



## Innhold

1.0	BAKGRUNN/INNLEIING.....	3
1.1	<i>Bakgrunn</i> .....	3
2.0	PLANSTATUS.....	4
2.1	<i>Kommuneplan</i> .....	4
2.2	<i>Reguleringsplan</i> .....	4
3.0	OMTALE AV PLANOMRÅDET / EKSISTERANDE SITUASJON.....	5
3.1	<i>Geografisk plassering</i> .....	5
3.2	<i>Historikk og arealbruk</i> .....	6
3.3	<i>Eksisterende bygg</i> .....	7
3.4	<i>Eksisterende veg- og trafikktilhøve</i> .....	9
3.5	<i>Naturjevne tilhøve</i> .....	11
4.0	EIGEDOMSTILHØVE.....	14
5.0	PLANPROSESS.....	15
6.0	MERKNADER TIL OPPSTART AV PLANARBEID.....	15
7.0	OMTALE / KONSEKVENSAV PLANFORSLAGET.....	18
8.0	PLANFAGLEGE VURDERINGAR.....	24
8.1	<i>Kulturlandskap og kulturminne</i> .....	24
8.2	<i>Samfunnsverknader</i> .....	24
8.3	<i>Transport</i> .....	24
8.4	<i>Friluftsliv</i> .....	25
8.5	<i>Naturmiljø og Naturmangfaldslova</i> .....	27
8.6	<i>Landskap / Estetikk</i> .....	28
8.7	<i>Universell utforming</i> .....	30
8.8	<i>Born og unge sine interesser</i> .....	30
8.9	<i>Folkehelse</i> .....	30
8.10	<i>Strandsone</i> .....	30
9.0	ROS- ANALYSE.....	33

## 1.0 BAKGRUNN/INNLEIING

### 1.1 Bakgrunn

Forslagsstillar: Inge Malkenes  
Garden 83, 5690 Lundegrend

Utarbeidd av: Gøtz AS v/ Kari Hilde Rommetveit og Line Hatlevik  
Sæ 132, 5417 Stord  
Tlf.: 97 65 39 72 e-post: [kari@goetz.no](mailto:kari@goetz.no)  
Tlf.: 99 38 48 35 e-post: [line@goetz.no](mailto:line@goetz.no)

Forslagsstillar Inge Malkenes ynskjer å leggja fram eit forslag til reguleringsplan for delar av gnr. 121 bnr. 5, Malkenestangen, Tysnes kommune (plan-id:2018-03). Arealet som er avsett til fritidsbustader i kommuneplanen er omfatta av krav om reguleringsplan før arbeid og tiltak etter PBL kap. 20 og 30, samt frådelling til slike føremål kan finne stad. Det vart starta opp planarbeid i området i 2006 som ikkje vart fullført hovudsakleg på grunn av usikre eigedomstilhøve. No har ein fått avklara alle eigedomsgransene innanfor planområdet, så no ynskjer tiltakshavar å kome i mål med reguleringsplanen. Ein har teke utgangspunkt i påbegynt reguleringsplan i området, men med nokre endringar m.a. av tilkomstveg, tal og plassering av tomter. Endringane har også medført ei justering av plangrensa i høve til tidlegare påbegynt reguleringsplan i søraust. Vidare er plangrensa justert etter eigedomsgransene. Plangrensa vart sett i samråd med kommunen, og det vart meld oppstart av reguleringsplanen 12.04.2018. Planområdet utgjør totalt ca. 81,0 daa.

#### Føremål

Føremålet med reguleringsplanen er å leggje til rette for 6 stk. nye fritidsbustadtomter med tilhøyrande trafikkareal og grøntområde. Ein opnar for at det kan førast opp konsentrerte fritidsbustader med maks 2 einingar i kvar på to av tomtane. I tillegg er det 8 stk. frådelt tomter i området i dag som det ikkje er bygd på enno. Ein vil leggje til rette for at desse kan byggjast ut. På ein av dei eksisterande tomtane vil ein leggje til rette for etablering av einebustad. Vidare vil ein regulere inn eksisterande situasjon og einingar. Den planlagde utbygginga er stort sett i tråd med overordna plan, men nokre av dei allereie frådelt tomte ligg innanfor LNRF- området i kommuneplanen. Desse vil ein no regulere til område for frittliggjande einebustader og fritidsbustader. Planen vil ikkje legge opp til utbygging av nye fritidsbustader, naust eller kai-/bryggjeanlegg i strandlinja, men ein vil regulere inn eit båtfeste og moglegheit for å føre opp ein gapahuk/grillhytte eller liknande og sittebenker i strandsona. Ein vil leggje til rette for ein enkel tilkomstveg/gangveg til dette.

