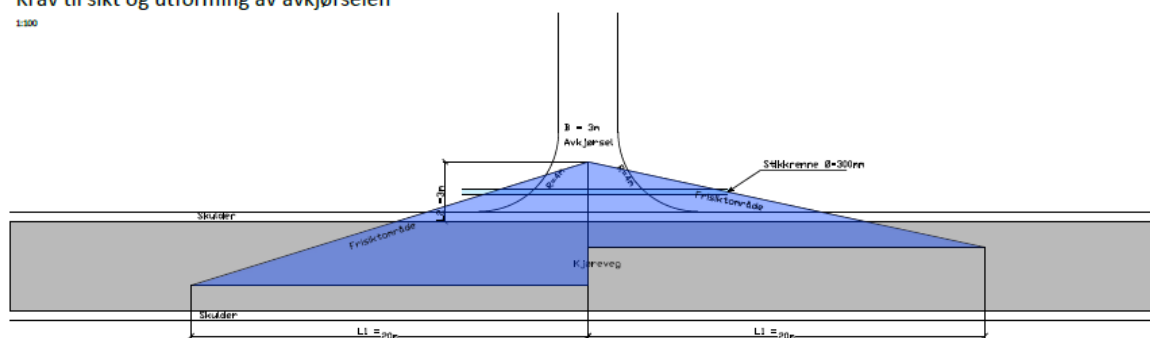


Figur 24. Utsnitt av oversiktstekning for tomteplassing, veg og turveg m.m.

Tilkomst til bustadtomtene er vist med avkjørslepilar. Plassering av disse er retningsgivende, men utforming skal skje i samsvar med vedlagt prinsippsskisse for utforming av avkjørsler. Dette er sikra i føresegnene.

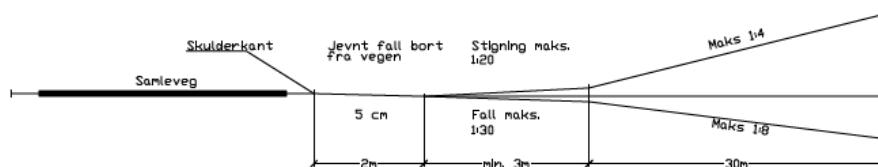
Krav til sikt og utforming av avkjørselen

1:100



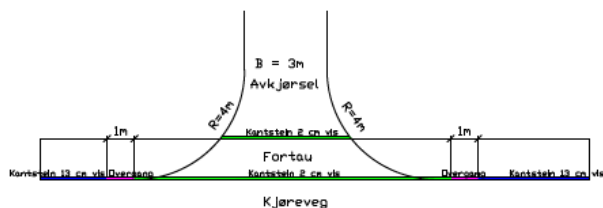
Krav til stigning eller fall langs senterlinjen i avkjørselen

1:50



Krav til utforming av kantstein for avkjørsel over fortau

1:100



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. Det er regulert inn snusløyfe for buss nord i planområdet.

Parkering

Masfjorden sin kommuneplan stiller krav til 2 parkeringsplassar pr. bueining, og dette er følgt opp i planen. Parkering skal skje på eigen grunn.

Det er ikkje sikra plass til parkering til småbåtanlegget, då desse skal vere tilknytt einebustadene i planområdet.

6.8 Vassforsyning, avlaup og overvasshandtering

Drikkevassbehov

Drikkevassbehovet er estimert til 2,43 l/s. Dette må verifiseres i detaljprosjektering.

Trykktilhøve

Trykk i eksisterande leidningsnett er oppgitt av kommunen til kote +75,5. Høgste tappepunkt for nye bygg er ca. +76. Trykket vil ikkje vere tilstrekkeleg for å forsyne heile bustadfeltet, og det er foreslått å etablere ein trykkaukingsstasjon. Endeleg plassering og dimensjonering må avklarast i prosjekteringsfasen.

Branndekning/slokkevatn

For å handtere framtidig bygningsmasse er det lagt opp til å plassere brannkummar i alle nye vasskummar. Det vil bli etablert til saman 12 brannkummar.

På grunn av topografien og bustadfordelinga i byggefeltet blir det utfordrande å tilfredsstillere avstandskravet for alle bustader utan å etablere mange kummer. Det er lagt opp til at alle bustader ligg innanfor ein avstand på 100 meter frå eit brannuttak.

Ved uttak av slokkevatn til bustadfeltet er det opplyst at dette vil medføre trykkfall på kommunalt leidningsnett på Hosteland. Det er derfor i reguleringsføresegnene stilt krav om dokumentasjon av tilstrekkeleg slokkevasskapasitet. Masfjorden kommune arbeidar med kommunedelplan for drikkevatn og avlaup. Det vil i denne planen bli vurdert kapasitetsauking på Hosteland.

Nye leidningsanlegg

Ny vassleidning koplast til eksisterande kum aust for planområdet. Denne vassleidninga vil gå i sjø inn til planområdet opp til trykkaukingsstasjon. Alternativt kan det etablerast ny sjøleidning frå Giljane bustadfelt. Det må også ved denne koplinga etablerast trykkaukingsstasjon. Frå ilandføringspunkt vil det etablerast ny hovudleidning langs vegareal fram til utplasserte vasskummer som skal sikre forgreining av vassleidningar og slokkevassdekning for bustadfelt. VA-rammeplanen skildrar kva anlegg som er tenkt som private, og kva leidningar som er for kommunal overtaking.

Spillvasshandtering

Det er ikkje eksisterande avlaupsnett i området, og det vil difor etablerast minireinseanlegg for avløpsvatnet før det vert slept ut i Hostelandsosen. Planområdet er delt inn i to felt og det er difor føreslått to minireinseanlegg. VA-planen skildrar kva spillvassleidningar som skal vere private og del av leidningsnettet som er planlagt for kommunal overtaking.

Overvannshandtering

Det er føreslått at nye overvassleidningar hovudsakleg vert langs tilkomstvegar med utslepp til Hostelandsosen. Tomter som grenser til sjø, vil ha utslepp direkte til sjø. Tiltaket vil i hovudsak bestå av nye bustadbygg. Overvatn som vert generert på tomtene vil dermed ikkje medføre krav til reinsing.

Flaumfare og flaumvegar

Då dei nye internvegane vil fungere som naturlege flaumvegar som leiar vatnet vekk frå planlagd utbygging og til Hostelandsosen, er flaumfaren vurdert som liten.

For å sikre trygg vassføring og oppretthalde eksisterande flaumveg, bør det etablerast ein kulvert under vegen. Ein kulvert med dimensjon Ø1400 mm vil ha tilstrekkeleg kapasitet for å sikre flaumkapasitet frå Stemmevatnet.

Det går i dag ein vassveg frå nordvest inn på tomt BF06. Det er anbefalt at denne vert lagt i stikkrenne for å lede vatnet bort frå bygningar og ned i hovudlaupet som renn gjennom området LNFR.

6.9 Renovasjon

Handtering av renovasjon i feltet følger opp tilbakemelding frå NGIR. Det er regulert eigne område for plassering av bossdunkar langs vegane og regulerte vendehamrar sikrar at renovasjonsbil kan snu.

