

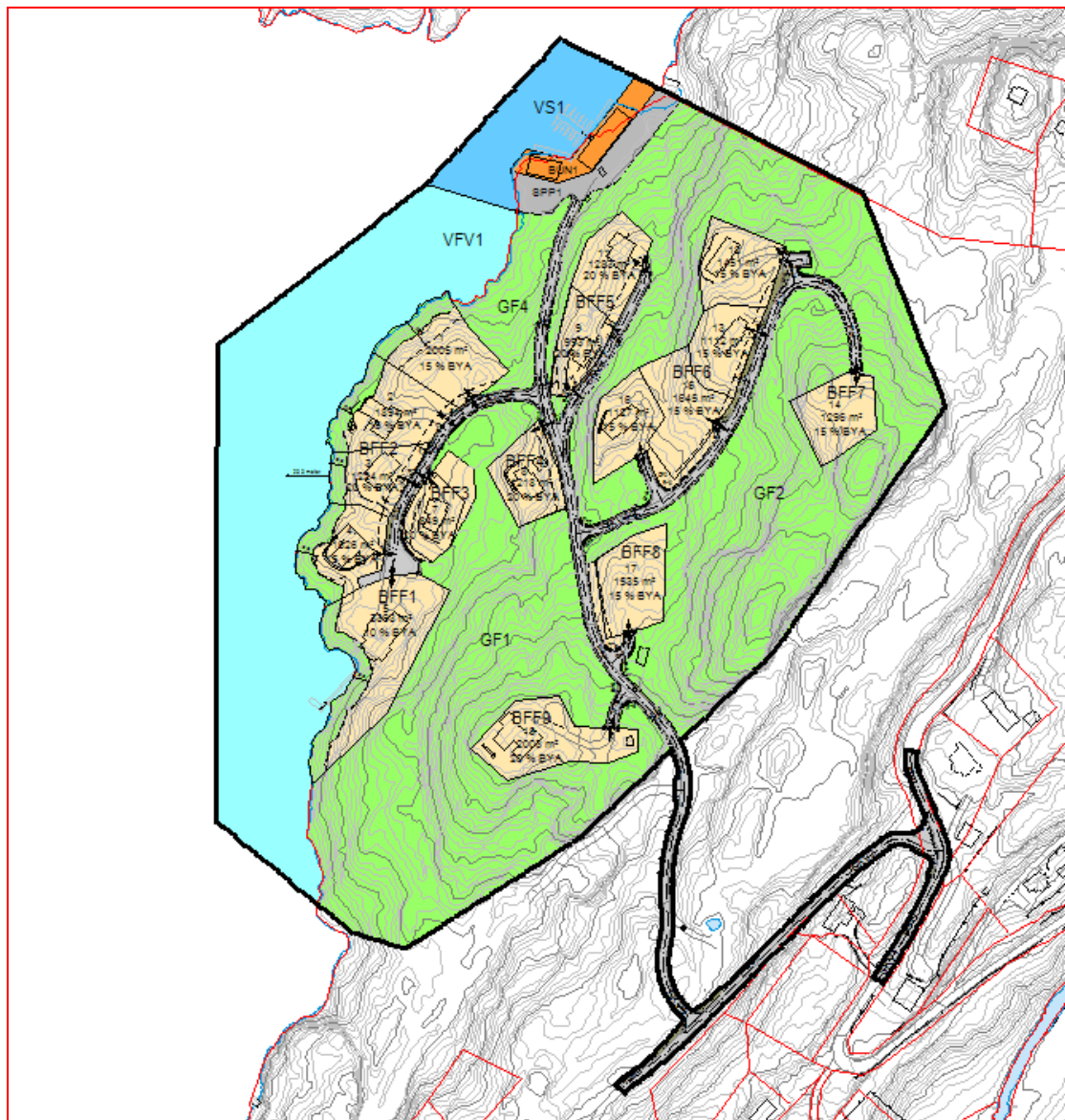
PLANOMTALE OG ROS-ANALYSE

Detaljregulering av hyttefelt Lauvfjellet

Gnr./Bnr.: del av 15/9

Plan-ID: 1241201102

Dato: 10.06.2016



Geoplan AS

Innhold

1	Opplysningar.....	4
2	Bakgrunn for planarbeidet	4
3	Planprosessen	4
4	Gjeldande planstatus.....	5
4.1	Kommuneplanens arealdel.....	5
4.2	Planhistorikk for området.....	6
4.3	Eksisterende reguleringsstatus i og rundt området.....	8
4.4	Andre planar under arbeid?.....	8
5	Overordna retningslinjer	8
6	Skildring av planområdet.....	10
6.1	Lokalisering.....	10
6.2	Avgrensing av planområdet.....	11
6.3	Tilgrensande arealbruk.....	11
6.4	Eksisterende tiltak.....	11
6.5	Topografi, landskapstrekk og vegetasjon.....	12
6.6	Høgdefordeling	14
6.7	Naturmangfald	15
6.8	Kulturminner	16
6.9	Born og unges interesser	16
6.10	Vatn og avlaup.....	16
6.11	Trafikktilhøve	16
6.12	Støy	16
7	Vurdering av krav om KU jf. forskrift om konsekvensutgreiingar	16
8	Skildring av planforslaget	16
8.1	Bygg og anlegg.....	16
8.2	Universell utforming.....	18
8.3	Trafikkareal	18
8.4	Parkering	18
8.5	Støy	18
8.6	Avfallshandtering/renovasjon	18
8.7	Teknisk infrastruktur	19
8.8	Byggeføremål	20
9	Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS).....	21
9.1	Definisjon av akseptkriteria.....	21
9.2	Definisjon av risiko i grønn, gul og raud kategori i ROS matrisa:.....	22
9.3	ROS – analyse.....	22
10	Verknader av planforslaget.....	25
10.1	Overordna planar og vedtak	26
10.2	Eksisterende reguleringsplanar	26

10.3	Tilhøve til naboar, estetikk og terrengtilpassing	26
10.4	Universell utforming	26
10.5	Trafikk- og parkeringstilhøve	26
10.6	Kulturminne.....	26
10.7	Friluftaktivitet, barn og unges interesser i nærmiljøet.....	27
10.8	Privat og offentlig servicetilbod.....	27
10.9	Infrastruktur.....	27
10.10	Konsekvensar for næringsinteresser	27
10.11	Konsekvensar for landbruksareal	27
10.12	Vurdering av naturmangfaldlova.....	27
10.13	Risiko og sårbarheit	27
11	Handsaming av merknader og uttaler til planarbeidet.....	27
11.1	Historikk for høyring for reguleringsplan for Lauvfjellet:	27
11.2	Innspel til høyring av mindre reguleringsendring.....	28
11.2.1	Offentlege instansar:.....	28
11.2.2	Partar/naboar:	29
11.3	Innspel til oppstart plan.....	30
12	Vedlegg.....	31

1 Opplysningar

Kommune	Fusa
Stad	Lauvfjellet
Gnr./Bnr.	15/9
Forslagstillar	Helge Ådland
Plankonsulent	Geoplan AS
Planens hovudføre mål	Frå festetomt til eigd tomt, utnyttingsgrad
Plannamn	Hyttefelt Lauvfjellet
Plantype, evt. erstattar deler av plan	Detaljreguleringsplan
Planområdets areal i daa	112 daa
Aktuelle problemstillingar	Utnyttingsgrad, strandsone
Føreligg varsel om motsegn?	Nei
KU-plikt	Nei
SOSI-fil med standard 4,5	Ja
Kunngjering av oppstart	13.04.2016
Oppstartmøte	20.10.2014
Synfaring gjennomført	20.10.2014

2 Bakgrunn for planarbeidet

Føremålet med reguleringa er endring av gjeldande reguleringsplan for området; planID 199901, Hyttefelt Lauvfjellet. Planområdet omfattar 13 utbygde tomter og 3 ubebygde tomter med eksisterande infrastruktur, småbåthamn og felles naustanlegg. Fusa kommune har i oppstartsmøte 20.10.2014 vurdert at arbeidet ikkje utløyser krav om planprogram og konsekvensutgreiing.

3 Planprosessen

19.05.2011 – Orienteringsmøte mellom Fusa kommune, tiltakshavar og planleggar.

20.12.2011 – Søknad om mindre reguleringsendring av eksisterande reguleringsplan

10.09.2014 – Tinging av oppstartsmøte

20.10.2014 – Oppstartsmøte med Fusa kommune, mindre endring av gjeldande plan

16.01.2015 – Søknad om mindre reguleringsendring av gjeldande plan

04.02.2016 – Handsaming av reguleringsendring i utval for plan og miljø (UPM). UPM vedtek å legge endring av plan ut til offentleg ettersyn, frist 30.03.2016.

11.04.2016 – Krav frå Fusa kommune om full reguleringsendring etter innspel frå offentlege instansar

13.04.2016 – Lysing av oppstart - full reguleringsendring av gjeldande plan.

