

Framleggsstillar sin **PLANOMTALE**

Datert: 22.09.2016.

Rev: jf. vedtak 002/2019 i Naturutvalet den 17.04.2018

Justert for å imøtekomme førebels fråsegn frå fylkesmannen i Vestland 28.01.2019, rev. 30.03.2020

Justert for å sikre eksisterande hytter jf. tilbakemelding frå Samnanger kommune 03.06.2020



(c)2013 Tomter paa Nett



SAMNANGER KOMMUNE
Teknisk eining

GNR./BNR.: 34/4,19,188 M.FL.
PLANNAMN: Eikedalen hyttegrend
AREALPLAN ID: 1242201104

Detaljreguleringsplan for Eikedalen hyttegrend
PLANOMTALE

Detaljreguleringsplan for Eikedalen hyttegrend
PLANOMTALE

1 INNHALDSLISTE

1	INNHALDSLISTE.....	3
2	SAMANDRAG	5
3	NØKKELOPPLYSINGAR	5
4	BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET	6
	4.1 BAKGRUNN	6
	4.2 INTENSJONEN MED PLANFORSLAGET	6
5	PLANPROSESSEN	6
	5.1 OPPSTARTSMØTE, JF. PBL. § 12-8	6
	5.2 VARSLING OPPSTART REGULERING, JF. PBL. § 12-8:	6
	5.3 GJELDANDE PLANSTATUS OG OVERORDNA RETNINGSLINER	9
	5.4 MERKNADER	12
	5.4.1 Merknader frå høyringsinstansar	12
	5.4.2 Merknader frå private/andre	17
6	SKILDING AV PLANOMRÅDET	19
	6.1 Plassering	19
	6.2 Staden sin karakter og historie.....	20
	6.3 Avgrensing	23
	6.4 Eksisterande bygg	24
	6.5 Topografi/landskapstrekk.....	25
	6.6 Solforhold	27
	6.7 Vegetasjon, dyreliv og andre naturforhold	27
	6.8 Grøne interesser/folkehelse/friluftsliv	28
	6.9 Kulturminneverdiar.....	30
	6.10 Veg og trafikkforhold	30
	6.11 Støy	32
	6.12 Offentleg kommunikasjon/ kollektivdekning	32
	6.13 Vatn og avlaup	32
	6.14 Energi	32
	6.15 Privat og offentlig servicetilbod.....	32
	6.16 Privatrettslege bindingar	32
	6.17 Risiko og sårbarheit (ROS).....	33
7	UTGREIINGAR I HØVEE FORSKRIFT OM KONSEKVENSGREIING (KU)	33
8	OMTALE AV PLANFORSLAGET	33
	8.1 Innleiing	33
	8.2 Reguleringsformål	35
	8.3 Byggeformål	35
	8.4 Lek/uteopphaldsareal	36
	8.5 Parkering/garasje(r).....	36
	8.6 Trafikkareal	36
	8.7 Støytiltak	337

Detaljreguleringsplan for Eikedalen hyttegrend
PLANOMTALE

8.8	VATTEN- OG AVLAUP	39
8.9	ELEKTRISITET OG ENERGIFORVALTNING	39
8.10	AVFALLSHANDTERING/MILJØSTASJON	40
9	KONSEKVENSAV PLANFORSLAGET	42
9.1	OVERORDNA PLANAR OG VEDTAK	42
9.2	EKSISTERANDE REGULERINGSPLANAR	45
9.3	ESTETIKK	45
9.4	KONSEKVENSAV FOR NABOBAR	47
9.5	TRAFIKK- OG PARKERINGSTILHØVE	49
9.6	KULTURMINNE	49
9.7	FRILUFTSAKTIVITET, NATUROMRÅDE, BARN OG UNGES INTERESSER I NÆRMILJØET	49
9.8	PRIVAT OG OFFENTLEGE SERVICETILBOD	51
9.9	RISIKO OG SÅRBARHEIT	51
9.10	INFRASTRUKTUR (VEI/VANN/AVLØP, EL-ANLEGG ETC)	54
9.11	KONSEKVENSAV FOR NÆRINGSINTERESSER/TOMTEEIGARAR INNAFOR OMRÅDET	56
9.12	JURIDISKE/ ØKONOMISKE KONSEKVENSAV FOR KOMMUNEN	58
10	MEDVERKNAD	60
11	FORSLAGSTILLAR SINE AVSLUTTANDE KOMMENTARAR	60

2 SAMANDRAG

Framleggsstillar ønskjer å legge til rette for både konsentrert og frittliggjande hytter. Området har 18 eksisterande fritidshytter, det blir skissert 46 nye frittliggjande hytter og rom for ca. 28-30 fritidseiningar i område for konsentrert fritidsbygg. Det er vidare ønske om å leggje til rette for grøntareal for opphald og fritid og å legge til rette for ski- og turgåing. Området er fint med tanke på sol og utsikt. Området knyt seg på skiløype i kommunedelplanen og ligg ved Eikedalsvatnet og nær Eikedalen skisenter.

Planområdet er på ca. 153 daa. Området ligg som framtidig hytteområde med plankrav i kommuneplanen. I tillegg er det lagt til 95 daa som er regulert til LNF for å få med omsynssone i høve til snøskredfare. Tilsaman er planområdet på 248 daa.

3 NØKKELOPPLYSINGAR

Gardsnr./bruksnr.	34/4, 34/19, 34/188 m.fl.
Gjeldande planstatus (regulerings-/kommune(del)pl.)	Kommuneplan for Samnanger
Forslagsstillar	Ålvik ferieheim
Grunneigarar (sentrale)	Ålvik ferieheim, Grindheim og Linga
Plankonsulent	Geoplan as
Hovudformål i ny plan	Fortette eksisterande hyttefelt
Areal av planområdet i daa	Ca. 248 daa
Grad av utnytting	Fritidsbustad frittliggjande BYA = 220 m ² (største bygg BRA = 160 m ²), Fritidsbustad konsentrert BYA = 30%
Tal på bueiningar	46 fritidsbustadar frittliggjande + 16 er eksisterande og maks 30 einingar i fritidsbustadar konsentrert.
Aktuelle problemstillingar (støy, byggeh, ol.)	Støy, ras, overvatn, vegtilkomst
Ligg det føre varsel om motsegn (j/n)	nei
Konsekvensutgreiingsplikt (j/n)	nei
Kunngjering oppstart, dato	19.12.2011 og 24.06.2016
Fullstendig planforslag mottatt, dato	
Informasjonsmøte avholdt.(j/n)	nei

4 BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

4.1 BAKGRUNN

Ålvik ferieheim ønskjer å fortette eksisterande hyttefelt i stor grad i tråd med overordna plan. Område ligg nærme Eikedalen skisenter og er eit attraktivt område for nye hytter.

4.2 INTENSJONEN MED PLANFORSLAGET

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for å etablere fritidsbustader med tilhøyrande infrastruktur i Eikedalen i Samnanger kommune i stor grad i tråd med kommuneplan for Samnanger.

5 PLANPROSESSEN

5.1 OPPSTARTSMØTE, JF. PBL. § 12-8

Ålvik bygg og utvikling, Ing. Egil Ulvund AS og kommunen gjennomførte oppstartsmøte den 18.08.2011. Referat frå oppstartsmøte ligg som vedlegg.

Sidan oppstartsmøte har Ålvik bygg og utvikling gått konkurs og Ing. Egil Ulvund AS har gått bort. Geoplan AS har teke over planlegging og eigar Ålvik ferieheim er no tiltakshavar.

Teknisk eining i Samnanger kommune gjorde eit vedtak om oppstart av reguleringsplan 02.09.2011:

«Me gjev med heimel i PBL § 12-8 løyve til oppstart av detaljregulering for fritidsbustader, bustader og næring i Eikedalen, del av gnr. 34 bnr. 4, 19 og 188 m. fl. Planarbeidet skal utførast i tråd med kommuneplanen, og det vert ikkje stilt krav om konsekvensutgreiing. I tråd med kommunen sitt gebyrregulativ skal det for planarbeid for areal over 10 daa betalast eit gebyr på kr 50 000. Faktura vert sendt frå kommunekassen så snart planforslaget er levert inn til kommunen for politisk handsaming.»

5.2 VARSLING OPPSTART REGULERING, JF. PBL. § 12-8:

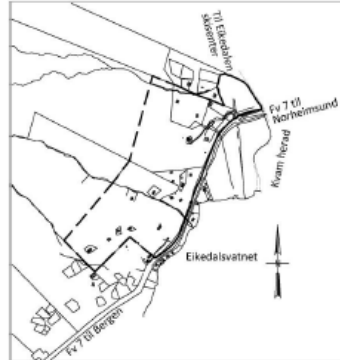
Oppstart er kunngjort i 19.12.2011. Lysinga har lege på Samnanger kommune si heimeside fom. 19.12.2011. Partar og overordna høyringsinstansar vart varsla den 19.12.2011. Frist for innspel var sett til den 12.01.2012.

Etter eit undervegs møte med Samnanger kommune kom kommunen fram til at dei ønskte ein ny varsling av oppstart på grunn av langt tid sidan varsel om oppstart blei kunngjort. Ny varsling av oppstart plan blei sendt ut som brev til offentlege instansar og partar 24.06.2016 med frist for innspel 20.08.2016. Det blei vurdert av kommunen at det ikkje var nødvendig med annonse i avis.

Detaljreguleringsplan for Eikedalen hyttegrend
PLANOMTALE

**VARSEL OM OPPSTART AV ARBEID MED PRIVAT DETALJREGULERING
FOR EIKEDALEN HYTTEGREN, EIKEDALEN I SAMNANGER KOMMUNE**

I medhald av § 12-8 i plan- og bygningslova og i samråd med Samnanger kommune vert det med dette varsla oppstart av arbeid med privat detaljregulering for: **Eikedalen hyttegrend, Eikedalen, Samnanger kommune.**



Forslagsstillar er Ålvik Bygg og Utvikling AS, postboks 6, 5605 Ålvik.

Planområdet, som er på ca. 166 daa, ligg ovanfor fylkesveg 7 og i hovudsak vest for krysset mellom vegen til Eikedalen skisenter og fylkesveg 7. Oppover i lia er planområdet avgrensa til ca. kote 475, som er om lag 85 høgdemeter over fylkesvegen.

Foremålet med planarbeidet er å leggja til rette for etablering av fritidsbustader og bustader med tilhørende infrastruktur, gang- og sykkelveg langs fylkesvegen, næringsareal i nord, grønnstruktur m.m. i hovudsak i samsvar med arealbruken i kommuneplanen.

Samnanger kommune, som ansvarleg myndigheit, vurderer plansituasjonen slik at det ikkje er trong for planprogram/konsekvensutgreiing for planområdet.

Eventuelle merknadar og innspel til planarbeidet kan sendast innan 23.12.2011 til Ing. Egil Ulvund A/S, 5627 Jondal. Alle mottokne merknadar, innspel, dokument o. l. vil fylgja planframlegget når det vert oversendt Samnanger kommune for handsaming og vedtak.

Varsel om oppstart av planarbeid er i tillegg til denne lysinga lagt ut på Samnanger kommune si heimeside og forslagsstillar si heimeside (www.AAlvikbygg.no).

Naboar, grunneigarar og andre vert varsla direkte med brev.

Vidare informasjon kan ein få ved å venda seg til:
Planleggjar: Ing. Egil Ulvund AS, tlf. 53668604 / 91682072. E-post: eulvund@online.no
Forslagsstillar: v/ Per Ivar Vedå, tlf. 90993660. E-post: per@haugmoen.no
v/ Arne Jordal, tlf. 4765731. E-post: a-jorda@online.no

Fig. 5.2: Lysingsannonse.

Varsla høringsinstansar og interesseorganisasjonar:

Varslingsliste er utarbeidd av Samnanger kommune.

Namn	Adresse	Postnr	E-post
Fylkesmannen i Hordaland	Pb. 7310	5020 Bergen	fmhopostmottak@fylkesmannen.no
Hordaland Fylkeskommune	Pb. 7900	5020 Bergen	hfk@post.hfk.no
Statens vegvesen	Askedalen 4	6863 Leikanger	firmapost-vest@vegvesen.no
Norges Vassdrags- og Energiverk	Pb. 53	6801 Førde	rv@nve.no
BKK Nett AS	Pb. 7050	5020 Bergen	firmapost@bkk.no
BIR AS	Pb. 6004 Postterminalen	5892 Bergen	bir@bir.no
Bergen og omland Friluftsråd	Hellebakken 45	5039 Bergen	firmapost@bof.no
Samnanger		5652 Årland	

Detaljreguleringsplan for Eikedalen hyttegrend
PLANOMTALE

Næringsforum			
Samnanger kommune	Tyssevegen 217	5650 Tysse	adm@samnanger.kommune.no
Samnanger kommune	Tyssevegen 217	5650 Tysse	adm@samnanger.kommune.no
Ungdomsrådet	Tyssevegen 217	5650 Tysse	adm@samnanger.kommune.no
Eldrerådet	Tyssevegen 217	5650 Tysse	adm@samnanger.kommune.no
Kommunalt råd for funksjonshemma	Tyssevegen 97	5650 Tysse	adm@samnanger.kommune.no
Kvam herad	Grovagjelet 16	5600 Norheimsund	postmottak@kvam.kommune.no

Varsla eigar- og naboliste:

Naboliste på grunnlag av naboliste frå Samnanger kommune (2011).

Namn	Adresse	Postnr/sted
Ålvik Ferieheim	Postboks 27	5605 Ålvik
Astrid og Paul Linga	Samnangervegen 80	5650 Tysse
Roy Ove Eikedal	Eikedal	5650 Tysse
Siren Helen Eriksen og Terje Eriksen	Flaktveitsvingane 11	5135 Flaktveit
Inge Aasgaard	Eikedal	5650 Tysse
Thorbjørn Tveit Helgesen	Ormåsen 10	4870 Fevik
Reidun K Grindheim og Vidar Grindheim	Breimyråsen 21	5600 Norheimsund
Liv W. Ormberg og Jens Kristian Ellingsen	Kjennaldalsåsen 64	5225 Nesttun
Randi Risbakk	Larsavegen 11	5200 Os
Roy Michaelsen	Saudalskleivane 139	5136 Mjølderåen
Kristin Nordbustad	Nordåsvegen 279	5235 Rådal
Arne Ludvig og Yvonne Elisabeth Kvamsdal	Halliburton Emirates Towers, 13th floor p. o box 3111	Dubai UAE, De Arabiske Emirater
Kjersti Walle Johannessen	Apeltunhaugane 105	5238 Rådal
Ørjan Johannessen	Lonevegen 1	5221 Nesttun
Katharine Gude Aspvik	Hummelsund	5379 Steinsland
Aini Gude Småge	Sandslimarka 229	5254 Sandsli
Tore Truls Jørgensen	Flagget 30 F.	5302 Strusshamn
Anne Marie Tysseland	Liarinden 15	5132 Nyborg
Ole Totland	Eikedal	5650 Tysse
Sølvi Dahl Isaksen	Pb 11	5251 Søreidgrend
Astrid Hamre Skutle og Lars Skutle	Orrefloten 9	5700 Voss
Ingve Leif Osberg og Siren Osberg	Kollevåg	5310 Hauglandshella
Konstanse O Hjellestad	Geithusvegen 162 B	5259 Hjellestad
Iren Monsen Bjånesøy	Helldalslia 33	5098 Bergen
Beate Monsen	Helldalslia 33 B	5098 Bergen
Jan Monsen	Postboks 51 Nesttun	5852 Bergen
Jan Willy Monsen	Gamle Kirkevegen 3	5222 Nesttun
Harald Fuglseth	Steinsvikkroken 41	5239 Rådal
Taubane Service AS	Postboks 203	5702 Voss
Austevoll Trelast AS		5392 Storebø
Sigfred Bertin Sivertsen	Postboks 77	5321 Kleppstø
Bente Mari Bergfjord	Kjøkkelvikkbrekkene 143	5178 Loddefjord
Johan Martin Bolstad		5650 Tysse
Øystein Børdal	Postboks 136	5888 Bergen
Anna Drageset Mathisen	Kvernabekkevegen 52 F	5243 Fana

Detaljreguleringsplan for Eikedalen hyttegrend
PLANOMTALE

Alf Storlid	Rødsvegen 38	5652 Årland
Erling Storlid	Nedre Nesjavegen 63	5108 Hordvik
Kåre Storlid		5650 Tysse
Per Storlid	Hylkjeneset 127	5109 Hylkje

Varslingsliste 2016:

Gnr	Bnr	Fnr	Namn	CO
34	3		INGE AASGAARD	
34	4		ÅLVIK FERIEHEIM	ØYSTEIN GANGDAL
34	7		ROY OVE EIKEDAL	
34	7	1	SIREN HELEN ERIKSEN	
34	7	2	ANN E TRÉBUCHET BROWN OG GUSTAV PEDERSEN	
34	7	3	ANN ELISE SANDTORV OG BIRGER ATLE SANDTORV	
34	17		LARS PETTER BRUE	
34	19		VIDAR og REIDUN K GRINDHEIM	
34	28		KJETIL HOLM	
34	29		STEFANIA KUCINSKA OG GRZEGORZ TOMASZ KUCINSKI	
34	90		ANNE MARIE TYSSELAND	
34	149		OLE TOTLAND	
34	167		KONSTANSE O HJELLESTAD	
34	172		BEATE MONSEN	
			IREN MONSEN BJÅNESØY	
			JAN MONSEN	
			DØDSBU JAN WILLY MONSEN	GRO MONSEN
34	199		GRO ELISABETH ALMÅS OG MORTEN OPHEIM	
34	286		SIGFRED BERTIN SIVERTSEN	
34	289		BENTE MARI BERGFJORD	
34	295		AKTIV EIGEDOM BERGEN AS	
34	296		CHRISTIAN BREUER	
			SUSANN OHNSTAD	ANNE MARIA OHNSTAD

Møter og kommunikasjon med partane i saka.

- 18.08.2011: Oppstartsmøte med Samnanger kommune
- 2015 – 2017: Jamleg møte med tiltakshavar og planleggar (Geoplan as)
- 13.06.2016: Undervegsmøte med Samnanger kommune, tiltakshavar og planleggar
- 24.06.2016: Fornya oppstartsvarel til partar og offentlege instansar på grunn av langt opphald mellom første oppstart.
- 12.03.2019: Møte mellom Samnanger kommune og planframstillar om korleis ein kan imøtekome førebels fråsegn frå fylkesmannen i Vestland, dagsett 28.01.2019.

5.3 GJELDANDE PLANSTATUS OG OVERORDNA RETNINGSLINER

Fylkesplan

- Fylkesplan for Hordaland 2005 – 2008
- Fylkesdelplan Fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv 2008 – 2012
- Forvaltningsplan for vassregion Hordaland 2010 – 2015
- Regional transportplan 2013-2024
- Handlingsplan for trafikksikring 2014-2017
- Regional næringsplan 2013-2017
- Regional plan for folkehelse 2014-2025 – Fleire gode leveår for alle
- Regional klimaplan 2014-2030
- Regional kulturplan for Hordaland 2015-2025
- Handlingsprogram 2019 til regional kulturplan for Hordaland

– Regional planstrategi for Hordaland 2012-2016

Oversikt er henta frå Hordaland fylkeskommune sin heimeside 06.10.2015, under fana gjeldande publikasjonar. Supplert mars 2020.

Kommuneplan/ kommunedelplan

Reguleringsplanen vart levert til 1.gongs handsaming då Kommuneplan for Samnanger kommune 2004 – 2014 var gjeldande. Mens kommunen handsama reguleringsplanen vart ny kommuneplan vedteken av kommunestyre 13.12.2017. Arealdelen gjeld frå 2017 – 2027. Reguleringsplanen er i etterkant, tilpassa gjeldande kommuneplan.

Kommunedelplan Fv7 (no Fv. 49) Tokagjelet alternativ A5/B1/B2 – E3 låg ute til offentleg ettersyn frå 07.09.2019 til 23.11.2019. Det er ikkje avklara om det vert tunnelinnslag i Eikedalen. I møte i Kvam heradsstyre, 16.06.2020, opplyste Vestland fylkeskommune at denne lokaliteten er eit av to lokalitetar prioritert i kommunedelplanen. Planfagleg er Eikedalen å føretrekka. Det andre alternativet kjem noko betre ut i høve kalkulert utbyggingskostnad. Valet for innslagspunkt i vest vil verta avgjort politisk.

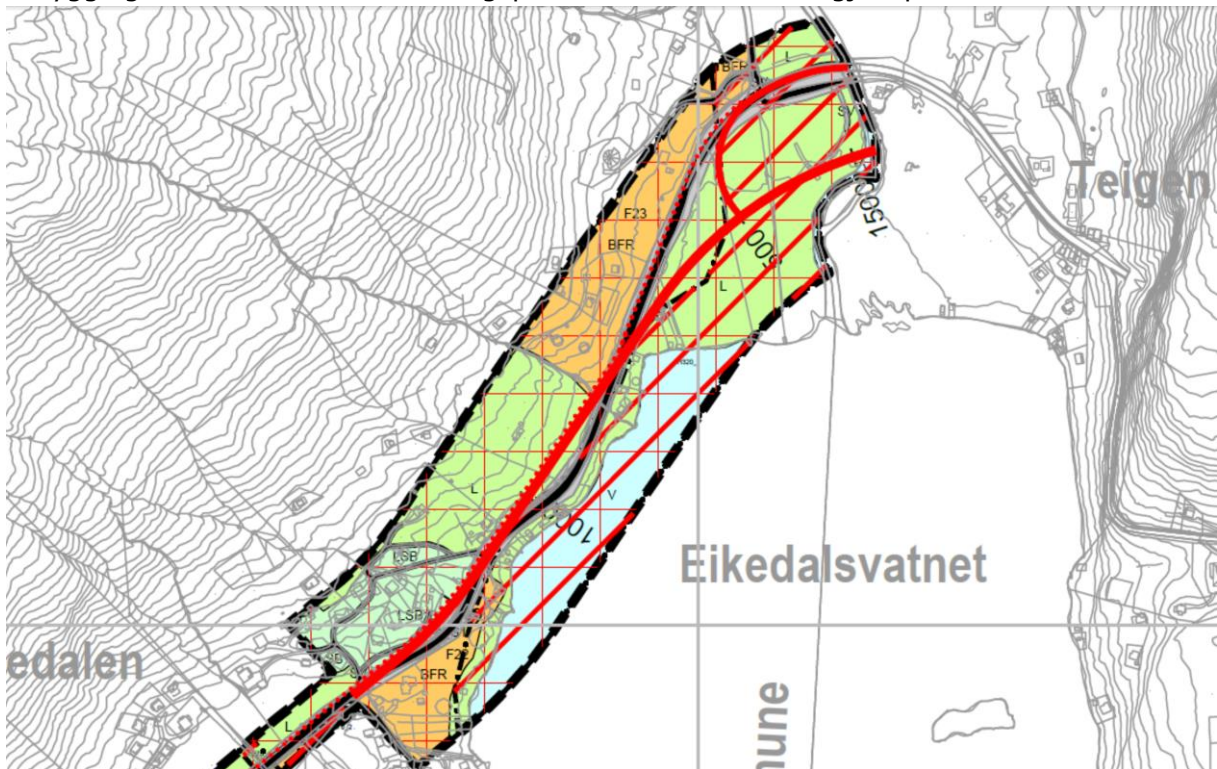


Fig. 5.3.1: Planomriss for reguleringsplan for Eikedalen (svart) og for reguleringsplan for Fv 7 Eikedalen – NAF (raudt). *Til informasjon har fv. 7 bytta nr til fv. 49 etter fylkessamanslåinga til Vestland fylke.