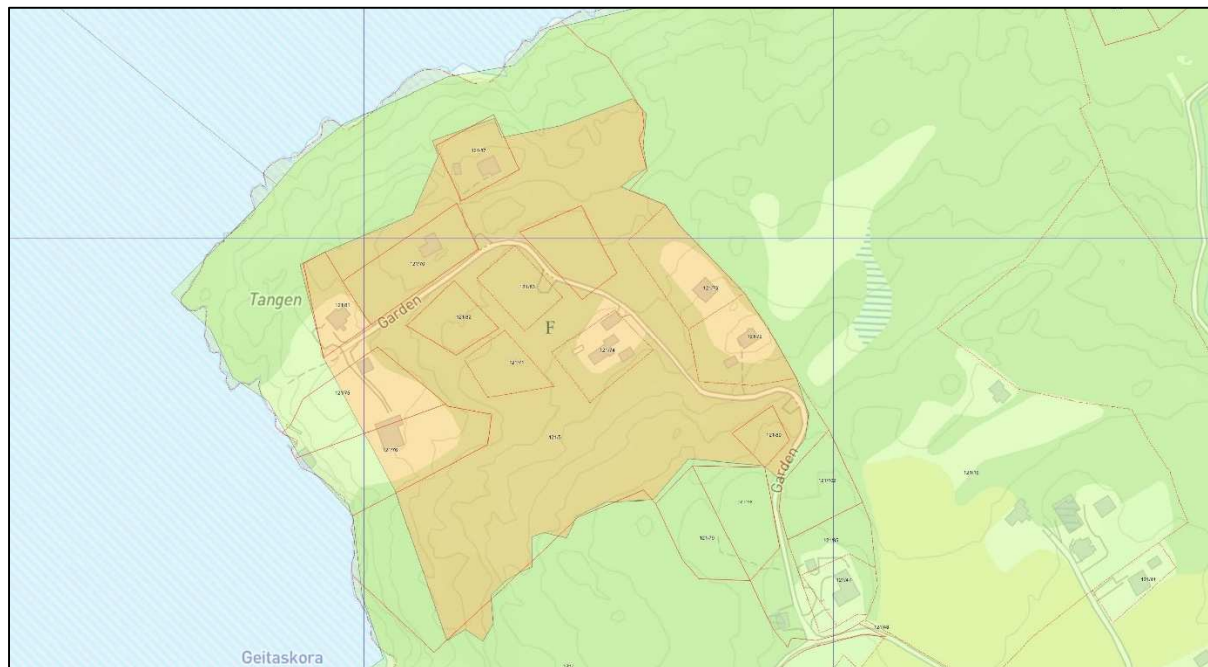
#### Konsekvensutgreiing:

Planen er vurdert i høve til forskrift om konsekvensutgreiing, og planetaten i Tysnes kommune har konkludert med at planen ikkje skal konsekvensutgreiast. Planarbeidet vil spesielt kaste lys over følgjande problemstillingar: Fastsetting av føremålsgrenser og god terrengtilpassing.