4 Gjeldande planstatus

4.1 Kommuneplanens arealdel

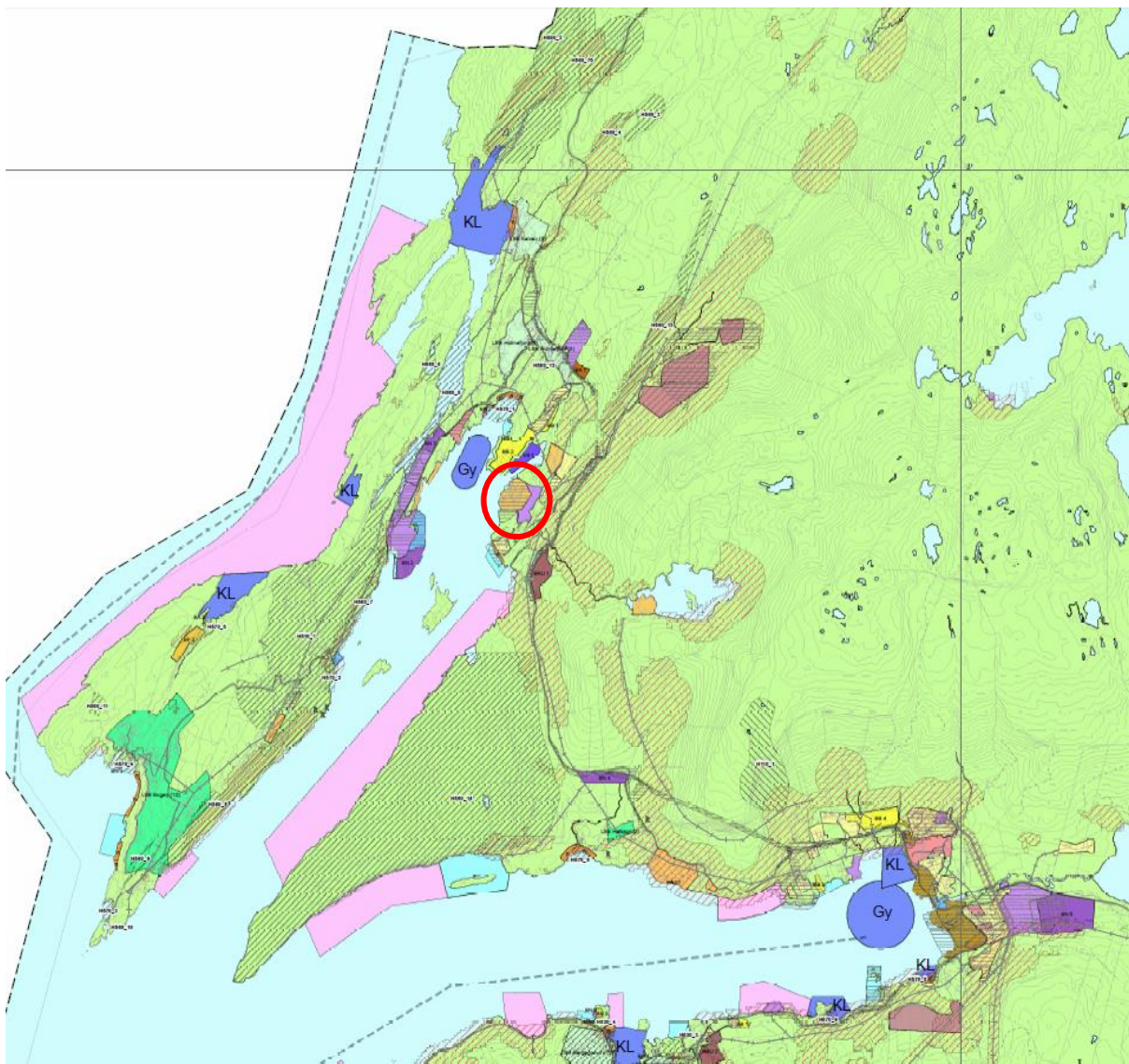


Fig. 4.1.a: Oversikt over kommuneplanens arealdel, planområde er merka med raud sirkel.

Utsnitt av kommuneplanen for Fusa kommune 2015-2027. Området er regulert til noverande byggeområde for fritidsbustadar. Skravuren tydar restriksjon på at eksisterande reguleringsplan framleis skal gjelde. Område er regulert til fritidsbusetnad og tilgrensande areal er næring.. Det ligg ikkje andre eller nye føringar for området i den nye planen.

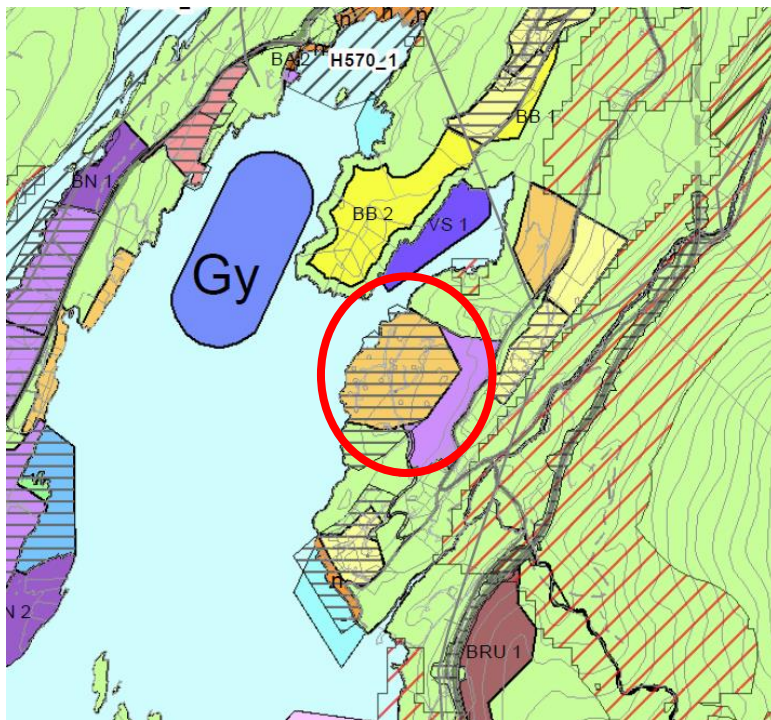


Fig. 4.1.b: Kommuneplan for området, planområde er markert med raud sirkel.

4.2 Planhistorikk for området

Ny plan erstatter følgjande planar:

- Reguleringsplan for hyttefelt Lauvfjellet, del av gnr. 15 bnr. 9, vedteken 20.09.2000, PlanID: 199901
- Reguleringsplan for Lauvfjellet, del av gnr. 15 bnr. 9, vedteken 16.02.2010, PlanID:

Området er i dag dekket av gjeldende reguleringsplan, Hyttefelt Lauvfjellet. I reguleringsplanen var det opprinnelig 18 tomter, disse fastsett som punktfeste. 13 tomter er utbygd, 3 tomter er ikke utbygd (tomt 1, 15 og 17) og 2 tomter (tomt 6 og 10) er utgått.

I illustrasjonane nedanfor vert dagens situasjon synleggjort.

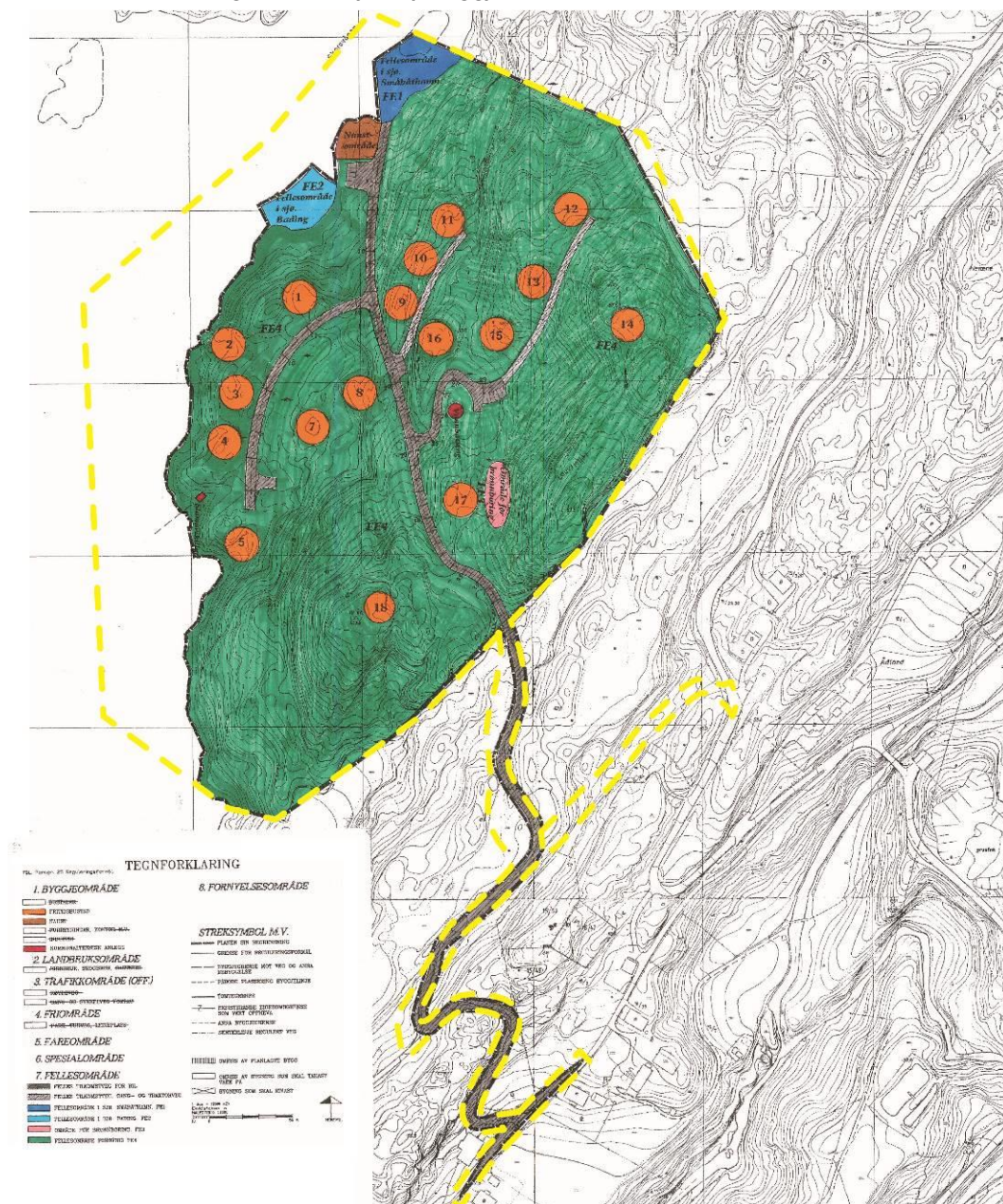


Fig. 4.2.a: Utsnitt av gjeldande reguleringsplan. Planområdet for reguleringsendringa er markert med gul stipla line.