Reguleringsplan

Det er noko overlapp med ny reguleringsplan for Fv 7 Eikedalen – NAF. Planen arbeidet har stogga i påvente av Kommunedelplan for Tokagjelet som har alternativ tunnelinnslag i Eikedalen.

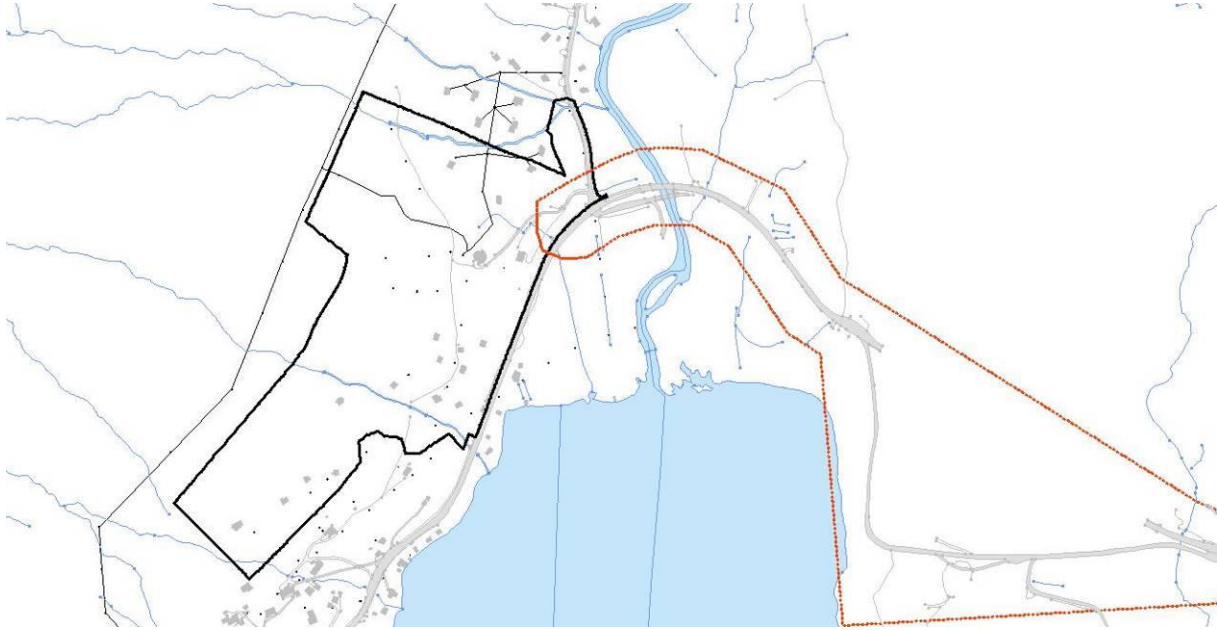


Fig. 5.3.2: Planomriss for reguleringsplan for Eikedalen (svart) og for reguleringsplan for Fv 7 Eikedalen – NAF (raudt).

Rikspolitiske retningslinjer

- Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging, vedteken 12.06.2015
- Statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal og transportplanlegging.
- Reguleringsplan rettleiar - Utarbeiding av reguleringsplanar 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
- T1442/2016: Retningsline for handsaming av støy i arealplanlegging
- Statens vegvesen håndbok N100
- Gjeldande byggeteknisk forskrift: TEK17

Rapportar og dokumentasjon

- Kartlegging av naturtypar i Samnanger kommune
- Kartlegging av viltområde i Samnanger kommune
- Verdivurdering av landskap i Hordaland fylke, Aurland Naturverkstad rapport 2011/07.
- Naturmangfald – v/Dag Holtan
- Geologisk vurdering av planområdet – v/GEOTEST AS
- Skredfarekartlegging – v/Cowi – januar 2020
- Støyvurdering – v/Sweco
- VA-rammeplan 25.09.2018, justert 27.11 2019 og den 18.03.2020

5.4 MERKNADER

5.4.1 Merknader frå høyringsinstansar

04.01.2012 – Fylkesmannen i Hordaland:

Fylkesmannen legg til grunn av planarbeidet er i samsvar med overordna plan og at det ikkje er i strid med nasjonale føringar for arealpolitikken. Viser til informasjon om planlegging på fylkesmannen si heimeside. Dei tek atterhald om å kome med innspel/merknader når planen vert lagt ut til offentleg ettersyn.

30.06.2016 – Fylkesmannen i Hordaland:

Fylkesmannen minner om at statlege retningsliner skal leggest til grunn ved planlegging. ROS-analyse – Viser til krav i TEK10 og at faresoner skal merkast i plankart. Folkehelse – viser til at alle planar skal fremja helse i befolkninga og motverke sosiale helseforskjellar. Plan skal styrke helse og livskvalitet og særleg sikra barn og unge gode oppvekstvilkår. Verna vassdrag – planområde ligg innafor nedbørsfeltet til det verna Eikelandsvassdraget/ Frødalselva. Planen må legge til grunn dei rikspolitiske retningslinene for verna vassdrag. Naturmangfald – dei minna om at plan må vurderast med omsyn til naturmangfald. Fritidsbustader og friluftsiinteresser – viser til føringar i kommuneplanen. Viser til at det er formålstenleg å behalda naturlege terrengformat i hyttefelt. Nye fritidsbustader må tilpassast terreng. Dei tilrår å nytte rettleiar T-1450. Meiner at samanhengande grøntstruktur er verdifullt, viktig med nok grøntareal. Sette av areal til turløype/skiløype ut i terreng, unngå å bygge igjen frikøyringsområde for skitrekk. Viser og til kommuneplan. Gang- og sykkelveg – dei legg til grunn av planforslaget vil innarbeida gang- og sykkelveg i samsvar med kommuneplan.

Vurdering:

Framlegg til regulering er i hovudsak ikkje i strid med kommuneplan for Samnanger. Reguleringsplanen kjem ikkje i konflikt med nasjonale føringar for arealpolitikken. Folkehelse og barn og unges interesser er vurdert i planen. Dag Holtan har laga ein eigen rapport med omsyn til naturmangfaldet. ROS-analysen er i tråd med TEK17. Gang- og sykkelveg er regulert inn langs fylkesvegen.

**28.01.2019 – Fylkesmannen i Vestland
(førebelsfråsegn etter møte med Samnanger kommune):**

Konklusjon:

Det er semje om at planen må utbetrast før vedtak. Kommunen ynskjer å få ei liste over kva utbetringar som må til før planen kan vedtakast. Me vart samde om fylgjande oppfylgingspunkt:

- a. Kommunen må avklare korleis støy påverkar hyttegrenda før ein vedtek planen, slik at ein kan leggje til rette føringar innanfor planfeltet.
- b. Kommunen tek kontakt med NVE og sikrar seg om at skredvurderingane i planen er gode nok.
- c. Kommunen legg inn ei byggegrense mot verna vassdrag og tydelege føringar som hindrar ureining av vassdraget, mellom anna i opparbeidingsfasen.
- d. Kommunen gjer ei ny vurdering av den øvste hytterekka og dei interne vegane.
- e. Kommunen utarbeider eit nytt framlegg til plan, der dei nemnde problemstillingane er teke omsyn til. Fylkesmannen skal få høve til å gjere ei ny vurdering av planframlegget når konklusjonane frå møtet er innarbeidd i planen.
- f. Fylkesmannen skal innan 3 veker og seinast fredag 8. februar sende førebels fråsegn til kommunen.

Vurdering:

- a. Det er langt inn støyskjerm og omsynssone i plankart. Føringar for støy og rekkefølgjekrav er lagt inn i føresegnene. 20.03.2020
- b. NVE har gjeve ny uttale til reguleringsplanen – sjå uttale under.
- c. Regulert byggegrense for eksisterande fritidsbustader er på minimum 50 meter frå vassdraget. Regulert byggegrense for nye fritidsbustader er på meir enn 100 meter frå Eikedalsvatnet. Mellom Eikedalsvatnet og utvida byggjeområde for fritidsbustadar går fylkesvegen og det vert lagt opp til å bygge GS-veg. Utanfor regulert byggegrense/plangrense. står det 4 - 10 eksisterande fritidsbustader-/bustader med like mange uthus og naust. Ny infrastruktur inne i det fortetta byggjeområdet vil krysse bekk på to punkt. VA-rammeplan legg rammer for korleis ein skal hindre forureining til vassdraget. Desse rammene er innarbeidd i reguleringsframlegget.
- d. Den øvste hytterekka er vurdert i høve skoggrense og landskap. Vi har flytta ned tomtene noko i høve til tidlegare. Det vert planlagd for fritidsbustader plassert opp til kt. +475. Ei tomt har tomteareal opp til +kt. 483, men fritidsbustaden vil sannsynleg stå på same høgd som på nabotomtene. Den øvste hytterekka ligg innafor byggjeområde i kommuneplanen. Tomtene ligg godt under det som har vorte godkjend andre stader i Eikedalen og på Kvamskogen. Inne i Eikedalen ligg den høgaste rekka med fritidsbustader på kl. +570. På nyleg godkjende reguleringsplanar på Kvamskogen er det godkjend nye fritidsbustader opp til kt. +520.
- e. Denne revisjonen av reguleringsplanen er gjort for å imøtekome innspel.
- f. Gjennomført

06.01.2012 – Hordaland fylkeskommune

Viser til konsekvensar tiltak vil ha for landskap, det må settast krav til god landskapstilpassing og tilpassing i terreng. Vil ha rekkefølgekrav som sikrar opparbeiding av gang- og sykkelsti før midlertidig bruksløyve/ferdigattest. Planen må legge vekt på sikre trafikktilhøve i planområde for barn og unge og det må settast av areal til leik og opphald. Det er ikkje kjende automatisk freda kulturminne innafor eller i nærleik til planområde og potensiale for funn er lågt. Det er to SEFRAK bygg i planområdet, planen må omtale desse og vurdere om desse skal sikrast.

20.07.2016 – Hordaland fylkeskommune

Det bør leggjast til rette for aktiv medverknad. ROS må omtale skredområde og trafikktryggleik knytt til Fv. 7 . Utvikling av område bør stimulere til bruk av kollektiv transport og krav om etablering av ladepunkt for el-bil. Planen må ivareta barn og unges interesser. Planen må sikra allmenn og god tilkomst til fjell og utmark, det bør sikrast gode og attraktive aktivitets- og rekreasjonsområde tett på hyttene. Planen må ta omsyn til folkehelse. Plan må ta omsyn til regional plan for klima og energi. Plan må legge vekt på landskapsverknader ved utforming av plan. Planen må omtale naturmangfald. Fylkeskommunen viser til meldeplikt etter kulturminnelova. Viser til at avkøyrser frå Fv. 7 må følgje Statens vegvesen sine handbøker. Det kan bli behov for oppgradering av haldeplassane for kollektivtransport. Dette må skje i dialog med SVV og samferdselsavdelinga/skyss. Plan på sørgje for trygg tilkomst for mjuke trafikkantar.

Vurdering:

Planen har gått over lang tid (4 – 5 år). Medverknad er gjennomført etter dei krava som ligg i plan- og bygningslova. Det er gjennomført ein ekstra runde på varsel om oppstart på grunn av tida, planområde har mellom anna nye eigarforhold. ROS-analysen er gjennomført etter krav som ligg i TEK17, det føreligg to geologiske rapportar for område. Trafikktryggleik er omtalt i ROS. Det er busstopp i nærleik til planområde. El-bilsalet går stadig opp og brukarane presser på for å få ladestasjonar. Ved tilrettelegging for el-bil lading vil hyttefeltet auke attraktiviteten. Det vert ikkje krav om ladestasjon for el-bil i reguleringsplanen. I staden for vert det opna for at ein kan tilretteleggje med lading på felles parkeringsplassar. Planen har gode og store grøntområde, fleire av hyttene har tilkomst via tursti. Det er enkelt å kome ut i naturen frå hyttefeltet. Planen opnar opp for at hyttene kan nytte alternativ energi for oppvarming. Verknad på landskap er omskrive i planomtalen. Hyttene er plassert med omsyn til landskap og det er krav i føresegnene om landskapstilpassing i trå med føresegnene i overordna plan. Det er utarbeidd ein eigen rapport for naturmangfald, ligg som vedlegg til planen. Denne er nytta i planen. Planen har føresegner som tek omsyn til funn etter kulturminnelova. All infrastruktur i planen er utarbeidd i trå med Statens vegvesen sine handbøker. Det har ikkje kome krav frå Statens vegvesen om oppgradering av haldeplassen i Eikedalen. Kvam herad er i gong med regulering av gang- og sykkelsti mellom NAF og Eikedalen. Denne er stoppa i påvente av vedtak om trase for tunnel i Tokagjelet. Det kan verta aktuelt med påhogg her i Eikedalen og då vil veganlegget verta bygd om. Enn så lenge stoppar bussen på utbygde lommer langs fv. 49 og avkøyringa er oversiktleg. Ny løysing for buss og avkøyring må vente til vedtaka vedkomande fylkesvegtrase er avgjort. Planen legg inn gang- og sykkelsti langs fylkesvegen og tek dermed omsyn til mjuke trafikkantar.

10.01.2012 – Statens vegvesen

Statens vegvesen sine interesser i alle plan- og forvaltningssaker omfattar primært etaten sitt ansvar for planlegging, bygging, drift og vedlikehald av riks- og fylkesvegnettet. Var hovudmålsetting er å leggja til rette for trygg og god trafikk: avvikling, eit godt miljø og i tillegg ta omsyn til naboar og samfunnsinteresser elles.

Gang- og sykkelsti skal utformast i samsvar med gjeldande vegnormalar og veg og parkering må vere på plass føre utbygging i området tek til for å unngå parkering langs Fv. 7.

11.07.2016 – Statens vegvesen

Parkeringsplass må ligge minimum 20 m frå midtlinje veg, Fv. 7 er definert som klasse 2, dvs. ei byggegrense på 50 m. Planen må sjå på breiddeutviding (to biler i breidda) av veg opp til skisenteret. Ønskjer å flytte avkøyning på venstre side ca. 15 meter lenger bort frå fylkesvegen. Planen må ta omsyn til støy.

Vurdering:

På grunn av eksisterande bygg langs fylkesvegen, er det lagt inn ei byggegrense på 34 meter frå senterline veg. Parkeringsplassen ligg med ei byggegrense på 15 meter frå senterline veg. Mellom fylkesvegen og parkeringsplassen ligg det ein gang- og sykkelsti. Dette er bakgrunnen for at ein meiner at det er trygt å bygge parkeringsplassen 15 meter frå veggen (støyskjerm). Avkøyning vert flytta etter ønskjer frå kommunen og Statens vegvesen. Føresegnene har krav til bygg som ligg i gul støysone. Støysonene ligg som omsynssoner i plankartet. Det er regulert inn støyskjerm/voll på innsida av GS-vegen langs Fv. 49.

02.12.2012 – NVE

Viser til fare for snø- og steinskred, det må gjennomførast ei skredvurdering for området. Viser til elv/bekk gjennom planområde, skadepotensial må vurderast i ROS-analysen. Vurderingane må gjerast av nokon med tilstrekkeleg fagleg kompetanse og faresoner må inn i plankartet. Ved trong for sikringstiltak, så må dette inn i føresegnene. Kryssing av bekk, så må bruer og kulvertar planleggast med tilstrekkeleg kapasitet. For alle vassdrag med nedslagsfelt mindre enn ca. 100 km² må ein rekna med minst 20% auka flaumvassføring i løpet av dei neste 50 – 100 år.

Vurdering:

Det er utarbeidd ei skredanalyse for planområdet, planen tek omsyn til skredområda og det er ikkje plassert nye hytter i område med skredfare. ROS analysen og plankartet tek opp i seg resultat frå skredvurderinga til COWI.

10.05.2019 – NVE (Ny uttale frå NVE etter ønske frå Fylkesmannen i Vestland.)

I uttalen vert skredfarerapport utarbeida av COWI kommentert. Det vert kommentert korleis reguleringsframlegg forhold seg til denne i høve snøskredfare. Skogen som er føresetnad for tryggleik må kartfestast det må gjerast grep i planen for å sikre at skogen

sin skredførebyggande effekt vert oppretthalden. Dei påpeikar at det skal skiljast mellom omsynssone H320 Flaumfare og H310 Ras- og skredfare langs bekkane i området. Bekkar som vert kryssa av vegar og stiar må ikkje hindre skredmassar.

Vurdering:

Ettersom rapporten var gamal vart den oppdatert av COWI med synfaring i november 2019 og ferdigstilling i januar 2020. I denne viser det seg at nedslagsfeltet er vesentleg redusert i høve det som ein har trudd tidlegare. Den eine bekken er no «nedgradert» til eit vassig og får ikkje omsynssone. Dette vil vidare sei at det no berre er to plassar att der køyreveg kryssar bekk med vassføring stor nok til å påreknast. Dei andre kryssingane er eksisterande kryssingar som er regulert som turveg i planen. Rapporten svarer på kommentarar frå NVE i dette brevet. Skogen, steinsprangområder og områder med flaumfare og er kartfesta og det er rekkefølgjekrav og rammer i føresegnene som sikrar tryggleiken. I føresegnene er det sett krav til fagkyndig dokumentasjon på at kryssingane ikkje får uheldige verknader. VA-rammeplan er justert i samsvar med ny rapport om skredfarevurdering frå COWI.

30.11.2012 – BKK

Må ta omsyn til høgspenkabelen gjennom området. Høgspenkabelen har ei byggeforbodssone på 15 meter. Nettstasjonen må takast omsyn til. BKK ber om å få planen til gjennomgang når utbyggingsmønster er kjend, då kan dei vurdere om det må settast av areal til nye nettstasjonar. Det må settast av rom for kabeltrase til ny nettstasjon. Det er ein fordel om det elektriske forsyningsanlegget kan etablerast før oppføring av bygg, men etter at arbeidet med å anlegga ny veg er påbegynt.

04.08.2016 – BKK

Plan må ta omsyn til dei anlegg som er naudsynt for BKK å etablere og drifte. Plan må ikkje hindra åtkomst og skapa terrenghindringar. Areal og eigedomar som i framtida skal nyttast til nettstasjon skal ha kode 1500. Tiltak som krev endring i eksisterande energianlegg må kostast av utbygger. Plan må ta omsyn til høgspenteledningar utanfor planen. Leiingane har ei byggeforbodssone på 15 m. Ny nettstasjon bør ligge midt i feltet. Det må settast av nok areal til nettstasjon med kode 1500. Føresegner for nettstasjonar må inn i planen, jf. kulepunkt i uttale. BKK ønskjer kontakt i god tid før utbygging for planlegging av anlegg og framdriftsplan.

Vurdering:

Faresone for høgspenteledning kjem ikkje inn i den delen av planområde som vil få utbygging. Det er lagt inn byggjeforbodssone i LNF området. BKK har fått planen til gjennomgang og har sett av to areal til naudsynte nettstasjonar for området. Føresegnene er justert slik at reglar for nettstasjonar er med.

15.082010- BIR

Ved utarbeiding av reguleringsplanen har ein vore i kontakt med BIR for å få dialog om avfallsløysing. Som svar kom ein uttale og dialog som er referert i 7.9 avfallshandtering-/miljøstasjon.

5.4.2 Merknader frå private/andre

Innspela er referert. Innspel i sin heilheit ligg vedlagd.

30.11.2011 Vidar Grindheim

Viser til feil i eigedomskartet som er retta. Meiner at planen må ta omsyn til ny grense.

Vurdering:

Planen er justert med omsyn til eigedomsgrenser.

02.01.2012 - Sølvi Dahl Isaksen

Ønskjer at planen tek omsyn til eksisterande hytter i samband med planlegging av veg, vatn og kloakk. Grense i nord bør ta omsyn til bekk/elv, dette er vassforsyninga til eksisterande hytter i området. Ønskjer ikkje at eksisterande parkeringsplass skal forsvinne, det er press på plassar i dag. Meiner det er naturleg at grensa går på nedsida av brua. Ønskjer ny felles parkeringsplass, jf. skisse i brev. Ønskjer at næringsareal skjer lengst mogleg bort i frå hyttene. Ønskjer å bevare grønne områder i størst mogeleg grad, unngå fortetting. Verdi og glede av fjell, friluftsliv, stillheit og ro endrast dramatisk dersom området blir gjort om til «ein travel tettstad».

Vurdering:

Næringsområde er teke ut av planen etter ønskje frå Samnanger kommune. Eksisterande parkeringsplass er utvida, det er planlagd ytleigare 2 parkeringsområde i planen som er felles for hytteeigedomar i reguleringsplanen. Planen er fortetta i tråd med overordna plan. Planen har lagt til rette for enkel tilkomst ut i eksisterande grøntområde. Det er sett av to grøntområde i planen for opphald og leik.

10.01.2012 – Jens Kristian Ellingsen og Liv Ormberg (34/21)

Utbygger bør undersøke faren for snø-, jord og steinras. Det bør prosjekterast felles vass- og avløpssystem med moglegheit for påkopling for tilstøytane naboar. Sikre fortsatt drenering på nordsiden av fv. 7 ved etablering av gang- og sykkelsti. Eksisterande sti-/skitrase bør oppretthaldast med færrast mogleg kryssingspunkt med tilkomstveg til hytter. Det bør være mogleg å ha sti/gangbart felt opp gjennom hyttefeltet på tvers av tilkomstvegane for tilkomst til fjellet. Naturleg drenering for elv frå Børdalsfjellet og Huldabottsfjellet for å unngå nye vegar for vassføring. Ønskjer redusert fart på Fv. 7. Hovudmøne på hytter, bustad og næringsbygg bør følgje terrenget. Det bør komme reglar for fargeval og taktekking for bygg i planen. Ønskjer returpunkt med kildesortering og opningar i autovern langs Fv. 7.

