

OPUS

FORSLAGSSTILLERS PLANBESKRIVELSE

Datert: 28.09.2023



BERGEN KOMMUNE

Åsane, gnr. 186 bnr. 237,315.

NESVEIEN. Arealplan-ID 63520000

INNHOLDSFORTEGNELSE

1. SAMMENDRAG	3
2. NØKKELOPPLYSNINGER	3
3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET	4
3.1 BAKGRUNN	4
3.2 INTENSJONEN MED PLANFORSLAGET	4
4. PLANPROSESSEN	4
5. GJELDENDE PLANSTATUS OG OVERORDNEDE RETNINGSLINJER	6
5.1 FYLKES(DEL)PLAN.....	6
5.2 KOMMUNEPLAN/ KOMMUNEDELPLAN	6
5.3 REGULERINGSPLAN(ER).....	6
5.4 EVENTUELLE TEMAPLANER.....	7
5.5 RIKSPOLITISKE RETNINGSLINJER	7
6. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON).....	9
6.1 BELIGGENHET.....	9
<i>OVERSIKTSKART. PLANOMRÅDET ER MARKERT MED SVART PUNKT.</i>	9
6.2 AVGRENSNING	10
7. UTREDNINGER IHT. FORSKRIFT OM KONSEKVENsutREDNINGER	19
8. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET.....	21
9. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	28
10. MEDVIRKNING	31
11. FORSLAGSSTILLERS AVSLUTTENDE KOMMENTAR	31

1. SAMMENDRAG

Hovedformålet med planen er å regulere for rekkehus med tilhørende infrastruktur. Strandsone og resterende deler av planområdet vil hovedsaklig reguleres til friområde/grøntareal, for slik å sikre grønne kvaliteter på arealer mot sjø.

Det har tidligere vært innlevert planforslag som ble avvist p.g.a. byggegrenser mot sjø. Det ble så levert et redusert forslag som ble vedtatt med endringer som ble innarbeidet av kommunen selv. Planen, med endringer, trådte i kraft 3.11.2017. Den 11.6.2021 oversendte forslagsstiller forslag til endringer av planen, som byplanavdelingen meldte i brev 5.7.2021 kunne gjennomføres som forenklet prosess etter plan- og bygningslovens § 12-14, andre ledd. Planbeskrivelsen er endret slik at beskrivelsene er i tråd med forslag til planendring. Struktur og oppbygging av dokumentet er ikke endret. Kapittel 5 er ikke endret fordi kapittelet beskriver gjeldende planstatus og overordnede retningslinjer som lå til grunn for planen som ble vedtatt. Kapittel 7 er heller ikke endret da den beskriver vurderingskriteriene for om tiltaket er konsekvensutredningspliktig som lå til grunn ved vedtak av plan.

2. NØKKELOPPLYSNINGER

Bydel	Åsane
Gårdsnavn (adresse i sentrum)	Nesveien, Tertnes
Gårdsnr./bruksnr.	Gnr. 186/ bnr. 237, 315 m.fl.
Gjeldende planstatus (regulerings-/kommune(del)pl.)	Kommuneplanens arealdel viser området som byggeområde og grønnstruktur. Det aktuelle området er regulert til rekkehus med inntil 4 boenheter, uteoppholdsareal, friområde og veg.
Forslagsstiller	TA1 AS
Grunneiere (sentrale)	
Plankonsulent	Opus Bergen AS
Ny plans hovedformål	Boliger, sikre grønne arealer mot sjø
Planområdets areal i daa	ca 9 daa
Grad av utnyttning	
Ant. nye boenheter/ nytt næringsareal (BRA)	Inntil 4 boenheter / 650 m ² BRA
Aktuelle problemstillinger (støy, byggehøyder, o. l.)	Planområdet ligger i etablert boligområde og inkluderer strandsone
Foreligger det varsel om innsigelse (j/n)	N
Konsekvensutredningsplikt (j/n)	N
Kunngjøring oppstart, dato	10.10.12
Fullstendig planforslag mottatt, dato	
Informasjonsmøte avholdt.(j/n)	n

3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

3.1 BAKGRUNN

Planen er utarbeidet av er Opus Bergen AS på oppdrag fra TA1 AS.

Forslagstiller ønsker å tilrettelegge for bolig samt friareal på tomt gnr. 186 bnr. 237, 315. Bergen Bystyre vedtok den 07.02.05 en reguleringsplan for Nesveien, Tertnes i Åsane bydel, Bergen kommune, som var utarbeidet i 2003/04. Fylkesmannen fremmet innsigelse med begrunnelse i strandsonevern, og Miljøverndepartementet har på bakgrunn av denne opphevet Bergen Bystyres vedtak. Nytt forslag til plan ble justert ved at ett leilighetsbygg med inntil 4 leiligheter ble tatt ut av planen og trådte i kraft 3.11.2017

Endringene som ble innarbeidet i gjeldende plan ble av forslagsstiller vurdert å gjøre utbygging ikke gjennomførbar. Ny planendring innebærer mindre justeringer av vedtatt plan fra ett leilighetsbygg med 4 leiligheter til rekkehus bestående av 4 boenheter. Tilkomst er sikret.

3.2 INTENSJONEN MED PLANFORSLAGET

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for rekkehus med inntil 4 enheter og tilhørende infrastruktur (som nettstasjon, avfallsløsning mm.). Det tilrettelegges for uteoppholdsareal innen planområdet. Det legges til rette for parkering, boder og sykkelplasser. Videre ønsker man å sikre friområdet ved sjøen hvor eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares. Det åpnes for å anlegge sti i friområdet for å øke tilgjengeligheten, men det stilles ikke rekkefølgekrav til opparbeiding.

4. PLANPROSESSEN

Oppstartsmøte ble avholdt med Bergen kommune den 20.9.2012.

Varsel om oppstart av planarbeid ble sendt til naboer/ grunneiere og offentlige og private høringsinstanser den 8.10.12, og annonsert i BT den 10.10.12. Merknadsfrist ble satt til 25.11.12.

Det kom inn totalt 14 merknader, hvorav 12 var fra offentlige instanser og 2 var fra private. Merknadene dreide seg i hovedsak om:

- Grønne interesser
- Trafikale forhold
- Infrastruktur

Offentlig ettersyn var fra 24.11.2013 til 7.1.2014. 16.3.2016 ble planforslaget vedtatt med innsigelse. 3.11.2017 ble innsigelse trukket og planen ble ikraftsatt.

Tiltaket er ikke konsekvensutredningspliktig.

I møte mellom byrådsavdelingen, byplan, forslagstiller og plankonsulent i juli 2020 ble det konkludert med at vedtatt reguleringsplan er utfordrende å gjennomføre uten dispensasjoner eller reguleringsendring.

Følgende tema ble diskutert i møtet i juli 2020:

- Adkomstvegen kan ikke etableres i tråd med bestemmelsene
- Parkering, med nødvendige svingradier, kan ikke skje innenfor byggegrensen
- Ved oppføring av bygg innenfor byggegrensen kan parkering ikke skje i bygget, slik bestemmelsene krever
- Endret avkjørsel til boligområdet er utfordrende med tanke på stigningsforhold og svingradier
- Innskrenket boligformål gjør det vanskelig å plassere en parkeringsløsning med tilstrekkelig parkering i henhold til bestemmelsene
- Tillatt bruksareal er ikke tilstrekkelig for å kunne bygge 4 enheter

Det ble avholdt veiledningsmøte den 08.07.21 vedrørende de ønskede reguleringsendringene.

I møtet ble det konkludert med at endringene etter plan- og bygningsetaten sin vurdering faller inn under kriteriene i plan- og bygningsloven § 12-14, andre ledd, og at saken kan følge forenklet behandling. Det avholdte veiledningsmøtet ble avholdt i stedet for et oppstartsmøte, da oppstartsfasen utgår i forenklet prosess.

5. GJELDENE PLANSTATUS OG OVERORDNEDE RETNINGSLINJER

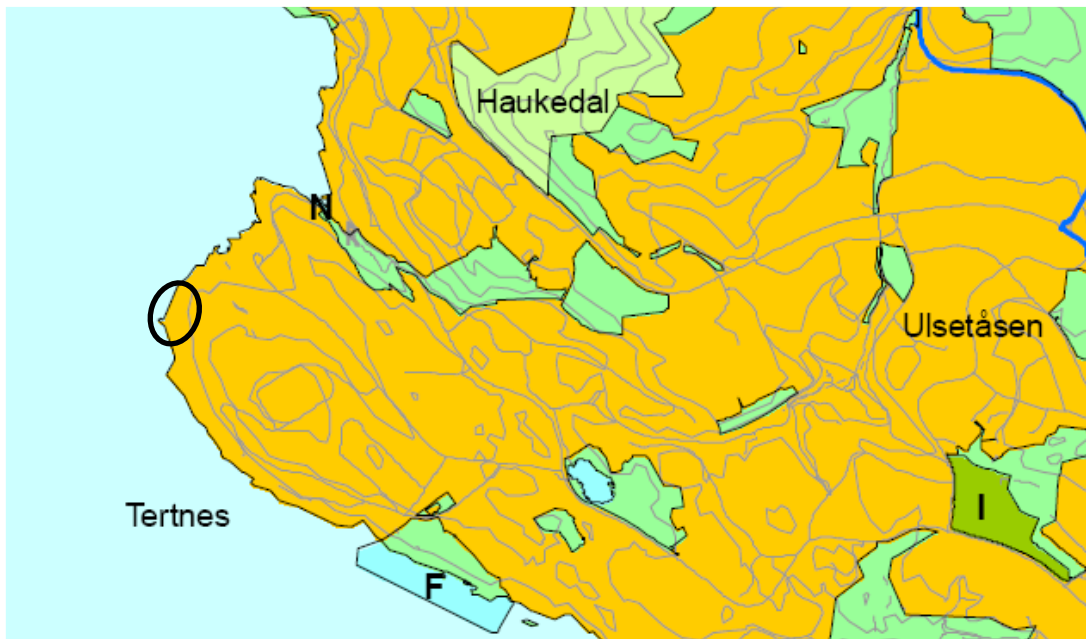
5.1 FYLKES(DEL)PLAN

Fylkesplan for Hordaland har følgende målsetting under areal og miljømål:

”Lokalisering av bustader, næringsverksemd og tenesteyting skal skje med omsyn til effektiv arealutnytting og energibruk og lågast mogeleg transportbehov, særleg i Bergensregionen”

5.2 KOMMUNEPLAN/ KOMMUNEDELPLAN

I gjeldende kommuneplan er området vist som byggeområde.