6.10 Risiko og sårbarheit – avbøtande tiltak

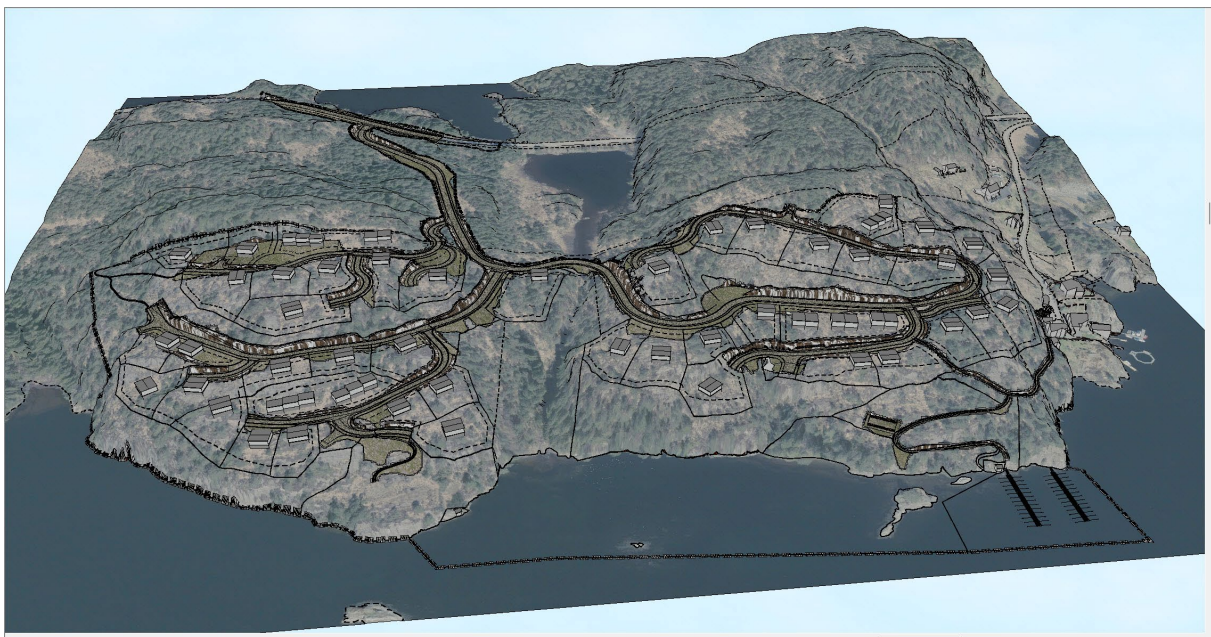
Utarbeidd risiko- og sårbarheitsanalyse tek utgangspunkt i rettleiaren Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging, utarbeida av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, 2017, og følger krav i TEK17.

Gjennom fareidentifisering i sjekklista er det identifisert 5 uønska hendingar:

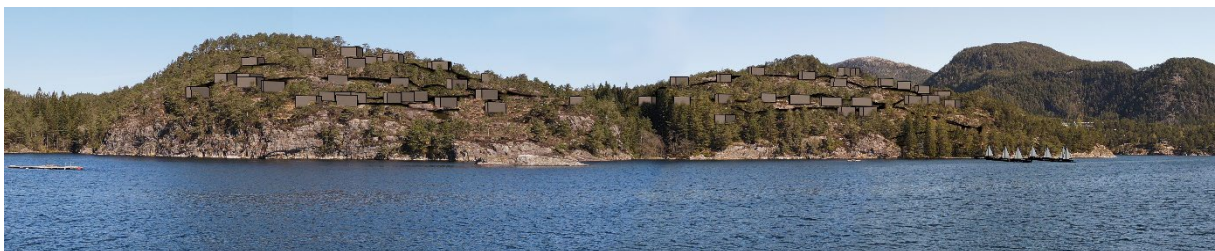
Nr.	Uønska hending	Tiltak	Oppfølging
Naturhendingar			
1	Strek vind	Nye bygningar/tiltak må prosjekterast slik at dei toler vindlastar vind iht. gjeldande forskriftskrav.	Byggesak
6	Stromflo	Nye bygg/tiltak i sikkerheitsklasse F1 konstruerast for å tole ein stormflo med vasstand opp til kote + 1,95 meter (NN2000). Nye bygg/tiltak i sikkerheitsklasse F2 skal konstruerast for å tole ein stormflo med vasstand opp til kote + 2,15 meter (NN2000).	Reguleringsføresegner/ byggesak
8	Steinsprang	Regulere omsynssone Skredfare H310 i samsvar med faresonekartet som Multiconsult har utarbeida, med tilhøyrande føresegnar som sikrar krav til sikkerheit iht. TEK17. Forslag til føresegn skildra i kap. 5.1.1	Avbøtande tiltak skal sikrast i føresegnene
12	Skogbrann. Brann i bygg.	Masfjorden kommune fortel at det i dag ikkje er tilstrekkeleg trykk/kapasitet i dagens leidningsnett for å forsyne bustadfeltet med slukkvassmengde på 20 l/s. Planforslaget må inkludera rekkefølgjekrav knytt til etablering av tilfredsstillande slokkevatn for område med bustadbygging.	Avbøtande tiltak skal sikrast i føresegnene
26	Ulykke med syklande/gåande	Det bør etablerast tilfredsstillande løysing for gåande mellom planområdet og Hosteland Sentrum.	Avbøtande tiltak skal sikrast i føresegnene

6.11 Terrenginngrep

Terrenget er småkupert, og vegframføring og tomteopparbeiding vil gje behov for inngrep i terrenget. 3D-skissene syner at det nokre stader er trong for skjeringar i terrenget som følgje av dette. Det er i reguleringsføresegnene stilt krav om skånsam utbygging med omsyn til terreng og vegetasjon, med føringar for korleis terrenginngrep, murar og skjeringar kan utformast.



Figur 25. Oversikt over planområdet.



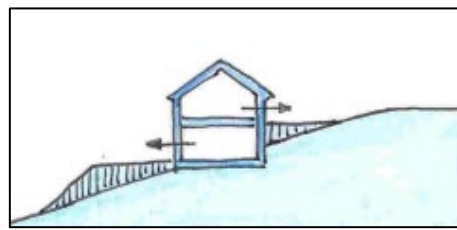
Figur 26. Utbyggingsområdet sett mot nor frå sjø i Hostelandsosen.