Vurdering:

COWI har gjennomført ei skredvurdering for området. Kvam herad har bygd vass og avlaupsleidningar opp i Eikedalen. Det er laga avtale mellom Kvam herad og Samnanger kommune om at område i Eikedalen som ligg i Samnanger kommune skal koplast på dette anlegget. Det er reglar for plassering og estetikk i føresegnene, desse er i tråd med overordna plan. Det er lagt opp til turvegar i planen som gjer det enkelt for hytteigarar å komme seg ut i naturen. Returpunkt er det BIR som styrer. Hastigheit på fylkesvegen blir ikkje regulert gjennom ein reguleringsplan. Dette er eigne saker som må søkast om

til Vestland fylkeskommune. Fartsgrensa i området (i tilknytning til tunnelen), har nyleg våre på høyring, og vert vurdert av Statens vegvesen. Det vert vurdert å setje ned fartsgrensa til 60 km/t. Det er lagt inn rekkefølge krav til etablering av gang- og sykkelsti langs Fv. 49.

11.01.2012 – Ole Totland

Planen må ta omsyn til bustader, slik at det ikkje blir konflikt med fritidsbustadane. Veg til utmark må bestå, jf. utskiftingsprotokoll frå 1951. Viser til at bekkene er rasutsett, i 1978 blei ei hytte teke av ras i området. Det bør leggast vekt på kryssing av bekkar med veg som lett kan føre til oppdemming. Viser til at bekk i nord aust som har sørpeskred nesten årleg.

Vurdering:

Ved kryssing av elv må røyr under vegen dimensjonerast slik at ein unngår oppdemming av vatn. Nokre kryssingar må ein ha i dette området for å få opp ein veg til feltet. Det er ikkje plassert nye hytter i faresone for skred. Planen tek omsyn til skredrapporten utarbeidd av COWI.

10.01.2012 – Randi Risbakk

Viser til at hytte er bygd utanfor sannsynleg tomtegrense, lurar på korleis dette blir løyst i planen. Har spørsmål til tilleggsareal, kva vil det evt. kosta. Har spørsmål til vassløyning, kan ein rett til brønn gi reduksjon i avgift. Har spørsmål til om dei må knyte seg til vatn og avlaup dersom dette kjem og kva dette vil koste.

Vurdering:

Tomter er justert slik at alle hytter ligg inn på eigen hyttetomt. Reguleringsplanen løyser ikkje kjøp og sal av areal i planen, dette blir ein privatsak mellom den enkelte hytteeigar og grunneigar i området. Hytteområde skal knyte seg til vass og avlaupsanlegget til Kvam herad i Eikedalen. Det er naturleg at eksisterande anlegg blir sanert i samband med utbygging av området.

12.01.2012 – Samnanger Næringsforum

Positiv til planen og at planen har eit område sett av til næring. Næringsforumet legg til grunn at området vil knyte seg på framtidig vatn- og avlaupssystem frå Kvam herad. Næringslaget meiner at Samnanger kommune bør oppdatere arealbruksplanen for heile Eikedalen.

Vurdering:

Området for næring er teke ut av planen etter ønskje frå Samnanger kommune. Området skal knyte seg på vass- og avlaupsanlegget til Kvam herad.

05.12.2011 – Vedtak i eldrerådet

Eldrerådet vil be om at utbyggjar vert pålagt å laga gang- og sykkelsti frå kryss mellom Fv. 7 og vegen til Eikedalen skisenter langs Fv. 7 så langt plangrensa følgjer fylkesvegen. Likeeins må infrastrukturen med VVA-anlegga vera ferdig før nokon av dei nye hyttene kan takast i bruk.

Vurdering:

Planframlegg regulerer gang- og sykkelveg langs Fv. 49 (7). VA-anlegget er under utbygging opp i Eikedalen, det er Kvam herad som ferdigstiller dette anlegget. Nye hytter i Eikedalen må knyte seg på dette anlegget.

12.01.2012 – Arve Aasland

Arve Aasland representerer eigarar av 34/172. Viser til at det er gjennomført ei kartforretning og at Samnanger kommune skal oppdatere grensene i matrikkelen. Grunneigarar ønskjer å bli informert om planen og bli involvert. Ønskjer at planen tek omsyn til topografi og viser til gode område for blåbær.

Vurdering:

Reguleringsplanen justerer noko på grensene til eigedom 34/172. Nye grenser er meir tilpassa eksisterande bygg. Noko areal går med til veg, parkering, felles renovasjonsområde og fritidsbustader konsentrert. Nye vegar i planen er forprosjektert med mist mogleg skjering og fylling.

6 SKILDRING AV PLANOMRÅDET

6.1 PLASSERING

Planområdet er på ca. 153 daa. Området ligg som framtidig hytteområde med plankrav i kommuneplanen. I tillegg er det lagt til 95 daa som er regulert til LNF for å få med omsynssone i høve til snøskredfare. Tilsaman er planområdet på 248 daa.

Planområdet for utbygging ligg på mellom +388 og +520 moh. I tillegg kjem regulert LNF område som strekk seg opp til utløysingsområdet for snøskred på kt +646. Planen grensar til fv. 49 langs Eikedalsvatnet i vest, i syd mot Skaurhaugen, i aust mot fjellsida til Børdalsfjellet og i nord mot grensa til Kvam herad og vegen opp til Eikedalen skisenter.

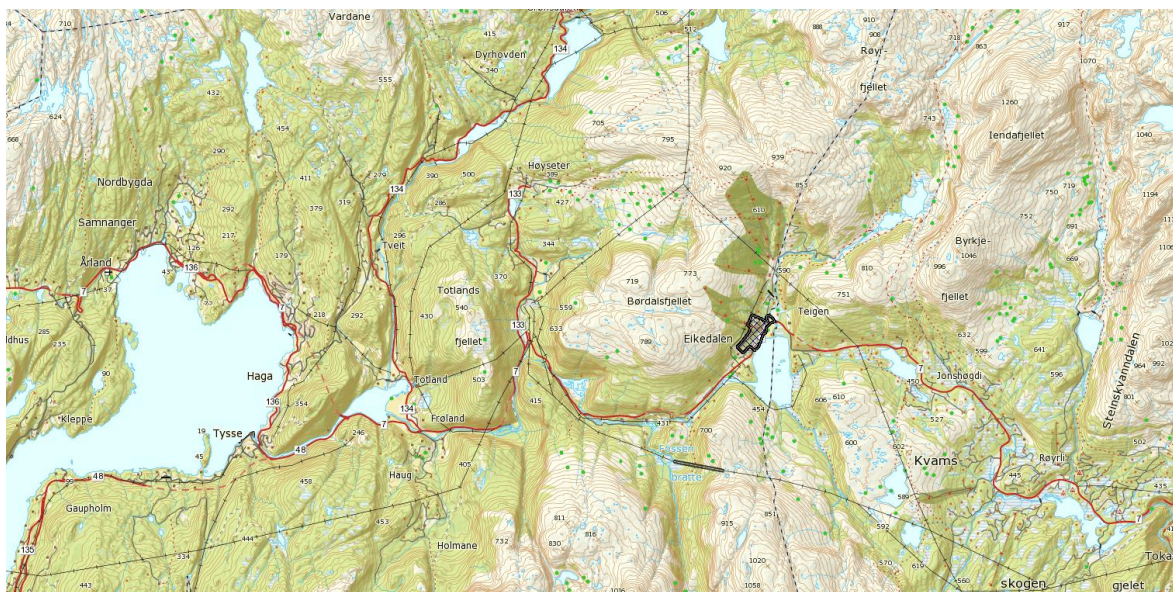


Fig. 6.1.1: Oversiktskart, planområde er vist som eit svart polygon. I tillegg kjem området regulert til LNF for snøskredsikring.

6.2 STADEN SIN KARAKTER OG HISTORIE

Planområdet ligg i Eikedalen der landskapet er ope og typisk fjell- og skoglandskap.

I Eikedalen har dei hatt ei større grad av fastbuande enn oppe på Kvamskogen. Det er fleire gardsbruk i planområdet og i nærleik til planområdet både på Kvammasida og Samnangersida. Mange bønder har også beitedyr oppover Skeisskvandalen via Eikedalen.

I ei av bøkene som Samnanger historielag har gitt ut, var det ei tale som seier noko om korleis dei fastbuande budde i Eikedalen før 50-talet:

«Sandvensæter 18. oktober 1952 Tale av ordførar Ingjald Tveit (1893-1995) i samband med at Eikedalen fekk elektrisk lys.

Jordbruket var hovudnæringa, men gardane var små og tungdrivne. Ein gjekk og grov etter høyråa i utslåtter og brattlendte lier, beitte og skava for å fø flest mogeleg krøter. Avdrotten vart stelt heime. Smørklattane ville verta for små og pengane for fåe. Det gjaldt difor å vera sjølvhjelpen både med etande og slitande og husbunad og vyrkje av alle slag. Det vart såleis ikkje arbeidsløysa i heimane. Sosialt var det endå tyngre. Ein hadde just ikkje alle desse stønader og trygder og hjelpekassar og tilskot til både eit og hitt slik me har no. Å nei dei sakna dei fleste desse sosiale goder. Og samferdsla – vegar fanst ikkje i bygda – anna enn geitevegar. Det var litt meir tungvindt og strevsamt for Eikedalsfolket å få heim ein mjølsekk, litt salt og fisk den tid enn det er i dag. Jau ryggen og knea laut vera god på dei gamle.»



Fig. 6.2.1: Gamle bilde frå Eikedalen.

Eikedalen er Hordalands nest største skisenter etter Voss. Anlegget har fem slepeheisar og ein stolheis som har ein kapasitet på 7500 personar i timen. Det høgaste punktet du når med heis er Grøet på 920 meter, litt vest for Flæfjellet (939 moh) som er utgangspunktet for mange oppisteturar. Allsidighet er et stikkord for terrenget i Eikedalen. Her finnes bekkefar og snørenner og store flater å cruise på. Tar du Tvillingtrekket til Vorefjellet finnes det store cruisingflater både på sørsida og i retning Stolheisen.

Området er i hovudsak ein trong dal som går i nord-austleg retning. Dalen opnar seg når du kjem til Eikedalsvatnet før det blir smalt igjen innover mot skianlegget. Høgare deler

av terrenget består for det meste av tjern, lyng, kratt, gras, fjell og steinur, mens dei flate områda lenger nede ber preg av små vatn, myr og jorddekt skogsterreng. Dalboten ligg ca. på 385 moh. Skoggrensa varierer på austsida og vestsida og med lokale formasjonar. Den ligg på om lag 600- 700 moh. Området framstår som grønt frå vår til sein haust, ofte omkransa av kvite fjelltoppar.

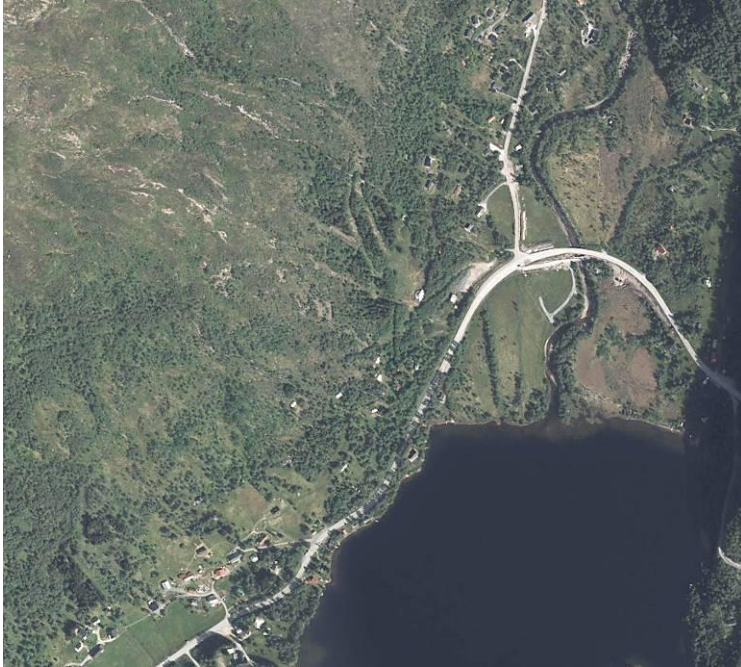


Fig. 6.2.2: Flyfoto over området

Det kan vere mykje snø (2-3 meter avhengig av lokale forhold) og ein normal vinter ligg snøen til mai månad, og endå lenger på toppane. Landskapet har samanhengande toppområder og fjellrekker i nord og syd. Fjella er runde og nakne, med dei høgste punkta frå 1000 - 1350 moh. Når ein kjem opp i høgda, ser ein mot Hardanger og nabokommunane. På dagar med klart vær kan ein sjå Ulriken i Bergen. Fjelltoppane er viktige landemerke og orienteringspunkt, og har stor lokal identitetsverdi.

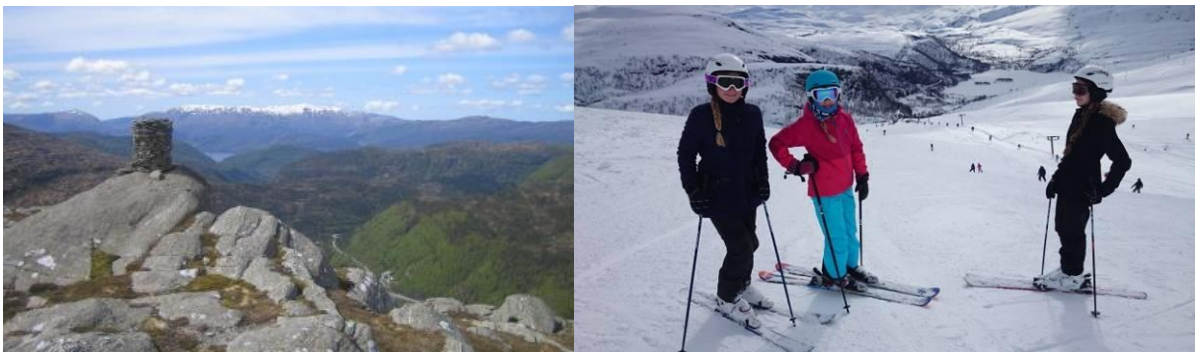


Fig. 6.2.3: Utsikt frå Rabalhei og utover mot Samnangerfjorden. Utsikt frå Eikedalen skisenter Foto: S.Va.

Etter kvart vart det etablert einskilde hytter, med ei auka utbygging på 50-talet. Dei fyrste fritidsbustadane innanfor planområdet vart etablert rundt 1920.



Fig. 6.2.4: Buss i Bergen, ved Ungdomsheimen og løype til Steinskvandalen, frå 1949 og 1950. Foto: Eivind Fæøvik.

Frå 1994 vart det bygd ut eit kommunalt hovudnett (Kvam herad) for vatn og avlaup langs Fv.49 på Kvamskogen. Traseen er utvida til Eikedalen. Eksisterande hyttefelt har lokale løysingar for vatn og avlaup. Med større hytter og større krav til komfort, er det naturleg at heile hyttefeltet knyter seg på det nye kommunale anlegget for vatn og avlaup.

Fylkesvegen har vore eit strukturerte element for plassering av hytteområde, i høve til etablering infrastruktur og tilgjengeleg tilkomst.

Nærleiken til Bergen har gjort Eikedalen saman med Kvamskogen til eit av dei historisk viktigaste fjell områda i Hordaland og Bergensregionen. Ved utbygging av betre vegar har reisetid til Voss, Myrkdalen, Maurseth, Røldal og Geilo vorte overkomeleg. I desse områda satsast det sterkt på moderne utbygging. Eikedalen og Kvamskogen ønskjer å konkurrere på lik line med andre hytteområde i Hordaland og ønskjer å framheve friluftsliv og naturopplevingar. Ei vidare utvikling er viktig for lokalsamfunnet, både som hytteområde og friluftsområde som gir auka næringsverksemd og arbeidsplassar.

Eksisterande fritidseigedomar

Området har i dag 17 eksisterande hytter. Det eine bygget er den gamle varmestova i samband med det gamle skitrekket som var i dette området. Varmestova blir ikkje lenger nytta som del av alpinanlegget.

Landbruksnæring

Området har tidlegare vore nytt til landbruksdrift, jf. talen som er referert over. I dag kan nokre dyr som sau og kyr koma innom området i beitesesongen. Ingen flokkar har dette området som sitt kjerneområde for beiting og beitepresset er såleis nesten fråverande. Slik tilhøva er no er ikkje det spesifikke omsøkte planområdet viktig for gardsdrift på dei eigedomane det gjeld.

Handel og næring

I planområdet har det vert eit skitrekk og varmestove fram til tidleg 1990. I dag har Eikedalen skisenter tatt over som skitrekk. Det er ikkje næringsverksemd i planområdet i dag.

Senterstruktur

Følgjande avstandar er registrert:

- Eikedalen skisenter, 2 km, 1 minutt køyretid.
- Furedalen skisenter, 7,5 km, 11 minutt køyretid.
- Handelssenteret i Norheimsund, Kvam herad, 18,9 km, 22 minutt med bil.
- Bjørkheim (butikkssenter) i Samnanger kommune, 16,1 km 18 minutt.
- Bergen, 6 mil, ca. 50 time med bil til Bystasjonen.

6.3 AVGRENSING

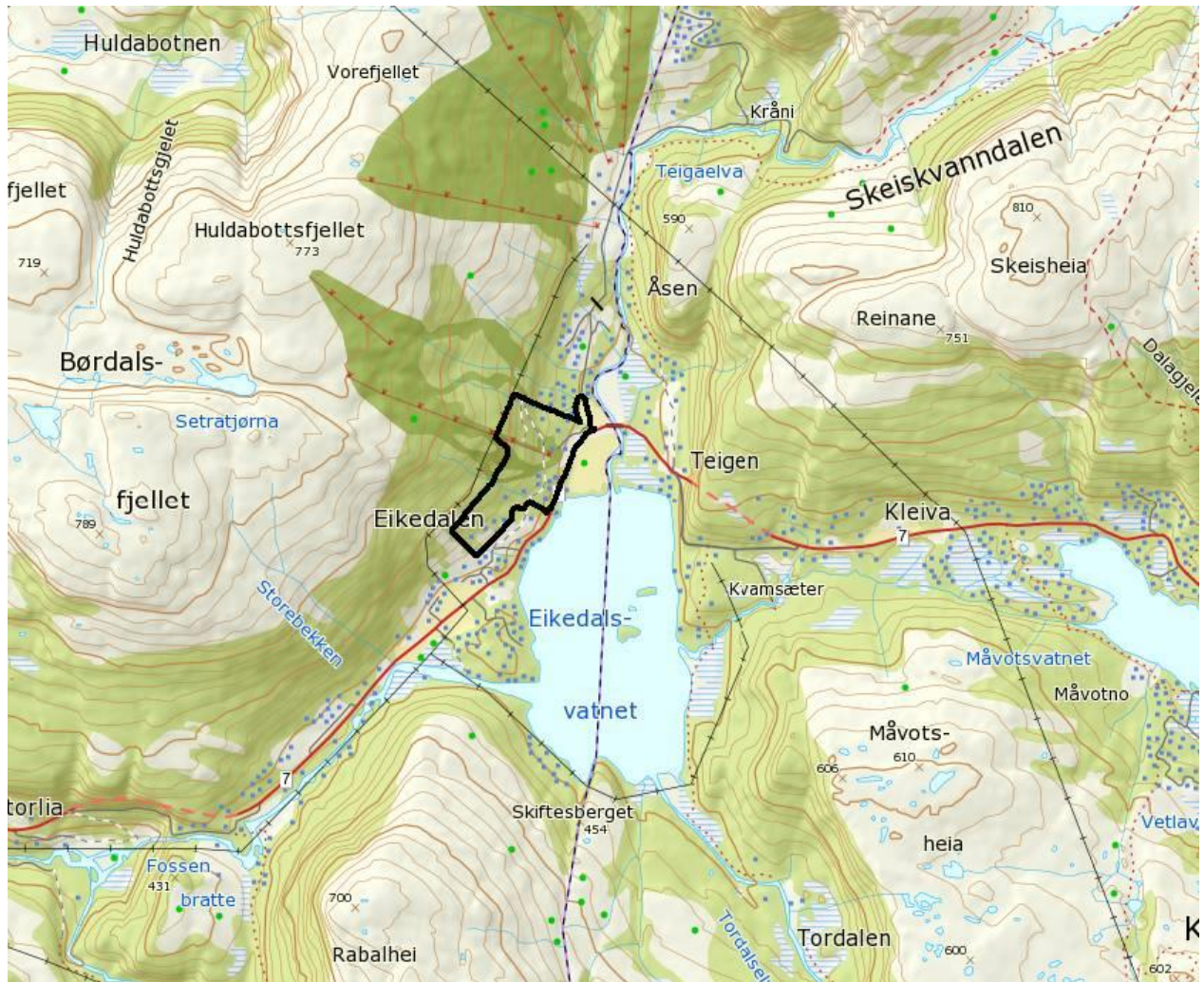


Fig. 6.3.1: Planområde vist som eit svart polygon. I tillegg kjem utvidinga ovanfor som skal regulerast til LNF med tanke på å sikre skogen som eit snøskredførebyggjande tiltak.

Avgrensinga føl eigedomsgrensene til hovudgrunneigarane i planen, grensene for planen er og bestemt med bakgrunn i overordna plan. På eit tidleg tidspunkt meinte Samnanger kommune at planen gjerne kunne vore utvida mot nord-aust (opp i fjellsida), dette med ønskje om større hytteområde. Dette er ikkje gjennomført på grunn av formål i overordna plan. Det er eit lite avvik mellom formål i kommuneplanen og reguleringsplan i sør. Noko av LNF-areal er regulert til byggeformål.

Tilstøytande areal sin bruk/status

Det er i stor grad hytteområde i naboombåda til planen. I sør-vest ligg det eit område som er regulert til LNF-C i kommuneplanen, her er det i dag eksisterande bustader og småbruk. Område i vest ligg opp mot fjellområde og er regulert til LNF og skal framleis vere naturområde.

6.4 EKSISTERANDE BYGG

Planområde har i dag 17 eksisterande hytter med nokre internvegar og ein stor parkeringsplass. Det eine bygget har vore varmestove

for eit nedlagt skitrekk i same område. Hyttene ligg fint i terrenget med utsikt over Eikedalsvatnet. Landskapet er noko meir ope i dette området med utsikt mot Kvamskogen med bratte fjell i bakkant.



Fig. 6.4.1: 3D modell av dagens hytteområde



Fig. 6.4.2: Planområde med eksisterande bygg med arealressurskart (treslag) for område.