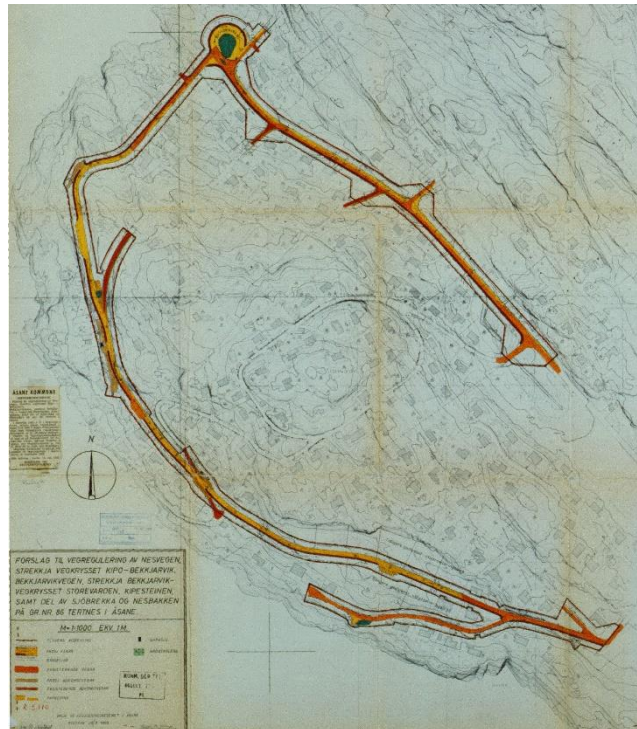


Kommuneplanens arealdel 2010-2021, planområdet omtrentlig plassert med sirkel

Planområdet befinner seg innenfor område for funksjonell strandsone, da grensen for funksjonell strandsone i dette området er trukket opp langs eksisterende bebyggelse. Funksjonell strandsone vil si områder som står i direkte samspill med sjøen økologisk, topografisk og/eller bruksmessig. Innenfor den funksjonelle strandsonen er det et overordnet mål å ta vare på og videreutvikle kvaliteter knyttet til biologisk mangfold, landskap, kulturminner, bygningsmiljø og allmenn ferdsel.

5.3 REGULERINGSPLAN(ER)

Det aktuelle området er i all hovedsak uregulert. Nesveien i sørøst av planområdet inngår i den eldre (vedtatt 1969) reguleringsplanen 51100000: Åsane. Tertnes, som er en veiregulering av Nesveien.



Veiregulering av Nesveien (Kilde: Bergenskart.no)

5.4 EVENTUELLE TEMAPLANER

Aktuelle temaplaner som kan berøre planområdet:

- Skolebruksplan for Bergen
- Trafikksikkerhetsplan for Bergen 2010-2013
- Tilgjengelighetsmeldingen
- Sykkelstrategi, Bergen
- Prinsipper for fortetting

Temakart innen gjeldende KPA som er av større eller mindre relevans for planområdet listes nedenfor:

- **Grøntfaglige interesser** (gjeldende KPA): Ingen endringer i eller i umiddelbar nærhet til planområdet.
- **Temakart Støysoner** (gjeldende KPA): Planområdet faller ikke inn under noen av de støyutsatte områdene markert på temakartet.

5.5 RIKSPOLITISKE RETNINGSLINJER

Statlige planretningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging

Arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, med miljømessige gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god

trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Det skal legges til grunn et langsiktig, bærekraftig perspektiv i planleggingen.

Statlige planretningslinjer for barn og planlegging

De statlige planretningslinjene for barn og planlegging har som mål å sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger, og som har de fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter som til enhver tid er i samsvar med eksisterende kunnskap om barn og unges behov. Følgende skal vies spesiell oppmerksomhet:

- a) Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensing, støy, trafikkfare og annen helsefare.
- b) I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø.
- c) Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

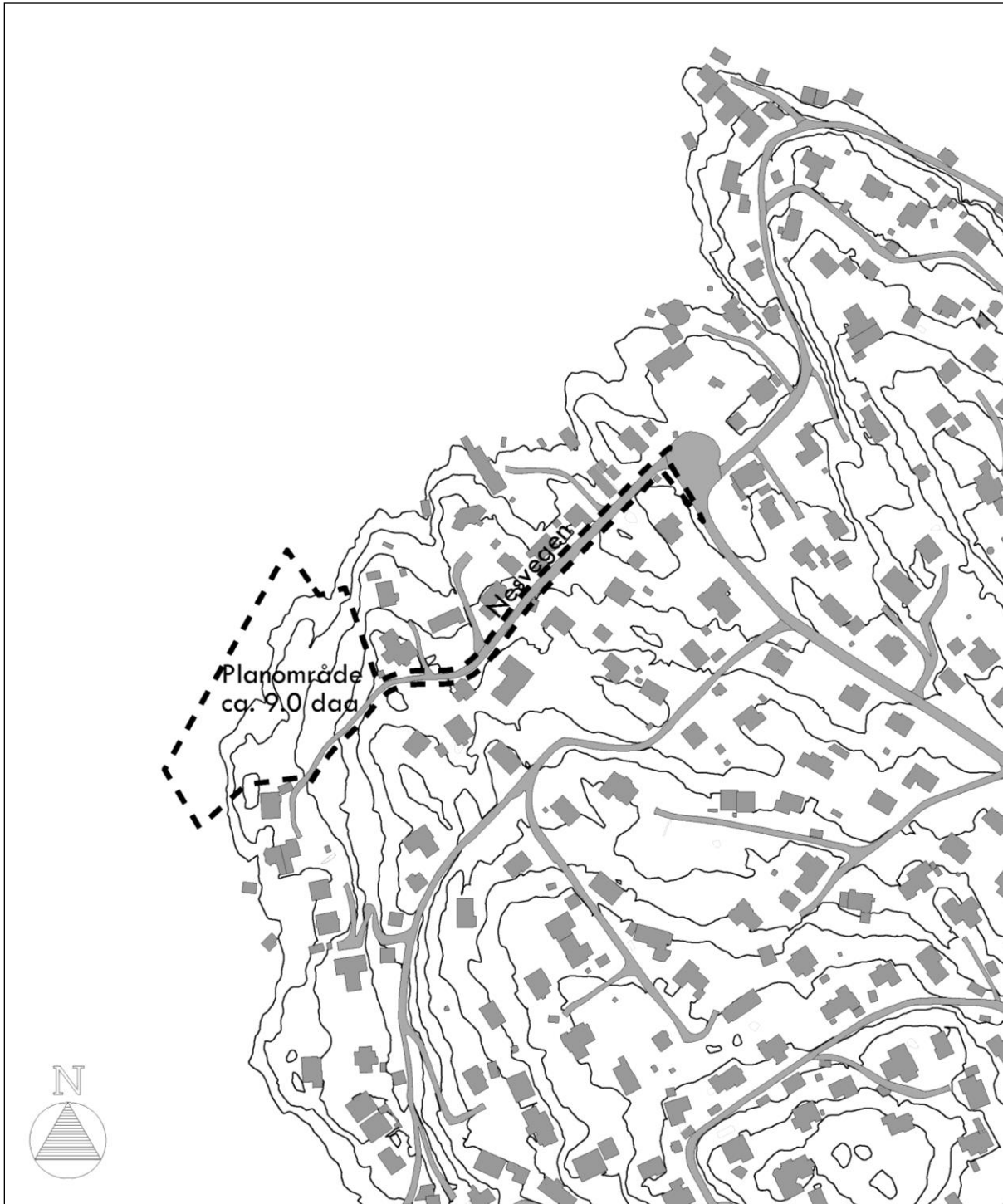
Prinsipper for fortetting (Byrådsak 212/06).

Erfaringer viser at fortetting ikke er entydig positivt. Årsakene til det er først og fremst knyttet til kompleksiteten i planlegging og gjennomføring. Mange aktører og interesser skal samordnes og koordineres. Ønsker om høy utnyttingsgrad kan komme i konflikt med fellesskapets interesser for god byutvikling. Det er et mål at fortetting skal tilføre et område nye kvaliteter, og ikke bare utnytte eksisterende infrastruktur til prosjektets fordel. Det er ut fra dette pekt på differensierte fortettingsmål for ulike deler av bystrukturen (Prinsipper for fortetting (Byrådsak 212/06)).

- *Innenfor "andre områder" er det et overordnet mål å tilpasse nybygg til den eksisterende, omkringliggende bebyggelsen. I disse områdene skal økning i tetthet skje innenfor de rammene som byggeskikk og strøkskarakter kan tillate.*

6.2 AVGRENSNING

Planområdet inkluderer avkjørsel fra fylkesvei (Bekkjarvikveien) i nord og hele Nesveien frem til planlagt utbyggingsområde. Planområdet inkluderer også et område rundt planlagt bebyggelse som er planlagt til offentlig friområde.



Tilstøtende arealers bruk/status

Planområdet grenser til boliger, vei, grønnstruktur og sjø. Sjøen utgjør en del av Byfjorden i Bergen.

Eksisterende bebyggelse

Selve planområdet består av to skogsatte ubebygde tomter. Boligområdet knyttet til Nesveien består av eneboliger hovedsakelig fra 1960-70 tallet ligger like ved. Enkelte av disse eneboligene er synlige på bildet som illustrer topografi/landskapstrekk.

Topografi/landskapstrekk

Terrenget er relativt bratt innenfor planområdet, med et fall i byggeområdene fra kotehøyde kt+ 25 til havnivå. Noen steder er det stupbratt med fall på opptil 8/1.



Solforhold

Områdets beliggenhet og orientering mot nordvest gjør det godt eksponert for sol på ettermiddagen og kvelden.

Vegetasjon, dyreliv og andre naturforhold

I alle saker som berører naturmangfold, krever naturmangfoldloven (nml) § 7 at vurderingene og vektleggingene med hensyn til naturmangfold (§§ 8-12) fremgår av vedtaket. Naturmangfoldvurderingen er revidert i oktober 2021, i forbindelse med forenklet prosess for endring av reguleringsplan.

Nesveien ligger på Tertnes i Åsane i Bergen kommune. Nesveien ligger lengst vest i Tertnes og grenser til sjø. Planområdet er omtrent 9 daa stort og består, for utenom Nesveien, av et ubebygd skogsområde med svaberg langs sjø.