- Reguleringsendring for deler av planen, vedtaksdato 16.02.2010. Endringa gjaldt byggeområde for naust, privat småbåtanlegg og tilknytt fellesområde.

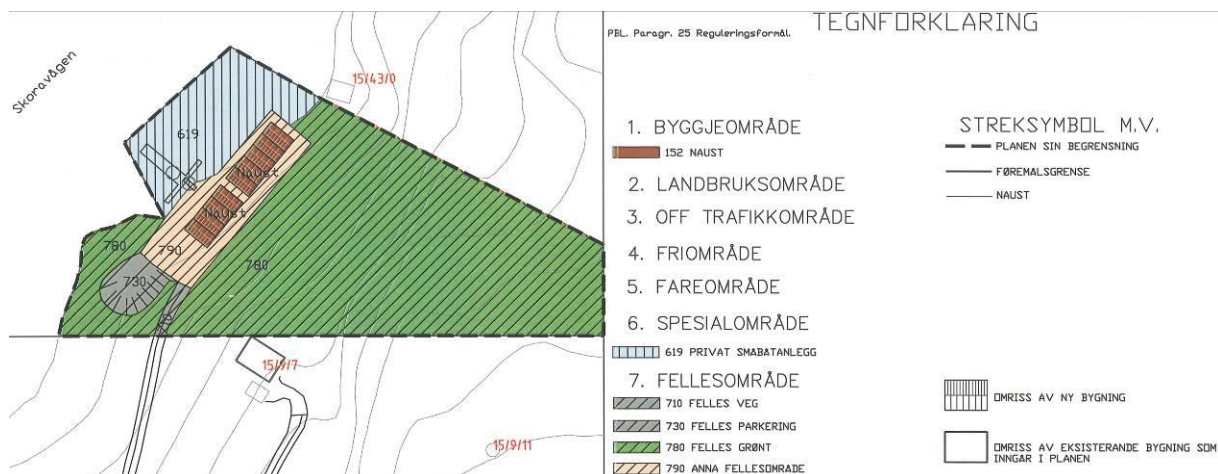


Fig. 4.2.b: Tidlegare reguleringsendring for nautsområdet i den nordvestre del av planen

4.3 Eksisterande reguleringsstatus i og rundt området

Det ligg ikkje tilgrensande planar til planområde, jf. Fonnakart.

4.4 Andre planar under arbeid?

Det er ikkje kjend at det er fleire planar under arbeid.

5 Overordna retningslinjer

- Fusa kommune sine akseptkriterier.

Landskap:

- Den europeiske landskapskonvensjonen
- Råd om landskap i kommunal planlegging i Hordaland
- Metodikk for kartlegging og analyse av landskap – Miljødirektoratet
- Landskapskartlegging av Hordaland fylke

Fylkesplan

- Fylkesplan for Hordaland 2005 – 2008
- Forvaltningsplan for vassregion Hordaland 2010 – 2015
- Regional transportplan 2013-2024
- Regional næringsplan 2013-2017
- Regional plan for folkehelse 2014-2025 – Fleire gode leveår for alle
- Regional klimaplan 2014-2030
- Regional planstrategi for Hordaland 2012-2016

Oversikt er henta frå Hordaland fylkeskommune sin heimeside 06.10.2015, under fana Gjeldande publikasjonar.

Rikspolitiske retningslinjer

- Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging, vedteken 12.06.2015
- Statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal og transportplanlegging.
- T – 1490: Reguleringsplan rettleier - Utarbeiding av reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven
- T – 4/98 : Barn og planlegging
- T – 1513: Barn og unge og planlegging etter plan- og bygningslova
- T – 1450: Planlegging av fritidsbebyggelse.

6 Skildring av planområdet

6.1 Lokalisering



Fig. 6.1.a: Aktuelt område er vist med ein raud sirkel på kartet.

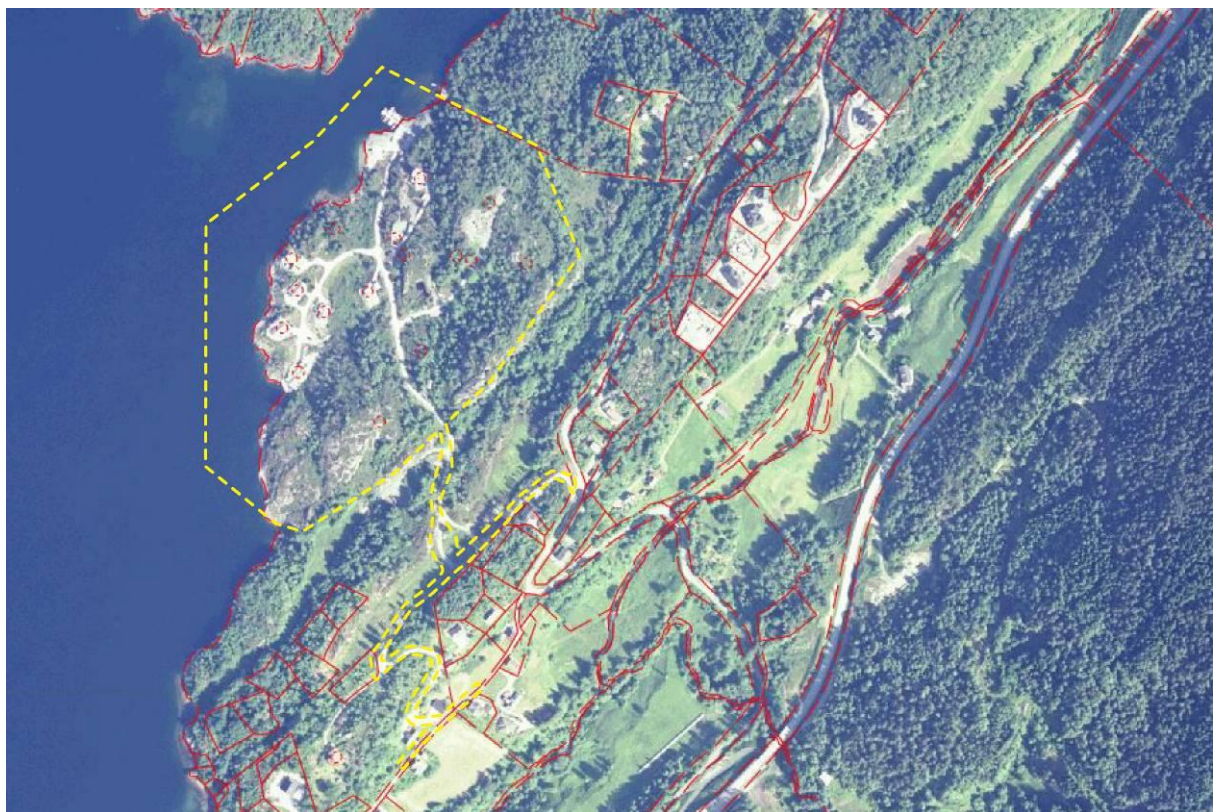


Fig. 6.1.b: Flyfoto over området. Planområdet for reguleringsendringa er markert med gul stipla line.