6.5 TOPOGRAFI/LANDSKAPSTREKK

Viser til rapporten til Dag Holtan, Multiconsult og Geotest AS. Geotest AS har gjennomført ei synfaring og vurdering av skredfaren i planområde. Dei har vurdert hellingsvinklar for området som viser at hytteområde ikkje ligg i eit spesielt bratt terreng, det blir slått fast at store deler av område ikkje er utsett for skredfare. Helling i sentrale område ligg i gjennomsnitt på 22 – 26 grader. Området blir også omtalt som eit område med mye skog. Området ligg i ein slak skråning opp mot fjellpartiet bak, det er ingen store markante terrengstrukturer i området.

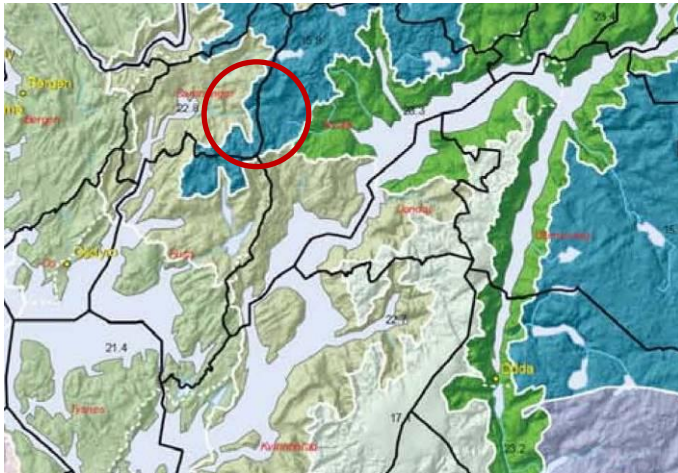


Fig. 6.5.1: Eikedalen ligg i landskapsregion 15. Lågfjellet i Sør-Norge.

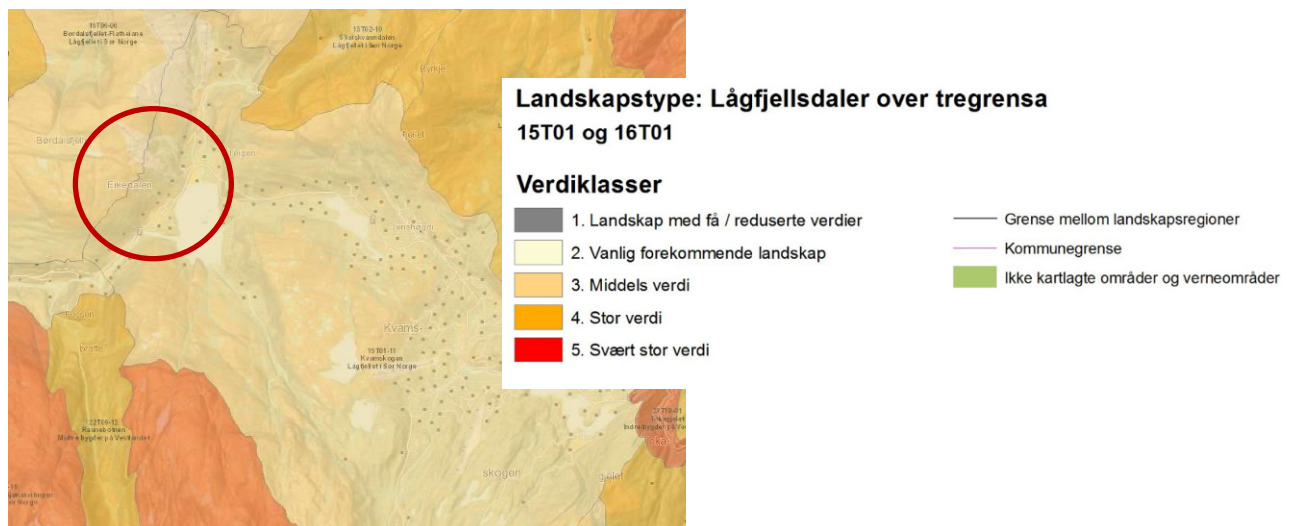


Fig. 6.5.1: Eikedalen har fått landskapstype som lågfjellsdaler over tregrensa med vanleg førekommande landskap som verdi.

Aurland naturverkstad har på oppdrag frå Hordaland fylkeskommune laga ei verddivurdering av landskap i Hordaland. Denne rapporten har plassert Eikedalen i Lågfjellsdaler over tregrensa. For delar av Eikedalen er dette riktig med landskapstype lågfjellsdaler over tregrensa, men for store delar av området er det skog. Planen går frå 380 – 600 moh. Skoggrensa i området ligg på 650 moh. Planområde passar derfor like godt til karakteristikken til lågfjellsdaler under tregrensa. Denne er gjengjeve frå rapporten til Aurland naturverkstad, jf. fig. 6.5.c.

Vurdering av landskapsområder i Hordaland

Landskapstype: LÅGFJELLSDALER UNDER TREGRENSA

Representert i region: LR22,LR23

Antall LO i typen: 57

Svært stor verdi: 0

Stor verdi: 2

Middels verdi 32

Vanlig forekommende: 23

Reduserte verdier: 0

Generelle kjennetegn for landskapstypen:

Typen representerer sidedaler og dalhyller, ofte med klar U-form og lang, slak lengdeprofil. I LR 22 finner vi områdene i forlengelse av fjorddaler. I indre strøk (LR23), er dalutformingen mer storskala og ligger som inngangsportaler til de store, høyliggende fjellområdene.

Skogvegetasjon preger dalførene, men med åpen kulturmark og noe bosetning i lavereliggende parti, stølsmiljø, delvis omgjort til hytter og nyere hyttefelt opp mot fjellet. Vann i form av åpne smeltevannsbekker i dalsidene, og større elver i dalbunnen er ofte framtrede kjennetegn for områdene. Fjellrygger og topper i omkretsen påvirker det visuelle landskapsbildet i dalene.

Geografisk og verdimessig fordeling i fylket:

Lågfjellsdalene finner vi i LR 22 hvor de er orientert mot fjordlandskapet, og i LR 23 hvor de ligger i overgangen mot høgfjellet. I og med at de ofte framtrer som overgangssone, delvis med omfattende arealbruk og endringsaktivitet i form av hyttebygging og veganlegg, vil de fleste områdene klassifiseres som vanlig forekommende landskap lokalt og regionalt. Enkelte områder med særlig helhetlig utfoming med god historisk kontinuitet er gitt stor verdi.

Endringsfaktorer for landskapskarakteren:

Landbruk med stølsdrift og beite har tradisjonelt preget områdene. Gjengroing som følge av redusert beiting, og heving av skoggrensa fører flere steder til raske endringer i landskapskarakteren. Mange områder ligger også slik til at de har gitt plass til viktige ferdselsveier mellom fjord og fjell, og mellom vest og øst. Vegbygging og etablering av hyttebebyggelse og tilhørende serviceanlegg vil i særlig grad i høyereliggende parti av lågfjellsdalene, kunne påvirke landskapskarakteren.



23T07-06 Hildalsdalen, Odda. Elva renner rolig ned det slake dalføret, med små svinger og mindre forgreina løp. Typisk jordbruksmark i øvre del av dalen.

Fig. 6.5.3 Utdrag frå rapporten til Aurland naturverkstad.

6.6 SOLFORHOLD

Planområde ligg i ein skråning som heller mot aust. Solforhold er henta frå suncurves.com:

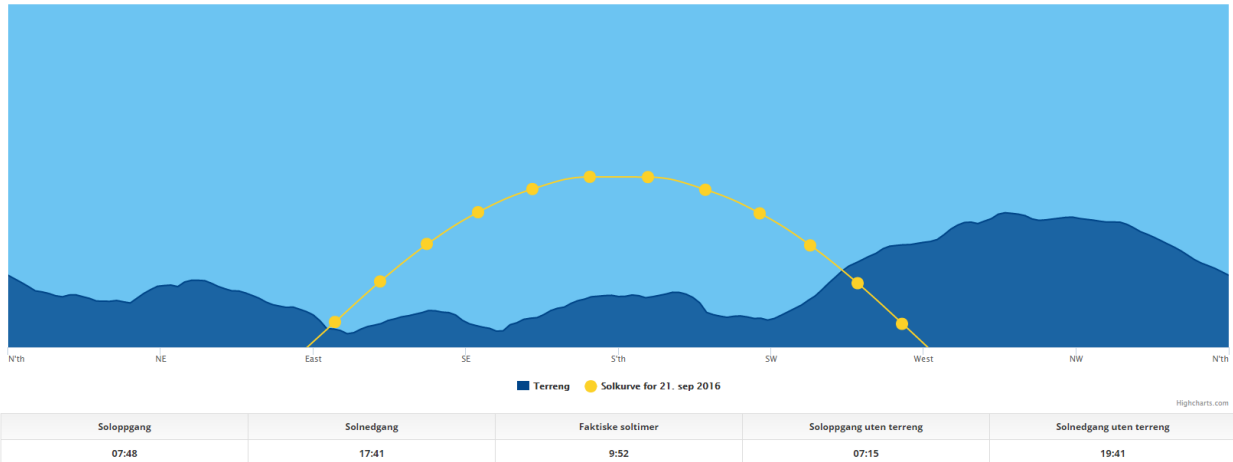


Fig. 6.6.1: Solkurve midt i planområdet.

Solkurven viser solforhold den 21.09. Planområdet har sol i litt mindre enn 10 timar. Det er med andre ord gode solforhold i planområdet.

6.7 VEGETASJON, DYRELIV OG ANDRE NATURFORHOLD

Biolog Dag Holtan har utarbeidd ein rapport for naturmangfaldet i planområde. Han skriv at området har relativt liten variasjon i naturmiljøa og eldre kulturlandskap (nedlagde bruk) er eit utprega trekk sørvest i område. Området har trivial bjørkeskog i ein ung suksesjonsfase. Det er ikkje avdekkja prioriterte naturtypar eller raudlista artar.

Planområde ligg i område for nedbørsfeltet til det verna vassdraget Eikedalsvassdraget/ Frødselselva, jf. verneplan 055/1 Frølandselvi (Eikedalselvi). Planframlegget må legge til grunn dei rikspolitiske retningslinene for verna vassdrag, T-1082, for å oppnå dei nasjonale måla for forvaltninga av desse vassdraga. Ein må då leggja vekt på vernevedtaket og vassdraget sin verneverdi.

Forskrift om rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag:

§ Retningslinjer for vassdragsbeltet

Beskrivelse: Vassdragsbelte med moderate inngrep i selve vannstrengen, og hvor nærområdene består av utmark, skogbruksområder og jordbruksområder med spredt bebyggelse.

Forvaltning: Hovedtrekkene i landskapet må søkes opprettholdt. Inngrep som endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen og i de områder som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, bør unngås. Inngrep som enkeltvis eller i sum medfører endringer av en

Detaljreguleringsplan for Eikedalen hyttegrend
PLANOMTALE

viss betydning i selve vannstrengen, bør unngås. Leveområder for truede plante- og dyrearter og mindre områder med store verneverdier bør gis særlig beskyttelse.

Kommuneplan for Samnanger har følgende føresegn:

13.2. Tiltak langs vassdrag kan ikkje byggjast ut i område potensielt utsett for flaum og erosjon. Der det ikkje ligg føre utgreiing av flaum og erosjonfare, gjeld generelle byggegrensar jamfør pkt. 13.4.

13.3. Tiltak langs vassdrag kan ikkje byggjast ut før det ligg føre fagkunnig vurdering av natur-, kultur-, friluft- og verneverdiar. I område kor det ikkje ligg føre slik vurdering, gjeld generelle byggegrensar jamfør pkt. 13.4.

13.4. Byggjegrænse mot vatn, elvar og vassdrag er 50 meter med oppstraums nedslagsfelt større enn 20 km².

Byggjegrænse mot vatn, elvar og vassdrag er 20 meter med oppstraums nedslagsfelt mindre enn 20 km².

Byggjegrænse langs mindre bekker utan dokumenterte natur- eller ålmenne interesser som renn gjennom etablert/regulert busetnad i byggjeområde er 5 meter.

Annen byggegrensar fastsatt i kommuneplanen sin arealdel eller reguleringsplan gjeld framfor byggegrensar etter pkt. 13.4.

13.5. Tiltak langs vatn, elvar, vassdrag og bekkar skal ikkje plasserast slik at kantvegetasjon vert råka.

Det er føreteke fagkunnig vurdering av flaum, erosjon, vurdering av naturmangfaldet. Byggjegrænse mot vatnet er sett til 52 meter for eksisterande bygg og over 100 meter for nye bygg. Med unntak av regulert GS-veg langs fv. 49 er det to nye vegbruer innafor planområdet som kryssar bekk.

6.8 GRØNE INTERESSER/FOLKEHELSE/FRILUFTSLIV

Området der hyttefeltet er planlagt blir ikkje mykje nytta som friluftsområde eller turområde i dag. Det går ei merka tursti frå Eikedalen og opp mot Skeiskvanndalen. Avstanden til fjellheiene er kort og tilgjengeleg frå planområdet. Det er ikkje langt til Eikedalen alpinanlegg og til fjellpartia rundt planområdet. Terrenget rundt blir nytta som turområde. Opplevingsfaktoren er ikkje berre knytt til naturlandskapet og naturopplevinga, men også til hyttelandskapet og opplevingar knytt til dette. I revisjon av reguleringsframlegget har vi trekt ned den øvste tomte og opna opp slik at alle rekkene med fritidsbustader har direkte tilkomst til dei interne grøntområda frå sin del av byggjeområdet.

Detaljreguleringsplan for Eikedalen hyttegrend PLANOMTALE



Fig. 6.8.1: Kart som viser turstiar i Eikedalen og på Kvamskogen, henta www.ut.no

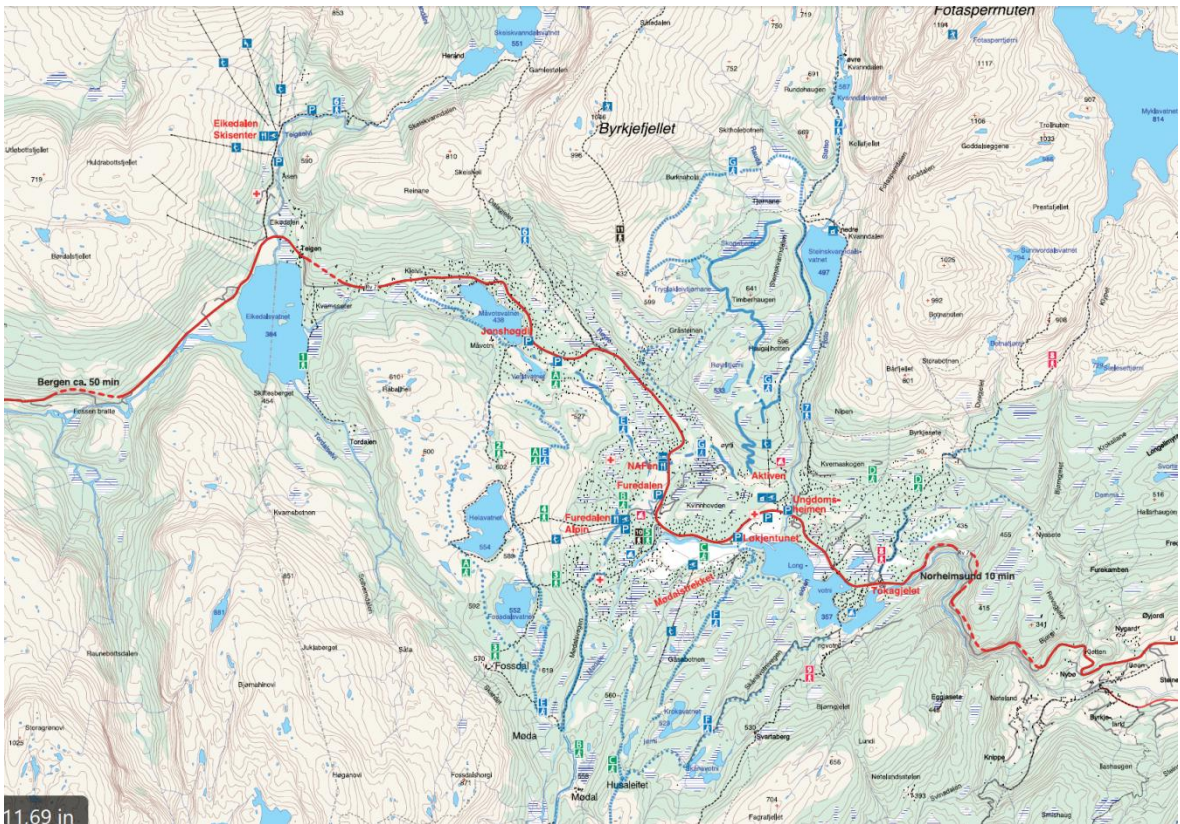


Fig. 6.8.2: Utklipp av kart som viser skiløype og turløype, henta frå www.bof.no

Eikedalen skisenter er populært for barn og unge. Det er ikkje tydelege spor i planområde som viser aktivitet hos barn og unge. Samnanger har heller ikkje kartlagd viktige område for barn og unge i dette området. Næraste anlegg for barn og unge utanom Eikedalen skisenter ligg i bebygde område i nærleik til kommunesenteret.

6.9 KULTURMINNEVERDIAR

Ikkje aktuelt.

6.10 VEG OG TRAFIKKFORHOLD

Fylkesveg 49 går langs planområde. Fylkesvegen har busstopp på kvar side av vegen ved krysset opp til Eikedalen skisenter Fartsgrensa er 70 km/t. Vegen har ein årsdøgntrafikk (ÅDT) på 2600 med 18% lange køyrety i 2018. Etter avkøyrsla til skisenteret er ÅDT redusert til 2400 med 12 % andel lange køyrety. Dvs. at ÅDT på vegen til Skisenteret har ÅDT på 200. (www.vegkart.no). Stor del av trafikken på vegen til skisenteret er konsentrert på få dagar i vinterhalvåret og til små tidsvindaug ved opning og stenging av skitrekket. Det er ikkje gang- og sykkelsti i dette området. Veg opp til Eikedalen skisenter er smal og på travle utfartsdagar på vinteren er det ofte kø i dette området. Krysset har vore utbetra i seinare tid. Planområde har ein eksisterande veg opp til den nedlagde varmestova og ein større felles parkeringsplass langs Fv. 49. Dagens hytteeigarar må gå til fots fram til hytta på etablerte stiar i terrenget.



Fig. 6.10.1: Dagens vegsituasjon, kjelde: norgeskart.no

Detaljreguleringsplan for Eikedalen hyttegrend
PLANOMTALE



Fig. 6.10.2: Foto av krysset opp til Eikedalen på fv. 49 når du kjem køyrande frå Kvamskogen, kjelde: streetview



Fig. 6.10.3: Foto av området (fv. 49) når du køyrer mot Bergen, kjelde: streetview



Fig. 6.10.4: Foto av området (fv. 49) når du køyrer mot Kvamskogen, kjelde: streetview

6.11 STØY

Deler av planområde ligg i både raud og gul støysone, jf. støysonekartet til Statens vegvesen og støyrapporten til Sweco. 8 eksisterande hytter ligg i gul støysone.

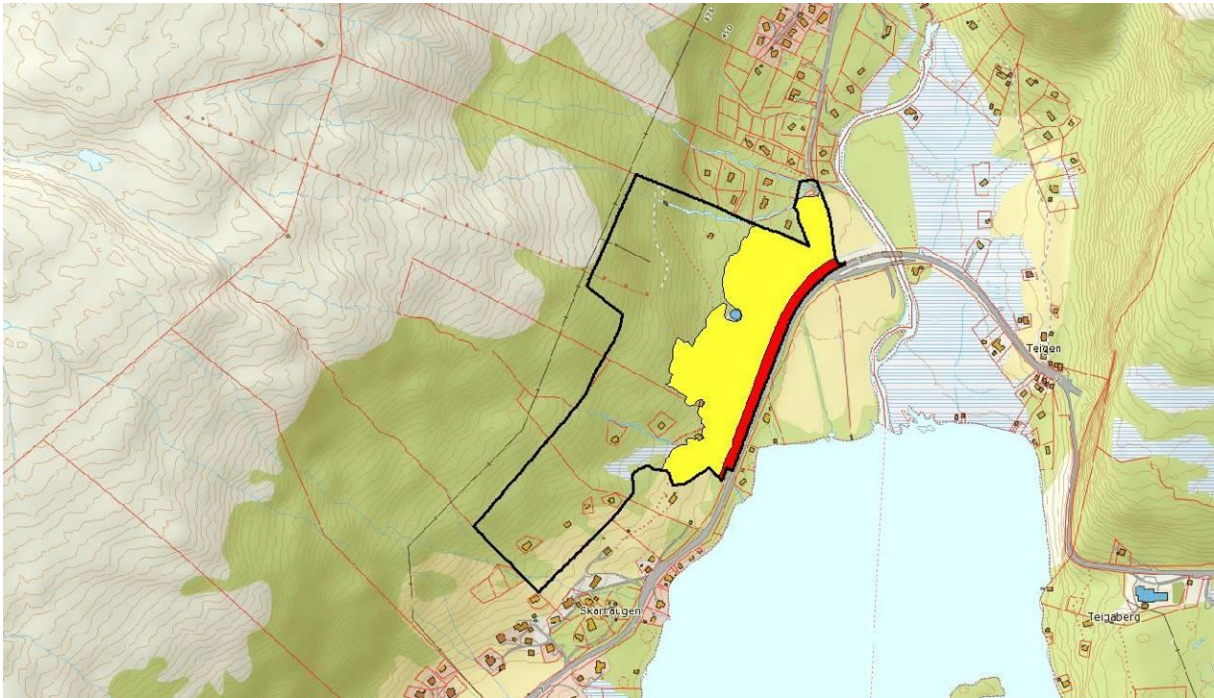


Fig. 6.11.1: Kartutsnitt som viser støysone og planomriss -utvida del opp mot fjellet.

6.12 OFFENTLEG KOMMUNIKASJON/ KOLLEKTIVDEKNING

Det er busstopp på begge sider av fv. 49 ved krysset opp til Eikedalen skisenter. Det er to busslinjer som går over Kvamskogen, line 925 og line 930. Desse linene har ca. 12 t/r avgangar forbi Eikedalen på kvardagar. Det er sannsynleg at det er fleire som nyttar bil som framkomstmiddel enn buss til og frå hytteområdet. Det kan verta omleggingar om fylkesvegen vert omlagd i tilknytning til ny tunnel i Tokagjelet.