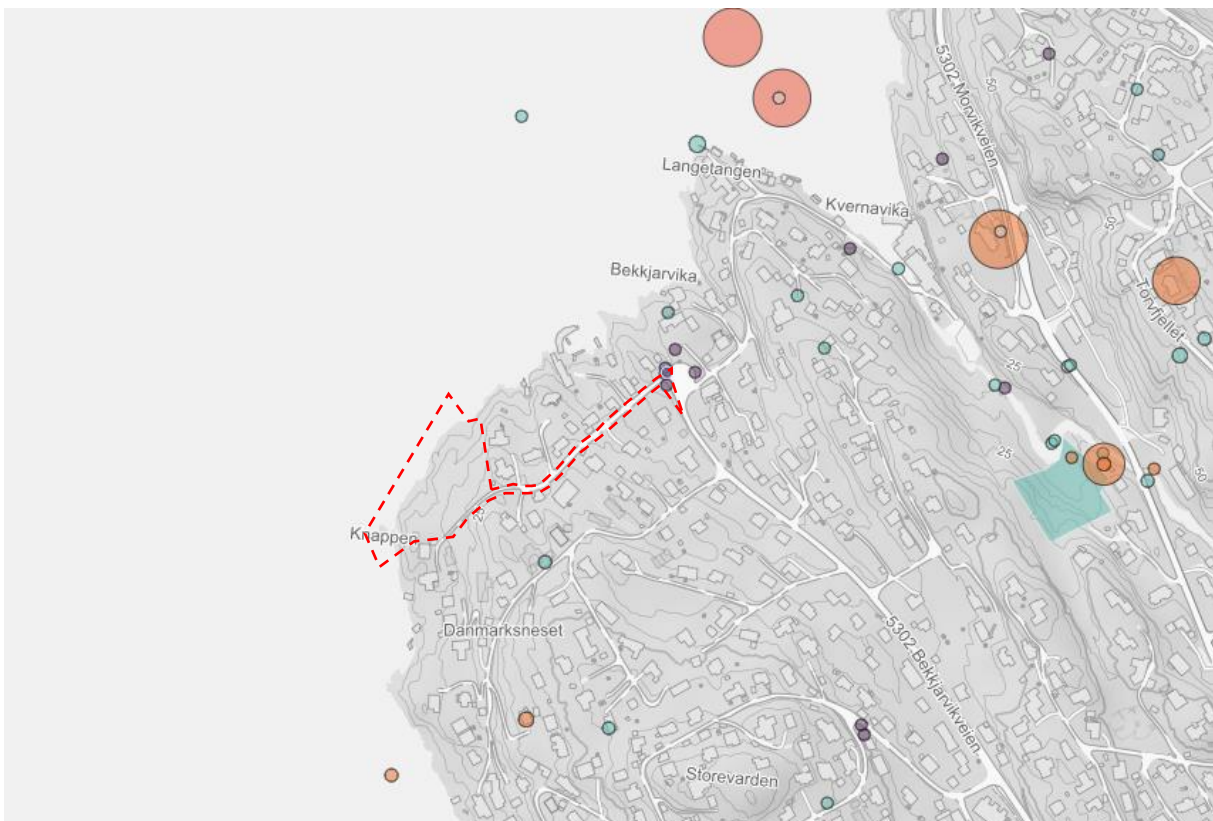
Kunnskapsgrunnlaget for vurderingen bygger på tidligere registreringer i området og kart- og bildestudier. De nasjonale databasene Artskart¹, Naturbase² og Kilden (Nibio)³ er undersøkt for registreringer. Ifølge veileder til nml kap. II (2012) vil det, for saker der tiltaket ikke berører naturmangfold av betydning, normalt være tilstrekkelig å innhente kunnskap fra naturbasen, artskart og annen tilgjengelig informasjon.

¹ Artsdatabanken, Artskart: <https://artskart.artsdatabanken.no>

² Miljødirektoratet, Naturbase: <http://kart.naturbase.no/>

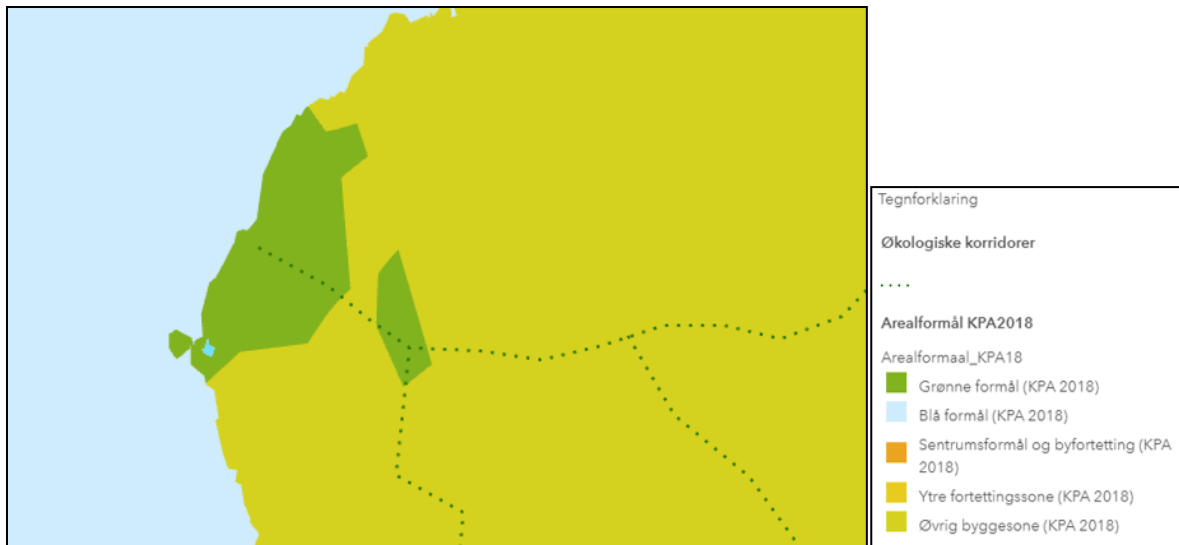
³ Nibio – Kilden skog og landskap: <http://kilden.skogoglandskap.no/>

Det foreligger ingen registreringer i artskart eller naturbase innenfor grøntområdet. Lengst øst ved rundkjøring er det imidlertid registrert bulkemispel og rødhyll innenfor planområdet, samt parkslirekne like ved. Dette er alle fremmedarter i kategori Svært høy risiko (SE). Omkring planområdet er det på land registrert en vanlig forekommende karplante (tellima) og et fåtallvanlig forekommende fugler (svarttrost, kjøttmeis, gråspurv og rødstrupe). I sjø finnes det store mengder registreringer av sjøfugl, samt bunndyr. Disse er i hovedsak registrert utenfor Kvernavika, og det er ingen registreringer nær planområdet. Av registrerte rødlistede sjøfugl nevnes hettemåke, bergand, sothøne (alle sårbar, VU), fiskemåke og ærfugl (begge nær truet, NT). Videre er også tyrkerdue og sivspurv registrert ved Kvernavika. I noe lengre avstand fra planområdet, ca. 1,5 km vest ved Straumsnesholmane, og omkring like langt sørøst rundt Storøya, er det registrert beiteområder for ærfugl (registreringer fra hhv 1996 og 2004).



Utsnitt fra Artskart viser registreringer i og rundt planområdet. Rød/oransje markeringer er arter i truet-kategorier, samt nære truet. Grønne markeringer er vanlig forekommende arter, og lilla markeringer er fremmedarter. Planområdet er skissert med rød stiplet linje.

Planområdet ligger innenfor et område som i sin helhet er registrert med arealtype (AR5) bebygget, iht, Nibio Kilden. Iht KPA 2018 og Bergen kommune sitt temakart for blågrønne strukturer er imidlertid planområdet registrert som grønne formål, med en økologisk korridor tvers gjennom området i sørøst-nordvestlig retning. Ut ifra kartstudier og foto fra området, går det frem at det i hovedsak er furuskog, med innslag av blant annet rogn og platanlønn som utgjør planområdet, blåbærlyng og bregner dominerer feltsjiktet.



Utsnitt fra Temakart sammenhengende blågrønne strukturer. Kilde: KPA 2018



Foto fra 2012 viser deler av planområdet med furuskog, innslag av rogn og bjørk, med blåbærlyng i feltsjikt.



Utsnitt fra 1881 - Skråfoto viser kollen som utgjør planområdet med furuskogvegetasjon og klipper ned mot sjø.

Jf. § 9 i NML (2009) skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak. Førre-var-prinsippet kommer til anvendelse når man ikke har tilstrekkelig med kunnskap til å vite hvilke virkninger beslutningen vil ha for naturmangfoldet. Med utgangspunkt i eksisterende informasjon om naturverdier i området, bør førre-var-prinsippet tillegges mindre vekt. Ut ifra eksisterende registreringer rundt planområdet, og foto/kart som gir et relativt godt inntrykk av vegetasjonen i området, har en tilstrekkelig informasjon for å kunne si noe om virkningene for naturmangfold i området. Planområdet er ikke registrert som et viktig funksjonsområde for noen av fugleartene som er registrert i området, arealet vil likevel høyst sannsynlig benyttes av flere ulike fuglearter. De registrerte sjøfuglene rundt planområdet, vil høyst sannsynlig også ha deler av sitt funksjonsområde innenfor planområdet, både i sjø og på berg. Planområdet vurderes likevel først og fremst å representere en av de største grønne lungene mellom bebyggelsen på Tertnes. Et større sammenhengende grøntområde ligger 400 meter nordøst mellom Kvernavika og Langåsen. Dette området har trolig større betydning med tanke på fugleartsmangfoldet på Tertnes.

Grønne interesser

Et område ved sjøen benyttes som badeplass. Badeområdet har en naturlig avgrensning langs sjøen i nord og sør av brattheng. Det er ikke mulig å forsere disse til fots uten å gå et stykke opp fra sjøen først. Dette er bekreftet av badende på stedet, som benytter denne delen av strandlinjen i foreslått friområde til bading. Planområdet ligger innenfor område for funksjonell strandsone i KPA. Kommuneplanens bestemmelser knyttet til definisjon av funksjonell strandsone fordrer en vurdering av den konkrete lokasjon for å avklare om området i realiteten kvalifiserer som funksjonell strandsone. En slik vurdering av planområdet er ikke foretatt. Forholdet utdypes i kapittel 7 og utredninger i henhold til forskrift om konsekvensutredninger.

Kulturminneverdier

Det er ingen automatisk fredede kulturminner i planområdet. Hordaland fylkeskommune har vært på befaring i området sammen med plankonsulent i forbindelse med tidligere planforslag, og hadde på bakgrunn av denne ingen merknader til daværende plan. Ny befaring er ikke nødvendig. Det tas forbehold om at automatisk fredede kulturminner kan finnes på stedet og oppdages under bearbeidelse av området. I så tilfelle skal arbeidet på området stanses og Fylkeskommunen gis anledning til å undersøke for ev. kulturminner.

Vei og trafikkforhold

Det går privateid vei fra offentlig kjørevei og snuplass nord for plangrensen frem til planlagt byggeområde og friområde. Veien har tilfredsstillende standard til sørenden av planlagt byggeområde. Herfra faller veien med inntil 1:5. Veien er nylig utbedret i forbindelse med byggetiltak på gnr/bnr 186/318.

Støy

Hele nybyggingsdelen av planområdet er godt skjermet støymessig, og vil ikke støyutsettes fra nærliggende veier.

Offentlig kommunikasjon/ kollektivdekning

Det er et busstopp ved den nordøstlige grensen av planområdet, ved snuplassen ved Bekkjarkvikveien. Her går linje 30 (Åsane terminal-Viddalen) ca to ganger i timen på hverdager i begge retninger. Det er færre avganger om kvelden og i helgene.