6.2 Avgrensing av planområdet

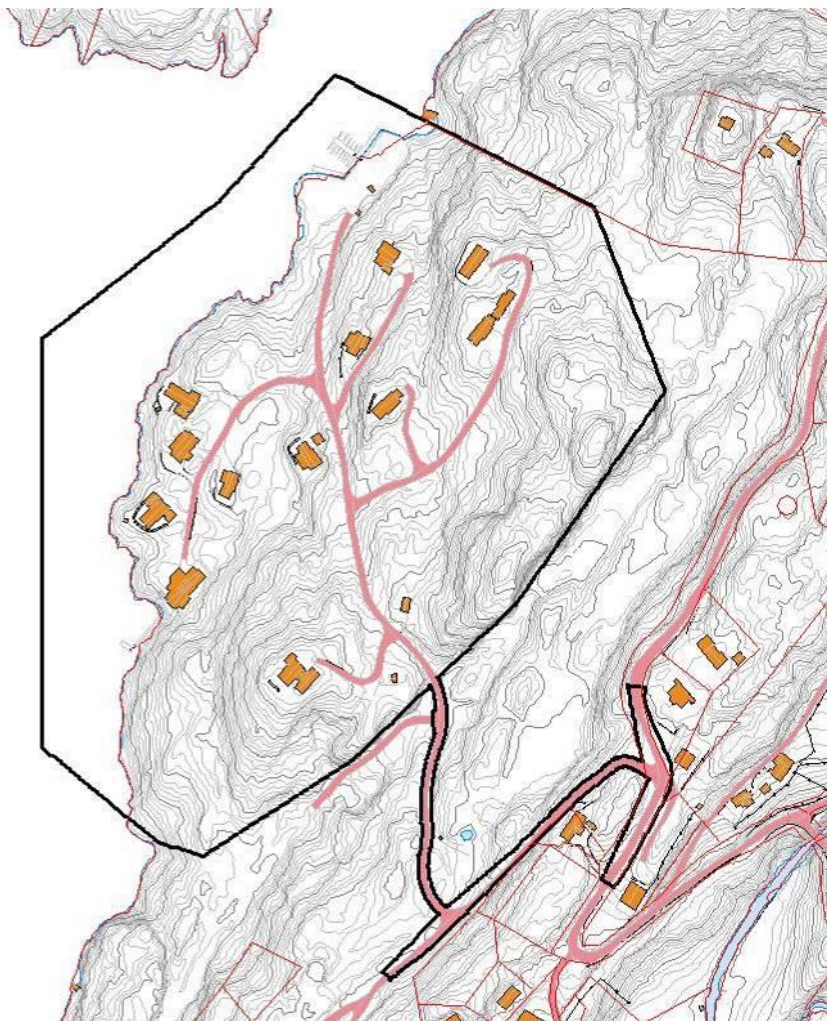


Fig. 6.2.a: Planomriss med eksisterende fritidsbustader.

6.3 Tilgrensande arealbruk

Tilgrensande arealbruk er landbruk, skog og sjø. Kommuneplanen har regulert området rundt til LNF og næringsareal, jf. fig. 4.1.b.

6.4 Eksisterende tiltak

13 tomter er utbygd, naustområde og kaianlegg er utbygd og infrastruktur i feltet er på plass. Det er 3 tomter som ikke er utbygd ennå.



Fig. 6.4.a: Ortofoto som viser eksisterande tiltak i området, kjelde: fonnakart.

6.5 Topografi, landskapstrekk og vegetasjon

Aurland naturverkstad har i 2011 føreteke ei verdivurdering av landskap i Hordaland fylke (rapport 7), på oppdrag frå Hordaland Fylkeskommune og med utgangspunkt i Nasjonalt referansesystem for landskap.

Området ligger innanfor landskapsregion 22 Midtre bygder på vestlandet og er definert som landskapstype Middels breie fjordløp av middels verdi. Denne landskapstypen har ofte en vel definert romleg avgrensing, og den visuelle kontakten mellom fjordsidene er god. Landskapsrelieffet er i hovudsak prega av brattare fjordsider, med ei flatare sone med lausmassedekke langs fjordkanten. Her finn ein for det meste busetnaden og jordbruksdrifta i dei enkelte fjordområda.

Planområdet har noko skog, delvis opne felt og kuppert terreng utbygt med bustader, fritidsbustader, naustområder og infrastruktur. Området ligg med nærleik til sjø og tilgjengeleg strandsone.



Fig.6.5.a: Deler av planområdet sett frå sjø

Funksjonell strandsone for området er definert i rapporten «Kartlegging funksjonell strandsone» for Fusa kommune, utarbeidd i 2013 av Asplan Viak AS. Kartlegginga peikar på verdiar knytt til strandsona og skal kartelegge områder for ny eller vidare utbygging og områder som ikkje bør byggast ut. Dette for heilskapleg planlegging og forvaltning av strandsona. Området langs sjø innanfor planområdet er vurdert som funksjonell strandsone. Viser til illustrasjon nedanfor for avgrensing av funksjonell strandsone innanfor planområdet. Funksjonell strandsone er definert som følgjande i rapporten: *Den strandsona som står til innbyrdes direkte samspel med sjøen både økologisk, topografisk og/eller bruksmessig. Kan vere smalare eller breiare enn 100-metersbeltet.*

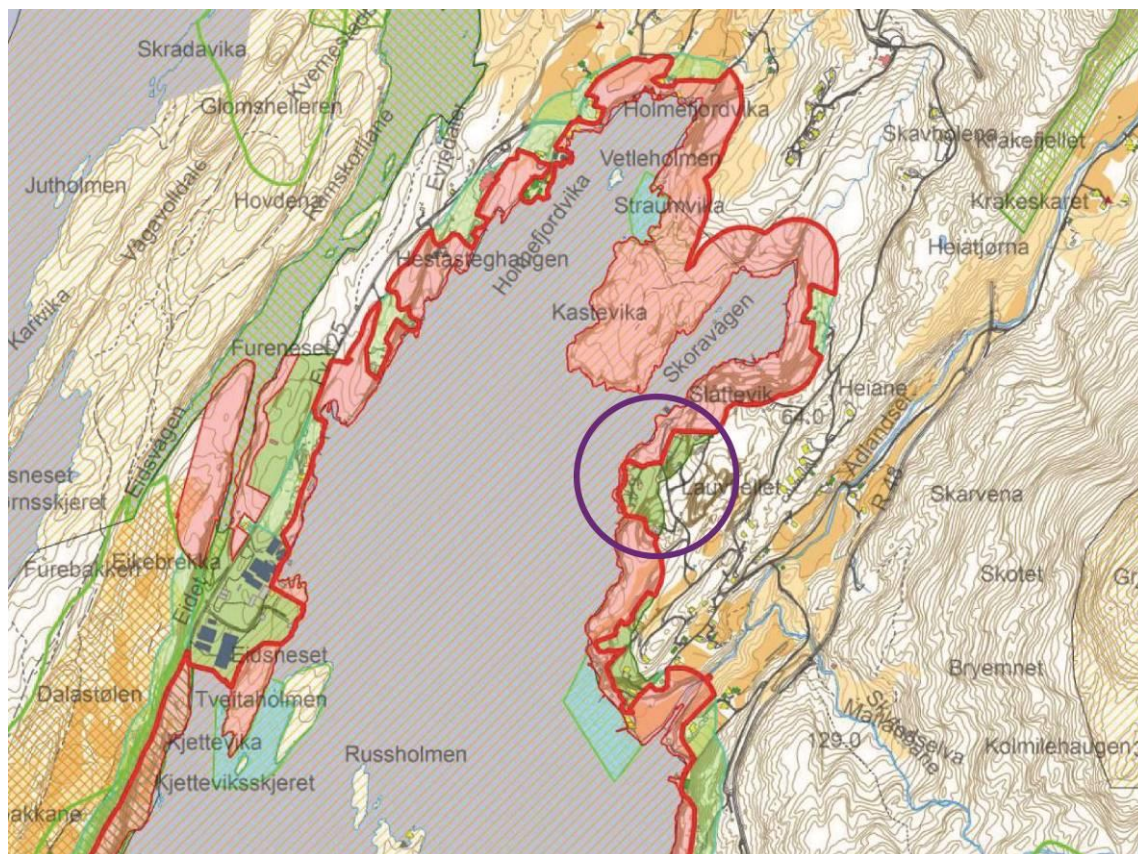
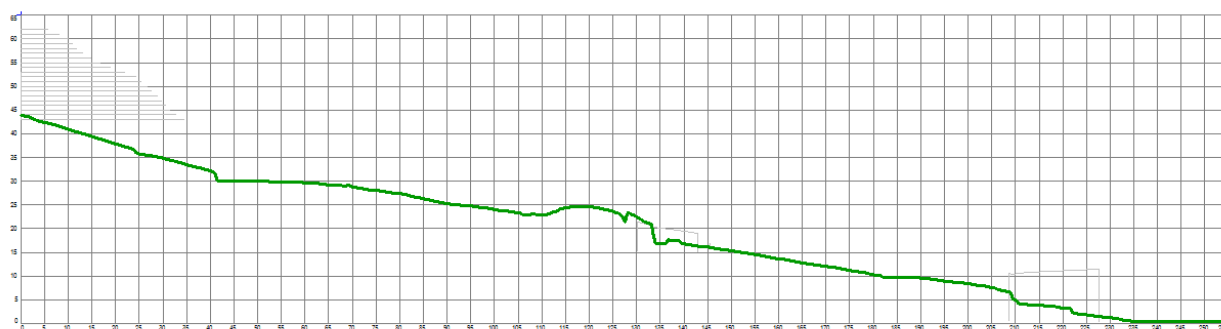


Fig. 6.5.b: Illustrasjon syner området innanfor planen som er definert som funksjonell strandsone i rapport.

Kartlegging av funksjonell strandsone tek ikkje omsyn til reguleringsplanar som ikkje er realiserte eller er under arbeid. Skissa viser at den funksjonelle strandsona går på nedsida av hyttene i dette området, dvs. ei byggegrense på ca. 8 meter slik planen legg opp til for eksisterande hytter. Vi meiner det er uheldig å innføre ei byggegrense som medfører ulovlege bygg når desse tidlegare er godkjend av kommunen.