Innanfor kvar enkelt bustadtomt bør ein i størst mogleg grad søke eit utbyggingskonsept som tek omsyn til det naturlege landskapet. Utbygging i bratt terreng (terreng mellom 1:4–1:6) kan, med feil utforming og plassering av bygga, resultere i høge grunnmurar eller pålar, store skjeringar og fyllingar, og store inngrep og skadar på vegetasjon. Områder med bratt terreng (terreng mellom 1:4–1:6) kan byggjast ut med bygningstypar som tek spesielle omsyn til terrenget. Her krevst detaljert teikningar som syner plassering og bygningutforming, for eksempel maksimal breidde på 5–6 meter eller avtrapping etter terrenget, møneretning som følgjer terrengkotane. Prinsipp for tilpassing til terreng:

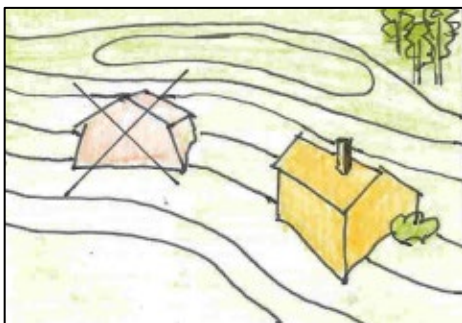
- Ta vare på eksisterande landskap og vegetasjon i størst mogleg grad: Trær er viktig både med tanke på å behalde tomte sitt særpreg, men også for å skape skugge, oppretthalde CO₂ opptak og infiltrere vatn.
- Terrassering: I bratt terreng kan ein terrassere hus og hage. Huset kan trappast ned innvendig, til dømes kan stova liggje på eit lågare eller høgare nivå enn resten av huset, slik at den ligg godt inn mot utearealet.
- Bustadens hovudmøneretning bør plasserast på langs og ikkje på tvers av terrenglinjene, kotene. Dersom tomte er flat, må ein orientere seg i høve til hovudtrekka i landskapet.
- Langs silhuettlinja må ein ta vare på eksisterande trær. Illustrasjonsplan og 3d illustrasjon syner at toppen av åskam blir broten av nye bygg. Dersom ein tek vare på eksisterande trær bidrar ein til at silhuettlinja likevel ikkje blir markant broten.



Figur 27: Unngå dette. Illustrasjon: Kongsberg kommune



Figur 26: God terrengtilpassing i bratt terreng. Underetasje og nedtrapping. Illustrasjon: Kongsberg kommune.



Figur 29: Bygg bør helst ligge langs kotelinja terrenget. Illustrasjon: Kongsberg kommune



Figur 28: Eksempel på løysing dersom ein bygger på tvers av terrengkoter. Foto: Norgeshus

7 Verknader og konsekvensar av planframlegget

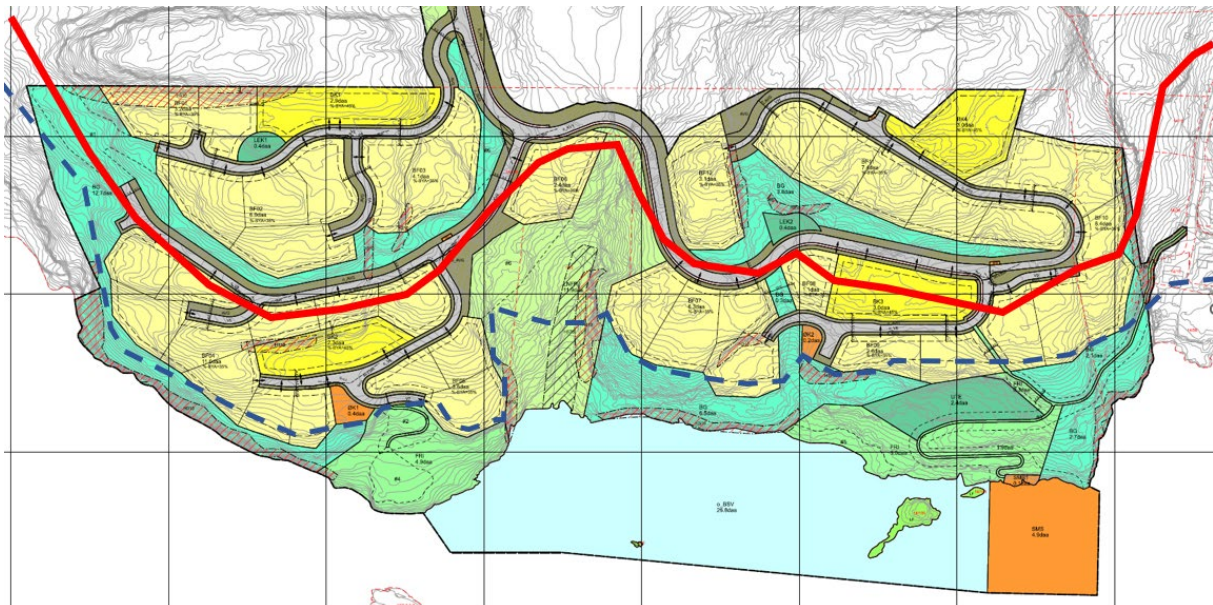
7.1 Overordna planar

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

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

Planframlegget sikrar òg ein kopling mellom Træet og vestover mot Areklettvegen, i samsvar med innteikna turveg i kommuneplanens arealdel.

Krav til MUA er følgt opp pr. tomt, slik at alle bueingar har minst 200m² MUA. KPA sitt krav om 2 parkeringsplassar pr. bueing er òg stetta i planen, med unntak for konsentrerte småhus. Det er for bustader mindre enn 60m² sett krav om 1 parkeringsplass pr. bueing og for konsentrerte småhus over 60m² stilt krav om 1,5 parkeringsplass pr. bustadeining. Planlagde båtplassane skal høyre til einebustadtomtene. Det er derfor ikkje sett krav til parkeringsplass for småbåtanlegget.



Figur 27. Kartet viser planforslaget ifht. turveg (raud linje) og byggegrense mot sjø (blå linje) i kommuneplanens arealdel.

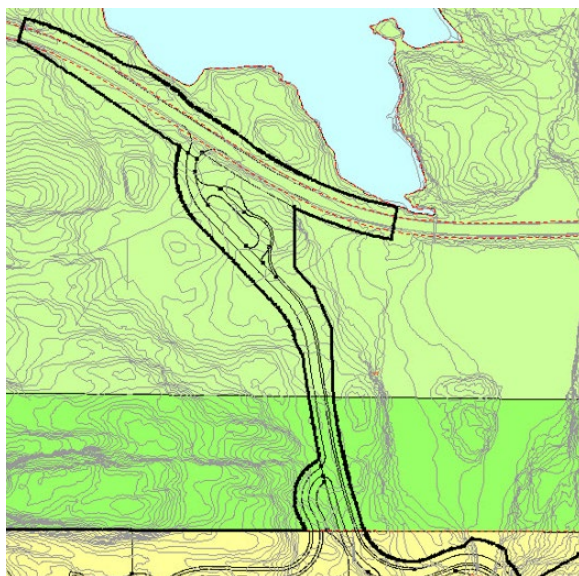
Planframlegget har nokre fråvik frå kommuneplanens arealdel. Desse er vurdert under:

Føreslåtte tiltak i areal for LNF:

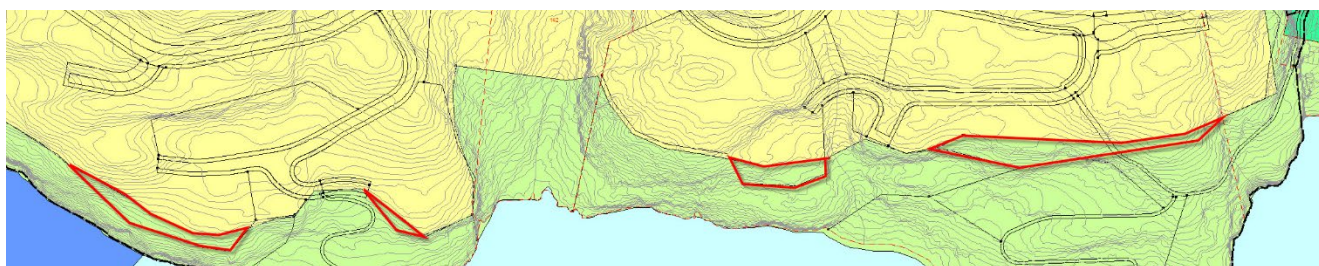
Føreslått tilkomstveg til området ligg i areal avsett til LNF i overordna plan. Då det er avsett areal til bustadbygging i området, er det pårekna at det må anleggjast tilkomstveg og at dette må skje på areal avsett til LNF.