## 2.0 PLANSTATUS

### 2.1 *Kommuneplan*

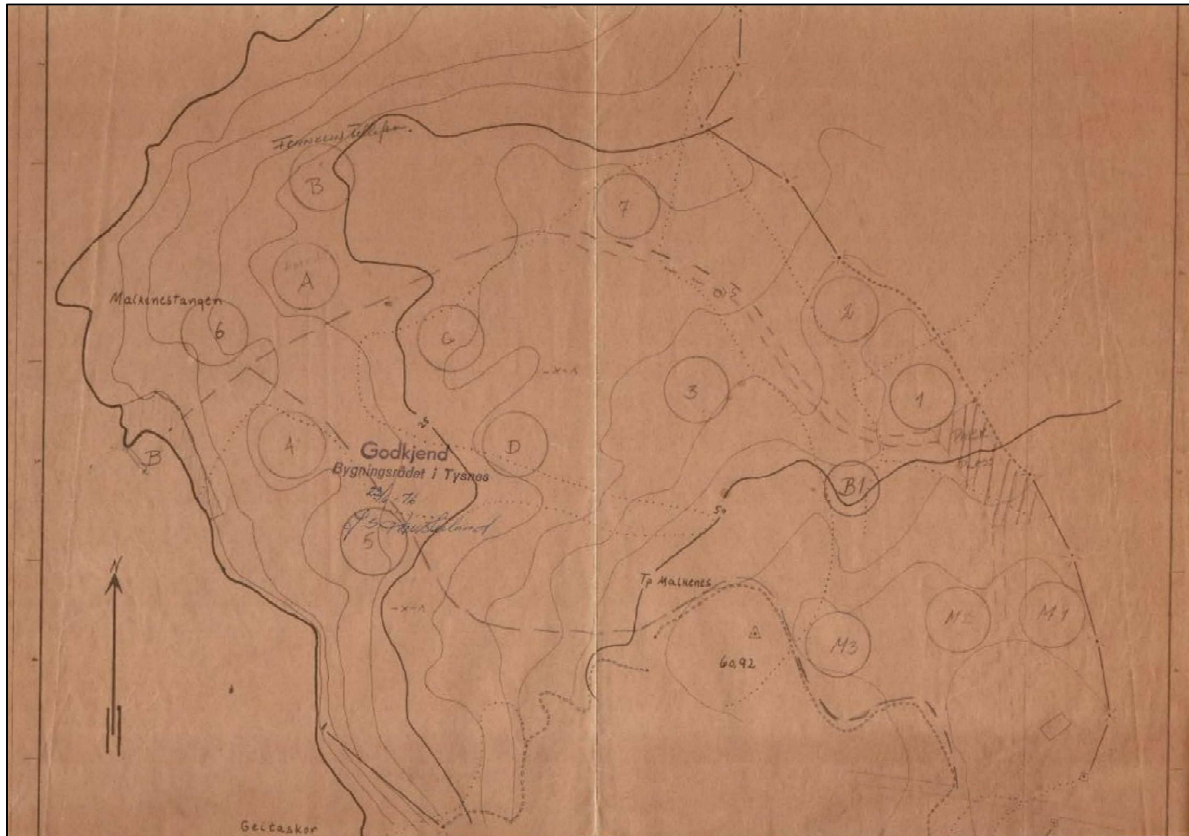
Størsteparten av planområdet er i gjeldende kommuneplan sin arealdel vist som område for fritidsbustader. Elles er området vist som LNRF- areal og «kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller utan tilhøyrande strandsoner» i kommuneplanen.



Kartutsnitt frå Kommuneplanen.

### 2.2 *Reguleringsplan*

Området er ikkje regulert tidlegare, men i 1974 vart det godkjent ein hytteplan for området (sak 73/74, Tysnes kommune 14.05.1974).