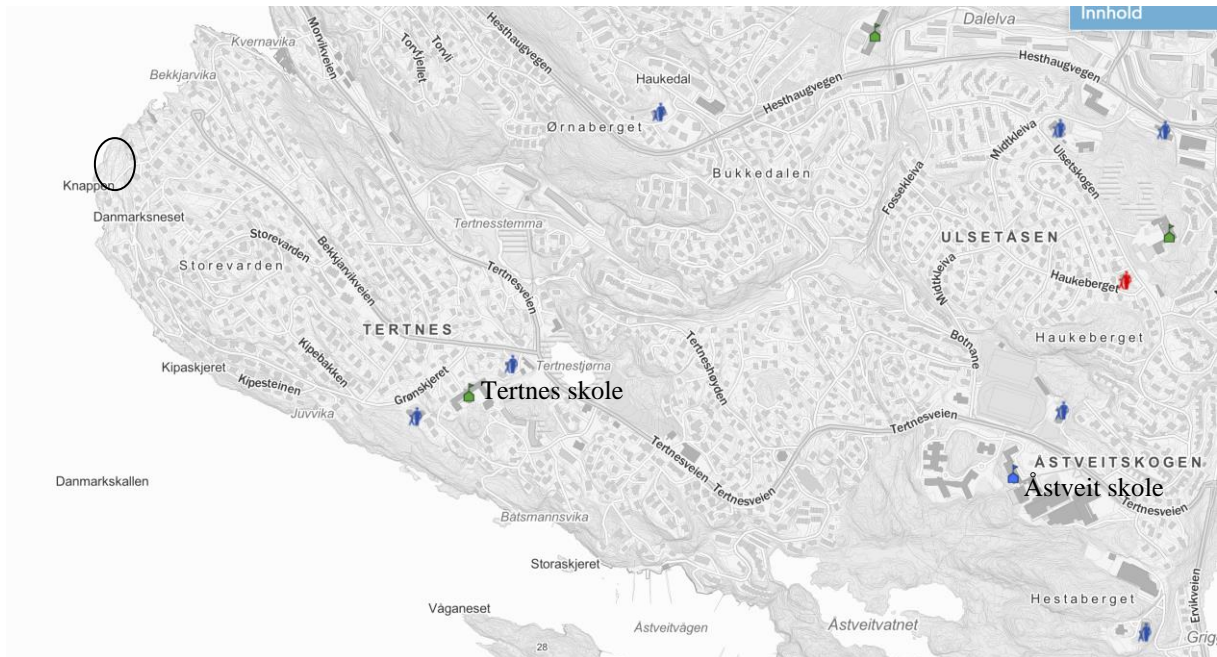
Vann og avløp

Kommunal spillvannledning ender ca 70 m nord for planlagt byggeområde. Offentlig vannledning ender ca. 50 m nord for planlagt byggeområde. Offentlige ledninger har kapasitet til foreslåtte utbygging.

Energi

Planområdet ligger ikke innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Privat og offentlig servicetilbud



Planområdet (markert med svart sirkel) ligger i opptaksområde for Tertnes barneskole (1,2 km langs vei) og Åstveit ungdomsskole (2,8 km langs vei). Ved Tertnes skole ligger det to private barnehager.

Risiko og sårbarhet

Det er foretatt en ROS-analyse av tiltaket ved hjelp av ROS-metodikk (Risikoanalyse – teori og metoder: Rausand & Utne, 2009 og Norsk standard NS5814, 2008). Vurderingen er gjennomført av Opus Bergen AS som en del av planarbeidet og er basert på Opus Bergen AS og tiltakshavers kunnskap om planområdet, samt tilgjengelige rapporter og innhentet informasjon fra Bergen kommune.

ROS-analysen

Analysen er basert på sjekklister i Bergen kommunes tidligere mal for planfremstilling (Mal som var gjeldende på tidspunktet planen opprinnelig ble levert til 2. gangs behandling).

Vurdering av sannsynlighet for uønsket hendelse er delt i:

- Svært sannsynlig/ kontinuerlig (5): Skjer ukentlig/ forhold som er kontinuerlig til stede i området
- Meget sannsynlig/ periodevis, lengre varighet (4): Skjer månedlig/ forhold som opptrer i lengre perioder, flere måneder
- Sannsynlig/ flere enkelttilfeller (3): Skjer årlig/ kjenner til tilfeller med kortere varighet
- Mindre sannsynlig/ kjenner tilfeller (2): Kjenner 1 tilfelle i løpet av en 10-års periode
- Lite sannsynlig/ ingen tilfeller (1): Kjenner ingen tilfeller, men kan ha hørt om tilsvarende i andre områder

Vurdering av konsekvenser av uønskede hendelser er delt i:

1. Ubetydelig/ ufarlig: Ingen person eller miljøskader/ enkelte tilfeller av misnøye.
2. Mindre alvorlig/ en viss fare: Få/små person- eller miljøskader/ belastende forhold for enkeltpersoner.
3. Betydelig/ kritisk: Kan føre til alvorlige personskader/ belastende forhold for en gruppe personer.
4. Alvorlig/ farlig (behandlingskrevende) person- eller miljøskader og kritiske situasjoner
5. Svært alvorlig/ katastrofalt: Personskade som medfører død eller varig men; mange skadd; langvarige miljøskader.

Risikomatrise:

- a. Rødt indikerer uakseptabel risiko. Tiltak må iverksettes for å redusere denne til gul eller grønn.
- b. Gult indikerer risiko som bør vurderes med hensyn til tiltak som reduserer risikoen.
- c. Grønt indikerer akseptabel risiko.

Konsekvens: Sannsynlighet:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig/ en viss fare	3. Betydelig/ kritisk	4 Alvorlig/ farlig	5. Svært alvorlig/ katastrofalt
5. Svært sannsynlig /kontinuerlig	5	10	15	20	25
4. Meget sannsynlig/ periodevis, lengre varighet	4	8	12	16	20
3. Sannsynlig /flere enkelttilfeller	3	6	9	12	15
2. Mindre sannsynlig/ kjenner tilfeller	2	4	6	8	10
1. Lite sannsynlig/ ingen tilfeller	1	2	3	4	5

- Hendelser i røde felt: Tiltak nødvendig, i utgangspunktet ikke akseptabelt
- Hendelser i gule felt: Tiltak må vurderes.
- Hendelser i grønne felt: Ikke signifikant risiko, men risikoreducerende tiltak kan vurderes
- Tiltak som reduserer sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene

Temaene som er risikovurdert i tabellen under er basert på Bergen kommunes mal for planarbeid. I tillegg har en vurdert om andre ROS temaer kunne være aktuelle. Tabellen under viser en oppstilling av risiko og sannsynlighet for planområdet.

Hendelse/ situasjon	Aktuelt	Sannsynlig	Konsekvens	Risiko	Kommentar/Tiltak
Risiko for ras	Ja	2: Mindre sannsynlig/ kjenner tilfeller	2: Mindre alvorlig/en viss fare	4	Det er noen skrenter innenfor planområdet som er brattere enn 30 grader. Skrentene er lave, og ingen berører utbyggingsformål. Det er ikke registrert aktsomhetsområde for verken snøskred, steinsprang eller jord- og flomskred i området (NVE Atlas).
Flom	Nei	1: Lite sannsynlig/ ingen tilfelle	1: Ubetydelig	1	Selve utbyggingsområdet ligger høyt i terrenget. Overvannshåndtering må håndteres i en VA-rammeplan. Utbyggingsområdet ligger på pluss/minus 20 moh, og ligger dermed ikke utsatt for fremtidig stormflo og havnivåstigning.
Luftforurensing	Nei	1: Lite sannsynlig/ ingen tilfelle	2: Mindre alvorlig/en viss fare	2	Det er ikke kjent at planområdet ligger i nærheten av forurensende kilder. Området ligger åpent til mot sjøen, med god luftutskiftning
Grunnforurensing	Nei	1: Lite sannsynlig/ ingen tilfeller	2: Mindre alvorlig/en viss fare	2	Det er ikke kjent at planområdet har vært knyttet til forurensende virksomhet.
Radon	Ja	1: Lite sannsynlig	1: Ubetydelig	1	Bergarten i området er Anortositt. Det er kjent at disse bergartene avgir en lav radongass-konsentrasjon. Tiltak mot radon er sikret i henhold til byggeteknisk forskrift.
Kraftledninger	Nei	-	-	-	Det er ingen høyspentkabler i området.
Nær lager av farlige stoff	Nei	-	-	-	Planområdet ligger ikke nært lager av farlige stoff.
Bombemål	Nei	-	-	-	Planområdet er ikke nærheten av bombemål.

Støy	Nei	1: Lite sannsynlig	1: Ubetydelig	1	Deler av veistrekningen lengst øst i planområdet, ligger innenfor gul støysone for støy fra vei. Tiltaket vil ikke være av betydning for støysituasjonen, eller påvirkes av denne.
Brann	Ja	2: Mindre sannsynlig/ kjenner tilfeller	4: alvorlig/farlig	8	Ingenting tilsier større brannfare enn andre områder. Brannfaren er generell og håndteres gjennom gjeldende forskrifter.

Det er ikke påvist spesielle trusler som følge av samlokalisering eller samtidig hendelse.

Privatrettslige bindinger

Ingen kjente.

7. UTREDNINGER IHT. FORSKRIFT OM KONSEKVENsutREDNINGER

Vurdering av behovet for konsekvensvurdering av reguleringsplan for Nesveien

I det nedenstående følger en vurdering av konsekvensutredningsplikt for reguleringsplan for Nesveien bolig i Bergen kommune *Forskrift om konsekvensutredninger*, fastsatt av Klima- og miljødepartementet og Kommunal- og moderniseringsdepartementet 26.6.2009.

Hvilke planer og tiltak som skal konsekvensutredes gjøres rede for i forskriftens §§ 2-4.

§ 2. Planer og tiltak som alltid skal behandles etter forskriften

f) reguleringsplaner som inneholder tiltak nevnt i vedlegg I

Vedlegg I, Tiltak og oppfangingskriterier

2. Områderegulering av hytte- og boligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.

Planområdet er i overordnet plan vist som byggeområde. I sin merknad til oppstart av reguleringsplan, 28.11.2012, skriver Hordaland fylkeskommune; «Føremålet er i hovudsak i samsvar med kommuneplanen der området er sett av til generelt byggeområde.».

Det er ikke forbud mot byggetiltak i område for funksjonell strandsone.

Planforslaget er dette grunnlaget ikke konsekvensutredningspliktig etter forskriftens § 2. Det må vurderes om planforslaget iht. § 3 bokstav d) skal vurderes etter § 4. (Planforslaget faller ikke innunder, og skal dermed ikke engang vurderes)

§ 3. Planer og tiltak som skal vurderes etter forskriften § 4

Følgende planer og tiltak skal behandles etter forskriften dersom de faller inn under ett eller flere av kriteriene i § 4.

- a) reguleringsplaner som legger til rette for senere vedtak om utbygging av tiltak nevnt i vedlegg II
- b) reguleringsplaner for som inneholder tiltak nevnt i vedlegg II

Vedlegg II, Tiltak og oppfangingskriterier

2. Detaljregulering av hytte- og boligområder der planen avviker fra kommuneplan eller områdeplan.

Vurdering av kriteriene i lys av planforslaget:

Planområdet er, som tidligere beskrevet, i overordnet plan vist som byggeområde. I sin merknad til oppstart av reguleringsplan, 28.11.2012, skriver Hordaland fylkeskommune; «Føremålet er i hovudsak i samsvar med kommuneplanen der området er sett av til generelt byggeområde.» Planområdets byggeområde ligger imidlertid innenfor funksjonell strandsone i gjeldende KPA. For området Tertnes og Knappen er linjen for funksjonell strandsone lagt langs eksisterende bebyggelse, og det er ikke foretatt en vurdering av strandsonen som grunnlag for trekking av linjen for funksjonell strandsone.

Om funksjonell strandsone sier kommuneplanens bestemmelser følgende:

Den funksjonelle strandsonen er områder som står i direkte samspill med sjøen økologisk, topografisk og/eller bruksmessig. Innenfor den funksjonelle strandsonen er det et overordnet mål å ta vare på og videreutvikle kvaliteter knyttet til biologisk mangfold, landskap, kulturminner, bygningsmiljø og allmenn ferdsel.