Tilkomstveg til området frå fylkesvegen er plassert med omsyn til terreng, siktilhøve og trong for ny kollektivhaldeplass langs hovudvegen. Traséen er ikkje vurdert å vere i konflikt med landbruksareal eller område som er viktig for natur eller friluftsliv. Området består av uproduktiv skog med noko myr, og ingen landbruksareal. Det er heller ikkje knytt friluftsinteresser til landområda innanfor planområdet. På bakgrunn av dette er det vurdert at framføring av tilkomstveg i LNF-føremål som føreslått i planframlegget, ikkje set til side omsynet bak avsett føremål i KPA.

Mot sjø er det nokre mindre delar av føreslåtte bustadtomter som går inn i LNF-areal. Dette er gjort for ein betre arrondering av tomtene, og er ikkje vurdert å gje vesentlege konsekvensar eller sette til side omsyn bak LNF-føremål i overordna plan.



Figur 28. Del av tilkomstvegen ligg i areal avsett til LNF.



Figur 29. Dette kartet syner dei mindre områda der det er føreslått byggeføremål i LNF-areal. I tillegg er småbåtanlegg i aust avsett til bruk og vern av sjø- og vassdrag med tilhøyrande strandsone i KPA.

Føreslått tiltak i areal for bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone:

Føreslått småbåtanlegg ligg i areal avsett til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, jf. figur 22. Innanfor dette føremålet er det etter KPA ikkje tillate med tiltak.

Det er i planframlegget føreslått eitt småbåtanlegg med tilkomst frå bustadområdet i aust. Området er ikkje vurdert å vere i konflikt med friluftsliv i sjø, ferdsle, farleier eller fiske. Hostelandsosen er eit registrert friluftsområde på sjø med stor verdi, men småbåtanlegget er ikkje vurdert å hindre framkomst med fritidsbåt eller kajakk. Området er ikkje spesielt eigna til å gå i land frå sjø, og det er ikkje strandsoneareal som bade plassar e.l som vert råka av planlagde småbåtanlegg.

Like sør for området, samt fleire andre plassar i Hostelandsosen ligg areal avsett til fiske i KPA. Småbåtanlegget vil ikkje vere i konflikt med føremål avsett til dette.

Tiltaket ligg i areal registrert som gytefelt for torsk. Feltet er kartlagt i samband med «Nasjonalt program for kartlegging av marine naturtyper» etter DN håndbok 19. Torsken er spesielt sårbar mot sprengingsarbeid og sprenging av partiklar i vatnet. Sjølv småbåtanlegget innanfor SMS krevjar ikkje utfylling eller sprenging i sjø. Dersom det er behov for sprenging eller anna terrengarbeid i tilknytning til tekniske bygg innanfor SMB1, må dette skje utanom perioden februar-juni.

Planframlegget er på bakgrunn av ovanstående vurdering ikkje vurdert å vesentleg sette til side omsyna bak føremålet *bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone* i overordna plan.

Vurdering av planframlegget opp mot Kommuneplanens samfunnsdel for Masfjorden kommune (2012-2024)

Masfjorden kommune sin samfunnsplan har folketalsauke og næringsutvikling som eit av sine hovudmål, og klarlegging/regulering av areal til bustadbygging fleire stader. Det er eit delmål at det skal skje bustadutvikling langs aksene Skjelsundet-Kvamme, og reguleringsplan for byggeområde Skjelsundet-Hosteland er eit av tiltaka for å nå målet.

Samfunnsplanen seier følgjande om bustadutvikling i kommunen:

«Kommunen har hatt særleg fokus på bustadutviklinga i dei tre sentra vi har, Matre, Sandnes og Hosteland. Det er viktig at desse tre stadene har både utleigebustader og byggeklare 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.»

Planframlegget er vurdert å vere i tråd med fastsette mål i Masfjorden kommune sin samfunnsplan.

7.2 Overordna føringar

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

Planframlegget råker ved statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen. Retningslinjene skal bidra til at det takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre ålmenne interesser i strandsona.

Retningslinjene delar inn landets kystsoner i tre, og har differensierte retningslinjer for kystkommunene i Oslofjordregionen (sone 1), område med stort press på areala (sone 2), og område med mindre press på areala (sone 3). Masfjorden kommune ligg i sone 3, der utbygging berre skal tillatast etter ei konkret vurdering ut frå lokale tilhøve. Av retningslinjene går det fram at det ikkje bør tillatast utbygging i område som har spesiell verdi i samband med friluftsliv og ålmenn ferdsle, naturkvalitetar, naturmangfald, kulturmiljø og landskap. Under følger ein vurdering av planframlegget si verknad på desse tilhøva.

Friluftsliv og ålmenn ferdsle:

Store delar av strandsonareala innanfor planområdet er ikkje tilgjengeleg frå verken land eller sjø pga. terrengtilhøva på staden. Hostelandsosen er mykje nytta til ferdsel med fritidsbåtar og kajakk, men verdien av osen som friluftsområde på sjø er ikkje vurdert å vere knytta til strandsonareala i dette planområdet grunna terrenget. Planlagt småbåtanlegg er ikkje vurdert å vere til hinder for ferdsel i sjø.

Føreslåtte gangstiar ned til småbåtanlegget er vurdert å gjere sjøareala og strandsona meir tilgjengeleg enn dei er i dag. Dei areala som er best eigna til å gå inn mot land f.eks i kajakk (der det er for grunt for båt) er det ikkje planlagt tiltak i, og vil difor framleis vere tilgjengeleg.

Planframlegget er ikkje vurdert å sette omsynet til friluftsliv og ålmenn ferdsle i strandsona til side.



Figur 30. Store delar av arealene mot sjø er bratt og lite tilgjengeleg frå sjø. Dette bildet er tatt mot vest frå elvemunninga sentralt i planområdet.

Naturkvalitetar og naturmangfald:

Det er ikkje registrert artar av forvaltningsinteresse eller viktige naturtypar i tilknytning til strandsona i denne planen. Det er registrert gyteområde for torsk i Hostelandsosen. Av omsyn til dette er det sikra i føresegnene at det ikkje skal skje anleggsarbeid i tilknytning til sjø i gyteperioda til torsk. Planlagd småbåtanlegg vil ikkje krevje sprenging eller utfylling i sjø.

Det er potensiale for ål i elva som munnar ut i fjorden i planområdet, men planlagd småbåtanlegg ligg i god avstand frå elvemunninga.

Planframlegget er ikkje vurdert å sette omsynet til naturkvalitetar og naturmangfald i strandsona til side.

Kulturminne og kulturmiljø:

Det er registrert eit attståande kvernhus og restar etter fleire kvernhus og sag langs elva som renn sentralt i planområdet. Det er gjeve omsynssone til desse kulturminna og det er ikkje planlagd for tiltak som kjem i konflikt med desse.