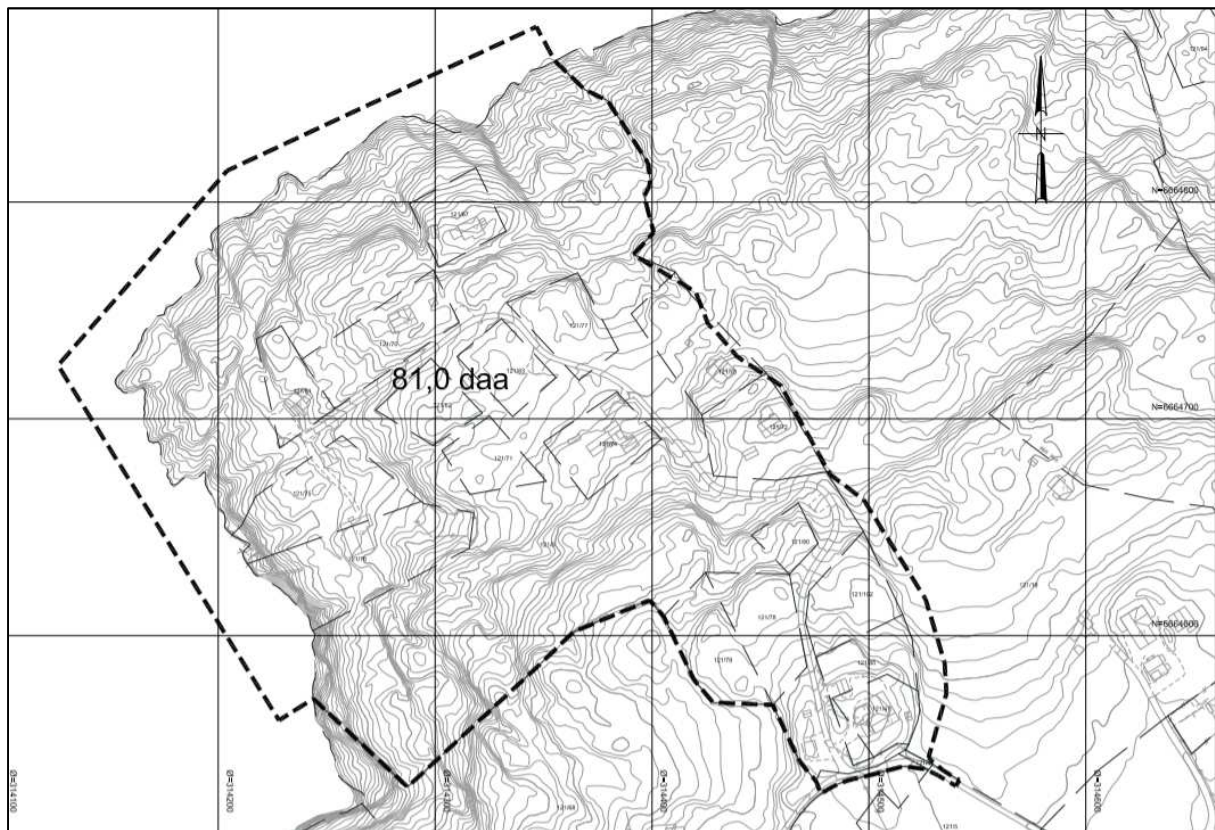
Hytteplan fra 1974.