I sentrumsformål og utenfor 25-metersbeltet i bebyggelse og anlegg (hovedformål) skal tiltak plasseres og utformes slik at forvaltningsmålet for den funksjonelle strandsonen ikke påvirkes negativt.

Bestemmelsene definerer funksjonell strandsone som «områder som står i direkte samspill med sjøen økologisk, topografisk og/eller bruksmessig». Dette fordrer en vurdering av den konkrete lokasjon for å avklare om området i realiteten kvalifiserer som funksjonell strandsone. En slik vurdering av det aktuelle området er ikke foretatt. Planområdets byggeområde er lagt tilbaketrukket på et platå vel 15 meter over strandlinjen. Mellom strandlinjens svaberg og byggeområdet er et større område med furu og ulike typer lyng og bregner. Skråningen mellom bebyggelsesformål og sjø er bratt og ikke egnet for ferdsel. Om områdets fauna er det i vurdering etter *Naturmangfoldsloven*, datert 9.5.13, beskrevet observasjoner av sjøfugler i området og på svabergene. Svabergene inngår ikke i byggeområdet, men reguleres til offentlig friområde. Det påpekes også at «tårnseiler, fiskemåke, tyrkerdue, hettemåke [som er observert rundt planområdet] ofte er å observere i tettbebygde strøk med mye støy, og fiskemåke for eksempel er kjent for å hekke på hustak.» Planområdets topografi fører til at det ikke er et direkte bruksmessig samspill mellom området som reguleres til bebyggelse og sjø. Søndre del av sjølinjen er i noen grad benyttet til bading og fiske. Dette området, og gangforbindelsen til det, reguleres i planforslaget til offentlig friområde. Området som i planforslaget faller inn under bebyggelse og anlegg står ikke i direkte samspill med sjøen økologisk, topografisk og/eller bruksmessig.

Videre sier kommuneplanens bestemmelse om funksjonell strandsone at det er «et overordnet mål å ta vare på og videreutvikle kvaliteter knyttet til biologisk mangfold, landskap, kulturminner, bygningsmiljø og allmenn ferdsel». Den tidligere nevnte vurdering etter *Naturmangfoldsloven* konkluderer med at planforslaget i sammenheng med plan for Nesbakken 10 og 12 «ikke [vil] medføre store negative konsekvenser for biologisk mangfold i området». Den allmenne ferdsel er i planforslaget sikret ved at et større område, og hele strandlinjen, reguleres til offentlig friluftsmål. Også offentlig adkomst til sjøen er sikret. Planforslaget er ikke i strid med det overordnede målet å ta vare på og videreutvikle de nevnte kvaliteter.

I bestemmelsen leser vi videre at «utenfor 25-metersbeltet i bebyggelse og anlegg skal tiltak plasseres og utformes slik at forvaltningsmålet for den funksjonelle strandsonen ikke påvirkes negativt». Mellom strandlinjen og planlagt bebyggelse er det rundt 50 meter. På det nærmeste ligger formålet «Lekeplass» 20 meter fra strandlinjen. Det er ingen naturlig adkomst mellom området regulert til lekeplass og sjøen. Som vist i det ovenstående, er tiltak ikke plassert og utformet slik at forvaltningsmålet for den funksjonelle strandsonen påvirkes negativt.

Det nevnes avslutningsvis at funksjonell strandsone som hensynssone er ikke juridisk bindende, da det for hensynssone c) bare kan gis retningslinjer, jf. PBL 2008.

Vi vil med grunnlag i ovenstående prosedere at planforslaget ikke i strid med overordnet plan eller legger til rette for senere vedtak om utbygging eller inneholder tiltak der planen avviker fra kommuneplan eller områdeplan. Forskriftens § 2 bokstav f), § 3 bokstav a) og b) kommer dermed ikke til bruk.

Planforslaget er ikke konsekvensrutredningspliktig etter *Forskrift om konsekvensutredninger* §§ 2-4.

8. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Innledning

Det er valgt en løsning med boliger nærmest Nesveien og uteoppholdsareal og offentlig friområde mot sjøen. Boliger er konsentrert ved Nesveien for å holde et størst mulig belte mot sjøen fritt for bebyggelse.

Hovedintensjonen med prosjektets utforming og plassering er å gi best mulig kvaliteter til fellesområdet langs sjø og å skape et godt boligmiljø i seg selv og for omgivelsene.

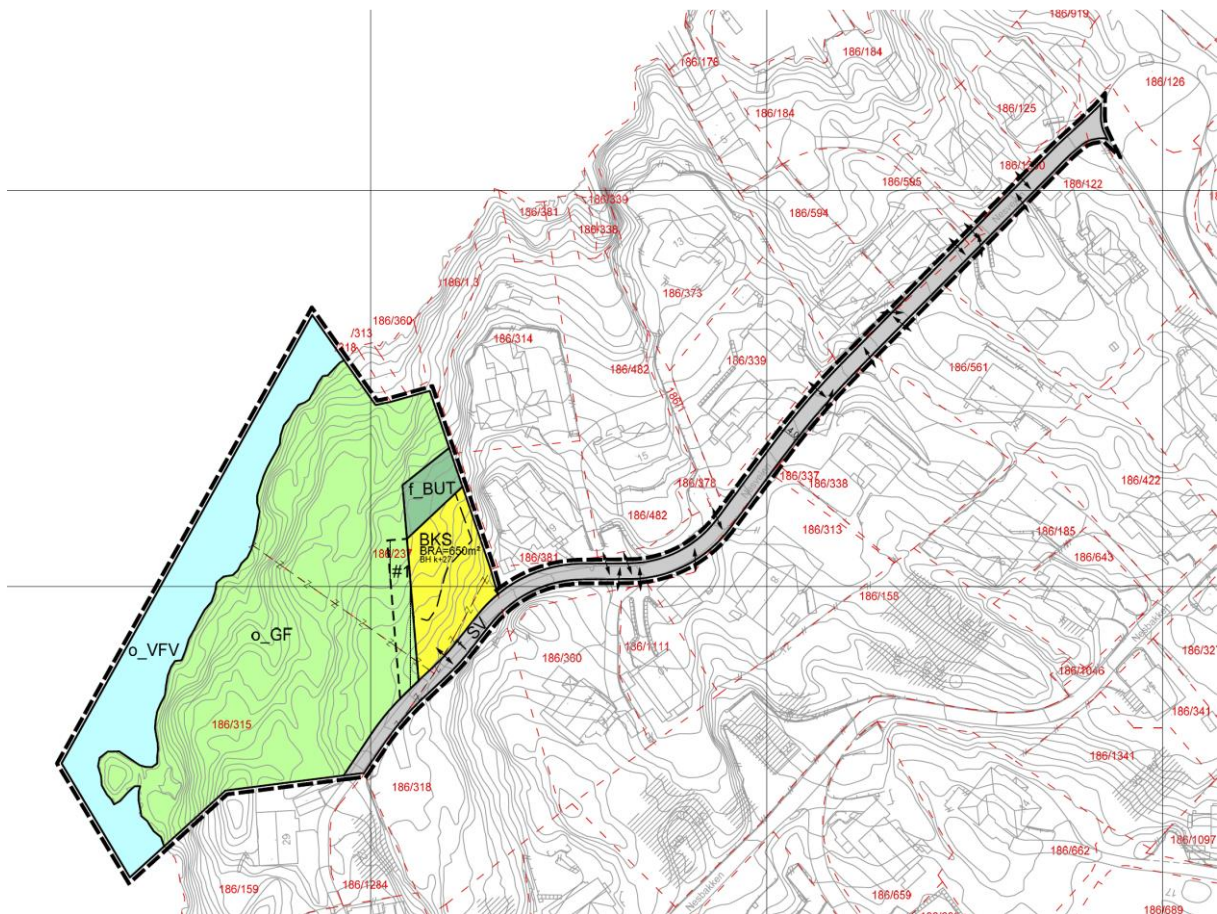
Ved å plassere all bygningsmasse lengst nord i planområdet og nærmest mulig adkomstvei i øst vil ny bebyggelse ligge i den minst tilgjengelige delen av planområdet. Denne plasseringen gir også størst avstand mellom bebyggelse og sjø og medfører at ubebygget areal vil fremstå omtrentlig like romslig i hele planområdet langs sjøen.

Tiltaket får parkering på planert terreng inn mot Nesveien.

Planen åpner for bygging av rekkehus med inntil 4 boenheter. Disse skal ha trinnfri adkomst fra parkering. Fasadematerialer skal være i dempede farger og hovedmateriealet for bebyggelsens kledning skal være i tre. Det stilles krav til grønne tak på carport og bod.

Reguleringsformål

Plankart for Nesveien viser lokalisering og fordeling av de ulike reguleringsforholdene.