Planframlegget er ikkje vurdert å setje omsynet til kulturminne og kulturmiljø i strandsona til side.

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). Føreslått småbåtanlegg er difor ikkje i konflikt med spesielt sårbart landskap. Områda rundt er allereie prega av noko utbygging i sjø, med småbåtanlegg, flytebryggar og anna ved Hostelands naustområde og ved Giljane bustadfelt. Det planlagde småbåtanlegget er difor ikkje vurdert å fragmentere større, samanhengande ubygde strandsonareal. Anlegget vil heller ikkje krevje større inngrep eller terrengbearbeiding av landareala i strandsona.

Planframlegget er ikkje vurdert å setje omsynet til landskapet i strandsona til side. Viser elles til vurdering av påverknad på landskapsbilete i vedlagt konsekvensutgreiing.

Vurdering av planforslaget opp mot Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing

Planretningslinjene slår fast at ein gjennom ROS-analyse vurderer om klimaendringar gir eit endra risiko- og sårbarheitsbilde (t.d flaum og skred). Dette er vurdert i ROS-analyse og skredfarevurdering. I følge planretningslinjene skal reguleringsplanar ta omsyn til trong for opne vannvegar, overordna blågrønne strukturar og forsvarleg overvasshandtering. Dagens flomveg, elva som går sentralt i planområdet, vil framleis vere dette etter utbygging. Som vedlagt VA-rammeplan syner, vil ikkje framtidig flaumveg endrast som følgje av føreslått utbygging. Ved etablering av vegframføring ved eksisterande vassdrag er det valt å mure opp vegen for å minimere inngrep i sideterreng. Tiltaket er føreslått utforma på ein måte som ikkje endrar flaum eller avrenningssituasjon i området.

7.3 Landskap

Viser til landskapsvurderinga som er gjort over knytt til småbåtanlegget, i underkapittelet om omsynet til statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona.

Når det gjeld landskapstilpassing for bustadutbygginga og internt vegsystem, vil planframlegget føre til både fjern- og nærverknad. Dette fordi utbygginga er plassert i eit område som er ubyggd frå før. Det er likevel gjort grep i planen for å redusere terrenginngrep og negativ påverknad på terreng og landskap.

Terrengtet har vert førande for plassering av tilkomstvegar og bustadtomter. Planlagt tilkomstveg medfører behov for utfylling i Stemmevatnet for å krysse mellom daldraget som deler planområdet.

Bustadtomtene er plassert i dei delane av området som er best eigna med omsyn til eksisterande terreng, slik at trong for terrenghandsaming minimerast. Det er stilt krav i føresegnene for å sikre terrenghandsaming i samband med utbygginga.

7.4 Stadens karakter

Gjennom utbyggingsforslaga i planframlegget vert stadens karakter endra frå ubyggd skogsareal med urørt strandsone, til eit konsentrert bustadfelt med tilhøyrande infrastruktur og småbåtanlegg i sjø. 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 og by- og bygdeliv. Vedlagt KU syner noko miljøskade for tema landskap. Det var tidlegare føreslått to småbåtanlegg i planen. Det er no føreslått eitt samla anlegg i aust for å gje mindre påverknad og fragmentering av strandsona.

7.5 Kulturminne og kulturmiljø

Då tilkomstveg og bustadutbygging er lagt utanom omsynssone for kulturminne, er det ikkje vurdert at planframlegget har konsekvensar for kulturminne eller kulturmiljø på land. Bergens Sjøfartsmuseum gjennomførte i perioden 22.-24.02.2023 dei marinarkeologiske undersøkingane i tiltaksområdet. Det vart ikkje gjort funn i sjø som omfattast av kulturminnelova.

7.6 Forholdet til krava i kap II i naturmangfaldlova

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

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget <i>«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</i>	Vurdering av § 8 opp mot planframlegget Det er ikkje registrert artar av forvaltningsinteresse eller viktige naturtypar innanfor området. Området består av uproduktiv barskog inkludert myr.
---	---

<p><i>forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.</i></p> <p><i>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.»</i></p>	<p>Det er ikkje gjort ei kartlegging i samband med denne reguleringsplanen, men Masfjorden kommune og Fylkesmannen i Hordaland kartla naturtypar i kommunen i 2003. Det er ikkje registrert verdisette naturtypar på Hosteland i samband med denne kartlegginga.</p>
<p>§ 9 Føre-var-prinsippet</p> <p><i>«Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, 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.»</i></p>	<p>Vurdering av § 9 opp mot planframlegget</p> <p>Oversikt over naturtypar i Masfjorden finst i dokumentet «Naturtypar i Masfjorden» (<i>Masfjorden kommune og Fylkesmannen i Hordaland, 2003</i>).</p> <p>Sjøområda er kartlagt av Fiskeridirektoratet og delar av Hostelandsosen er kartfesta som gyteområde for torsk.</p> <p>Det er lagt inn føresegn om at kulvert ved Stemmevatnet skal utformast på ein måte som tek omsyn til eventuell ål i vassdraget.</p> <p>Det er vurdert elles vurdert at det ligg føre tilstrekkeleg kunnskap om verknader for naturmiljø, slik at det ikkje er naudsynt å sikre øvrige krav etter føre-var-prinsippet.</p>
<p>§ 10 Økosystemtilnærming og samla belastning</p> <p><i>«En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.»</i></p>	<p>Vurdering av § 10 opp mot planframlegget</p> <p>Planområdet er i dag urørt og dagens bruk har ingen påverknad på landskap, økosystem, naturtypar og artar. Framtidig bruk som planframlegget opner 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 Hostelandområdet.</p>
<p>§ 11 Kostnadene ved miljøforringing skal berast av tiltakshavar</p> <p><i>«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.»</i></p>	<p>Vurdering av § 11 opp mot planframlegget</p> <p>Dersom det som følgje av planframlegget er trong for å iverksetje tiltak for å hindre eller avgrense skade på naturmangfoldet, vil tiltakshavar bere kostnadene ved dette.</p>
<p>§ 12 Miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar</p>	<p>Vurdering av § 12 opp mot planframlegget</p> <p>I anleggsfasen skal det tilstrebast å nytte miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar.</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.»

7.7 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Planframlegget er vurdert å gjere området meir tilgjengelig med omsyn til rekreasjon enn dagens situasjon. Det er planlagt for ein gangkopling mot Træet i aust og mot Areklettvegen i vest, som følgjer opp intensjonen om ein tursti som er fastsett i KPA.

Tilgjenga til sjø er vurdert å vere betra som følge av gangstiar ned mot småbåtanlegg. Det er svært avgrensa bruk av området til rekreasjon i dag. Planframlegget medfører auka tilgang til området og auka tilrettelegging for uteopphaldsareal/friområde langs sjø. Det er sikra i føresegnene at det innanfor SMS skal sikrast plass for ålmenta å legge til med båt.