### 3.0 OMTALE AV PLANOMRÅDET / EKSISTERANDE SITUASJON

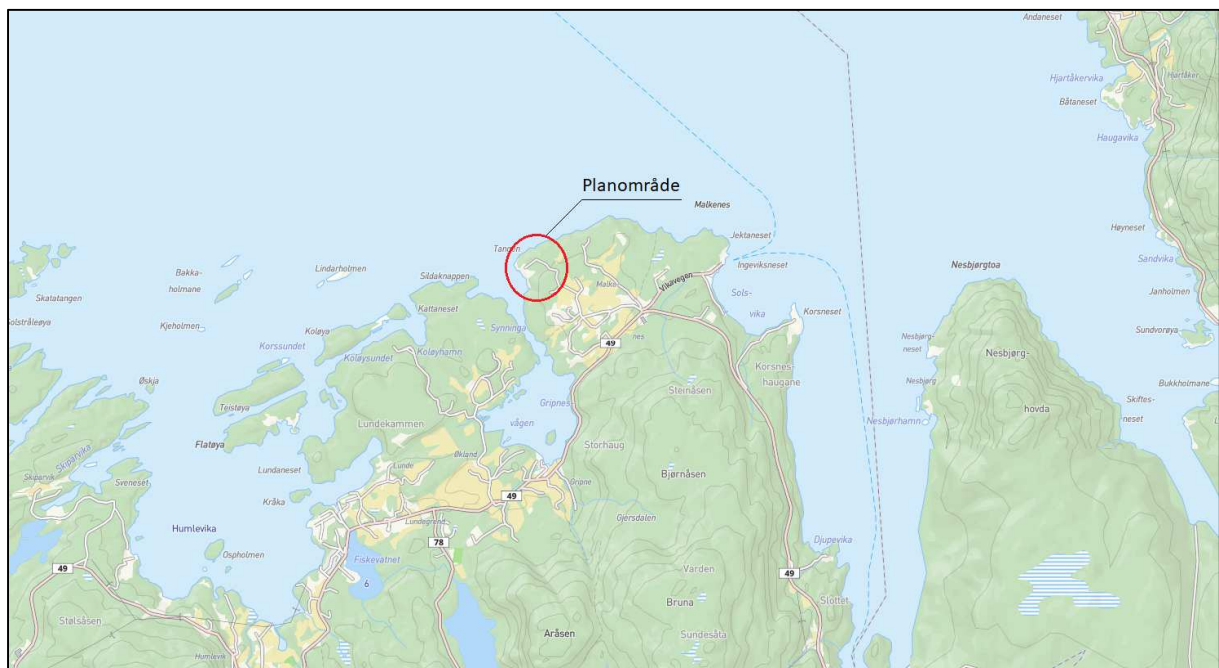
#### 3.1 Geografisk plassering

Planområdet ligg nord på Tysnes, og omfattar heile eller delar av eigedomane; gnr. 121 bnr. 5, 19, 47, 48, 68, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 85, 87 og 102. Planområdet utgjer ca. 81,0 daa og er vist med avgrensing på vedlagd kartskisse.





Kart som viser plangrensa.



Oversiktskart over området.

## 3.2 Historikk og arealbruk

### Historikk

Feltet vart nytta som beiteområde før det vart seld ut hyttetomter her på 70- talet.

## Arealbruk i dag

Størstedelen av området er i bruk som bustad- og fritidsbustadområde i dag. Nokre av fritidsbustadane og begge einebustadane har køyreveg fram til seg. Elles parkerer eigarane av fritidsbustadane langs veg eller på felles parkeringsplassar. Det går nokre stiar frå fritidsbustadane og ned til sjø. Det er etablert kai i tilknytning til eksisterande naust. Fleire av hytteeigarane har båtfesterett ved eksisterande kai nord for det eksisterande naustet.

## Arealbruk tilgrensande areal

Aust for planområdet finn ein LNFR-areal (innmarksbeite og utmark), og enkelte fritidsbygg. Fleire fritidsbygg samt einebustader er å finne i LNF-området sør for planområdet. I nord og vest grensar planområdet til sjø. Mot vest kan ein sjå over til Kattanes, medan ein i nord kan sjå over til Fusa.

### 3.3 Eksisterande bygg

Innanfor plangrensa er det nokre eksisterande bygg og anlegg:

121/47: Heilårsbustad



Heilårsbustad på 121/47.

121/72: Fritidsbustad + uthus/bod



Eksisterande fritidsbustad med tilhøyrande uthus på 121/72.



121/73 Fritidsbustad

121/74 Fritidsbustad med tilh. garasje.



Eksisterande fritidsbustad på 121/74. Det er også etablert garasje i tilknytning til fritidsbustaden.

121/87 Fritidsbustad



Eksisterande fritidsbustad på 121/87.



121/70

Fritidsbustad



Eksisterande fritidsbustad på 121/70.

121/81

Fritidsbustad

121/76 , 75

Heilårsbustad og naust



t.v.: Eksisterande fritidsbustad på121/81.

t.h.: Eksisterande heilårsbustad og naust på 121/76 og 75.

### **3.4 Eksisterande veg- og trafikktilhøve**

#### **Veg**

Gjennom planområdet er det frå før etablert ein privat veg med namn «Garden», PV1042. Ca. 350m av denne vegen inngår i planområdet. Ca 145m lengre søraust (utanfor planområdet) er denne vegen knytt til ein kommunal veg, KV1201. Begge vegane har i følgje statens vegvesen sitt vegkart ei fartsgrense på 50 km/t, men vegbreidd og -geometri tilseier at bilar bør halde lågare fart. ÅDT er ikkje målt, men er anslått til under 10. Vegen vert stort sett nytta av småbilar.