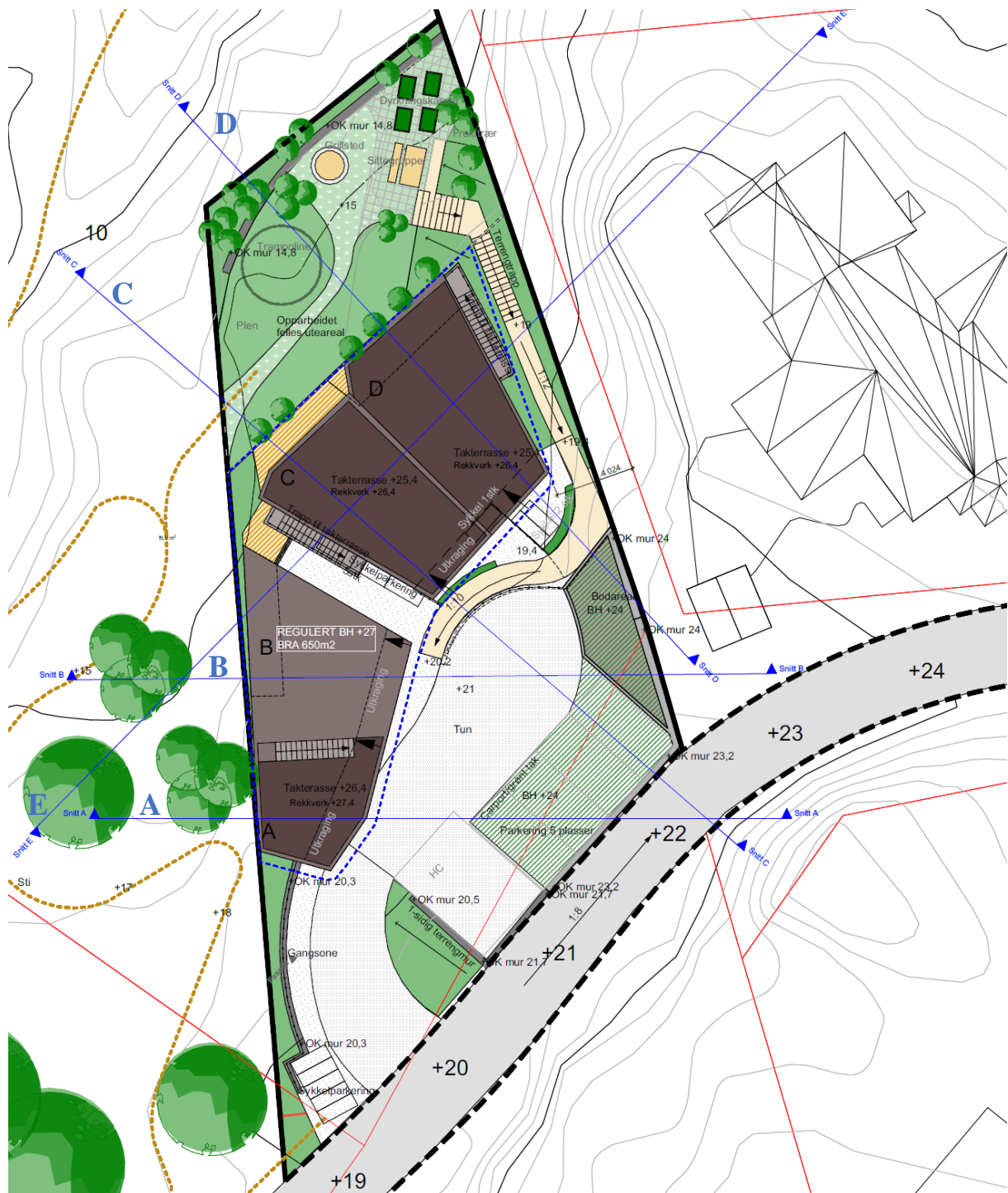


Reguleringsformål	Areal
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	648 m ²
Uteoppholdsareal	176 m ²
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Kjørevei	1049 m ²
Grønnstruktur	
Friområde	5024 m ²
Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	1812 m ²

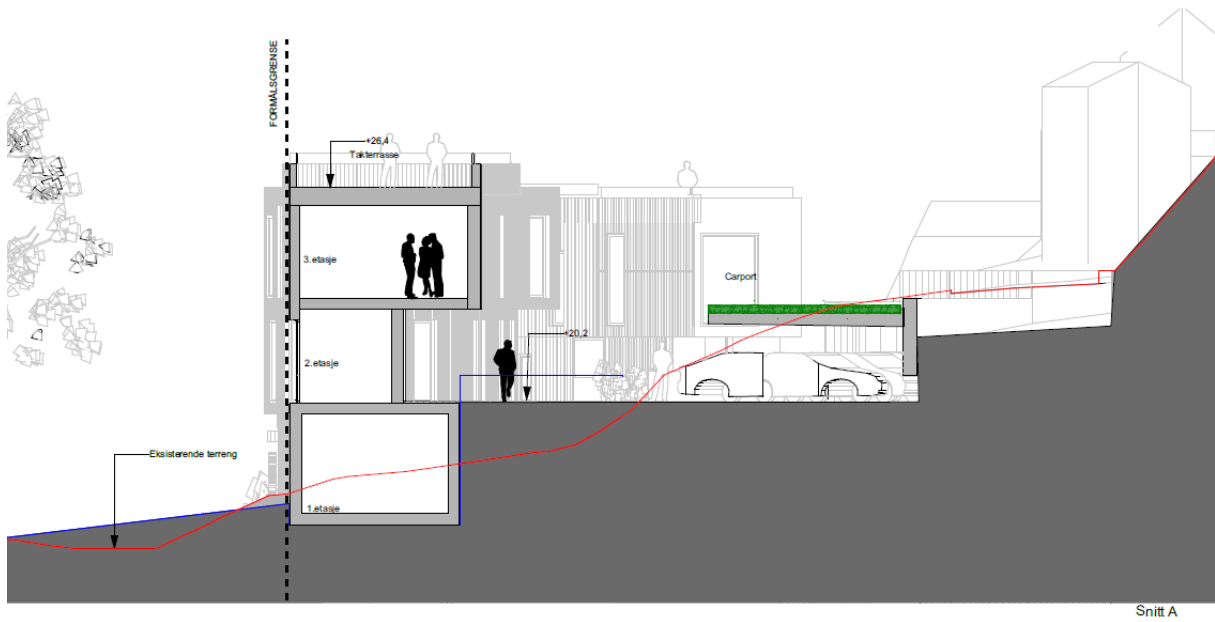
Byggeformål

Konsentrert småhusbebyggelse med inntil 4 boenheter, totalt 650 m² BRA inkludert parkering og utvendige boder. Maks byggehøyde er kote +27,0. Bygningskroppen er over 3 etasjer med hovedatkomst i 2. etasje mot Nesveien. 1. etasje treffer terrenget mot vest, 2. etasje treffer planert terreng på østsiden. Nord i byggeformålet er det lagt inn byggegrense mot naboeiendom. Se utsnitt av illustrasjonsplan nedenfor.

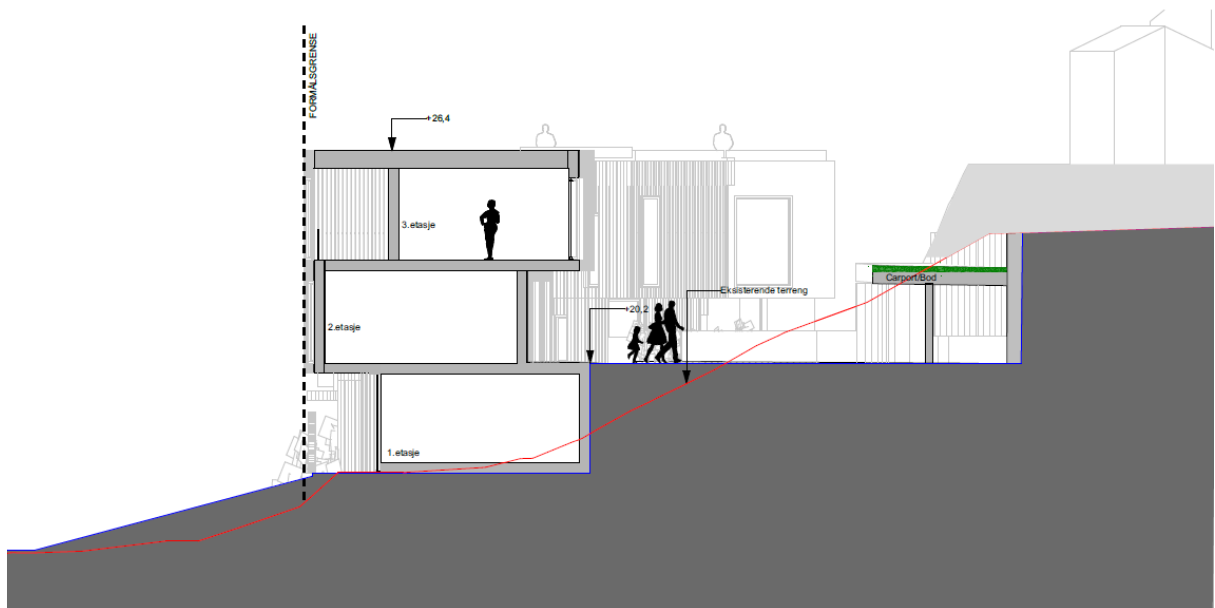
BRA er økt fra 60 til 100 % BRA. I plan vedtatt 13.2.2020 var det forutsatt parkeringskjeller som ikke ville bli regnet med i %-BRA, men høyden på tilkomsten gjør at dette i praksis ikke er mulig å få til. Planforslaget nå innebærer parkering og boder på bakkeplan, noe som nødvendiggjør høyere %-BRA. I tillegg er området vurdert å være egnet for familieboliger og størrelse på enheter er tilpasset dette (fra ca. 100 m² til ca. 150 m² BRA per enhet). Maksimal byggehøyde er ikke endret, areal innenfor byggegrense og maks antall leiligheter er lik som i gjeldende plan (vedtatt 13.2.2020).



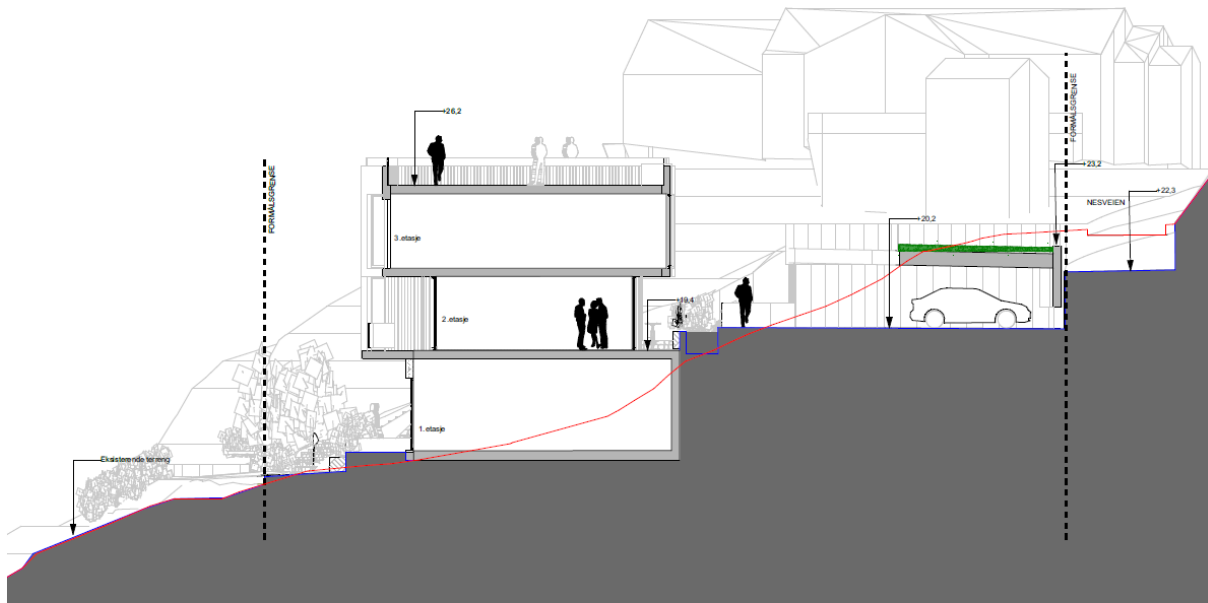
Utsnitt av illustrasjonsplan med snittlinjer