6.6 Høgdefordeling

Området er ikkje bonitert. Planområdet går frå 0 til 62 m.o.h. Ein enkel lengdeprofil viser området stigning. Dette varierer ein del internt i planområdet.



Flyfoto av området



Fig. 6.7.a: Flyfoto over planområdet.

6.7 Naturmangfald

Kjende databaser er sjekka og det er ikkje gjort funn i nokon av desse med omsyn til raudlisteartar eller prioriterte naturtypar. Området er i stor grad utbygd.

- Naturbasen: Det er ikkje registrert verna områder, prioriterte naturtypar eller artar i området.
- Artsdatabanken: Det er ikkje registrert raudlisteartar i planområdet
- Kart.igest.no: Landskapsregion – vanleg førekommande landskap av medels verdi
- Kart.igest.no: Det er ikkje verna vassdrag i planområdet

6.8 Kulturminner

Det er ikkje gjort funn i kjende baser for kulturminne.

- Kulturminnesok.no: Det er ikkje registret automatisk freda kulturminne i området.
- Kart.ivist.no: Kulturminne – Ingen registrerte kulturminne eller SEFRAK-registrerte bygg i planområdet

6.9 Born og unges interesser

Dette er eit område med eksisterande hytter der barn og unge har fått utfolde seg i nærområda til hyttene. Det er flotte naturområder mot sjø til glede for ålmenta.

Området får ikkje store konsekvensane for born og unges interesser. Endringa opnar ikkje for fortetting av område med fleire hytter. Barn og unge kan fortsatt utfolde seg i nærleik til hytta.

6.10 Vatn og avlaup

Området har sine løysingar for vatn og avlaup. Dei 3 nye hyttene må kople seg på eksisterande system.

6.11 Trafikktilhøve

Det blir ikkje endring i trafikktilhøve. Planen regulerer inn eksisterande tilkomst til hyttefeltet.

6.12 Støy

Område er ikkje råka av støy.

7 Vurdering av krav om KU jf. forskrift om konsekvensutgreiingar

Fusa kommune har vurdert at endring av planen ikkje utløyse krav om konsekvensutgreiing, jf. referat frå oppstartsmøte.

[Forskrift om konsekvensvurderingar for planer etter plan- og bygningslova](#)

8 Skildring av planforslaget

8.1 Bygg og anlegg

Føremålet med reguleringsendringa er å endre tomtene frå punktfeste til regulerte tomtegrenser med tilhøyrande infrastruktur, og tilpasse felles naustanlegg og småbåthamn til føreliggjande utfylling. Planendringa omfattar 16 tomtar (1-5, 7-9, 11-18).Tomtene får ei utnyttingsgrad, då grad av utnytting manglar i gjeldande plan. Avvik mellom gjeldande plan og faktisk situasjon innanfor planområdet vert oppdatert.

Endringa er hovudsakeleg ei justering av føremål som allereie ligg i planen, og det vert ikkje tilført nye element. Det vart halde eit oppstartsmøte med Fusa kommune, avdeling for plan, byggjesak og oppmåling, den 20.10.14. I møtet var det semje om å ta omsyn til følgjande føresetnader ved utarbeiding av reguleringsendringa:

- Omsyn til overordna planar: arealdel i gjeldande kommuneplan for Fusa og kommunedelplan strandsonestrategi, interkommunalt samarbeid i Sunnhordland
- Reguleringsendringa vil erstatte gjeldande reguleringsplan
- Forslag til planavgrensing for reguleringsendringa vart lagt fram (denne er justert i ettertid, i dialog med kommunen)
- Plankart og føresegnar jf. gjeldande plan- og bygningslov
- Byggjegranser mot sjø og veg
- Reglar knytt til utnyttingsgrad må inn i plankart og føresegn
- Det bør nemnast noko meir utfyllande om arkitektonisk utforming/kvalitet i føresegna
- Tiltak utanfor dei regulerte tomtegrensene vurderast som byggjesak (søknad om tiltak)

Utnyttingsgrad for eksisterande hytter:

Tabellen under viser kva for utnyttingsgrad eksisterande fritidsbustader har. Fargane viser kva for utnytting som må til for at hytta skal bli lovleg. Tomtene får ulik utnyttingsgrad slik at eksisterande bygg ikkje blir ulovlege. Desse er tidlegare godkjende av Fusa kommune.

Tomt	Areal	m2 BYA eksisterande hytte	Eksisterande UG %	m2 BYA inkl. 2 p-pl. (25 m2)	Eksisterande UG % inkl. 2 p-pl. (25 m2)	UG 10 %	UG 15 %	UG 20 %	UG 25 %	UG 30 %
1	2005	-	-	-	-	200,5	300,75	401	501,25	601,5
2	1894	219	11,6	244	12,9	189,4	284,1	378,8	473,5	568,2
3	1224	193	15,8	218	17,8	122,4	183,6	244,8	306	367,2
4	1626	222	13,7	247	15,2	162,6	243,9	325,2	406,5	487,8
5	3393	334	9,8	359	10,6	339,3	508,95	678,6	848,25	1017,9
7	849	129	15,2	154	18,1	84,9	127,35	169,8	212,25	254,7
8	1218	182	14,9	207	17,0	121,8	182,7	243,6	304,5	365,4
9	993	140	14,1	165	16,6	99,3	148,95	198,6	248,25	297,9
11	1283	159	12,4	184	14,3	128,3	192,45	256,6	320,75	384,9
12	1451	149	10,3	174	12,0	145,1	217,65	290,2	362,75	435,3
13	1112	137	12,3	162	14,6	111,2	166,8	222,4	278	333,6
14	1296	-	-	-	-	129,6	194,4	259,2	324	388,8
15	1645	-	-	-	-	164,5	246,75	329	411,25	493,5
16	1127	144	12,8	169	15,0	112,7	169,05	225,4	281,75	338,1
17	1535	-	-	-	-	153,5	230,25	307	383,75	460,5
18	2003	272	13,6	297	14,8	200,3	300,45	400,6	500,75	600,9
Gjennomsnitt	2054,5	190				205,45	308,175	410,9	513,625	616,35

Fig. 8.1.a: Eksisterande hytter, utnyttingsgrad

Tomt	%BYA
1	15 % BYA
2	15 % BYA
3	20 % BYA
4	15 % BYA
5	10 % BYA
7	20 % BYA
8	20 % BYA
9	20 % BYA
11	20 % BYA
12	15 % BYA

13	15 % BYA
14	15 % BYA
15	15 % BYA
16	15 % BYA
17	15 % BYA
18	15 % BYA

Fig. 8.1.b: Utnyttingsgrad per tomt.

Utnyttingsgrad for ubebygd tomt:

Dette gjeld tre festetomter i planen.

Kommuneplanen for Fusa seier følgjande om fritidsbusetnad:

Fritidsbustader skal ha ein maksimal storleik på 125 m² grunnflate. Tomtene skal ikkje vere større enn 1 dekar. Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 30 %, som inkluderer areal til parkering, terrassar, garasje og frittståande uthus/buer. Fritidsbustad skal ha maksimalt 1 etasje + hems. Maksimal gesimshøgde er 4,0 målt frå planert terreng.

Dette er eit eksisterande hyttefelt med store tomter og større hytter enn føresegnene i kommuneplanen. Når tomtene er større vil det totale fotavtrykket bli mindre. For de ubebygde tomtene i planen, så legg ein opp til ei utnyttingsgrad på 15% BYA som er halvparten av maksgrensa til kommuneplanen på 30% BYA. For dei tre festetomtene i planen kan det ikkje byggjast hytter med større grunnflate enn 125 m² (i dette arealet er ikkje parkeringsareal inkludert, dette kjem i tillegg).

8.2 Universell utforming

Krav til universell tilgjenge er i samsvar med Plan- og bygningslova og TEK 10, § 8 og § 12, <http://byggeregler.dibk.no/dxp/content/tekniskekrav/12/>

8.3 Trafikkareal

All infrastruktur er opparbeid etter eksisterande plan.

8.4 Parkering

Planen legg opp til parkering på eigen tomt. For nautsområde er det opparbeidd ein eigen parkeringsplass P1.

8.5 Støy

Ikkje aktuelt.

8.6 Avfallshandtering/renovasjon

Hyttefelt i fusa kommune nyttar hytterenasjon for avfallshandtering. Det er BIR som tek hand om renovasjonsordninga for fritidshus i Fusa kommune. Eikelandssosen har eit returpunkt for avfall. Elles

så er det fleire hyttecontainer på veg opp mot Tysse for dei som køyrer den vegen. Fusa kommune sine hyttecontainere ligg i stor grad sør for Baldersheim.



Fig. 8.6.a: Kart som viser hyttecontainer i Samnanger kommune, desse er dei nærmaste til hyttefeltet på Lauvfjell.

8.7 Teknisk infrastruktur

Private fellesvassverk står for vassforsyninga i dei fleste bygdene i Fusa. Avlaupshandtering blir også handtert av både kommunale og private aktørar. Kommunen har ansvar for avlaupshandtering i dei fleste større bygdene i kommunen. På Ådland og hyttefeltet er det tiltakshavar som har kosta og etablert fellesløyser for vatn og avlaup.