Vegane er opparbeidd med grus og er om lag 3m breie. Sikten inn mot den kommunale vegen er vurdert som god.



Sikt inn mot kommunal veg



Sikt i krysset frå kommunal veg inn på FV49 er også tilfredsstillande.



Sikt i krysset frå kommunal veg inn på Fv49.



Ikkje alle dei eksisterande fritidsbustadane i planområdet har direkte vegtilkomst. Det er ikkje etablert køyreveg ned til sjø. Eksisterande naust har gangtilkomst via gnr. 121, bnr. 75 og 76.

## Parkering

Dei som har køyreveg fram til eigedomen sin, parkerer på eiga tomt. Andre hytter nyttar små parkeringslommer langs vegen eller parkerer på ein felles parkeringsplass som er etablert på hovudbruket, i svingen på nedsida av gnr. 121 bnr. 80. Denne parkeringsplassen er felles for eksisterande hytteeigarar.





Eksisterande felles parkeringsplass på hovudbruket.

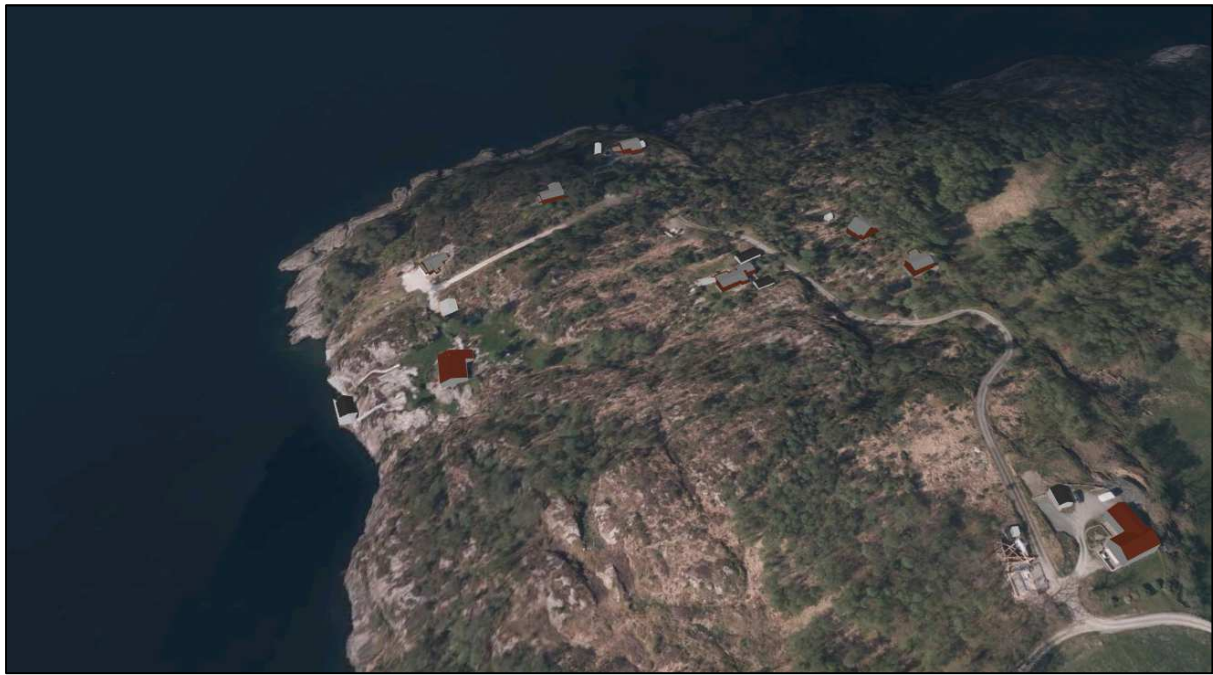
### **3.5 Naturjevne tilhøve**

#### **Terrengtilhøve/Landskap**

I Aurland Naturverkstad si landskapskartlegging av Hordaland fylke, ligg planområdet innan Landskapsregion 21, *Ytre fjordbygder på Vestlandet*. Typisk for landskapstypen her er indre øy, holme- og skjerlandskap mellom fastland og hav. Landskapstypen representerer i stor grad den norske skjergarden. Landskapsformene i regionen varierer mellom grasmark, lynghei og skog på lune lokalitetar. Utbygging langs kysten her er vanleg, og tradisjonelt sett finn ein for det meste små kombinasjonsbruk, bustader, fritidsbustadar, naust og båthus her. Landskapstypen har generelt stort opplevings- og rekreasjonspotensial, kor marine aktivitetar står sterkt.