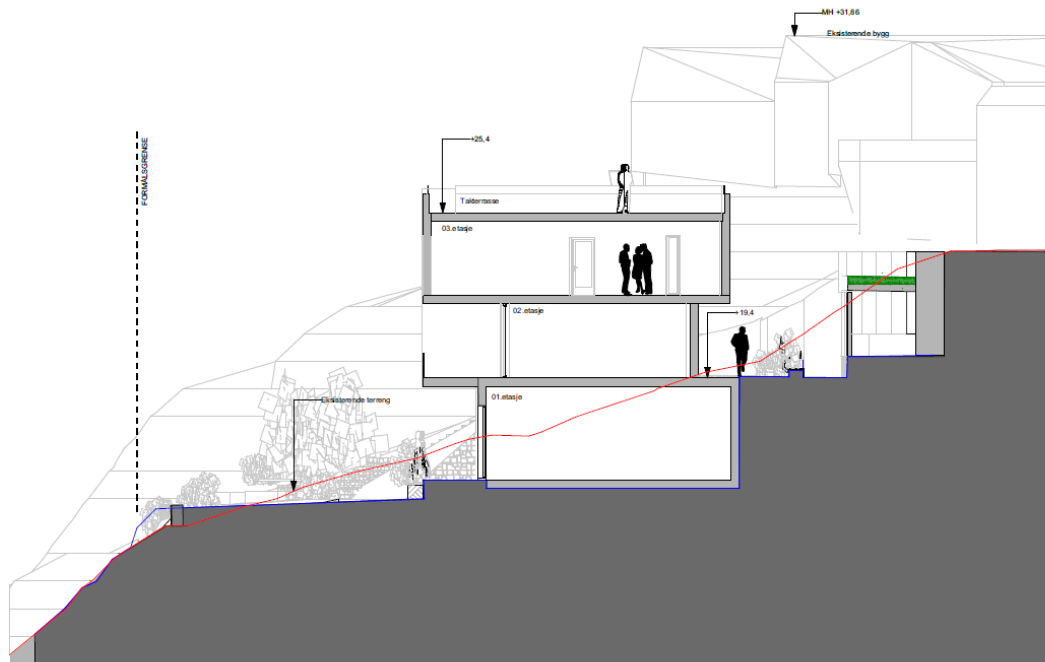
Snitt A



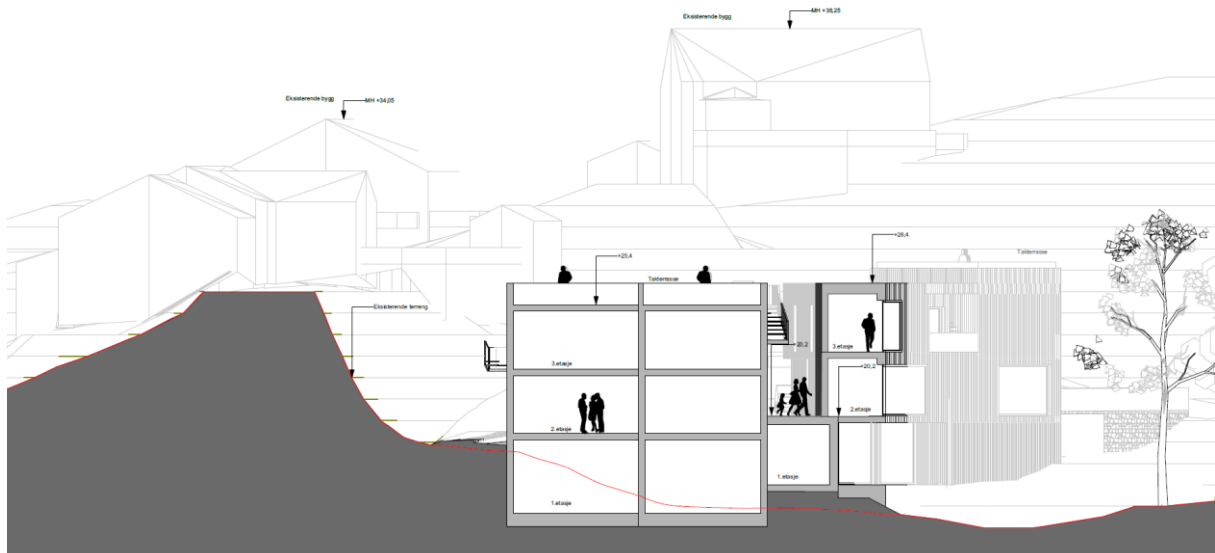
Snitt B



Snitt C

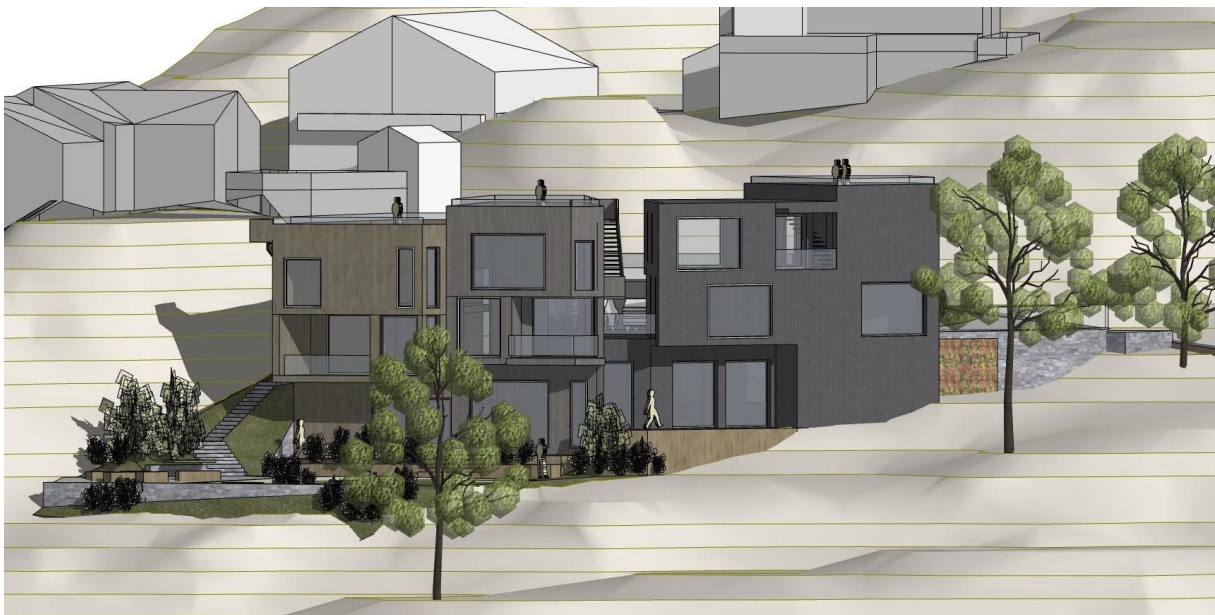


Snitt D



Snitt E

Det er valgt å satse på en konsentrert småhusbebyggelse, fordi denne vil i størst grad kunne ivareta hensyn til natur og friluftsliv. Boligbebyggelsen legges tett ved Nesveien, og størstedelen av planområdet (ikke medregnet Nesveien) reguleres til friområde. Slik oppnår en boliger konsentrert til et avgrenset område og en størst mulig ubebygget strandsone.



Planlagt bebyggelse sett fra vest. Konsentrert småhusbebyggelse gir et dempet uttrykk som harmonerer med eksisterende småhusbebyggelse i området.

Det planlegges parkering i plan med byggets 1. etasje med tilkomst fra Nesveien. Det er plass til totalt 5 parkeringsplasser hvorav én er forbeholdt forflytningshemmede. Alle parkeringsplasser for bil skal tilrettelegges for el-bilading.

Lek/uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal vist på plankartet ligger vestvendt og har gode sol- og helningsforhold (se vedlagte sol- og skyggeillustrasjoner og vedlagte snitt).

Private utearealer vil få gode solforhold og utsikt mot byfjorden. Det felles utearealet nåes via felles terrengtrapp nordøst for enhet D (se vedlagt illustrasjonsplan). For enhet C og D vil det også være mulig å nå utearealet fra underetasjen.

Utearealet skal beplantes og deles opp i ulike soner for lek og rekreasjon. Ulike soner skal ha ulikt dekke ut fra funksjon. Det er lagt opp til felles kjøkkenhage, langbord og bål plass, samt at det vil være planert areal som kan egne seg til eksempelvis en trampoline eller andre aktiviteter.

For å skape gode overganger mellom naturlig terreng i friområdet, og byggeområdet stilles det krav til at murer mot friområdet skal bygges i eller forblendes med naturstein. Videre er det et krav at nødvendig revegetering i overgangsarealene skal skje med stedegen vegetasjon/planter fra norsk villflora.

Felles uteareal er videreført fra gjeldende plan. I følge KPA 2018 skal boliger i øvrig byggesone ha 100 m² privat uteoppholdsareal på egen tomt, men i dette området ble det vurdert som viktigere å ivareta allmennhetens bruk av området ved å regulere mesteparten av eiendommen til offentlig friområde. Privat og privat fellesareal utgjør til sammen (minst) 60 m² per boenhet i planforslaget, inkludert takterrasser. I gjeldende plan er minstekravet til uteoppholdsareal (MUA) 30 m².

Friområde

Innenfor avsatt friområde er det strandlinje som egner seg som utgangspunkt for bading. Området kan ses nede til høyre på fotomontasjen under. Dette området er avgrenset av brattheng i nord og sør.

Friområdet reguleres til offentlig areal, og kan overdras til kommunen. Innenfor friområdet er det adkomst til badeområdet i sør. Området avsatt til bebyggelse befinner seg tilbaketrukket på et plata nord for badeområdet, og vil ikke være til hinder for verken benyttelse eller adkomst til sjø.

Det åpnes for at området kan opparbeides med gangadkomst(sti) fra veg og at det kan anlegges stupebrett, badetrapp ol. tiltak som tilrettelegger for friluftaktivitet. Det stilles ikke rekkefølgekrav til opparbeidelse av disse tiltakene.

Vest for BKS er det satt av et 3 m bredt belte til midlertidig bygge- og anleggsområde. Dette er for å sikre gjennomførelse av prosjektet. Når anleggsperioden er ferdig skal området settes i stand ved at det fylles på med stedlige masser, noe som vil medføre at området raskt vokser til med stedlige arter og gjenoppretter sin naturlige tilstand. Det er rekkefølgekrav om at stedlige masser skal tilbakeføres før det kan gis brukstillatelse for boliger i planen.

Utover dette tillates kun vanlig skjøtsel av grønnsstrukturen.

Trafikkareal

Nesveien er en privat vei med atkomstveistandard (A1 atkomstvei i boligområder, fartsgrense 30 km/t). Det er ett kjørefelt med mange avkjørsler til eiendommene langs veien. Disse avkjørslene benyttes som møteplasser. Det er ikke behov for ytterligere møteplasser, da det alltid er sikt fra en avkjørsel til den neste, og ingen avkjørsler er over 50 meter fra hverandre. Tilkomst fra Bekkjarvikveien er oversiktlig. All trafikk fra Nesveien skal til høyre på

fylkesveien, slik at all kryssende trafikk vil komme fra snuplassen/bussholdeplassen. Det er god sikt til snuplassen/bussholdeplassen fra Nesveien.

Stigningsforhold er gode frem til eiendommene som planlagt prosjekt omfatter. I 2018 ble Nesveien utbedret fra høydebrett og ned mot planlagt avkjørsel slik at fall på veien er ca. 1:8 i henhold til gjeldende plan.

Nesveien fungerer som tilkomst til 17 eiendommer, hvorav én ikke er bebygget, utenom planlagt prosjekt i denne plan og i naboplan for Nesbakken. Inkludert planlagt utbygging vil Nesveien fungere som tilkomst for til sammen 23 enheter. Dette utløser ikke behov for, eller krav om, fortau.

Støytiltak

Ingen støytiltak nødvendig.

Avfallshåndtering

Bosspann plasseres i kryss ved avkjørsel til Nesveien 10, 12, 17, 19, 22, 29 og 31. Krysset er i dag oppstillingsplass for bosspann tilhørende nevnte adresser. Se vedlagt RTP.