6.13 VATN OG AVLAUP

Det er etablert offentlig VA-løysing fram til området.

6.14 ENERGI

BKK har liner opp i dette området.

6.15 PRIVAT OG OFFENTLEG SERVICETILBOD

Det er 16,1 km til Bjørkheim frå planområde, dette blir det næraste butikksenteret. For offentlege funksjonar må ein til Tysse som ligg ca. 13,8 km frå planområde. Dersom ein må til Bergen, så er det ca. 6 mil. Det er god kapasitet på skule og barnehage.

6.16 PRIVATRETTSLEGE BINDINGAR

Det eksisterer rettigheter til veg, vatn og avlaup for hytter i planområde.

6.17 RISIKO OG SÅRBARHEIT (ROS)

ROS-analyse jf. Pbl. § 4-3. ROS-analysen skal gi ein oversikt over farar, risiko og sårbarheit ved arealplanlegging av eit område for å unngå uønskete hendingar. Eit villare og våtare klima fører til ny eller auka risiko og sårbarheit. Norconsult AS har utarbeida akseptkriteriar for Samnanger kommune. I arbeidet med ROS-analysen er desse nytta. ROS-analysen baserer seg på ei matrise med vurdering av sannsyn og konsekvens for ei spesifikk hending som er skildra. Ein vurderer konsekvensen for liv og helse (menneskje), miljø (jord, vatn, luft) og materielle verdiar / samfunnsfunksjonar. Fargane i matrisa gjev ein peikepinn på risiko og om tiltak for den aktuelle hendinga er naudsynt. Tiltak som reduserer sannsyn vert vurdert fyrst. Om dette ikkje gjev effekt eller er mogleg, vert tiltak som avgrensar konsekvensane vurdert.

I noverande situasjon er det eit tema som kjem inn i gul kategori, der tiltak må vurderast. Dette er trafikkstøy på eksisterande hytter langs fv. 49. I høyringsuttalar er det bede om vurderingar på tema trafiksikkerheit, ras-, skred- og flaumfare og mogleg forureining av vassdraget. I ROS-analysen er difor desse temaane vurdert nærare. Viser til kapittel 9.9 under.

7 UTGREIINGAR I HØVEE FORSKRIFT OM KONSEKVENsutGREIING (KU)

Størsteparten av planområdet er utgreidd for konsekvens i overordna plan. Det er ingen spesielle grøntdrag, stiar, bekkar eller topografiske landskapsformer som skil dei tomtene som ligg utom overordna plan frå dei som ligg innom planen. Dei delane som ikkje ligg inne i kommuneplanen vurderast å vere så like i høve til dei ikkje prissette konsekvensar som resten av området. Samla vurdering av verdi, omfang og konsekvens for landskapsbilde, friluftsliv / by- og bygdeliv, naturmangfald, kulturarv og naturressursar vil ikkje endrast med denne utvidinga. Viser til kapittel 8 Konsekvensar av planforslaget.

I punkt 9.1 under, er utgreiing av konsekvensar for fire tomter som delvis ligg inne i LNF området i kommuneplanen.

8 OMTALE AV PLANFORSLAGET

8.1 INNLEIING

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for å etablere fritidsbustader med tilhøyrande anlegg i Eikedalen i Samnanger kommune i tråd med kommunedelplan for Samnanger.

Detaljreguleringsplan for Eikedalen hyttegrend
PLANOMTALE

Kvam herad har bygd ut VA-løysing Eikedalen. Dette anlegget skal Eikedalen hyttegrend knyte seg på. I dag er dette løyst med septiktank og lokale brønnar for dei eksisterande hyttene.

Framleggsstillar ønskjer å legge til rette for både konsentrert og frittliggjande hytter. Området har 16 eksisterande fritidshytter, det blir skissert 46 nye frittliggjande hytter og rom for maksimalt 30 fritidseiningar i område for konsentrert fritidsbygg. Det er vidare ønskje om å leggje til rette for grøntareal for opphald og fritid og å legge til rette for ski- og turgåing. Området er fint med tanke på sol og utsikt. Området ligg ved Eikedalsvatnet og nær Eikedalen skisenter.

Planområdet er på ca. 153 daa. Området ligg som framtidig hytteområde med plankrav i kommuneplanen. Planen er i stor grad i tråd med overordna plan. I tillegg er det lagt til 95 daa som er regulert til LNF for å få med omsynssone i høve til snøskredfare. Tilsaman er planområdet på 248 daa.

Tidlegare planlegging:

Det føreligg ingen vedtekne reguleringsplanar som grensar inn mot planområdet. To reguleringsplanar for fritidsbustader er starta opp/under oppstart litt lenger mot nord. Ein gjeldande reguleringsplan finst også litt sør for planområdet. Kommunedelplan for fv. 49 gjennom Tokagjelet kan få påverknad om ein vel Eikedalen som innslag til tunnelen.

Detaljreguleringsplan for Eikedalen hyttegrend
PLANOMTALE

8.2 REGULERINGSFORMÅL



Fig. 8.2.1: Utsnitt av plankart med arealformål.

SOSI	Formål	daa	daa	Type areal
1121	Fritidsbustad - frittliggande	55,9		Byggeområde for fritidsbustader
1122	Fritidsbustad - konsentrert	13,1	69,0	
1510/1560	Tekniske anlegg	0,4		Veg, parkering og teknisk anlegg
2010	Veg	6,7		
2015	GS-veg langs fv. 49	1,3		
2015	GS-veg i hyttefelt	1,9		
2019	Anna veggrunn-grøntareal	7,7		
2080	Parkering	4,5	22,1	
3031	Turveg	1,4		Blågrøne områder
5100	LNRF	94,9		
5130	Friluftseremål	59,2		
6710	Friluftsområde i vassdrag	1,0	156,5	

Fig. 8.2.2: Tabell arealformål

8.3 BYGGEFORMÅL

Utnyttingsgrad for fritidsbustader frittliggande er på 220 m² BYA, der største bygg ikkje kan vere større enn 160 m² BRA. Største bygg vil i stor grad måtte gå over to plan på grunn av at mange av tomtene er brattare enn 1:6.

Gesimshøgde skal ikkje vere over 4,5 meter og mønehøgde ikkje over 7,5 meter, målt frå gjennomsnittleg opphavleg terreng.

Fritidsbustad konsentrert har ei utnyttingsgrad på BYA = 30%.

Kvar fritidsbustad kan delast i fleire bygningskroppar og plasserast i tunskipnader. Møneretnings skal i hovudsak fylgje terreng og vere parallelt med terrengkotane. Form på bygga skal tilpassast eksisterande terreng og omgjevnader.

8.4 LEK/UTEOPPHALDSAREAL

Det er ikkje krav til opparbeiding av leikeplass i hytteområde. Hytteområde har gode grøntareal og turstiar som er attraktive områder for lek for barn og unge. Tomtene er også relativt store, noko som gjer at hytteområde vil ha eit grønt preg. Det er sett av nokre større grøntområde i planen som kan vere eit uteopphaldsareal for barn og unge.

Den gamle nedfarten til varmestova er teke vare på som ein grøntkorridor. Det er mogleg å nytte denne nedfarten frå toppen av skitrekket, men den ligg for langt borte frå sjølve skitrekket til at område blir nytta som frikøyringsområde i samband med alpin. Men som tilkomst til hytte så vil denne løypa fungere godt.

8.5 PARKERING/GARASJE(R)

For tomter som grenser til veg kan det etablerast avkøyrse og parkering på eigen tomt. Det skal opparbeidast fleire felles parkeringsplassar med litt over 100 plassar. Feltet har ein stor parkeringsplass nede langs Fv. 49 og nokre mindre parkeringsplassar opp i feltet langs vegen.

39 tomter har avkøyrse og parkering på eiga tomt
23 tomter må parkere på felles plassar og gå til hytta

På grunn av terrenget og ønskje om grøntkorridorar, er det ein del hytter som ikkje får veg fram til hytta. Feltet har opparbeidd ein del parkerings plassar oppover i feltet slik at ikkje gangavstanden blir for stor til hyttene.

Overordna plan har ikkje krav til antall parkeringsplassar per eining for fritidsbustader. For frittstående hytter har planen tatt omsyn til 2 plassar per eining. For område med konsentrert bustad er det i planen sett av 1.5 plassar per eining.

8.6 TRAFIKKAREAL

Planområdet har regulert offentleg veg for vegen som går opp til Eikedalen skisenter. Vegane internt i feltet er enten privat veg eller felles veg.

Avkøyrse er regulert 6,5 meter breidde og med frisksone 4 x 30 m.

Vege er regulert med 4 meters vegbreidd pluss 0,25 m skulder. Det er sett av 2 meter til grøft og brøytekant på begge sider av vegen. Alle vegar er forprosjektert og plassert i 3D, lengdeprofil og tverrprofil for vegane ligg som vedlegg til planen.

Tilrettelegging for mjuke trafikkantar.

Gang- og sykkelsti er regulert med ein breidde på 3,5 meter. Det er rekkefølgjekrav til opparbeiding av gang- og sykkelsti før vidare utbygging. Gang- og sykkelsti er forprosjektert i plan, men må detaljerast ytterlegare før bygging. Internvegane vil ha så liten trafikk at her kan bilar og gåande ferdast i same trase. Det er ikkje viktige regionale skiløyper i planområdet, jf. kommuneplanen til Samnanger kommune.

8.7 STØYTILTAK

Det ligg 8 eksisterande hytter, 4 nye tomter for frittstående hytter og alle områder med konsentrert utbygging ligg i gul støysone. Det er regulert inn støyskjerm langs Fv. 49 frå den store parkeringsplassen sør-vest over.

Gul støysone er ei vurderingssone der det er naudsynt med støydempande tiltak for nye bygg. Dersom det skal tillatast bygging i gul støysone er det nødvendig med ei grundigare støyvurdering av enkelttiltak i gul støysone. Viktige hovudprinsipp etter støyrettleiaren er at soverom har vindaug mot stille side og at alle fritidseiningar har uterom eller terrasse som er verna mot støy (henta frå støyrapporten til SWECO). Ved søknad om tiltak for fritidsbustader støysone skal ein dokumentere at tiltaket følgjer støygrensene.

Raud støysone

Raud sone H210_1 i tilknytning til vegstøy frå fv.49 har støynivå over Lden 65 dB. Utan støytiltak i raud støysone er det ikkje lov å etablere bygg som inneheld rom med støyfølsam bruksformål (stove, soverom) eller uteopphaldsareal tilknytt fritidsbustad.

Gul støysone

Gul sone H220_1 i tilknytning til vegstøy frå fv.49 har støynivå opp til Lden 65 dB. Det kan ikkje gjerast hovudombygging eller førast opp nye fritidsbustader i området utan støyreducerande tiltak. Val av støyreducerande tiltak skal dokumenterast ved søknad om tiltak.

Det kan setjast opp støyskjerm/støyvoll langs fv. 49 mellom GS-veg og byggjeområda. Utan støytiltak langs fv. 49 skal fritidsbustad etablerast med ei stille side kor vegtrafikkstøy er lågare enn Lden 55 dB. Soverom skal plasserast med vindaug mot stille side og uteopphaldsareal skal skjermast slik at vegtrafikkstøy vert lågare enn Lden 55 dB.

Detaljreguleringsplan for Eikedalen hyttegrend
PLANOMTALE

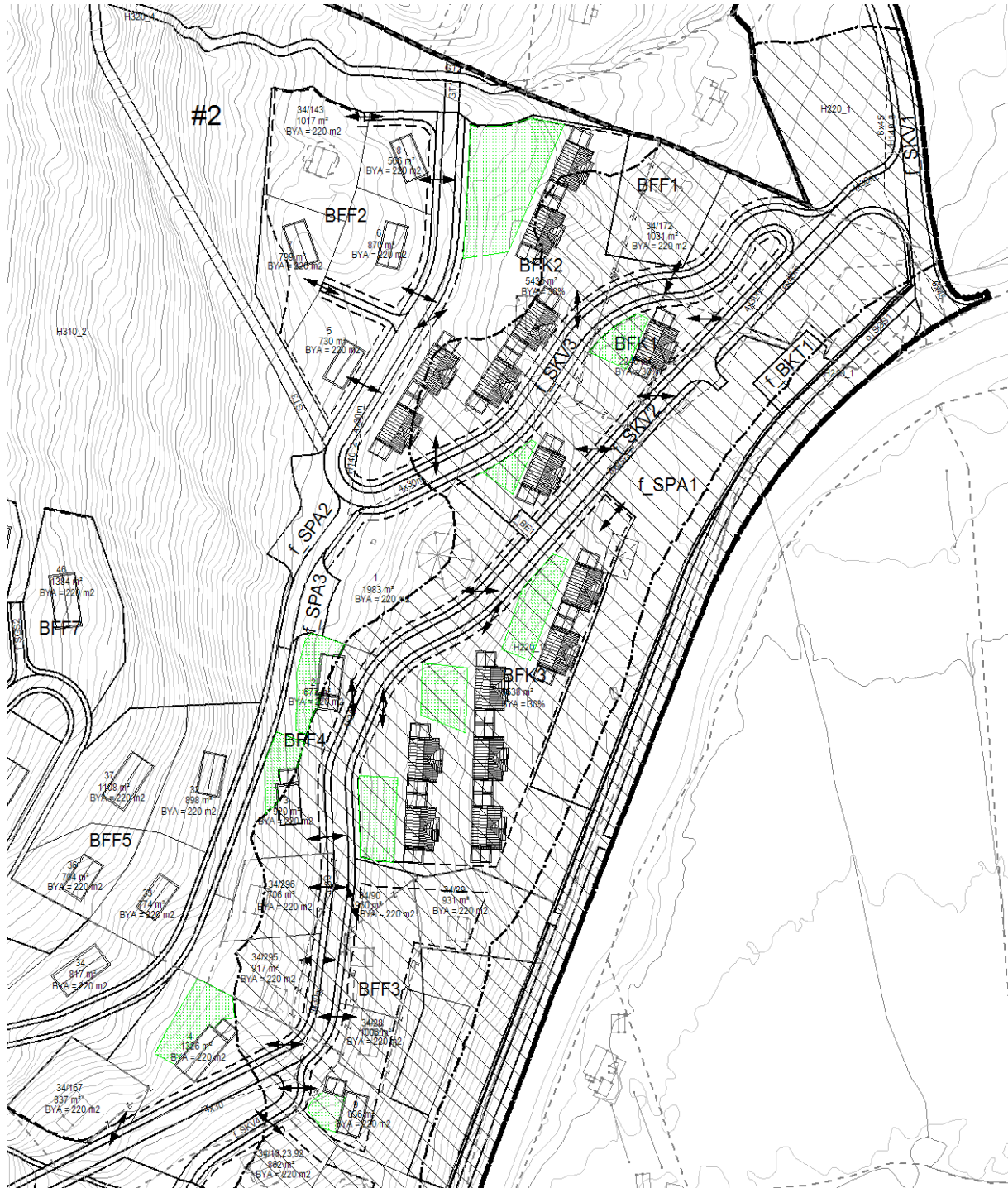


Fig. 8.7.1: Støyfrie uteareal

I skissa for mogleg utbygging er det vist terrasse med støyskjerming for alle einingane som er støytsett. I tillegg er det vist område som ligg i støyskygge (grøne område) i høve til fritidsbustadane som vil verta støyfrie. Desse areala er på 50 m² til 60 m² pr. eining i områda for konsentrert utbygging. I områda for frittliggjande fritidsbustader viser det seg at ein kan få til område som er større en dette.

8.8 VATTEN- OG AVLAUP

Alle fritidsbustadar skal koplast til vatn- og avlaupsnett. Det skal liggje føre godkjend VA-løysing etter drikkevassforskrifta og forureiningslova samt PBL. Overvatn går til terreng og handterast lokalt. Det er etablert omsynssone langs bekk som omfattar jord- og flaumskred og overfløyning av vatn. Bekkeløpa skal reinskast og sikrast/plastrast innanfor planområdet der dei går i lausmassar. Det må til sikring/plastring av bekkeløpa nyttast stein av tilstrekkeleg størrelse som toler flaum- og sørpeskred. Det skal ikkje byggast bygg i sona. Kulvertar og/eller bruer må prosjekterast med tilstrekkeleg kapasitet der vegtrase kryssar bekkeløpa. Slike kryssingar skal ha ei utforming som ikkje er til hinder eller endrar retning på skredmassar. Vurdering og planlegging skal utførast av sakkunnig.

Nye fritidsbustader får ikkje midlertidig bruksløyve/ferdigattest før gamle vassrøyr frå Setratjørna like sør for Huldabottsfjellet, gamle brukonstruksjonar og eksisterande oppsamling av lausmassar i bekkeløp er fjerna/reinska. Viser til VA-rammeplan.

Plan for tiltak i tilknytning til graving, boring, sprenging og betongarbeid for å hindre forureining til vassdraget skal dokumenterast før det vert gjeve igangsetjingsløyve for tiltak. Før løyve til tiltak kan godkjennast, skal det føreliggja teknisk plan for heile planområdet. Før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest, skal det dokumenterast som ein del av FDV, leverast trykktesting og rapport frå røyrinspeksjon som dokumenterer at anlegg for spillvass-leidningar er tett. Viser til krav og rammer i VA-rammeplan tilknytt reguleringsplan utarbeida av Byggadministrasjon Harald Bjørndal AS, 25.09.2018 revidert 27.11.2019 og 18.03.2020.

8.9 ELEKTRISITET OG ENERGIFORVALTNING

BKK har hatt planen til gjennomgang og plassert trafo på egna stader i planområdet som gir god dekning for planlagd utviding. Straum, fiber og kablar skal leggjast i jord og i størst mogleg grad samordnast med andre tekniske anlegg.

Føresegnene opnar opp for at hytter i planområdet kan nytte solenergi via solfangarar i tillegg til elektrisk energi. Dersom ein ønskjer å nytte solenergi, skal desse integrerast på best mogleg måte i fasaden på hytta.

Informasjon henta frå SINTEF:

(<http://bks.byggforsk.no/News.aspx?sectionId=2&newsId=232>)

Solenergi er en miljøvennlig energikilde, den er tilgjengelig stort sett overalt, og den fins i store mengder. Ved hjelp av solfangere er det mulig å utnytte en del av solinnstrålingen til varmemål.

Stort potensiale

Sommer, vår og høst er det lange perioder med oppvarmingsbehov kombinert med god solinnstråling. Ved å bruke en felles varmelagringsstank, kan solfangere brukes sammen med, og komplettere, andre

energikilder. I Norge kan et godt dimensjonert solfangersystem produsere opptil 600 kWh per kvadratmeter solfangerareal i året.

Systemer for oppvarming av tappevann kan dimensjoneres slik at de dekker 40–70 % av det årlige tappevannsbehovet. Anlegg som leverer varme til både tappevann og romoppvarming, kan dekke opptil 20–25 % av det totale varmebehovet i gjennomsnitt – noe mer i godt isolerte bygninger, og noe mindre i dårlig isolerte bygninger.



Fig. 8.9.1: Plane solfangere integrert i vegg. Foto: solamavigator.net

8.10 AVFALLSHANDTERING/MILJØSTASJON



Renovasjon i Eikedalen er basert på faste hentepunkt langs Fv7. Kartet under viser BIR sine returpunkt i nærleik til planområde slik det er i dag.

Fig. 8.10.1: Returpunkt i Eikedalen, henta frå www.bir.no

Ved utarbeidinga av reguleringsplanen er grunnlagsmateriale sendt til BIR for å få vurdert om avfallsområdet sett av i reguleringsplanen, er tilfredsstillande. Området som skal få felles avfallstasjon har 18 eksisterande fritidshytter. I tillegg er rammer for 46 nye frittliggande hytter og ca. 28-30 fritidseiningar i område for konsentrert fritidsbygg. Tilkomsveg, utkøyringsveg, vendehamar og oppstillingsplass for renovasjonsbil tilfredsstillende både lastebil (L), jf. Statens vegvesens håndbok N100, og bruksklasse 10 (BK10), jf. Statens vegvesens håndbok R412. Tilkomsvegen har en maksimal stigningstilhøve på 38,70/00 som er mindre enn maksimal akseptabel stigningstilhøve på 10 % (1:10). Renovasjonsbilen har tilkomst til eigedommen via etablert veg til Eikedalen skisenter og tilkomstveg f-SKV2. Renovasjonsanlegget er plassert på eigen eigedom, men i utkanten av hytteområdet. Dette tilrettelegg for ei renovasjonshandtering der renovasjonsbilen ikkje må køyre helt inn i hytteområdet. Oppstillingsplass er tilnærma plan. Det er god plass for handtering av avfall. For estetiske og praktiske grunnar (stor snømengd) kan det setjast opp gjerde mot Fv. 49 og nabotomt i aust. Oppstillingsplassen vil verta markert på plassen.

Detaljreguleringsplan for Eikedalen hyttegrend
PLANOMTALE

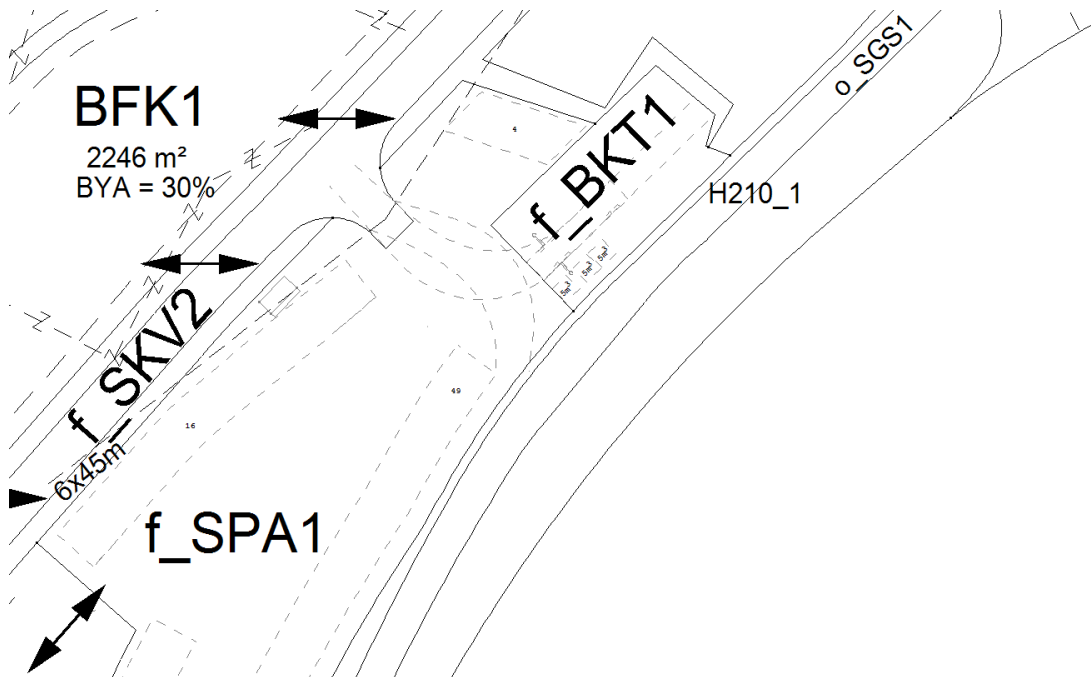


Fig. 8.10.2: Organisering av oppstillingsplass for avfallshandtering.