Planområdet varierer frå kote +0 ved sjø til kote +35 ved midten til aust i planområdet (gnr. 121, bnr.2). Planområdet er elles kupert med haugar og enkelte bratt parti. Brattast er områda ned mot sjø i sør-vest.





3D kart over området sett i fugleperspektiv.



3D kart av området sett frå vest.

Arealis viser at grunnen i planområdet for det meste består av «metagranitt til metakvartsdioritt, hovudsakleg metatonalitt, foliert, fin- til middelskorna, grå, dels tonalittisk kvartsaugeneis, gjennomsett av trondhemittiske gangar» (sjå rosa felt i figur t.h.). På tvers av planområdet i nord er det i tillegg eit belte med «kalkspatskifer, enkelte stadar linser av kalkstein, også spreidde bollar av tonalitt og kvartsitt, truleg tilsvarande Vallaformasjonen» (sjå blått felt i figur t.h.).



Bergartar i området. Rosa felt er metagranitt til metakvartsitt, og blått felt er kalkspatskifer.

Det er stort sett lite lausmassar i området. Arealis beskriv området som er vist i figur t.h. som bart fjell, med meir enn 50% fjell i dagen. Grønt område i same figur viser «morenemateriale, usamanhengande eller tynt dekke over berggrunnen». Vidare beskrive som «materiale plukka opp, transportert og avsatt av isbrear. Det er vanlegvis hardt samanpakka, dårleg sortert og kan innehalda alt frå leire til stein og blokk. Område med grunnlendte moreneavsetjingar/ hyppige fjellblottingar førekjem også her. Tjukkelse på avsetjingane er normalt mindre enn 0,5m, men kan heilt lokalt vera noko meir.



Lausmassar i området. Rosa felt er bart fjell, med under 50% fjell i dagen, og grønt fjell er moreneavsetjingar.

Det er ikkje registrert noko form for rasfare i området. Landskapet i området har generelt sett små høgdevariasjonar, og ein reknar såleis dette temaet som lite aktuelt. Det er ikkje utført måling av radon i område.

## Vegetasjon

Det vart 03.08.2018 føreteke ei synfaring i planområdet.

Vegetasjonen i planområdet går inn under vegetasjonstype A3c Kyst utforming (NINA temahefte -*Vegetasjonstyper i Norge, 1997*). Planområdet er dominert av oseanisk kystlynghei. Området er stort sett grunnlendt, men vekslar noko mellom tørre knausar og fuktige søkk. I tresjikt er det størst førekomst av storvaksen, rett-stamma Furu (*Pinus sylvestris*). I meir lysopne område finn ein også dominans av bjørk (*Betula pendula*). Nord i planområdet, kor det er eit belte av bergarten kalkspattskifer (beskrive under *Terrengtilhøve/landskap*), er det noko meir gunstig jordsmonn enn elles i planområdet. Her finn ein difor også større førekomst av lauvtreartar, mellom anna eik (*Quercus spp.*) og kristtorn (*Ilex aquifolium*). Einer (*Juniperus communis*) førekjem i busksjikt. Røsslyng (*Calluna vulgaris*) preger feltsjikt saman med einfrøblada planter (gras, starr m.v.) og enkelte urteplanter. Området har elles eit velutvikla botnsjikt prega av torvmose-artar.



Bilete t.v. syner vegetasjon langs beltet med kalkspattskifer. I bakgrunnen kan ein sjå fritidsbustad på gnr. 121, bnr. 87. Bilete t.h. syner vegetasjon like sør-vest for fritidsbustaden på gnr. 121, bnr. 73.