Arealtabell

Regulerings føremaal	Delfelt/under formål	Feltnamn (frå kart)	Areal i daa
1121		BFF1 – BFF8	24,7
1589		BUN1	1,04
2011		SKV1 – SKV6	6,8
2019		SVG1 – SVG20	3,1
2082		SPP1	1,3
5130		LF1 – LF2	51,6
6230		VS1	3,6
6710		VFV1	20,2

Total areal i daa: 112

8.8 Byggeføremål

Reguleringsføremål	1121
Areal	24,7
Maks byggjehøgde	
% BRA	Viser til tabell 8.1.b
M2 BRA	Viser til tabell 8.1.b
Parkeringsplassar	2 på eigen tomt

Reguleringsføremål	1589
Areal	1,04
Maks byggjehøgde	
% BRA	
M2 BRA	
Parkeringsplassar	Ikkje aktuelt

9 Risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS)

9.1 Definisjon av akseptkriteria

Risiko er ein funksjon av sannsyn x konsekvens. Akseptkriteria er vedteke i Fusa kommunestyre 25.09.2014 og skal leggest til grunn ved utarbeiding av ROS- analyser for reguleringsplan.

Definisjon av sannsyn:

Sannsynleg	vekt	Definisjon
Svært sannsynleg	6	Ei hending oftare enn kvart 2. år
Mykje sannsynleg	5	Ei hending per 2 – 20 år
Sannsynleg	4	Ei hending per 20 – 200 år
Noko sannsynleg	3	Ei hending per 200 – 1000 år
Lite sannsynleg	2	Ei hending oer 1000 – 5000 år
Usannsynleg	1	Inntreff aldri eller sjeldnare enn kvart 5000. år

Definisjon av konsekvens:

Konsekvens	Menneske (Liv og helse)	Miljø (Jord, vatn, luft)	Materielle verdiar (Økonomiske tap)
Ufarleg 1	Ingen personskade	Ingen miljøskadar el. Forureining av omgevingane	Små eller ingen skade på materiell, utstyr og andre økonomiske verdiar. Skade under 10.000,- /prod.stans under 1 veke
Ein viss fare 2	Få og små personskader, korte sjukefråvær	Mindre skadar på miljøet som vert utbetra etter relativt kort tid	Mindre lokalskade på materiell, utstyr og andre økonomiske verdiar. Skadar under 100.000,- / Prod.stans under 3 veker
Farleg 3	Få, men alvorlege personskader. Maneg indre personskader(meir enn 10)	Miljøskadar av stort omfang, m/middels alvor og/el. Skadar av lite omfang m/ høgt alvor	Alvorleg skade på materiell, utstyr og andre økonomiske verdiar. Skadar begrensa opp til 1. mill. /Prod. Stans over 3 veker.
Kritisk 4	Opptil 2 døde, og/eller 5 alvorleg skade, og /eller opp til 10 evakuerte	Store og alvorlege miljøskadar	Tap av og/eller kritisk skade på materiell, utstyr og andre økonomiske verdiar. Skade opp til 10.mill. /prod.stans i over 3 mnd.
Katastrofalt 5	Meir enn 2 omkomne og/eller meir enn 5 skadde, og/eller meir enn 10 evakuerte	Langvarig, i verste fall varig alvorleg skade på miljøet	Fullstendig øydelegging av materiell, utstyr og andre økonomiske verdiar. Skade for over 10.mill /prod.stans over 1 år.

9.2 Definisjon av risiko i grøn, gul og raud kategori i ROS matrisa:

Konsekvens Sannsyn	Ufarleg	Ein viss fare	Farleg	Kritisk	Katastrofalt
Svært sannsynleg					
Mykje sannsynleg					
Sannsynleg					
Noko sannsynleg					
Lite sannsynleg					
Usannsynleg					

For hendingar som endar opp med høg risiko (raud kategori) er det krav om tiltak. For dei hendingane som endar opp med middels risiko (gul kategori), skal tiltak vurderast ut i frå ein kost-nyttevurdering. For hendingar med låg risiko (grøn kategori), kan opplagte risikoreduserande tiltak settast inn. Kva type arealbruk som er tenkt er av betydning for kva konsekvens, og dermed kva risiko ei mogleg hending får. Til dømes er det mindre sannsynleg med dødsfall som følge av brann i eit naust enn i ein bustad. Tiltak skal innarbeidast som krav i føresegnene eller som omsynssone i plankartet. Tiltak som reduserer sannsynet skal vurderast først. Om dette ikkje gir effekt eller er mogleg, skal tiltak som avgrensar konsekvensane vurderast.

9.3 ROS – analyse

Er området utsatt for, eller kan tiltaket medføre risiko for desse hendingane ved og etter gjennomføring?				
Tema	Natur ROS			Merknad/vurdering
	Menneske	Miljø	Materielle	
	?	?	?	
Ekstremvær, klima www.met.no				
Sterk vind				Det er ikkje kjend at dette er eit område med vind i storm og orkan styrke. Høgaste vindstyrke på nærmaste verstanjon var på 16.5 m/s
Ekstrem nedbør				Ein konsekvens av den globale oppvarminga er meir nedbør. Ein av forklaringane er at høgare temperatur gir auka fordamping som igjen sett fart i det hydrologiske kretsløpet. Mest nedbør på eit døgn dei siste 12 mnd. kom xx
Stor snømengd				Nærmaste verstanjon er Florida i Bergen, denne ligg 22 km unna staden. Det er ikkje kjend at område har større snømengder. Område ligg nær fjorden og har dermed eit mildare klima.
Flaumfare www.nve.no				
I elvar og bekkar				Det er ikkje elv/bekk i planområdet
I vassdrag og innsjø				Ikkje aktuelt
Overvass-handtering				Det er god avrenning til fjorden. Heile planområdet heller mot fjorden.
Springflod/ stormflod/ tidevann				Rapport DSB: Stormflo (NN54) - 100års stormflo, verdi sett til 225 cm for Fusa kommune –tomtene med grense til sjø ligg godt innanfor denne marginen ved plassering av hytter
Historisk flomnivå				Det er ikkje kjend kva historisk flaumnivå er i dette området.

Havnivåstigning				Anbefalt byggehøgd i Fusa med omsyn til havnivåstigning er på 2.25 moh, jf. rapport om havnivåstigning. Alle fritidsbustadene ligg høgare enn dette. Det blir sett krav om at nye bygg skal ligge høgare enn kote 2.25.
Vassinntrenging				Det er ikkje kjend at dette er eit problem i dette området. Terrenget heller slakt ned mot sjø og drenering går til sjø.
Skredfare www.skrednett.no				
Kvikkleireskred				Ikkje aktuelt
Jord- og flaumskred				Ikkje aktuelt
Is- og snø skred				Ikkje aktuelt
Sørpe-, stein-, og fjellskred				Ikkje aktuelt
Historiske hendingar/				Ikkje aktuelt
Sekundær-verknader av skred (oppnemning, flodbølge)				Ikkje aktuelt
Byggegrunn www.ngu.no				
Setningar				Det er ikkje kjend at dette er ei utfordring i dette område.
Utgllidingar				Det er ikkje kjend at dette er ei utfordring i dette område.
Radon				Ikkje kjend, nye bygg blir bygd med radonduk
Anna forureining				
Plante og dyreliv www.dirnat.no www.naturbase.no www.artsdatabanken.no KPA				
Planter				Det er ikkje gjort funn at trua arter eller prioriterte arter i dette område, jf. naturbase og artsdatabanken.
Dyr/fuglar				Det er ikkje gjort funn at trua arter eller prioriterte arter i dette område, jf. naturbase og artsdatabanken.
Sopp, lav og mose				Det er ikkje gjort funn at trua arter eller prioriterte arter i dette område, jf. naturbase og artsdatabanken.
i sjø/innsjø/elv				Det er ikkje gjort funn at trua arter eller prioriterte arter i dette område, jf. naturbase og artsdatabanken.
Verneområder				Ikkje aktuelt
Vassdrag				Ikkje aktuelt
Anna www.dsb.no www.ngu.no				
Skog- og vegetasjonsbrann				Det er lite skog i område og det er ikkje større fare for skogbrann i dette område enn andre stader i kommunen.
Jordskjelv				Ikkje aktuelt
Fornminner				Ikkje aktuelt
Kulturminner/ kulturminnemiljø				Ikkje aktuelt
Tema	Menneske- og verksemd ROS			Merknad/vurdering
	Menneske	Miljø	Materielle	
	?	?	?	
Brann/eksplosjon				
Brannfare				Brann kan førekoma.
Eksplisjonsfare				Ikkje aktuelt
Anna				Ikkje aktuelt
Handtering av farlege stoffer				Ikkje aktuelt
Energitransport				
Høgspenst				Ikkje aktuelt