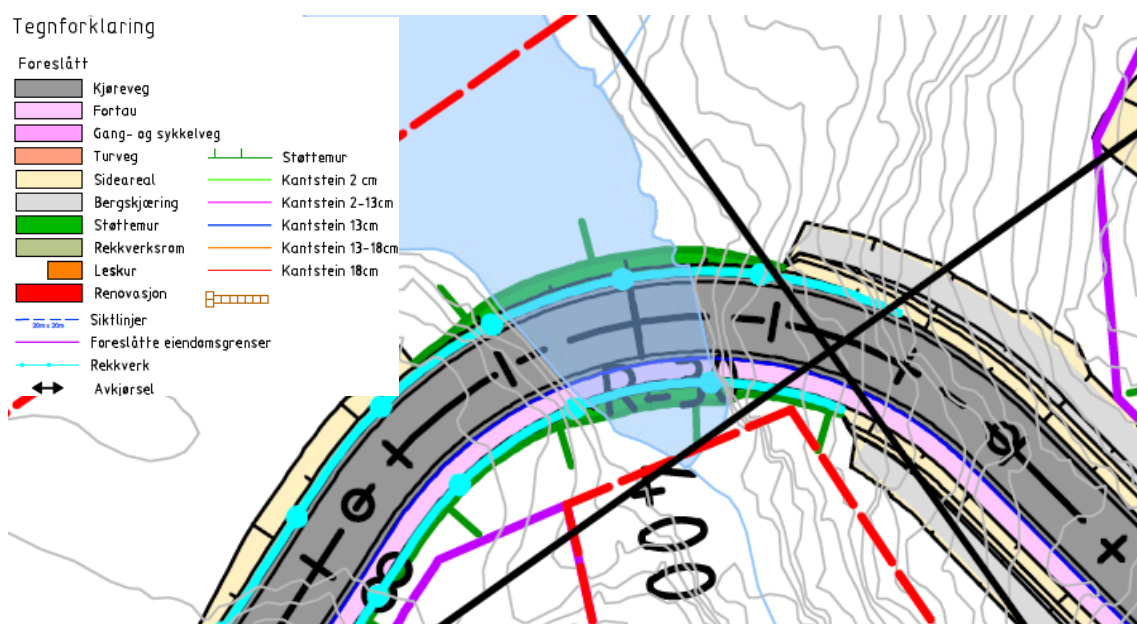
7.8 Vurdering av planforslag opp mot vassdragsomsyn

Det er planlagt for eit tiltak ved enden av Stemmevatnet i form av vegtilkomst. 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.



Figur 30. Foto syner området der vegframføring ved enden av vassdrag er føreslått. Den gamle stemma knytt til tidlegare mølledrift sjåast framst i bildet.

Vedlagte vegteikningar syner dimensjonar av anlegget ved Stemmevatnet. Det er om lag 8,5 meter breitt sideareal til vassdraget på kvar side som veganlegget vil beslaglegge.

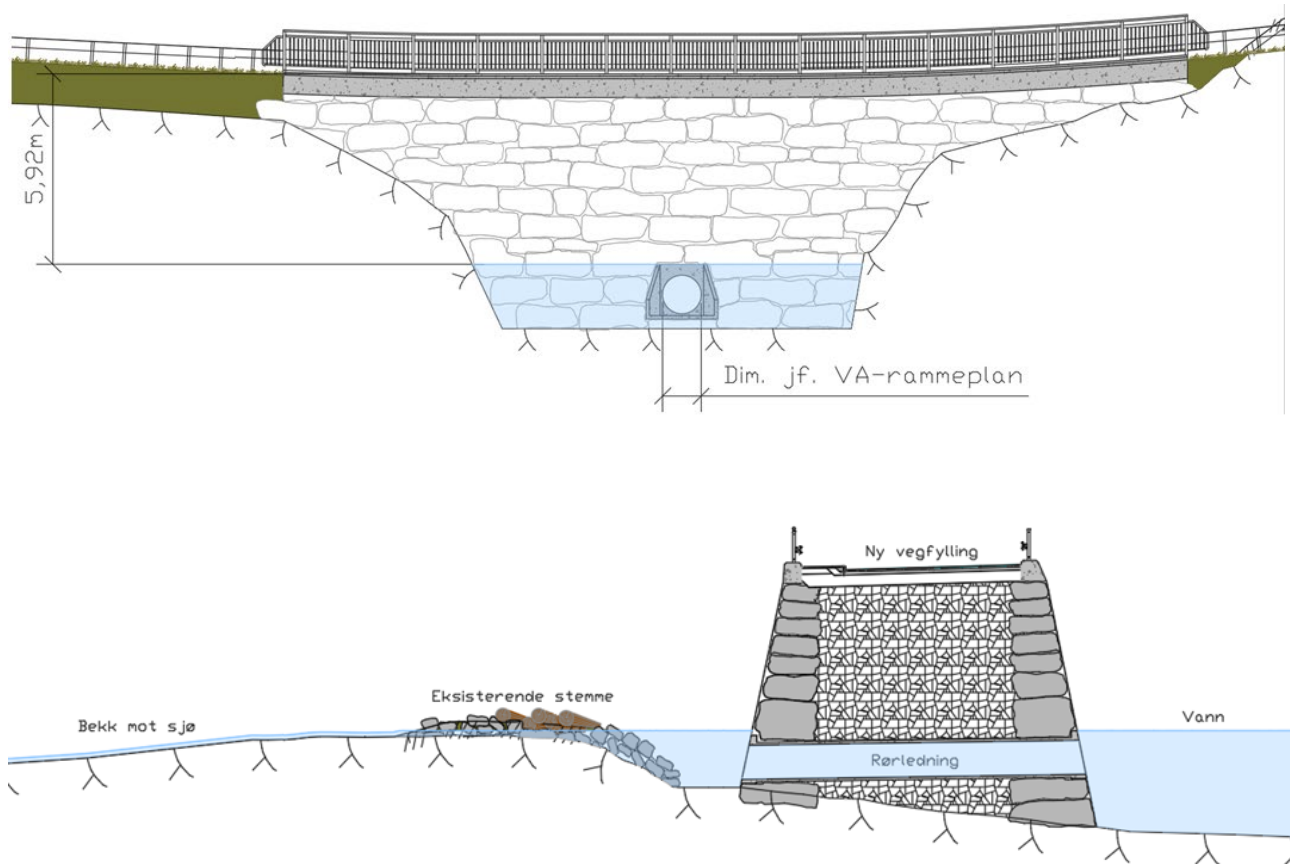


Figur 31. Utklipp frå vegteikning.

Vegtiltaket som går i ytterkant av Stemmevatnet er ikkje vurdert å vere i konflikt med jordvern, kulturinteresser eller ålmann ferdsel. Det ligg nokre eldre kverner og ein eldre sag nedstrøms vatnet i elva som renn ned mot Sagevika. Desse vert ikkje råka av tiltaket. Landskapet vil verte endra ved vatnet, og det er snakk om ein oppmuring på om lag 6 meter. Det vil nyttast natursteinsmur. Det er vurdert at denne plasseringa er mindre skjemmaende for landskapet enn om vegen vert trekt lengre sør (vekk frå vassdraget) der høgdeforskjellane er meir krevjande.

Det er foreslått å la vatnet gå i røyr som dimensjonerast i tråd med anbefalingar i vedlagt VA-rammeplan. Dette gjer at tiltaket er vurdert å ikkje gje fare for ulempe i form av flaumproblematikk. Etter utbygging vil flaumvegen gjennom feltet vere som i dag, jf. vedlagt VA-rammeplan (sjå figur 30 under). Røyrleidninga er foreslått plassert heilt under vasspegelen slik at oppdemming unngåast.