Tilkomstvei til område for avfallshåndtering er regulert med 3,5 m bredde.

9. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Overordnede planer og vedtak

Planforslaget er i samsvar med overordnede planer.

Eksisterende reguleringsplaner

Planforslaget er en endring av gjeldende plan. Planforslaget medfører ingen endringer i formål i forhold til gjeldende reguleringsplan.

Estetikk

Planlagt tiltak ligger dypt i terrenget og er godt tilpasset landskapet. Eksisterende bygningstypologi i området er relativt store eneboliger med stor variasjon i uttrykk. Bygningskroppen er delt i to med bebyggelse på 3 etasjer inkludert grunnplan som ligger delvis under bakken. Bebyggelsens utforming er ikke å regne som et vesentlig brudd med eksisterende typologi.

Konsekvenser for naboer

Planlagt bebyggelse ligger betydelig lavere enn eksisterende nabobebyggelse og vil ikke gi konsekvenser for utsikt, innsikt, solforhold eller støy. Planlagt bebyggelse vil ha noe innsikt til planlagt offentlig friområde.

Trafikk- og parkeringsforhold

Standard på veisystemet er tilfredsstillende. For boligbebyggelse i dette området regner man en daglig turproduksjon på 3,5 per enhet. Det vil for 4 enheter gi en øke i ÅDT på 14, og en trafikkøkning i største time på 3 kjt/time. Regnemetoden er imidlertid såpass usikker at ÅDT skal rundes av til nærmeste 50. Dette illustrerer at ved slike små trafikkmengder vil tilfeldige utslag ha stor påvirkning på resultatet, og tallet bør kun leses som at tiltaket vil skape lite biltrafikk.

Kulturminner

Ikke aktuelt

Naturmangfold

Jf. § 10 i Naturmangfoldloven skal den samlede belastningen på et økosystem vurderes. For å vurdere tiltakets konsekvens på naturmiljøet, skal samvirke mellom ulike påvirkninger og tiltakets kumulative karakter i forhold til andre gjennomførte og planlagte tiltak vurderes.

Planområdet grenser til eksisterende boligbebyggelse i nord, sør og øst, og sjø i vest. Planforslaget legger til rette for å etablere fire enheter lengst øst i planområdet, med uteoppholdsareal/lekeplass, og tun/oppstillingsplass for bil. Tiltaket vil innebære nedbygging av en avgrenset del av grøntområdet, opp mot eksisterende bolig, tilsvarende ca. 823 m². Like øst for Nesveien var det tidligere skog. Området er i dag regulert til bolig, naturområde og uteoppholdsareal/lekeplass (Åsane. Gnr 186 bnr 517 mfl., Nesbakken 10 og 12, planid: 61320000). Nye boliger er ikke reist enda, men området ble en gang mellom 2016 og 2018 ryddet for skog. Dette tiltaket har medført fjerning av furuskogvegetasjon i nærområdet.

Planområdet er ikke registrert som friluftsområde i Naturbase, slik mange andre gjenværende grøntareal i boligområder er. Det er derfor grunn til å tro at dette ikke er et veldig mye brukt område. Planforslaget, sammen med reguleringsplan i sør, kan tenkes å føre til noe økt bruk av grøntområdet, og dermed mer slitasje og forstyrrelse på fuglelivet. Dette er likevel ikke vurdert å ha stort omfang eller konsekvens for fugl og eventuell hekking i området, da strandsonen er bratt og skogsområdet generelt ikke har en spesielt innbydende karakter for opphold og rekreasjon. Lengst øst i planområdet, ved tiltaksområdet, er det mindre steinfyllinger fra vei ut i grøntområdet, og skog er tynnet ut, med påfølgende oppslag av busk og kratt (se figur under).



T.v. er planområdet sett mot vest. Her ligger steinrøyser ut i grøntområdet, og skog er hugget en gang mellom 2018 og 2019. T.h. er skråfoto tatt mot sør, som viser bratt strandsonen i det meste av planområdet. kilde: 1881 – Skråfoto

Utover reguleringsplan for Nesveien 10 og 12, er det ikke kjent flere vedtatte planer i nærområdet, som ikke er realisert. Det aller meste av det ytre Tertnesområdet ut ifra

Bekkjarvikveien, er allerede et etablert boligområde. Planforslaget gjør ytterligere inngripen i et resterende grøntområde. Det er ikke registrert natur eller arter av verdi i planområdet, og deler av skogen ved tiltaksområdet, er allerede delvis forringet gjennom menneskelig aktivitet. Arter som holder til i skogsområdet ventes ikke å være sensitive for menneskelig aktivitet, da området ligger inni et eldre eksisterende boligområde. Flere av artene som er registrert omkring planområdet, som tyrkerdue, kjøttmeis, svarttrost, gråspurv og fiskemåke, trives tvert imot i bolignære områder, og hekker gjerne på tak eller nær bebyggelse.

Samlet sett i historisk perspektiv, er store grøntarealer bgeget ned i nærområdet. Funksjonen til gjenværende grøntområde er svært begrenset, og av lokal verdi. Små gjenværende arealer med skog/vegetasjon rundt om i boligområdet, sammen med hager, vil fungere som økologisk korridor for småvilt/fugl og insekter, som kan spre seg i området. Den samlede belastningen av reduksjonen i planområdet sitt grøntområde, vurderes i det store bildet å ha liten betydning. Flere av de rødlistede artene i nærområdet er sjøfugl. Holmene ved Knappen kan være et funksjonsområde for ulike sjøfugl (fugleekskrement på svaberget). Sjøfugl sin eventuelle bruk av planområdet vil være knyttet til strandsonen, som i sin helhet ivaretas som grøntområde i planforslaget.

Forslagstiller er klar over, jf. § 11 i NML (2009), at kostnader ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder skal dekkes av tiltakshaver. Kostnader ved å hindre eller begrense skade innebærer alle kostnader ved forebyggende eller gjenopprettende tiltak. I dette kan det også ligge kostnader med å fremskaffe kunnskap.

Jf. naturmangfoldslovens § 12 er ulike alternativer for tiltaket vurdert, og avbøtende tiltak for miljøet, skånsomme metoder og tekniske løsninger er vurdert for å hindre unødvendig påvirkning av naturmiljøet.

Den opprinnelige planprosessen gikk over flere år, hvor tidlige forslag viste en betydelig høyere BRA enn det som ble vedtatt. Vedtatt planforslag fra 2016 medførte imidlertid store utfordringer med tanke på å kunne gjennomføre planen, og i 2021 ble det avholdt oppstartsmøte for å gjennomføre en forenklet prosess for endring av reguleringsplan (for å gjøre endringer som gjør planen gjennomførbare). I denne prosessen er det ikke gjort endringer i størrelse på tiltaksområdet, kommet til ny kunnskap om viktige arter i området, eller liknende, som er av betydning for naturmangfold.

For å unngå uheldig påvirkning på resterende grøntområde ved Nesveien, i forbindelse med utbygging, bør det være fokus på å benytte rene masser. Ved revegetering av fyllinger/restearealer etter utbygging, bør stedegen vegetasjon benyttes. Dette for å beholde naturområdets preg best mulig, og unngå innføring og spredning av fremmede arter.

Friluftaktivitet, naturområder, barn og unges interesser i nærmiljøet

Tiltaket legger ikke beslag på eller påvirker arealer som er avsatt til eller i bruk av barn og unge, med unntak for innsyn til deler av planlagt friområde som i dag er i bruk som badeplass. Tiltaket forbedrer allmenn tilgjengelighet til strandsonen ved utbedring av Nesveien.

Område avsatt til bebyggelse ligger innenfor funksjonell strandsonen i KPA.

For området Tertnes og Knappen er linjen for funksjonell strandsonen lagt langs eksisterende bebyggelse, og det er ikke foretatt en vurdering av strandsonen som grunnlag for trekking av linjen for funksjonell strandsonen. Kommuneplanens bestemmelser definerer funksjonell strandsonen som «områder som står i direkte samspill med sjøen økologisk, topografisk

og/eller bruksmessig». Området som reguleres til boligbebyggelse faller ikke inn under noen av disse kriteriene. Byggeområdet er tilbaketrukket på et platå vel 15 meter over strandlinjen. Mellom strandlinjens svaberg og byggeområdet er et større område med furu og ulike typer lyng og bregner. Om områdets fauna er det i vurdering etter naturmangfoldsloven beskrevet observasjoner av sjøfugler i området og på svabergene. Svabergene inngår ikke i byggeområdet, men reguleres til offentlig friområde. Planområdets topografi fører til at det ikke er et direkte bruksmessig samspill mellom området som reguleres til bebyggelse og sjø. Søndre del av sjølinjen er i noen grad benyttet til bading og fiske. Dette området, og gangforbindelsen til det, reguleres til offentlig friområde.

Det reguleres uteoppholdsareal mellom bebyggelsen og friområdet som skaper distanse mellom bebyggelse og friareal mot sjøen. Allmenheten sikres gjennom reguleringsplanen retten til å benytte seg av områdene ned mot og ved sjøen, som reguleres til offentlig areal.

Privat og offentlig servicetilbud

Planlagt tiltak er for lite til å påvirke kapasitet på offentlig servicetilbud. Planlagt tiltak må evalueres i sammenheng med andre nye tiltak og den kumulative virkningen av alle disse.

Risiko og sårbarhet

Planlagt tiltak medfører utskiftning av masser der bebyggelsen er tenkt plassert. I den forbindelse må det utføres grunnundersøkelser av firma med geoteknisk kompetanse som legger premisser for ev. tiltak.

Av temaene som er risikovurdert er det kun brann som kommer ut i gul risiko, det vil si at avbøtende tiltak må vurderes. Dette er en generell risiko (ikke særlig knyttet til det aktuelle stedet eller tiltak), som håndteres gjennom de til enhver tid gjeldende brannforskrifter og teknisk byggforskrift (TEK17).

Infrastruktur (vei/vann/avløp, el-anlegg etc.)

Det avsettes areal til ny nettstasjon sentralt i området, på bakgrunn av BKKs informasjon om at det er overveide sannsynlig at eksisterende strømfordelingsanlegg i området ikke vil være tilstrekkelig til å forsyne ny bebyggelse

Konsekvenser for næringsinteresser

Ingen næringsinteresser berøres av planforslaget

Juridiske/ økonomiske konsekvenser for kommunen

Arealer regulert til offentlig formål innebærer en innløsningsrett og -plikt for kommunen.

10. MEDVIRKNING

Reguleringsarbeidet er varslet etter kravene i plan- og bygningsloven.

11. FORSLAGSSTILLERS AVSLUTTENDE KOMMENTAR

Planforslaget er i tråd med målsetting om at 60 % av boligutbyggingen skal skje gjennom fortetting (KPA 2010, gjeldende da planen ble vedtatt første gang). Planområdet er ikke i prioritert fortettingsområde og utgjør også en relativt liten utbygging i et relativt stort ubebygget

område ved Nesveien. Hensyn til strandsone og ønske om offentlig friområde har veid tungt i utforming av planforslaget og er årsaken til at utbyggingsområdet er begrenset til et lite område langs Nesveien.