Lågspent				Ikkje aktuelt
Gass				Ikkje aktuelt
Anna				Ikkje aktuelt
Forureining – grunn www.sft.no				
Kjemikalieutslepp				Ikkje aktuelt
Anna				Ikkje aktuelt
Forureining - luft				
Støv/partiklar				Det er ikkje kjend at området har store mengder med forureining.
Støy				Ikkje aktuelt
Lukt				Ikkje aktuelt
Anna				
Friluftsliv og tilgjenge til sjø www.hordaland.no				
Fri ferdsel				Det er moglegheit for fri ferdsel i store deler av planområde.
Friluftsliv				Planområde er ikkje råka av statlege sikra friluftsområde eller lokale friluftsområder. Ådlandsfjorden – Altaneset er kartlagd som eit friluftsområde, utan at det er definert som svært viktig eller viktig, jf. naturbase.no – kartlagte friluftsområde.
Anna				
Trafikkfare - www.vegvesen.no				
Forhold for mjuke trafikkantar				Trafikken i dette område er lav og av lokal karakter. Det er ikkje eit utprega trafikkfarleg område for mjuke trafikkantar.
Ulykker ved utbygging				Det er ikkje kjend at det har vore ulykker i samband med utbygging.
Forhold for kjøyrande				Infrastrukturen i planområde er bygd etter plan, det er normale forhold for kjøyrande i dette område.
Forureining				
Støv/partiklar				Ikkje aktuelt
Ulykker med farleg gods				Ikkje aktuelt
Støy				Ikkje aktuelt
Utslepp/ kjemikaliar				Ikkje aktuelt
Anna				
Ulukker på nærliggjande transportåre / utanfor planområdet www.vegvesen.no				
Veg, sjø, luft				Registrerte trafikkulykker ligg langs Fv. 48 som ligg utanfor planområde. Det to nærmaste ulykkene handla om at køyretøy køyrde utfor vegen. Det var kun lettere skader. Dette er eit område der det ikkje er registrert mye ulykker. Det er ikkje kjend om det har vore ulykker i sjø i nærleiken.
Anna				

Konklusjon: Det er ikkje registrert fare i dette området, område er også nesten ferdig utbygd.

10 Verknader av planforslaget

Eigarar av festetomter får tilbod om å kjøpe tomte av hovudgrunneigar. Ved kjøp vert det krav om oppmålingsforretning. For tomtene som ikkje vert oppmålt, vil regulerte tomtegrenser på reguleringsplanen vere gjeldande og førande for søknad om tiltak i området. Definerings av tomtegrenser vil ikkje ha ytterlegare konsekvensar for festar eller heimelshavar. For ålmenta vil ikkje reguleringsendringa føre til endringar, då dei fleste hyttene allereie er etablert og området utbygd. Reguleringsendringa vil erstatte gjeldande reguleringsplan. Byggjegransar mot veg og sjø, samt reglar om utnyttingsgrad, vil gje Fusa kommune betre styringsreiskap.



Fig. 10.a: Illustrasjon som viser reguleringsplan og nye tomter

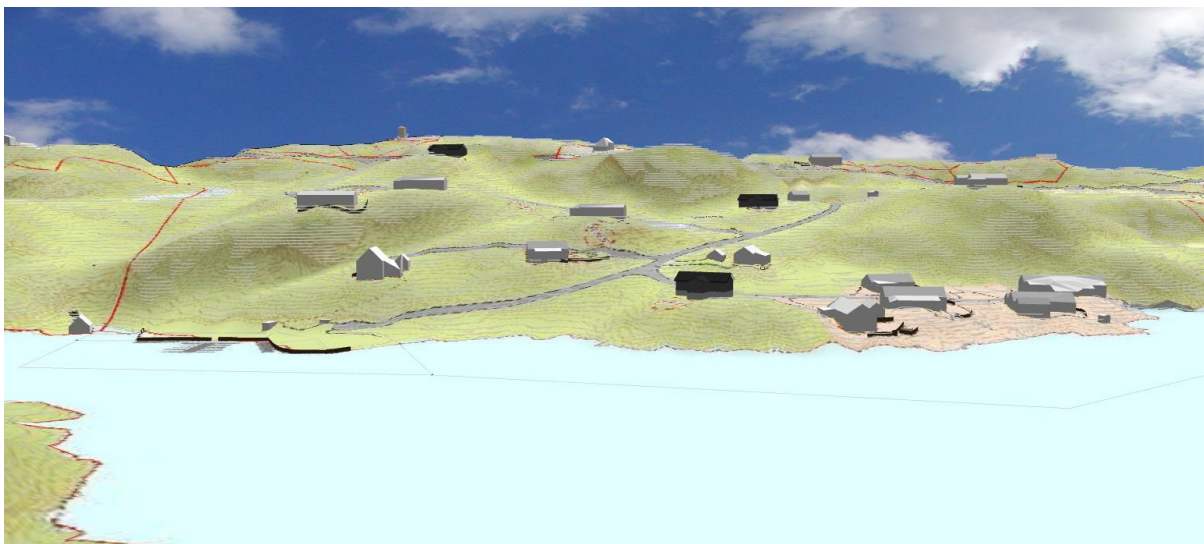


Fig. 10.b: 3D modell over planområde med nye hus på ubebygde tomter.

10.1 Overordna planar og vedtak

Planen føl overordna plan

10.2 Eksisterande reguleringsplanar

Eksisterande reguleringsplan blir erstatta. Dagens plan inneheld ikkje utnyttingsgrad, byggesaker kan dermed ikkje sakshandsama vidare utbygging før utnyttingsgrad er på plass.

10.3 Tilhøve til naboar, estetikk og terrengtilpassing

Område er nesten ferdig utbygd. Nye fritidsbustader i dette område må tilpasse seg terreng og fargeval som harmonerer med det som er bygd og områda rundt.

10.4 Universell utforming

Område er utbygd og det er veg fram til alle hytter. Fritidsbustadane før dei krava som ligg i TEK10 med omsyn til universell utforming.

10.5 Trafikk- og parkeringstilhøve

Infrastruktur er ferdig utbygd. Parkering er på eigen tomt og felles parkering for naustområde er etablert.

10.6 Kulturminne

Det er ikkje registrert kulturminne i dette området.

10.7 Friluftaktivitet, barn og unges interesser i nærmiljøet

Det er nye natur i området og tilgang til sjø, barn og unges interesser er teke omsyn til i planen og realisering av plan.

10.8 Privat og offentlig servicetilbod

Ikkje aktuelt for dette området

10.9 Infrastruktur

Ingen endring av dagens infrastruktur.

10.10 Konsekvensar for næringsinteresser

Ikkje aktuelt i denne planen

10.11 Konsekvensar for landbruksareal

Ikkje aktuelt for denne planen

10.12 Vurdering av naturmangfaldlova

Området er allereie utbygd, det står igjen 3 ubebygde tomter. Planens formål er å etablere eigedomsgrenser for punktfeste og vil dermed ikkje få innverknad på naturmangfaldet i området. Planendringa vil ikkje opne opp for nye tiltak som ikkje har vore i den gamle reguleringsplanen.

10.13 Risiko og sårbarheit

Vurdering av risiko og sårbarheit viser at dette er eit område utan store farar og utfordringar.

11 Handsaming av merknader og uttaler til planarbeidet

Plannamn	Hyttefelt Lauvfjell
Arealplan-ID	201102
Saksnummer	2011/00179
Utarbeida av	Geoplan AS
Datert/revidert	10.05.2016

11.1 Historikk for høyring for reguleringsplan for Lauvfjellet:

1. Planen har vore til høyring i samband med søknad om mindre endring (innspel er kommentert under)

2. Fusa kommune la planendring ut på offentlig ettersyn (innspel er ikkje kommentert av planleggar, vurdering av innspel til offentlig ettersyn blir utført og kommentert av Fusa kommune).
3. Planleggar har kunngjort oppstart av plan (innspel er kommentert under)

11.2 Innspel til høyring av mindre reguleringsendring.

11.2.1 Offentlege instansar:

Hordaland Fylkeskommune (17.12.2014):

Vurderer justeringa i planen å vere innanfor ramma av mindre reguleringsendring, så lenge det ikkje vert moglegheit til å byggje større og/eller høgare hytter, eller nærare sjø, enn det som er dagens situasjon. Fylkeskommunen har merknader til planforslaget når det gjeld utnyttingsgrad og utforming av føresegnar, og ber om at desse vert teke omsyn til i vidare reguleringsprosess. Merker seg at gjeldande føresegnar er lite detaljert. Nye føresegnar og byggjegranser mot sjø må utformast slik at det ikkje vert rom for utbygging nærare sjø enn dagens situasjon, eller i nye sjønære området. Om slike endringar vert innarbeidd i planen, må denne handsamast som ei ordinær reguleringsendring. Når det gjeld forslag til utnyttingsgrad på 20 %, må føresegnene ikkje gi rom for bygging av større og høgare hytter enn noverande situasjon. Planen kan i så tilfelle ikkje handsamast som ei mindre reguleringsendring, for den vil kome i strid med regionale landskaps- og friluftsiinteresser.

Vurdering av planleggjar – Hordaland Fylkeskommune

Det er sett ei byggjegrænse frå sjø på 8 meter. Denne er utarbeidd på grunnlag av dei 4 etablerte fritidsbustadane på tomt 2-5, og dei totalt 5 tomtene med strandline (tomt 1-5) vil ikkje ha høve til utviding/utbygging nærare sjø enn dette.