Det er ikkje kjennskap til at elva er lakseførande, men Statsforvaltaren meiner at det er sannsynleg at det finst ål i vassdraget. Ål er ein truga art. Ålen er katadrom, slik at den gyter i saltvatn og veks opp i ferskvatn. Det er viktig at røyrforbindinga mellom elva og vatnet ikkje vert ein vandringsbarriere, slik at eventuell ål kan bevege seg heilt opp i vassdraget. Tersklar, kulvertar og andre områder med rask vasstraum kan vere vandringshindre for oppvandrande ål. Dersom ålen kjem seg opp til vatnet i dag er det grunn til å tru at dagens situasjon med stemme ikkje er ein barriere for ålen. Det vil ikkje vere rask vasstraum i røyrret då røyrret er planlagt under normal vasspegel i vatnet. Ved svært låg vasstand/tørke kan ål vandre gjennom røyrret, då ål kan bevege seg på tørt underlag.



Figur 32. Snitt av vegframføring ved enden av vassdraget.

Lov om laksefiske og innlandsfiske § 7 stiller krav til at «Hensynet til fiskeinteressene og ivaretagelse av fiskens og andre ferskvannsorganismers økologiske funksjonsområder skal innpasses i planer etter plan- og bygningsloven i kommune og fylke». Omsyna som denne paragrafen fremjar, er dei same omsyna som sikrast i vassressurslova og forureiningslova. Det er ikkje kjennskap til at elva er lakseførande, og den er for bratt i dei øvste delane til at laks kan vandre opp. Omsynet til eventuell ål er omtala over. Etter forureiningslova krev i utgangspunktet all mudring og utfylling i vassdrag tillating frå Statsforvaltaren. Som ein del av anleggsarbeidet må det ikkje skje tilrenning av finpartikla massar ut i vassdraget.

Ved føreslått løysing vil noko kantvegetasjon i området måtte fjernast. Dette vil ha kunne verknad på vatnet sitt økosystem, men det er samstundes ikkje registrert at her finst vegetasjon med raudlista artar eller naturtypar av forvaltningsinteresse. Når det gjeld vassressurslova § 11 om kantvegetasjon, er det dei økologiske funksjonane som skal oppretthaldast. Kantvegetasjonen kan gje skygge til vassdraget, som er viktig for fisk og andre ferskvannorganismar. Videre er kantvegetasjon også korridor/spredningskorridor for insekter.

Det er utfordrande å finne ein alternativ plassering for vegtilkomst til planområdet austlege bustadfelt utan at dette vil krevje større terreng- og landskapsinngrep på grunn av dei topografiske tilhøva på staden. For å minimere inngrep i sideterreng og vassdragets kantvegetasjon, er det føreslått mur framfor fyllingar for tilpassing til terreng. Det er gjeve følgjande føresegnar som ivaretar vassdrag og kantsoner.

I tillegg til bekken som renn frå Stemmevatnet er det fleire mindre bekkar innanfor planområdet. Basert på befarings og lokal kunnskap er det uttalt at sidebekkane ikkje har årssikker vassføring. Nedbørsfeltet er svært lite og VA-konsulent støttar denne vurderinga. Når ikkje bekkene ligg inne i vann-nett portalen, er dette òg ein indikasjon på at dei ikkje har årssikker vassføring.

Når det gjeld fjerning av kantvegetasjon der vegen skal krysse Stemmevatnet, er omfanget og konsekvensene av dette belyst i planen. Reguleringsplanen fastsetjer ein vegtrasé langs/i Stemmevatnet. Sjølve veglegemet og noko sideareal til vegen, går i det som vert rekna som kantvegetasjon etter vassressurslova § 11. Vassressurslova § 11 første ledd slår 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».

Det er altså adgang til å fastsetje breidda på vegetasjonsbeltet i reguleringsplan og den vedtekne breidda vil bli rettsleg bindande. Reguleringsplanen definerer kva som er vegareal som kan byggast ut og kva som ligg utanfor det regulerte vegarealet, og som dermed framleis er kantvegetasjon etter vassressurslova § 11. Det er likevel lagt inn ein føresegn om trong for dispensasjon frå vassressurslova etter krav frå Statsforvaltaren.

Reglene i forskrift for fysiske tiltak i vassdrag gjeld uavhengig av vedtak etter plan- og bygningslova. Bestemmelsen i forskriften om tillatelse til gjennomføring av fysiske tiltak, gjeld heller ikkje dersom tiltaket krevjer konsesjon etter vannressurslova. Etter § 8 i vannressurslova får ingen iverksette vassdragstiltak som kan vere til nemneverdig skade eller ulempe for allmenne interesser i vassdrag utan konsesjon. Samstundes seier vannressurslova § 20 at vassdragsmynde i dei enkelte tilfelle kan bestemme at det ikkje trengs konsesjon for tiltak som må ha tillatelse, dersom tiltaket er godkjent gjennom reguleringsplan. NVE skriv i sin uttale at dei ikkje kjenner til at det er avgjerande ålmenne interesser som vert skadelidande av føreslått løysing.

7.9 Universell tilgjenge

Planlagde turvegar i planområdet er stadvis bratte og medfører utfordringar knytt til universell utforming. Det er grunna terrengtilhøve ikkje mogleg å oppretthalde krava for universell tilgjenge langs planlagde ferdselsårer. Tilkomst til avsette leikeområde er sikra universell tilgjenge frå tilliggjande veg/fortau.

7.10 Folkehelse

Planframlegget legg opp til bustadfelt med tilgang til sjø og større grøne areal. Det skal sikrast 200 m² MUA pr. bustad, og det er lagt opp til leikeplass i tilknytning til dei konsentrerte felta. Friområda kan opparbeidast til å bli felles uteopphaldsareal/samlingspunkt for bebuarar i feltet og dermed bli sosiale møteplassar.

Det sikrast ein gangsti til Træet, der ein har tilkomst til sentrumsområde på Hosteland med daglegvarehandel og ulike servicetilbod. Frå planområdet er det om lag 2 km til skule og barnehage.

7.11 ROS

Risiko- og sårbarheitsanalyse avdekkar at det er knytt risiko til følgjande tema:

- **Steinsprang:** Det er utarbeidd skredfarekartlegging av området. Avdekkede fareområde er teke inn i plankart og sikra med rekkefølgjekrav i reguleringsføresegnene.
- **Brann:** Det er ikkje tilfredsstillande kapasitet for framtidig slukkevassforsyning i planområdet. Masfjorden kommune arbeidar med kommunedelplan for drikkevatt og avlaup og vil vurdere tiltak for å auke kapasiteten. Krav ifht. tilfredsstillande slukkevassforsyning er sikra som rekkefølgjekrav i reguleringsføresegnene.
- **Ulykke med syklande/gåande:** Planforslaget regulerar turveg mot kommunal veg Træet. Frå kryss mellom Træet og Fv570 Fensfjordvegen er det eit parti langs fylkesvegen som manglar

tilfredsstillande løysing for mjuke trafikantar mot sentrumsområdet på Hosteland. Det er lagt inn rekkefølgeføresegner om rekkefølge knytt til etablering av tilbud for mjuke trafikantar.