BIR har følgende uttale til innsendt materiale:

I tråd med BIRs gjeldende Avfalls- og ressursstrategi godkjent av Samnanger kommune (15.03.2016) er det vedtatt mål om innføring av kildesortering for hytterrenovasjon innen 2020. I forbindelse med innføring av kildesortering for fritidsboliger, er BIR i gang med å utvikle nye retningslinjer/standarder tilsvarende vår eksisterende renovasjonstekniske veileder.

Planområdet ligger innenfor det største fritidsboligområdet innenfor BIRs ansvarsområde. Det er naturlig at ved etablering av et så stort hytteområde at avfallsløsningen sees i sammenheng med tilgrensende hyttefelt. BIR tilrår at renovasjonsanlegget skal planlegges med kapasitet som kan ivareta et større antall fritidsboliger.

BIR har gått god for plassering og storleik på areal i e-post 15.08.2018. BIR vil ikkje på dette tidspunkt godkjenne ein RTP. Etter dette har me flytta litt på f_BKT1 slik at den ikkje ligg i enden av parkeringsplassen, men er det første ein møter etter avkøyring. Som teksten over tilseier vurderer BIR eit moderne anlegg på denne staden. Vi ber om at dette alternativet vert framlagd grunneigar/planframstillar og kommune før ein konkluderer for løysing i området. Det er viktig å få RTP på plass så snart som råd er. Om BIR vil ha løysing for avfall som dekker eit større område enn planområdet må konsekvensane informerast om og avklarast med grunneigar både praktisk og økonomisk. Det kan verte aktuelt å regulere for dette i tilknytning til omlegging av fv. 49 om tunnelinnslaget vert plassert i Eikedalen.

BIR har bede om at det vert innarbeid rekkefølge krav i føresegnene til reguleringsplanen i denne omgang. Desse er som følgjer:

BIR har følgende innspill vedrørende renovasjon i det videre planarbeidet:

- Krav i planbestemmelsene om kildesortering etter BIRs standard.
- Krav i planbestemmelsene om fremtidsrettede avfallsløsninger tilrettelagt for fleksibel gebyrmodell (med volumbegrensning og kundeidentifikasjon).
- Krav i planbestemmelsene om utarbeidelse av renovasjonsteknisk plan (RTP) som skal være forelagt BIR for uttale før søknad om byggetillatelse.
- Rekkefølgekrav om ferdigstilling av avfallsanlegget iht. til BIRs uttale til RTP før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.
- Tilstrekkelig og egnet areal for alle avfallstypene må avsettes spesifikt på arealplankart og i illustrasjonsplan/utenomhusplan.
- Tilstrekkelig areal for tilkomst med lastebil (L) og oppstilling ved henting av avfallet må sikres, jmfør BIRs renovasjonstekniske veileder (RTV) og veinormal (N100), Statens vegvesen
- Avfallsløsningen skal vurderes samlet for større områder/tilgrensede områder, dimensjonert for 200 fritidsboliger.

Rekkefølgekrava vert innarbeidd i føresegnene til reguleringsplanen. Framleggsstillar ønskjer ikkje vente på ny forskrift før ein kan setje i gang utbygging av området og vil be om at RTP kan godkjennast på grunnlag av dagens forskrift og at BIR vil vurdere framlegg til RTP som vart tilsendt (forelagt) den 05.07.2018.

Anna

Gang- og sykkelsti:

Det skal føreliggja utbyggingsavtale mellom Samnanger kommune, Statens Vegvesen og utbyggjar av Eikedalen hyttegrend om fordeling av kostnader og plikter ved etablering av gang- og sykkelsti langs fylkesvegen 0_SGS1, før søknad om tiltak i området. Hyttefeltet kan utbyggast og ferdigstillast då oppfylling av rekkjefylgjekravet om gang- og sykkelsti vert utsett til etter at anna utbygging av anna teknisk infrastruktur er etablert langs Fv. 49. Oppfylling av rekkjefylgjekravet vert sikra og oppfylt innan rimeleg tid og kontraktfesta i utbyggingsavtalen.

9 KONSEKVEN SAR AV PLANFORSLAGET

9.1 OVERORDNA PLANAR OG VEDTAK

Detaljreguleringsplan for Eikedalen hyttegrend
PLANOMTALE

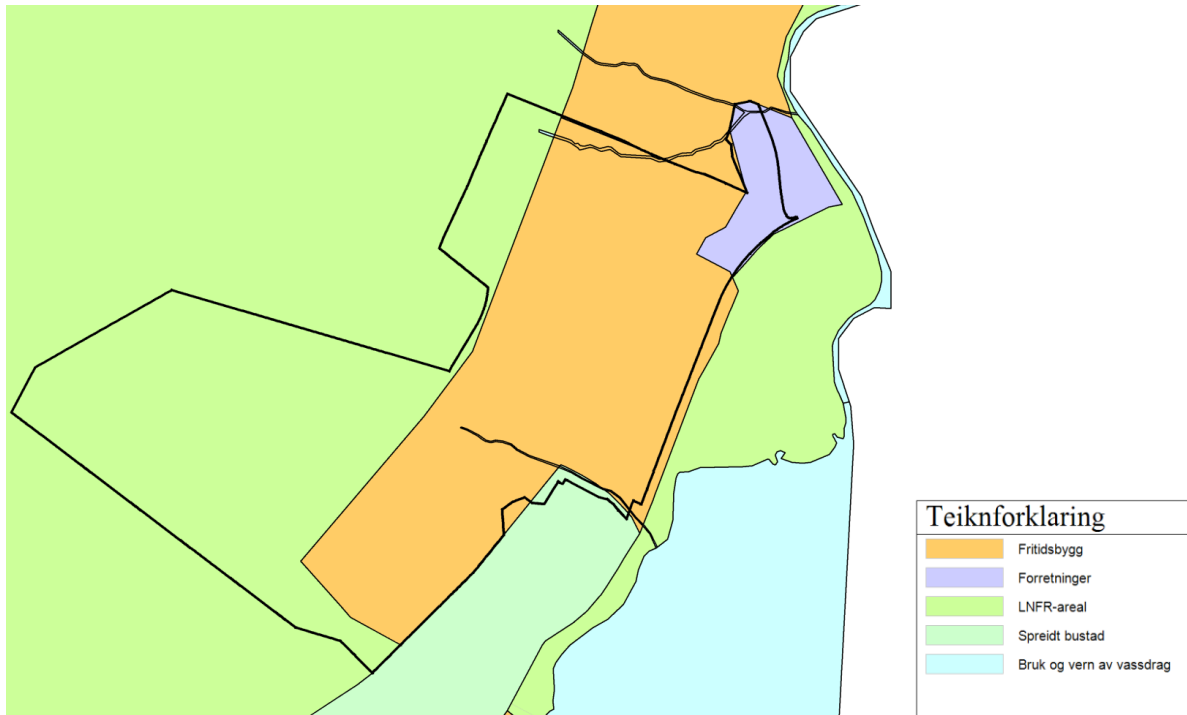


Fig. 9.1.1: Kommuneplanens arealdel med planområde for Eikedalen hyttegrend

Planen avviker noko ved å regulere LNF til byggeområde, viser til illustrasjon under. Elles er planen i trå med overordna plan. Det er lagt inn ei byggegrense på 20 meter til vassdrag, dette etter tilråding i skred og flaum rapporten. Det er laga ein illustrasjon som viser grøntområde i reguleringsplan og avvik frå kommuneplan:

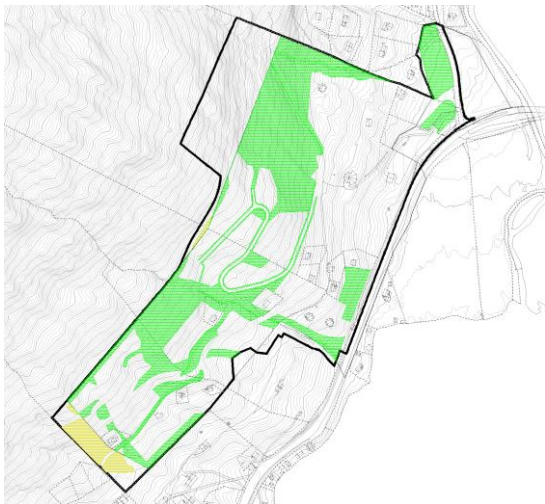


Fig. 9.1.2: Kommuneplanens arealdel/planformål for Eikedalen hyttegrend(- utviding med LNRF området)

Det lyse grøne viser grøntområde i strid med byggeområde i KP. Det gule viser byggeareal som er i strid med kommuneplanens arealdel (KP). Byggeområda utafor kommuneplanen sitt byggeområde er vesentleg mindre grøntområda sikra inne i byggeområdet.

Konsekvens av regulering av landbruks-, natur og friluftsmål til fritidsbustad.

Detaljreguleringsplan for Eikedalen hyttegrend
PLANOMTALE

Kommuneplanens grenser for formål er ofte ikkje heilt eksakt og det vil i mange tilfelle vere rom for å justere desse noko eller godta små avvik. I reguleringsplanen er det regulert inn større områder til grønt formål for å ta vare på viktige naturverdiar i planområde.

Moment:

- Det ligg ein flott ospeskog i planområdet som er teke vare på og ikkje bygd ned med fritidsbustader. Det same gjeld grøntområde i nord/aust der det også ligg ein tilkomst frå alpinanlegget og ned til hyttefeltet.
- For å få ein veg opp i feltet med ein tilrådeleg stigning og som ligg fint i terrenget, så måtte vegen strekkast så langt som mogleg. Dette medførte at tomter som før låg innafør planformålet no er pressa litt ut av planformålet i kommuneplanen.
- Tomtene som delvis er pressa utafør byggjeområdet i kommuneplanen ligg i bratt terreng og har derfor fått ein lang og smal tomtefasong for å betre å kunne tilpasse hytte til eksisterande terreng.
- Tomtene som delvis er pressa utafør byggjeområdet i ligg inne på eigedomen til tiltakshavar, råkar ikkje naboeigedomar.
- Løysinga gjer at planen kan realiserast med ein fornuftig og god infrastruktur.
- Området tomte som delvis ligg utafør byggjeområdet til kommuneplanen har ikkje stor verdi for landbruk. Arealet blir ikkje nytte til landbruksproduksjon i dag. Område er vist med ein raud sirkel og den svarte streken viser eigedomsgrensa.



Fig. 9.1.3: Område for fritidsbustad tomter som ligg utafør kommuneplanen sit byggjeområde, sett i forhold til LNF.

- Området har fått gangsti til frådeltte hyttetomter på naboparsell. Gangstien gir betre turmoglegheiter for eksisterande og framtidige hytteeigarar.
- Det er ikkje påvist spesielle naturverdiar på planlagde tomter, jf. naturbase.no. Det har heller vore eit ønskje å ta vare på verdifull ospeskog som ligg inne i byggeområdet.
- Området blir ikkje nytta til reindrift.

Tilpassing av dei planlagde byggjestrukturane til terreng og landskap når det gjeld stigningsforhold, fylling og skjering på veg og utforming av hyttetomter som fremjar ei form ei langsmal form på hyttene er vesentleg til fordel for terrengtilpassing. Landbruk vert ikkje ramma (endra), Natur vert erstatta mange gonger inne i områder som har større verdi (ospeskog og bekkeløp), friluftslivet vert det tilrettelagd for ved, skiløypetrasear og turvegar.

Fordelane er vesentleg større enn ulempene. Konsekvensen av tilpassingane av bygde strukturar og grøntområde til det lokale landskapet er i stor grad positiv.

9.2 EKSISTERANDE REGULERINGSPLANAR

Ikkje aktuelt.

9.3 ESTETIKK

Under er det vist 3D modeller som viser nye hytter i landskapet. Konsekvensar for eksisterande fritidsbustader er gitt i profiler. Hyttene ligg i ei austvendt fjellside og vil ikkje ligge i silhuett.

Det er lagt inn reglar for utforming av bygg og etterstell av skjeringar og fyllingar i samband med utbygging av veg. Utforming av feltet har reglar som er i trå med overordna plan.

Detaljreguleringsplan for Eikedalen hyttegrend
PLANOMTALE

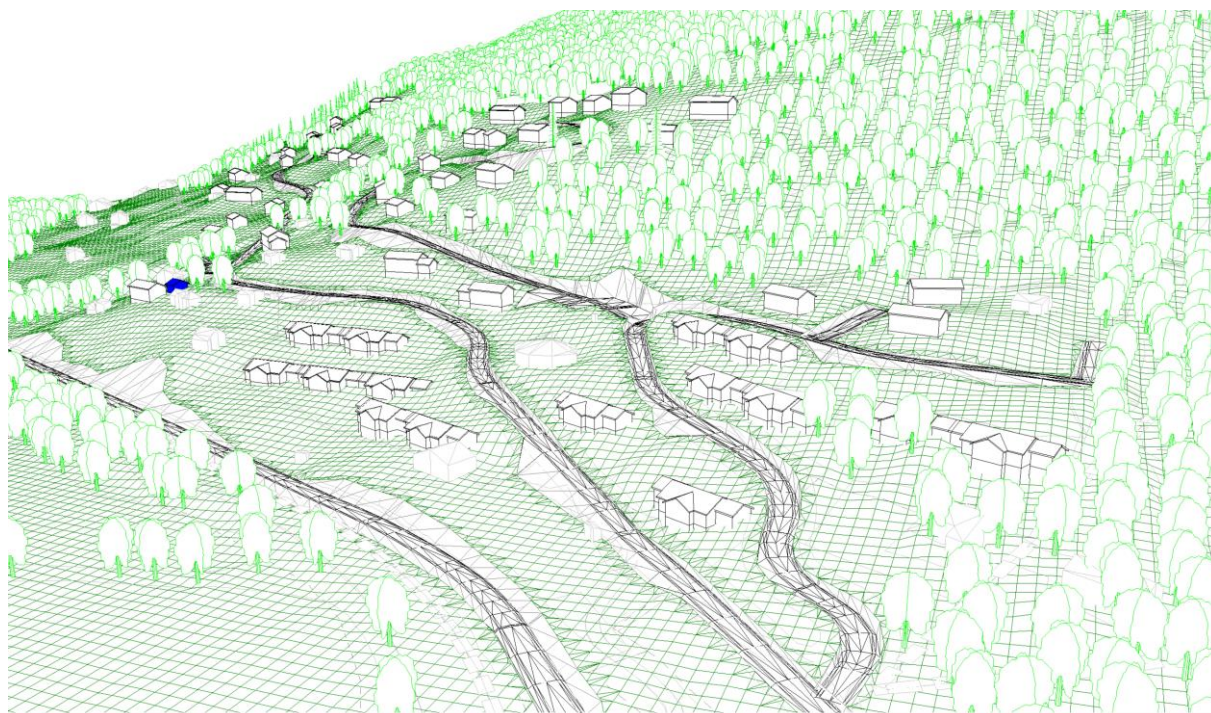


Fig. 9.3.1: 3D modell som viser framtidig utbygging

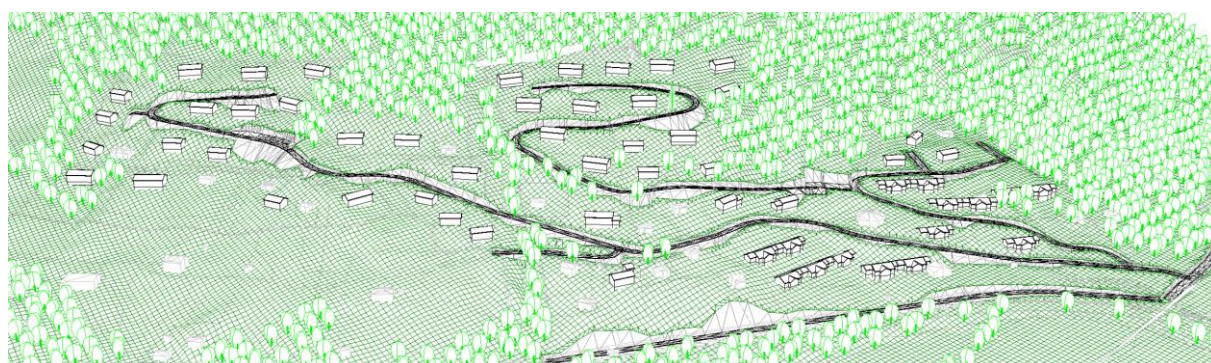


Fig. 9.3.2: 3D modell som viser framtidig utbygging

Utbygging og ny struktur og landskap:

Inngrepa vil ikkje føre til at landskapet mistar si verdi. Framtidige hytter vil ikkje liggje i silhuett på grunn av fjellområda bak. Gjennom planane skal hytteområde tilpassast landskapet. Det blir krav om tilplanting av fyllingar til veg og tomter i føresegnene.

Den største skjeringa på veg opp i hyttefeltet er på ca. 5 meter. Dette strekker seg over nokre få meter. Vegen er lagt så fint i terrenget som mogeleg.

For tomter som er brattare enn 1:6, så er det krav om kjellar/underetasje framfor å sprengje tomte. På denne måten unngår ein å gjere større endringar på landskapet.

Utnyttingsgrad:

Utnyttingsgrad for fritidsbustader frittliggende er på 220 m² BYA (dette er med parkering og utebu osv.), der største bygg ikkje kan vere større enn 160 m² BRA. Største bygg vil i stor grad måtte vere over to etasjar på grunn av at mange av tomtene er brattare enn 1:6.

Gesimshøgde skal ikkje vere over 4,5 meter og mønehøgde ikkje over 7,5 meter, målt frå gjennomsnittleg opphavleg terreng.

Fritidsbustad konsentrert har ei utnyttingsgrad på BYA = 30%.

Kvar fritidsbustad kan delast i fleire bygningskroppar og plasserast i tunskipnader, gjeld som ei bueining. Møneretnings skal i hovudsak fylgje terreng og vere parallelt med terrengkotane. Form på bygga skal tilpassast eksisterande terreng og omgjevnader.

Planen tek omsyn til retningsliner som er gjeve i gjeldande kommuneplan for Samnanger. Gje både nye og eksisterande hytter høve til å utvikle seg i tråd med normal hytteutbygging i Hordaland i dag.

9.4 KONSEKVENSA FOR NABOBAR

Nokre eigedomar vil måtte avstå grunn til veg opp i feltet. Dei fleste hyttetomtene vil kunne få tilleggsareal eit anna sted. For fleire av eigedomane er det inngått avtalar allereie. Etter at Statens vegvesen bad om at om at tilkomstvegen til feltet vart flytta minimum 15 meter lenger nord, en eksisterande, er den flytta inn på annan eigedom. Det har våre forsøk på å inngå avtale om makebyte. Denne saka er ikkje løyst enno. Det kan gå mot privat oreining. Viser til 8.12 Juridiske/økonomiske konsekvensar.

Høgdeforskjellane er så store at det i stor grad ikkje vil medføre ulempe med tap av utsikt for eksisterande hytter. Figur 8.4.a viser ein typisk lengdeprofil i lia i planområde. Denne viser tydeleg at plassering av hytter ikkje vil stenge for utsikt og lys.

Detaljreguleringsplan for Eikedalen hyttegrend PLANOMTALE



Fig. 9.4.1: Lengdeprofil av planområdet med nye og eksisterende hytter.

Eksisterende fjellbjørkeskog over deler av feltet er grunnlag for eksisterende tryggleik for snøskred, ønsker ein å tinglyse forbod mot hogst i denne sona. 3 eigedomar har andre eigarar enn Ålvik ferieheim. For eksisterende hytter og framtidige fritidseigedomar som er verna av skogen på desse eigedomane, vil ein vera avhengig av tinglyst avtale med desse grunneigarane om forbod om avskoging. Skogen har ikkje særleg høg verdi ettersom det stort sett er fjellbjørkeskog som ikkje har tradisjon for å vera drivverdig. Viser til omsynssoner 310 ras- og skredfare i reguleringskart. Om ikkje avtale inngåast, kan ein byggje skredsikring. Det vil er rekkefølgekrav i høve til tiltak på nye fritidseigedomar med omsyn til snøskredfare, om eksisterande skog i omsynsona vert fjerna. Skredsikring med fangvoll eller fangnett, kan verta så dyrt at gjennomføring ikkje vert realistisk på dei tomtene som det omfattar.

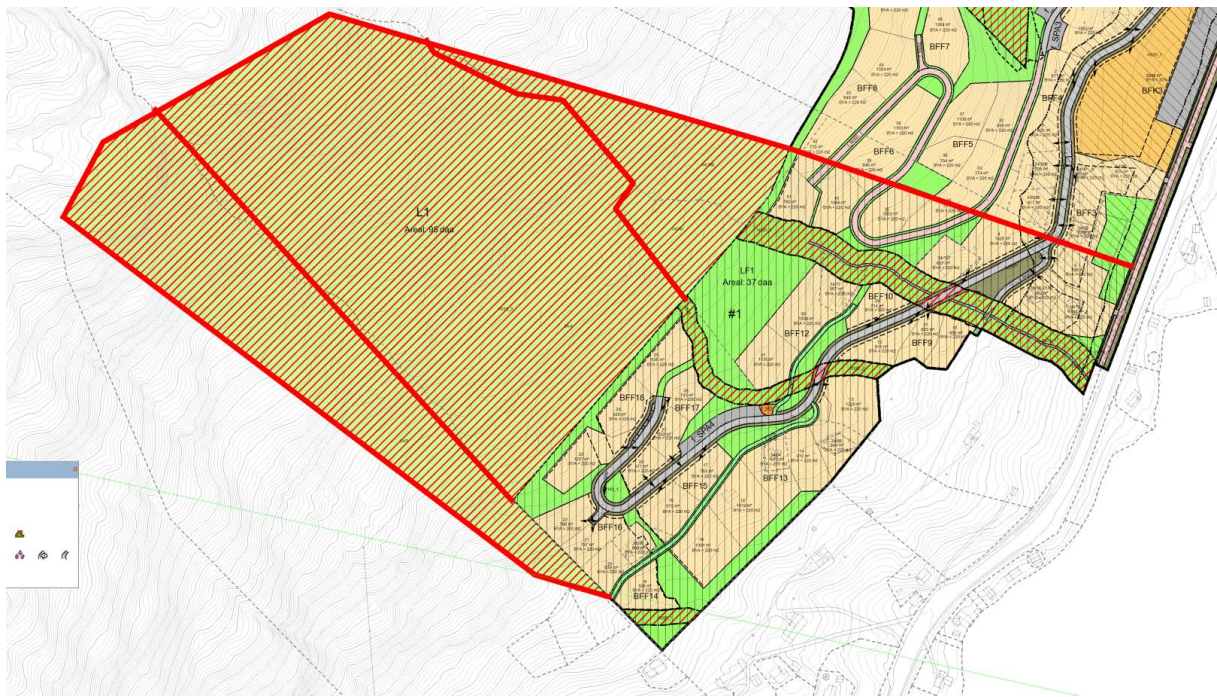


Fig. 9.4.2: Omsynssone der skog skal bevarst som skredsikring for nedanforliggende tiltak. Sona har tre grunneigarar. Den midtre delen er eigd av Ålvik ferieheim. Dei to eigedomane i nordaust er eigd av grunneigar som vil ha fordel av ein slik restriksjon, då denne vil sikre framtidige tomter på hans grunn. Sørvestleg eigedom er eigd av utanforstående grunneigar (i høve reguleringsplanen).