Ved å setje ein utnyttingsgrad i form av prosent bebygd areal (%-BYA), gir ein planen ei øvre grense for bebygd areal i høve til tomteareal, noko som gir samsvar mellom volum og tomtestørleik, samstundes som ein sikrar ubyggt areal på tomte. Gjeldande plan utan utnyttingsgrad har ingen øvre grense for størleik på bebygd areal. Planleggjar synast det er naudsynt å få til ei øvre grense for å kunne regulere størleik på framtidig utbygging, samstundes er det også viktig at eksisterande hytter ikkje vert ulovlege etter endra plan. Utnyttingsgrad på etablerte hytter innanfor planen er målt til mellom 10 og 16 % (ikkje medrekna parkeringsareal), dvs. det er gitt løyve til fritidsbustadar på opptil 335 m² BYA. Planleggjar har tilrådd utnyttingsgrad for kvar einskild tomt (10, 15 eller 20 % BYA). Med differensiert utnyttingsgrad, vil alle etablerte fritidsbustadar vere lovlege, samstundes som det gir noko rom for utviding/tilbygg. Dei ubygde tomtene får moglegheit til bebygd areal på same størleik i høve til tomteareal som utbygde tomter. Det vil framleis vere krav til byggjehøgdi i føresegnene, men mønehøgdi og gesimshøgdi framfor etasjetal. Planleggjar vil ta innspela frå Hordaland Fylkeskommune med seg vidare i prosessen, og meiner saka kan framleis handsamast som ei mindre endring.

Fylkesmannen i Hordaland (16.12.2014) - ingen merknader

Statens Vegvesen, region vest (05.12.2014) - ingen merknader

Kystverket - ingen merknader

Noregs vassdrags- og energidirektorat, region vest - ingen merknader

11.2.2 Partar/naboar:

Fusa kommune - ingen merknader

Fusa næringslivslag - ingen merknader

Fusa kraftlag SA - ingen merknader

Jorunn og Rick Auger (15.12.2014):

Eigarar av hytta på festetomt 15/9/11 (tomt 13). Viser til at det er oppført ei hytte på tomt 14 og at det berre gjenstår 3 ubygde tomter innanfor planen. Hadde spørsmål vedrørande tomtegrenser (fig. 6 i varslingsbrev) og lurte på om desse var endelege, og om grensene ville gjelde uavhengig av om festar ønskja å kjøpe tomta eller ikkje. Stilte også spørsmål ved om 20 % utnyttingsgrad medfører at dei ubebygde tomtene kan verte større enn dei som allereie er oppført i hyttefeltet.

Vurdering av planleggjar - Jorunn og Rick Auger

Planleggjar sendte svar på spørsmåla per e-post til Rick Auger 16.12.2014.

Opplysinga med tomt 14 er etter innspelet teke inn i søknaden. Tomtegrensene er ikkje endelege før planen er vedteken, og eventuelle forslag til justeringar vert vurdert i denne prosessen. Grensene er juridisk gjeldande om planen vert godkjent, dette uavhengig av om festar ønskjer å kjøpe tomta eller ikkje. Etter krav frå fylkeskommunen om at regler på storleik/utnyttingsgrad må inn i planen, vart det semje om differensiert utnyttingsgrad slik at eksisterande hytter blir lovlege.

Marianne Wallem Fanebust og Roar Fanebust (31.12.2014):

Eigarar av hytta på festetomt 15/9/10 (tomt 16). Har kommentarar til at det ikkje er vist planlagt innkøyring til tomtene i varslingsbrevet. Dei er opptekne av at innkøyring til ei evt. hytte på tomt 15 ikkje vert lagt til stikkvegen som fører opp til deira hytta på tomt 16. Vedlagt innspelet er eit svarbrev som vart sendt i samband med nabovarsel motteke frå eigarar av tomt 15 der dette vert utdjupa, i tillegg til ei skisse (skisse E-7) som viser ein 3D-modell av situasjonen dei ikkje ønskjer. I tillegg ønskjer dei å kome til semje med grunneigarar om ei eventuell justering av tomtegrense, særleg ved kjøp av festetomt.

Vurdering av planleggjar – Marianne Wallem Fanebust og Roar Fanebust

Planleggjar sendte svar på spørsmåla per e-post til Roar Fanebust 06.01.2015.

Reguleringsplanen vil vise innkøyring til tomtene. Innkøyring til tomt 15 er lagt til feltet sin veg, søraust på tomta. Det er ikkje planer om å leggje innkøyring til tomt 15 frå stikkvegen som går inn til tomt 16. Ønsket om ei eventuell justering av tomtegrensa er vidare sendt tiltakshavar for nærare avgjersle.

Esther Dørmænen og Karl Jacob Helland (04.01.2015):

Eigarar av hytta på festetomt 15/9/3 (tomt 3). Dei har spørsmål til reguleringsplanen når det gjeld hyttestorleik og utnyttingsgraden som er sett, og korleis sakshandsamingsprosessen for kvar hytte ved utbygging vert etter eventuell godkjent reguleringsendring. Dei presiserer i tillegg at det er viktig at store utvidingar av nabohytter ikkje vil gjere deira eigedom ringare, og at då dei kjøpte eigedomen vart det påpeika av utbyggjar at dei kunne gjere endringar inne i hytta, men ikkje eksteriørmessige endringar, noko dei går ut frå framleis er gjeldande.

Vurdering av planleggjar – Esther Dørmænen og Karl Jacob Helland

Planleggjar sendte svar på spørsmåla per e-post til Karl Jacob Helland 07.01.2015.

Planleggjar ønskjer å presisere at alle bygningar, konstruksjonar over bakken og ope overbygd areal, i tillegg til naudsynt parkeringsareal, inngår i berekninga av BYA på tomta. Bebygd areal (BYA) bereknast etter teknisk forskrift, TEK10 § 5-2. Det er vurdert andre former for fastsetjing av utnyttingsgrad tidlegare i prosessen, men tiltakshavar og Fusa kommune vart i eit møte tidlegare i haust semde i å nytte prosent bebygd areal (%-BYA), og å setje denne til 20 % for alle tomtene. Eit av kriteria for planleggjar har vore å sikre at alle dei eksisterande hyttene innanfor planen vert «lovlege», også etter reguleringsendringa, samstundes som det ikkje skal vere naudsynt å søkje om dispensasjon frå ein nyleg vedteken plan om ein ønskjer å gjere endringar på eigedomen. Det er ikkje ønskjeleg å setje ei utnyttingsgrad som ikkje oppfylgjer dette. Det vil framleis leggast føringar med krav til arkitektonisk kvalitet og tilpassing i føreseigna. Privatrettslege avtalar er ikkje del av reguleringsplanen.

11.3 Innspel til oppstart plan**Statens vegvesen (18.04.2016)**

Tilkomsten til hyttefeltet via fv. 48 skal vera i samsvar med gjeldande vegnormalar. Statens vegvesen har elles ingen merknader til oppstartmeldinga, men tek atterhald om å komma med merknader under det offentlege ettersynet.

Vurdering av planleggjar – Tilkomst skal følgje gjeldande vegnormalar.

Fylkesmannen i Hordaland (03.05.2016)

Fylkesmannen legg opp til at planen ikkje er i strid med overordna føringar. Viser til verdiane med strandsone, fjernverknad skal vurderast og dokumenterast. Fylkesmannen tilrår å regulere tal båtplassar, byggegrense mot sjø, parkeringsdekning, ålmentas tilgjenge til sjø og tiltak for å indre ureining. Presiserer at småbåthamna ikkje kan utvidast.

Vurdering av planleggjar - Det er lagt inn ein byggegrense til sjø på 8 meter, denne føl då eksisterande fritidsbustader. For ubebygd tomt i strandsona blir det lagt inn ei byggegrense på 15 meter. Småbåthamna skal ikkje utvidast og ålmenta vil fortsatt ha tilgang til sjøareal.

Steinar Ådland (26.04.2016)

Ønskjer at tomt 7 skal auke til 1200 – 1300 m², mot nord og mot veg. Ber om justering av tomtegrense for tomt 1 – 5 for å sikre fri ferdsel for ålmenta. Ønskjer ein korridor mellom

tomt 3 og 4 for å sikre tilgang som blir nytta som badeplass. Ønskjer at planen får ei maksgrense for tomtestørleik og heller justere utnyttingsgrad for ikkje å laga ulovlege hytter. Meiner at utnyttingsgrad på 20 % må endrast til å følge hyttestørleik på eksisterande hytter. Ønskjer at det skal vere byggegrense også for veg fram til tomt 4, viser til at det bør vere likt for alle.

Vurdering av planleggjar - Tomt 7 har fått utvida areal, har nå eit areal på 1285 m². Det er regulert ei felles strand ved båthamna som ligg ca. 130 meter frå tomt 7. Dette meiner planleggjar er ein akseptabel avstand ned til badeområde.

NVE (06.05.2016)

NVE viser til eigne sider for arealplanlegging, har elles ingen merknadar til planen.

Rick og Jorunn Auger (09.05.2016)

Auger er eigar av tomt 13. Viser til at det har vore vanskeleg å tolke føreslåtte tomtegrenser frå tidegare teikningar. Det ligg ein skråning på sørsida ned mot tomt 15. Dei ønskjer at tomtegrense mellom deira tomt og tomt 15 ligg på botn av skråninga.

Vurdering av planleggjar - Tomtegrense mellom tomt 13 og tomt 15 er justert noko. Det er vanskeleg ut i frå kotene å sjå kor skråninga ender, men vi har no justert grensa langs ein kote.

Alle innspel og eventuelle svar på spørsmål til innspel frå høyringsinstansar og naboar/partar er vurdert og vedlagt søknaden.

12 Vedlegg

- Plankart
- Føresegner
- Melding om oppstart
- Varslingsbrev
- Referat frå oppstartmøte
- Uttalar og innspel
- Andre vedlegg