7.12 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 kapitlet er det gjennomført klimagassberekningar 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 kun sjåast på som eit grovt anslag.

Tabell 1: Tabell syner ca. areal som vert omdisponert til bustadområde tilhøyrande infrastruktur som følgje av planforslaget. Data er henta frå NIBIO sin myr og arealinformasjon.

Delområde	Total Dekar (Daa)	Myr	Barskog (middels bonitet)	Barskog (lav bonitet)	Barskog (impediment)
1	20,96	1,4	0	1,3	18,26
2	27,24	1,5	0	5,5	20,24
3	19,65	0	0	0,4	19,25
4	24,82	3,4	0	0	21,42
5	5,37	0,7	3,67	1	0
6	0,33	0	0,3	0	0
Total Daa	98,37	7	3,97	8,2	79,17



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

Resultat

Over 20 år vil omdisponeringa av myr og skog, i følge miljødirektoratets kalkulator, føre til eit utslepp på 2835 tonn CO₂-ekvivalentar. For å gjere ei samanlikning har ein gjennomsnittsnordmann eit karbonfotavtrykk på om lag 7,5 tonn CO₂-ekvivalenter per år. Utsleppet frå av arealbeslaget tilsvarar utsleppet til om lag 18 nordmenn, over 20 år, eller 378 nordmenn over 1 år.

Fra	Til	CO ₂	CH ₄	N ₂ O	Klimagasser i alt	
Skog	Utbygd areal	127,3	0,0	0,0	127,3	tonn CO ₂ -ekvivalenter
Skog	Utbygd areal	253,7	0,0	0,0	253,7	tonn CO ₂ -ekvivalenter
Skog	Utbygd areal	2340,6	0,0	0,0	2340,6	tonn CO ₂ -ekvivalenter
Vann og myr	Utbygd areal	44,7	0,0	0,0	44,7	tonn CO ₂ -ekvivalenter
SUM		2766,3	0,0	0,0	2766,3	tonn CO ₂ -ekvivalenter

Figur 33: Utsnitt frå klimagasskalkulator. Utslepp fordelt over arealtype.

	CO ₂	CH ₄	N ₂ O	Klimagasser i alt	
Utslipp/opptak fra arealene uten å endre arealbruk	-236,1	155,6	11,7	-68,8	tonn CO ₂ -ekvivalenter
Utslipp/opptak dersom endringen gjennomføres	2766,3	0,0	0,0	2766,3	tonn CO ₂ -ekvivalenter
Arealbruksendringens klimaeffekt	3002,3	-155,6	-11,7	2835,1	tonn CO ₂ -ekvivalenter

Figur 34: Totalt utslepp over 20

7.10.2 Klimagassutslepp frå bygging og drift

Planforslaget vil ved utbygging føre til indirekte klimagassutslepp i form av innkjøp av varer (betong, asfalt, byggemateriale etc) og tenester m.m. Etter utbygging vil klimagassutsleppa vere knytt til transport til og frå området, samt utslepp i form av energibruk.

7.13 Jordressursar/landbruk

Det er ingen landbruksinteresser som vert råka av planframlegget. Syner til vedlagt konsekvensutgreiing for tema naturressursar. Denne konkluderer med ingen vesentleg miljøskade for dette tema.

7.14 Konsekvensar for næringsinteresser

Det er vurdert som positivt for eksisterande næringar i kommunen at det leggst 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 Massehandsaming og terrengtilpassing

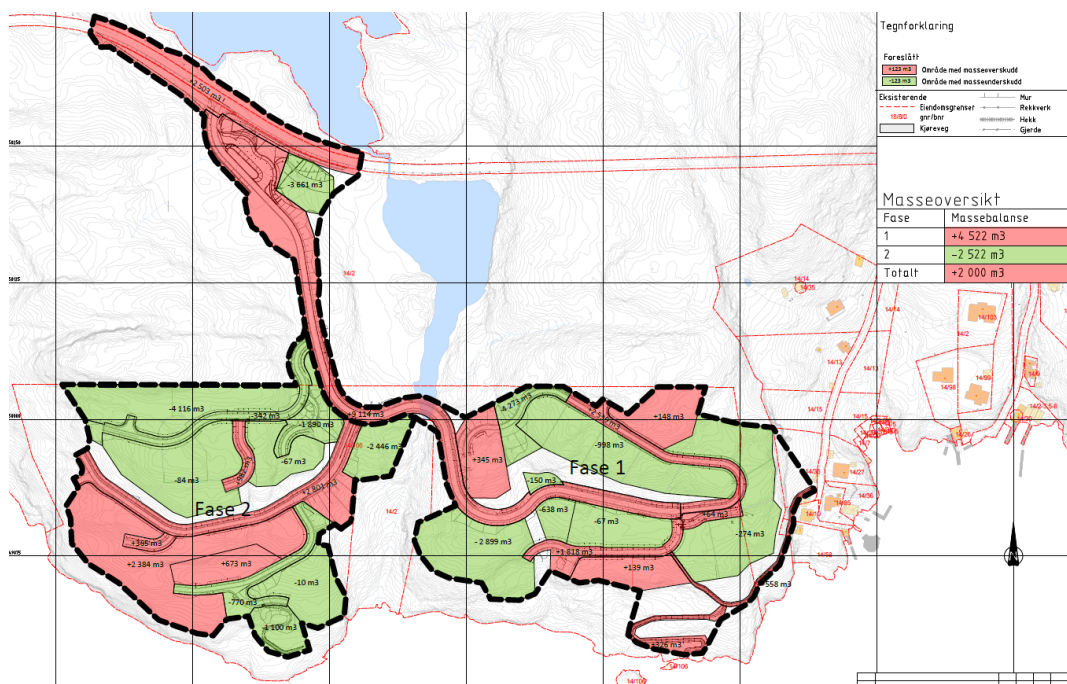
Handtering av massar blir i reguleringsplanen styrt av følgende dokument:

- Føresegner
- Plankart
- Massehandteringsplan

Massehandteringsplan ligg vedlagt og denne legg fast følgende prinsipp for handtering av massar:

- Så mykje massar så mogleg skal gjenbrukast innanfor planområdet.
- Både jord- og steimassar vert plassert i sideareal til veganlegg og på bustadtomter med underskot og innanfor nokre LNF-areal som skal tilbakeførast til naturområde.
- Det skal sikrast så god terrengtilpassing som mogleg.
- Det skal berre deponerast reine jord- og steinmassar
- Areal for deponering av massar skal ikkje vere i konflikt med vassdrag eller myr.

Det er gjeve føresegner om kopling mellom massehandtering og vegteikningar, der maks. høgder på deponi går fram av vegteikningane. Det er gjeve føresegner om avbøtande tiltak mot avrenning for deponiområda. Vurdering etter ressurspyramiden går fram av vedlagt massehandteringsplan.



8 Vedlegg

- Plankart datert 01.11.2023
- Føresegner datert 07.12.2023
- ROS- analyse datert 01.11.2023
- VA-rammeplan 16.01.2023
- Notat skredfarevurdering (Multiconsult) 22.12.22
- Konsekvensutgreiing 07.12.2023
- Teikningshefte for veg 07.12.2023
- Merknadsskjema