9.5 TRAFIKK- OG PARKERINGSTILHØVE

Parkeringskapasitet

Det er regulert ein felles parkeringsplass på ca. 3,2 daa, plassen har ein ca. kapasitet på 88 biler. Det ligg elles nokre mindre parkeringsplassar langt vegen opp i feltet. Ein del tomter parkerer på eigen tomt.

Utrykking

Innsatstida frå Samnanger; tida frå utalarmeringa til fyrste innsatsstyrken er i arbeid er om lag 15 minutt. Det er inga vaktordning for brannmannskapet her, bortsett frå i høgtider og i fellesferietida for å sikra minimums-mannskap.

9.6 KULTURMINNE

Ikkje aktuelt

9.7 FRILUFTSAKTIVITET, NATUROMRÅDE, BARN OG UNGES INTERESSER I NÆRMILJØET

Planen har nokre større gode grøntareal som er gode område for leik både for barn og unge. Alle delområde har tilkomst i grønne korridorar til desse.

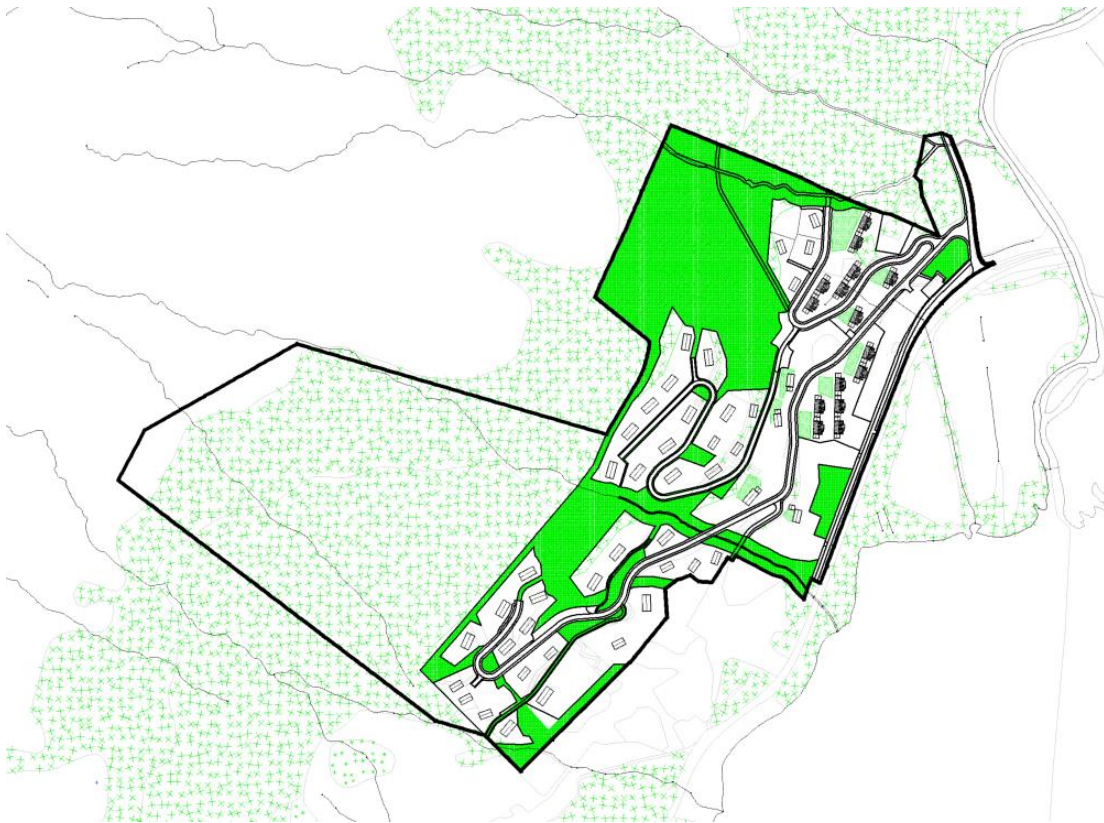


Fig. 9.7.1: Grøntområde i planen sett saman med omliggande skogsområde.

Med en samla arealbruk på ca. 25 % av kvar tomt, vil naturareal på den enkelte hyttetomt inngå i ein funksjonell grøntstruktur for hele delfeltet. Det er lagt opp til turstiar frå planområde og ut i friluftsområde rundt.

Utbygginga av ny infrastruktur og nye fritidsbustader vil ikkje endre området sin karakter eller tilgjenge med omsyn til friluftsliv og grønne interesser. Nye føremål i planforslaget er ikkje i konflikt med den lokal, regional eller nasjonal verdi for friluftsliv.

Kommunedelplanen har lagt ut ein del nye byggeområder og då har ein vurdert på eit overordna nivå at konfliktane med friluftsliv er små og konsekvensane for friluftsliv burde vere avgrensa i omfang. Fleire hytter vil medføre at noko av «Hundremeterskogen» rundt forsvinn.

I folkehelseprofilen til Samnanger laget av Folkehelseinstituttet viser de til at grøntområde bør kunne nåast på maksimum 10 minuttars gangavstand. For barn i lag med vaksne går dei ca. 400 m på 10 minuttar. Under er det vist ei skisse med tre sirklar med ein radius på 200 m. Det ligg gode grøntareal som er godt egne for barn og unge i ein avstand på 200 meter frå alle nye einingar i feltet.

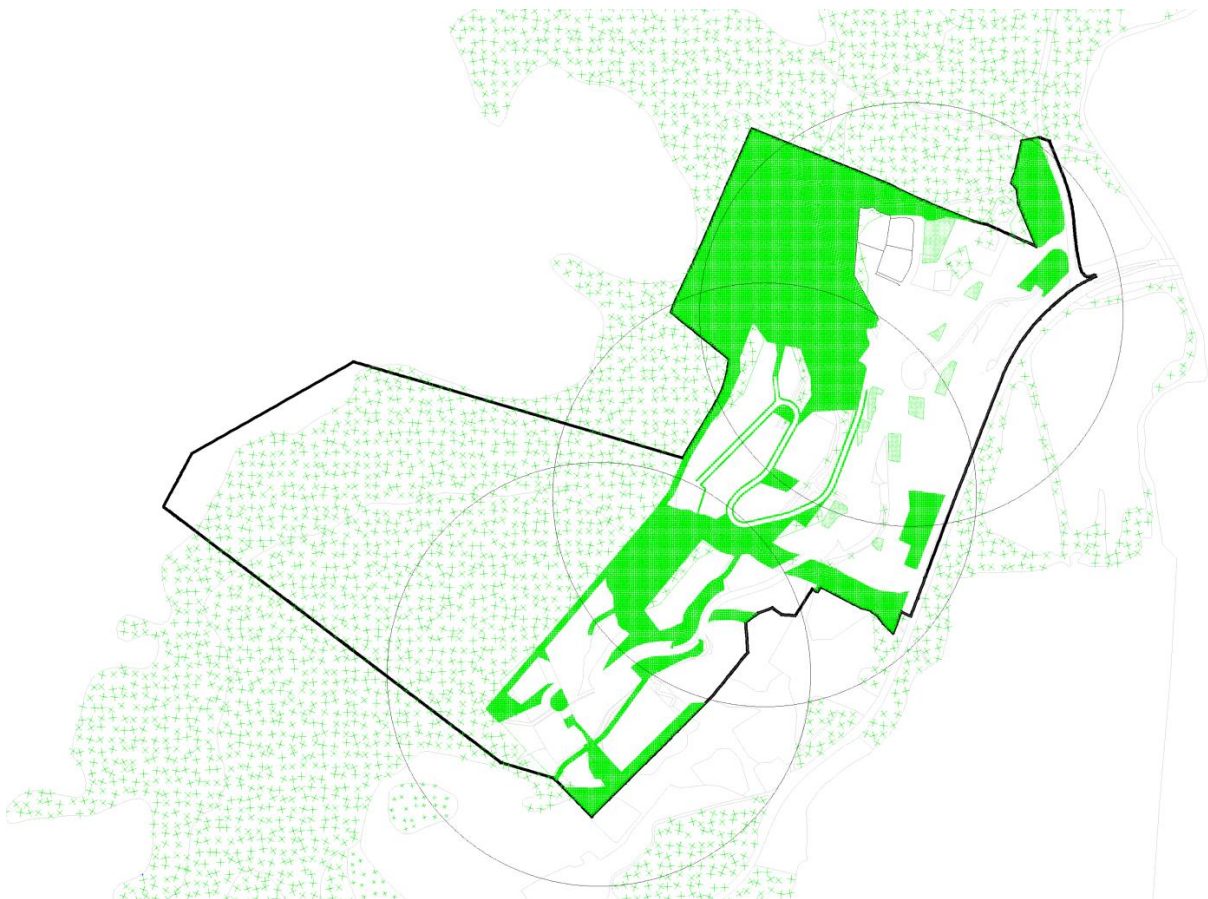


Fig. 9.7.2: Avstand til «firehundremetersskogen» vist som svarte sirklar.

Det er kort avstand til alpinbakken i Eikedalen frå hyttefeltet. Løypenettet på Kvamskogen er lett tilgjengeleg. Det blir også etablert eit fortau langs fylkesvegen. Dette er moment som gjer dette til eit attraktiv hytteområde for familiar.

9.8 PRIVAT OG OFFENTLEGE SERVICETILBOD

Nærmaste senter er Bjørkheim, skuleungar må ta skulebuss for å koma på skulen. Andre offentlege tenester ligg på Tysse.

9.9 RISIKO OG SÅRBARHEIT

Risiko- og sårbarheitsanalysen som er utarbeidd for reguleringsplanen nyttar akseptkriterane utarbeida av Norconsult AS for Samnanger kommune. I utarbeidinga av ROS-analysen er potensielle farar vurdert opp mot krava til sikkerheit som går fram av plan- og bygningslova (Pbl) §28-1 (Byggegrunn, miljøforhold m.v.) og § 29-5 (Tekniske krav), og byggtknisk forskrift, kapittel 7 (Sikkerheit mot naturpåkjenningar).

Alle aktuelle tema er vurdert. Det er avdekt noko risiko for liv og helse og materielle skadar innanfor planområdet. Kombinasjonen av lite eller noko sannsyn (S) og liten eller ubetydeleg konsekvens (K) går igjen for dei fleste vurderte tema. I utarbeidinga av ROS-analysen er potensielle farar vurdert opp mot krava til sikkerheit som framfar av plan- og bygningslova (Pbl.) §28-1 (Byggegrunn, miljøforhold m.v.) og §29-5 (Tekniske krav), og byggtknisk forskrift (TEK17), kapittel 7 (Sikkerheit mot naturpåkjenningar). 4 tema er spesielt vurdert i ROS –analysen.

Traffikkulykker

Konklusjon	Akseptabel
------------	------------

Reguleringsområdet har avkøyring frå lokalveg til alpinanlegget i Eikedalen. Eksisterande avkøyring til eksisterande parkeringsplass ligg nærare fylkesvegen enn 20 meter. Ved å flytta avkøyringa lengre frå fylkesvegen vil sannsynet for ulykker minska.

Reguleringsplan regulerer gang- og sykkelveg langs fv. 49. Autovern eller rabatt etablerast mellom gang- og sykkelveg og fylkesvegen. Gjennomføring av GS-veg er avhengig av og kan ikkje gjennomførast før VA-utbygging i Eikedalen. Utbygging kan og vere avhengig av traseval for tunnel i Tokagjelet. Fritidsbustadane regulert inn treng ikkje vente på utbygging av GS-veg langs fv. 49. Det er i føresegnene rekkfølgekrav til utbyggingsavtale mellom Statens vegvesen, Samnanger kommune og utbyggjar av hyttefeltet, som sikrar gjennomføring av utbygging av GS-veg etter at resten av infrastrukturen langs fylkesvegen er på plass. Vi tilrår føresegn som følgjer:

«Det skal føreliggja utbyggingsavtale mellom Samnanger kommune, Statens Vegvesen og utbyggjar av Eikedalen hyttegrend om fordeling av kostnader og plikter ved etablering av gang- og sykkelsti langs fylkesvegen 0_SGS1, før søknad om tiltak i området. Hyttefeltet kan utbyggast og ferdigstillast då oppfylling av rekkjefylgjekravet om gang- og sykkelsti vert utsett til etter at anna utbygging av anna teknisk infrastruktur er etablert langs fv. 49. Oppfylling av rekkjefylgjekravet vert sikra og oppfylt innan rimeleg tid og kontraktfesta i utbyggingsavtalen.»

Tidspunkt for oppfylling av rekkjefølgjekravet vert såleis utsett til anna teknisk infrastruktur vert etablert langs fv. 49.

Når det gjeld flyulukker, så vil det ikkje gjerast risikoreduserande tiltak innafør området.

Ras-, skred- og flaumfare

Konklusjon	Akseptabel
------------	------------

Snøskred:

Tilstrekkeleg sikkerheit mot naturfare i planframlegget vert ivareteke gjennom vurderingar av reguleringsføremålsgrenser, regulerte omsynssoner og gjennom føresegnene til planen. Del av planområdet har reel fare for snøskred om eksisterande skog vert fjerna. Omsynssoner der skog er føresetnad for sikkerheit mot snøskred, som ligg innafør planområdet skal få omsynssone H310 i reguleringsplanen. I føresegnene er det presisert at skogen skal skjøttast og ivaretakast. Det er ikkje høve til total avskoging av fjellsida. Det er ikkje høve til hogst som skapar potensielle snøskredløp. Skog skal veksa og ein skal ikkje ta ut all skogen på ein gong. Det er rekkefølgjekrav til tinglyst fråsegn. Det skal tinglyst fråsegn om forbod mot hogst som svekker området sitt vern mot snøskred i omsynssone H310_3, fareområde for snøskred. Tinglysing skal skje for kvar einkilde eigedom innafør omsynsone. Om ein ikkje kan vise til tinglyst fråsegn på eigedomen, må det etablerast skredsikring før nye fritidsbustader innafør det einkilde bestemmelsesområdet får midlertidig bruksløyve-/ferdigattest. Vurdering, skredsimulering og planlegging av eventuell skredsikringstiltak skal utførast av sakkunnig.

- Rekkefølgjekrav for fritidstomter i bestemmelsesområde #1 er knytt til fråsegn eller skredsikringstiltak for området innafør omsynsone H310_3 på gnr. 34, bnr. 5.
- Rekkefølgjekrav for fritidstomter i bestemmelsesområde #2 er knytt til fråsegn eller skredsikringstiltak for området innafør omsynsone H310_3 på gnr. 34, bnr. 4.
- Rekkefølgjekrav for fritidstomter i bestemmelsesområde #3 er knytt til fråsegn eller skredsikringstiltak for området innafør omsynsone H310_3 på gnr. 34, bnr. 19 og 192.

Detaljreguleringsplan for Eikedalen hyttegrend
PLANOMTALE

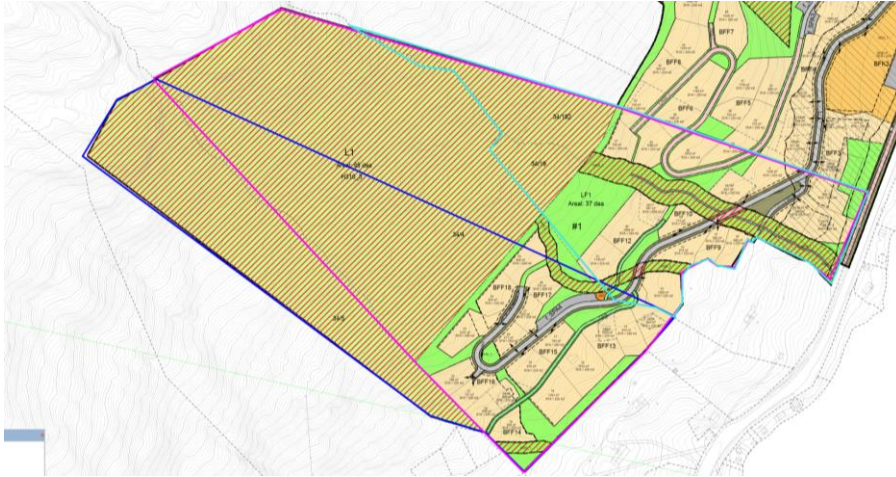


Fig. 9.9.1: Avklaring av kva tomter som vert råka om skogen vert hoggen på dei forskjellige eigedomane. Blå strek er tilknytt 34/5, rosa strek er tilknytt 34/4 og turkis strek er tilknytt 34/19 og 192.

Steinsprang:

Tilstrekkeleg sikkerheit mot naturfare i planframlegget vert ivareteke gjennom vurderingar av reguleringsføremålsgrenser, regulerte omsynssoner og gjennom føresegnene til planen. Område der det er indikert fare for steinsprang skal verta markert i plankart som bestemmelsesområde med tilhøyrande rekkefølgjekrav. Området skal reinskast for laust materiale. Der det er eksponert fast fjell skal det vurderast behov for sikring, i form av steinsprangnett og/eller bolting, etter utført reinsk før igangsetjingstiltak for fritidsbustader.

Flaum og sørpeskred:

Tilstrekkeleg sikkerheit mot naturfare i planframlegget vert ivareteke gjennom vurderingar av reguleringsføremålsgrenser, regulerte omsynssoner og gjennom føresegnene til planen. Det er lagt inn omsynssone for flaum i reguleringsplanen. Fareområda er lagt til friluftsføremål og det er lagt inn byggegrenser ein meter frå omsynssonene. I føresegnene er det sett krav til at det ikkje skal byggast bygg i sona. Bekkeløpa må reinskast og sikrast/plastrast innanfor planområdet. Alle restar nedstraums for dei gamle bruene, som autovernseksjonar og telefonstolpar, må fjernast. Det må sytast for at røyra og tilhøyrande grøftetrase som går frå Setratjørna ikkje har potensiale for å drenere vatn inn i planområdet. Reguleringsplanen må sikre at reinsking av bekkane skjer før det kan gjevast igangsetjingsløyve. Det må prosjekterast kulvertar og/eller bruer med tilstrekkeleg kapasitet der bekkeløpa kryssar vegtrase. Slike kryssingar skal ha ei utforming som ikkje er til hinder eller endrar retning på skredmassar. Vurderingar skal utførast av sakkunnig.

Støy – omsynssone H210 (raud) og H220 (gul) i reguleringsplanen

Konklusjon	Akseptabel
------------	------------

Det er regulert inn gul og raud støysone langs fv. 49 jf. støysoner utarbeida i SWECO rapport RIAKU01, 18.04.12.

I raud støysone er det ikkje lov å etablere bygg som inneheld rom med støyfølsam bruksføremål (stove, soverom) eller uteopphaldsareal tilknytt fritidsbustaden.

Innafor gul støysone er det sett følgjande krav i føresegnene til støytiltak. Det kan setjast opp støyskjerm/støyvoll langs fv. 49 mellom GS-veg og byggjeområda. Utan støytiltak langs fv.49 skal fritidsbustad etablerast med ei stille side kor vegtrafikkstøy er lågare enn Lden 55 dB. Soverom skal plasserast med vindaug mot stille side og uteopphaldsareal skal skjermast slik at vegtrafikkstøy vert lågare enn Lden 55 dB.

Mogleg forureining av vassdraget

Konklusjon	Akseptabel
------------	------------

For å unngå avsig av lausmasser og forureining til Eikedalsvassdraget skal avbøtande tiltak vidareførast inn i teknisk plan og i reguleringsplan. Desse gjeld tiltak tilknytt utbygging av område, omhandlande avgraving av jord og andre massar, boring og sprengingsarbeid og betongarbeid. Etter at spillvassleidningar er bygd skal det, som ein del av FDV, leverast trykktesting og rapport frå røyrinspeksjon som dokumenterer at anlegget er tett. Ved innsending av byggesøknader må ein legge ved planar som dokumenterer dei tiltaka ein har planlagt for å reduserer forureining i byggjefasen. Viser til VA-rammeplan.

9.10 INFRASTRUKTUR (VEI/VANN/AVLØP, EL-ANLEGG ETC)

Dagens kryss frå vegen opp til Eikedalen skisenter blir flytta mot skisenteret etter ønsker frå Samnanger kommune. Kryssforholda blir med dette ryddigare og sikrere både for bilistar og mjuke trafikkantar.

Det varierer litt i hyttefeltet om enkelt hytter får veg fram til tomte eller må parkere for så å gå til hytta.

Området er eit frodig område der det kan regne ca. 3 meter i året, dette tilseier også at vegetasjonen trivast i dette området og kjem relativt raskt på plass etter tiltak i naturen. Vegane er prosjektert i 3D og lagt i terrenget slik at dei får ein utforming som stemmer med handbøkene til Statens vegvesen. Ein må opp i terrenget for å kunne sjå alle vegane i planområde.

Detaljreguleringsplan for Eikedalen hyttegrend
PLANOMTALE

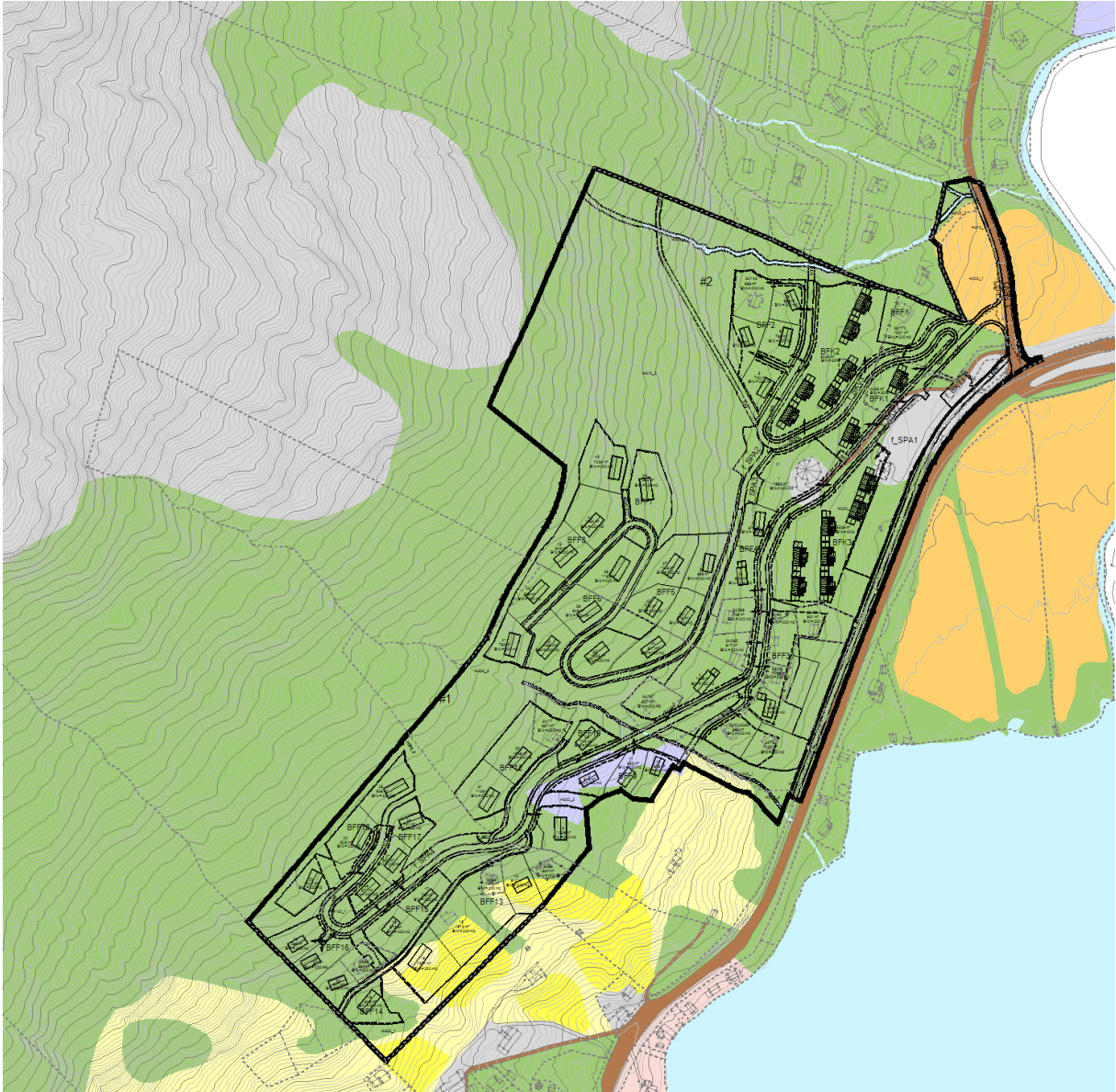


Fig. 9.10.1: 3D modell som viser ny infrastruktur i høve vegetasjon (- utviding med L NRF området)

Vegutforming

Ein har valt å skilje mellom vegar, gang- og sykkelveggar og turveggar/skiløyper i området.

Gangsti turveg:

- Det kan tilretteleggjast med tursti på 3 meter breidde i terrenget (det kan utførast som grus på duk ol.).

Gang- og sykkelveg:

- Opp til BFF 5 og BFF 6 er det bratt. Det er prosjektert ein køyrbar gangveg med stigning opp til 1:6,5. For å gjera hyttene tilgjengelege for fleire, vert det lagt opp til at gang- og sykkelveg kan køyrast på i høve der ein treng frakte varer og personar opp. Det skal ikkje parkerast på gang- og sykkelsti og ikkje på tomtene.

Internveggar til fritidsbustadane:

- Tilkomst veg til hytteområda får maks 1/8 meter stigning på rettstrekk, 1/10 i slyng med radius mindre en 40 meter. Minimum radius i slyng er på 10 meter. Fartsgrense 30 km/t. I dei bratte partia opp vil vegen få ei breidde på 4 meter vegbane, 0,25 m skulder til kvar side.
- Tilkomstveg som er flatare enn 1/12 får ei vegbreidde på 3 meter vegbane, 0,5 meter skulder. Tilkomst til enkelthytter har breidde på 2,5 meter.
- Interne kryss blir utforma med køyremåte A for personbil og køyremåte B for lastebil. Det er avgrensa trafikk med lastebilar inn i dette området, så planleggjar legg til grunn at det er godt nok med køyremåte B for lastebil

Busstopp

Det er busstopp på begge sider av fv.7 ved krysset opp til Eikedalen skisenter. Det er to bussliner som går over Kvamskogen, line 925 og line 930. Desse linene har ca. 12 t/r avgangar forbi Eikedalen på kvardagar. Det er sannsynleg at det er fleire som nyttar bil som framkomstmiddel enn buss til og frå hytteområdet.

Utrykking

Nærmaste utrykkingsstasjon er i Samnanger. Blindveggar får vendehammarar slik at utrykkingsbilar skal kunne snu. Dette gir auka sikkerheit ved ein eventuell ulykke eller brann.

9.11 KONSEKVENSA FOR NÆRINGSINTERESSER/TOMTEEIGARAR INNAFOR OMRÅDET.

Planforslaget vil ikkje få store konsekvensar for avgang av LNF-areal i nord-vest. Dette er eit område som ikkje har vore i drift på fleire år.

Ved sal av tomter skal det etablerast ei velforeining for området som skal ta ansvar for krav som er formulert i reguleringsplanen med tanke på vedlikehald av veggar, ivaretaking av opne vassveggar og skog.

Detaljreguleringsplan for Eikedalen hyttegrend
PLANOMTALE

Utbygging i bestemmelsesområde #1 er avhengig av tinglyst fråsegn frå gnr. 34, bnr. 5

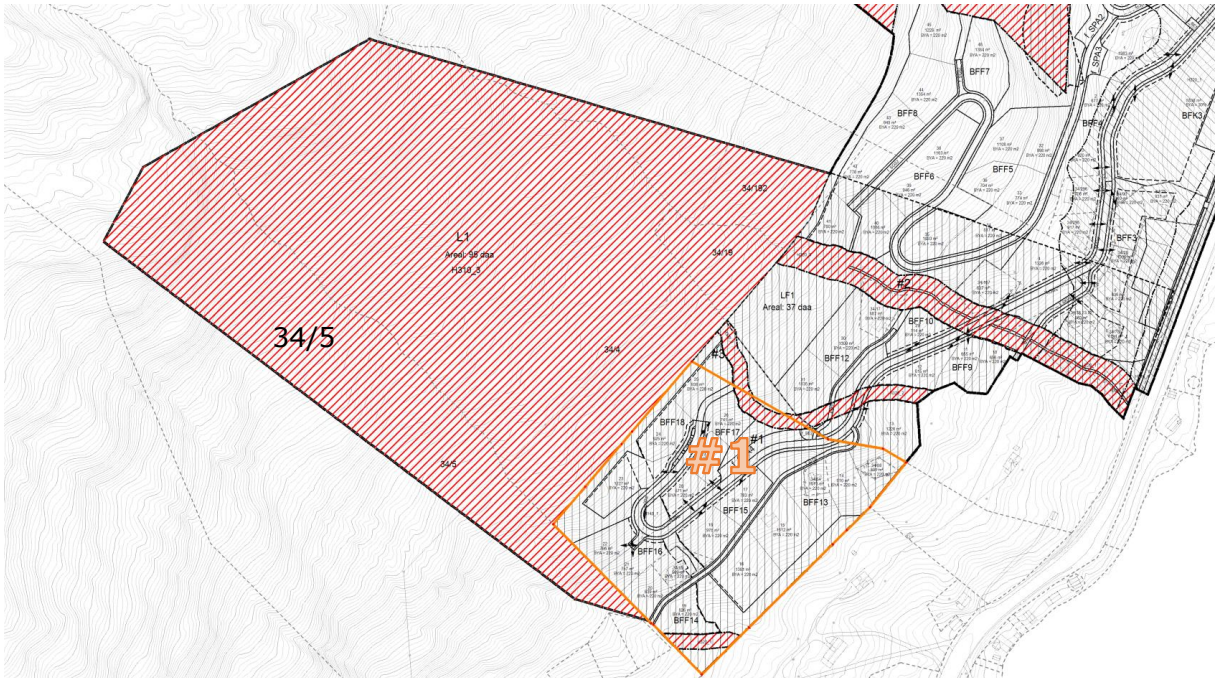


Fig. 9.11.1: Bestemmelsesområde #1 (oransje linje). Viser til figur 9.9.1 blå linje.

Utbygging i bestemmelsesområde #1 er avhengig av tinglyst fråsegn frå gnr. 34, bnr. 19 og 192

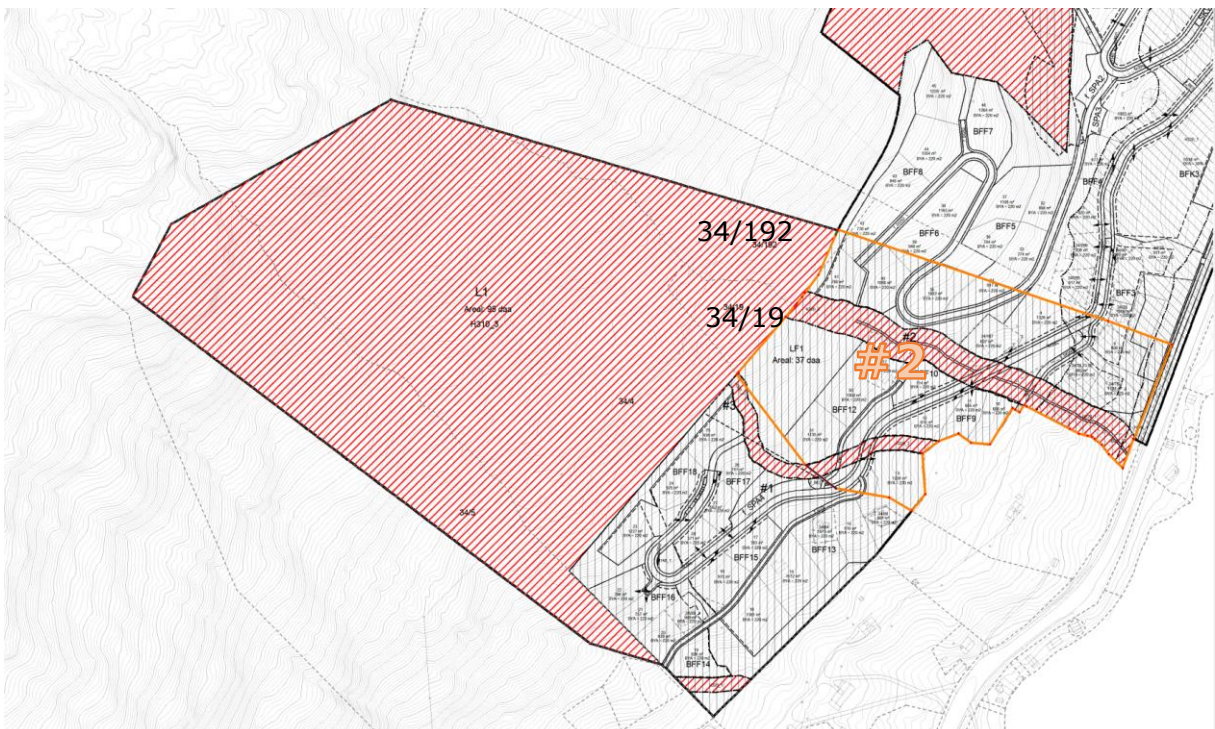


Fig. 9.11.2: Bestemmelsesområde #2 (oransje linje). Viser til figur 9.9.1 turkis linje.

Utbygging i bestemmelsesområde #3 er avhengig av tinglyst fråsegn frå gnr. 34, bnr.4.

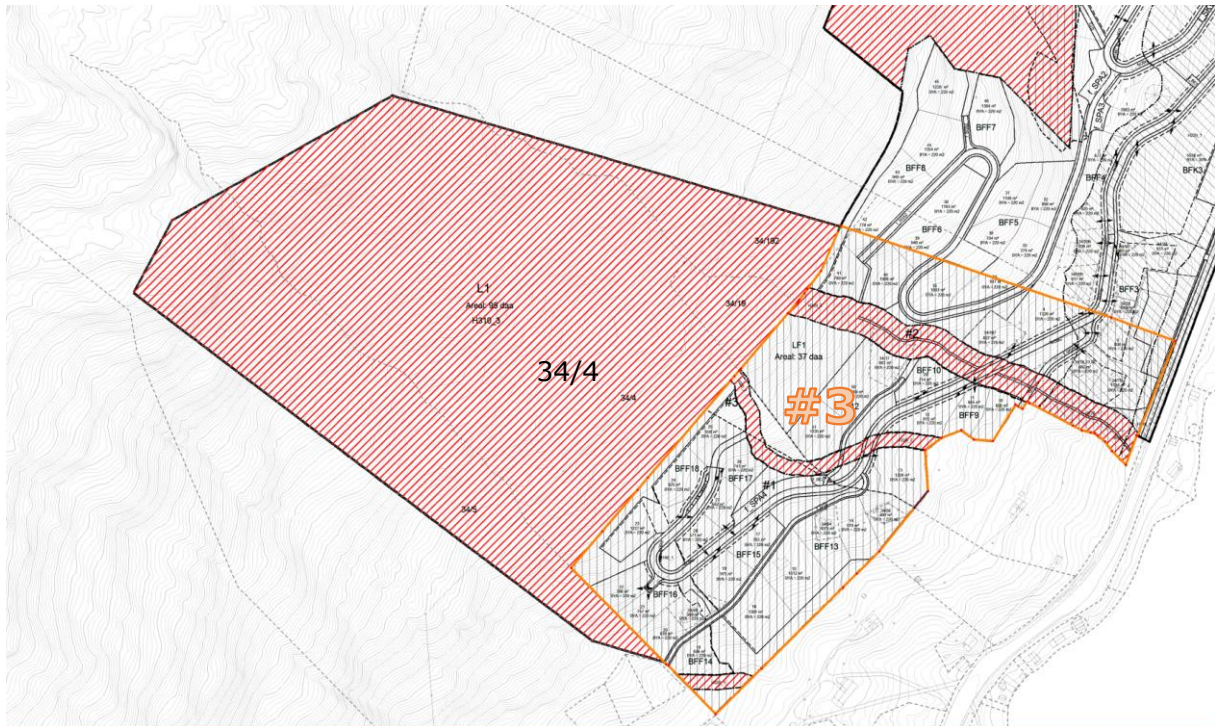


Fig. 9.11.3: Bestemmelsesområde #3 (oransje linje). Viser til figur 9.9.1 rosa linje.

Det vil sei at alle tomter med bestemmelsesområde #1- #3 er avhengig av tinglyst fråsegn frå to grunneigarar for at ein skal sikre tilstrekkeleg med skog som beskyttar mot snøskredfare.

9.12 JURIDISKE/ ØKONOMISKE KONSEKVENSNAR FOR KOMMUNEN

I planprosessen har Statens vegvesen stilt krav til å flytte avkøyning til tilkomstveg f_SKV2 lenger bort frå fv. 49 enn opphavleg planlagd. F_SKV2 er og kortare for å ta i vare ein ospeskog midt i området. Dette har ført til at BKF 2, BFF2, BFF5, BFF6, BFF7 og BFF8 har fått ny tilkomst som via f_SKV3. Grunna stigningsforholda må denne ta av langt mot aust. Dette har ført til at veganlegget går over gnr. 34, bnr. 172 som ikkje er eigd av Ålvik Ferieheim. Ålvik ferieheim har tilstreba å få til ein avtale med grunneigar. Det har vore tilbod om makebyte av tomt som ikkje er akseptert. Det har til no ikkje lukkast forslagsstillar og komme til semje med eigar av gnr. 34 bnr.172 om vegrett over tomta. Det er ein pågåande dialog mellom partane når det gjeld makebyte for plassering av veg. No har me endra planformålet frå parkering til friluftsføremål i reguleringsplanen, der det i dag er avkøyning, slik at ein i minst mogleg grad kjem innpå denne eignedomen. Om ikkje partane vert einige vil konsekvensen verte privat oreigning.

Detaljreguleringsplan for Eikedalen hyttegrend
PLANOMTALE

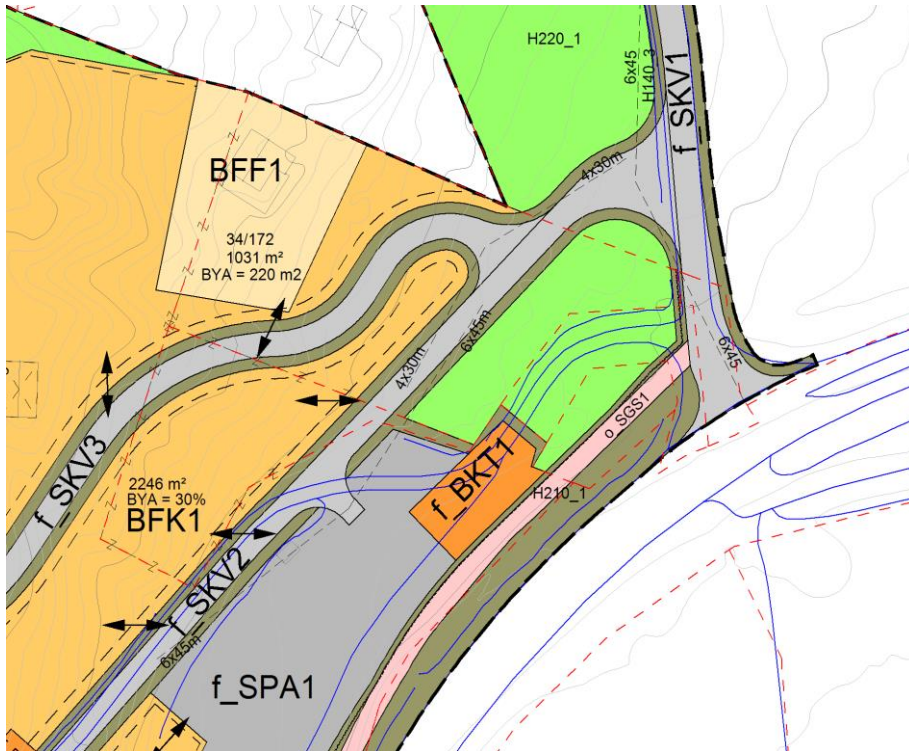


Fig. 9.12.1: Kart som viser eksisterende eigedomsgrenser (raud) eksisterende veg (blå) på siste justerte plankartframlegg.

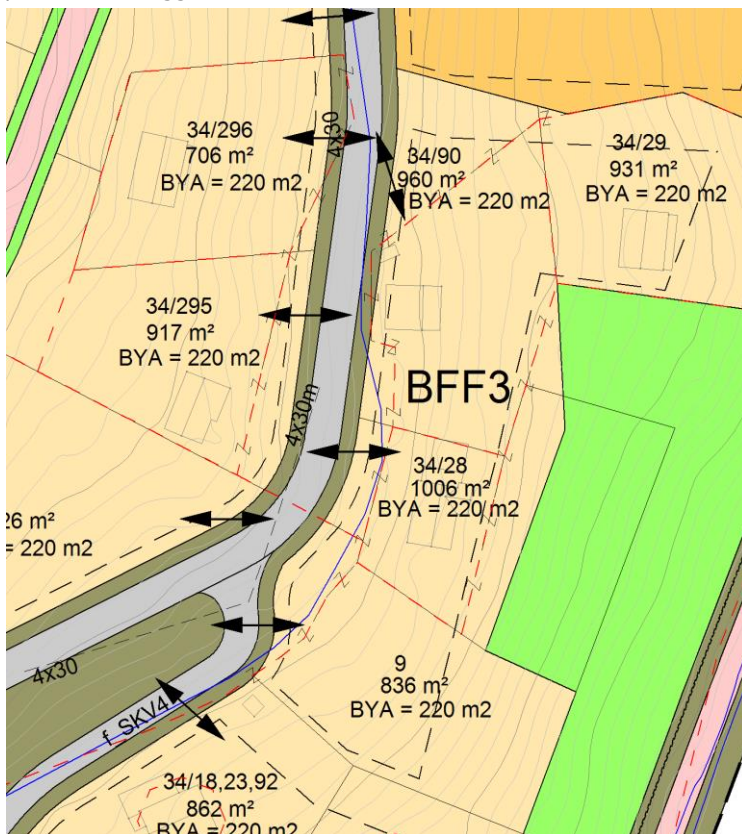


Fig. 9.12.2: Kart som viser eksisterende eigedomsgrenser (raud) eksisterende veg (blå) på siste justerte plankartframlegg.

Å få på plass alle tomter for fritidsbustad som i planframlegg vil vera positivt for aktivitet i Eikedalen og Samnanger kommune. Det er positivt at gang- og sykkelveg vert regulert. Meir aktivitet i området, vil føre til større omsetning for lokale bedrifter og skatteinntekter til Samnanger kommune. Utan resursbruk i høve etablering av intensjonsavtale for gang- og sykkelveg, eventuell oreigning og fleire byggesaker vil planforslag ikkje få økonomiske konsekvensar for kommunen.

10 MEDVERKNAD

Planen har hatt standard opplegg for medverknad. Planprosessen har av ulike grunnar drege ut i tid. Det har vore to rundar med varsel om oppstart.

11 FORSLAGSTILLAR SINE AVSLUTTANDE KOMMENTARAR

Reguleringsplanen er hovudsakleg i tråd med overordna plan, vegane er lagt optimalt i terrenget for å unngå store og omfattande inngrep. Det er sett krav til etablering av gang- og sykkelsti langs fylkesvegen. Hyttefeltet er planlagt med landskap i 3D, dette for å sikre at område får ei fornuftig plassering av infrastruktur og tomter. Eikedalen er eit attraktivt område for hytter, det ligg nærme Eikedalen skisenter og flotte fjellområder på alle kantar. Nærleik til Bergen gjer at dette er eit praktisk område for Bergensarar å ha hytte.