## Sol- og utsiktsforhold

Planområdet heller i hovudsak mot nord, og landskapet har forholdsvis små høgdevariasjonar. Mykje berg i dagen og lite vegetasjon gir eit ope landskap med gode siktelinjer mot sjø. Nye fritidsbustader vil kunne få både morgonsol og kveldssol samt god utsikt over Bjørnafjorden og over mot Strandvik. Ein har lagt inn ca. høgder for nye bygg i plankartet. På denne måten har ein forsøkt å sikre at ikkje nye fritidsbustader skal stele sol og utsikt frå eksisterande einingar i området.



Utsikt frå H4 og H5.

## Verneinteresser

Det er ikkje registrert eksisterande verneinteresser i eller i nærleiken av planområdet.

## 4.0 EIGEDOMSTILHØVE

Planområdet omfattar heile eller delar av eigedomane gnr. 121 bnr. 5, 19, 47, 48, 68, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 85, 87 og 102.

Gnr. 121 bnr. 5, 47, 77, 85  
og 102 er eigd av

Gnr. 121 bnr. 19 er eigd av

Gnr. 121 bnr. 48 er eigd av

Gnr. 121 bnr. 68 er eigd av

Gnr. 121 bnr. 70 er eigd av

Gnr. 121 bnr. 71 er eigd av

Gnr. 121 bnr. 72 er eigd av

Gnr. 121 bnr. 73 er eigd av

Gnr. 121 bnr. 74 er eigd av

Gnr. 121 bnr. 75 og 76 er eigd av

Gnr. 121 bnr. 78 og 79 er eigd av

Gnr. 121 bnr. 80 er eigd av

Gnr. 121 bnr. 81 er eigd av

Gnr. 121 bnr. 82 er eigd av

Gnr. 121 bnr. 83 er eigd av

Gnr. 121 bnr. 87 er eigd av

Inge Malkenes

Siv og Arve Van Der Meeren

Ingebrigt Mikal Simonsen (avliden)

Oddleif Malkenes

Mette Marie Samdal

Paul Herman Drange

Gunnar Mjåtvedt

Nils Petter Grønstøl (avliden)

Ina Wenche Mehn-Andersen

Knut Hatteberg

Ingrid Eide Hansen

Eva Simonsen Hustavenes

Knut Hatteberg

Elin Gullaksen

John Atle Malkenes

Annette B. Tellefsen



## 5.0 PLANPROSESS

Oppstartsmøte 21.03.2018

Melding om oppstart: utsending: 12.04.2018 Varselbrev  
12.04.2018 Annonse på kommunen sine nettsider  
19.04.2018 Annonse i avisa "Tysnesbladet"  
frist: 25.05.2018

## 6.0 MERKNADER TIL OPPSTART AV PLANARBEID

I samband med oppstartsmeldinga er det komen inn nokre merknadar som fylgjer vedlagt. Her kjem våre kommentarar til merknadane.

Oversikt merknader:

Nr	Avsendar		Dato
	Offentlege instansar – statlege og kommunale		
1.	Statens vegvesen	e-post	17.04.2018
2.	NVE	e-post	25.04.2018
3.	Fylkesmannen i Hordaland	e-post	28.05.2018
4.	Fiskarlaget Vest	e-post	04.06.2018
5.	Hordaland Fylkeskommune	e-post	21.08.2018
	Private		
6.	Øivind Mehn- Andersen	e-post	23.04.2018
7.	Malkenes Vel	E-post	23.05.2018

### 1. Statens vegvesen, 17.04.2018

Skriv at det manglar i oppstartsvarselet omtale på kva tilknytning området skal ha til offentlig vegnett. Skriv at dei antek at tilkomst til området blir via kryss frå fv. 49, Malkenes kai via kommunal veg «Garden». Dei har ingen merknader til planen.

*Kommentar:*

Det stemmer at tilkomst til området blir via kryss frå fv. 49, Malkenes kai via kommunal veg «Garden».

### 2. NVE, 25.04.2018

Viser til sine ansvarsområde og viser til div. rettleiarar og verktøy som kan vere nyttige i planlegginga. Dei skriv vidare at dersom planen har følgjer for NVE sine saksområde, så skal dei ha planen tilsend ved offentlig ettersyn. Dei skriv at dei legg til grunn at kommunen vurderer om planen tek i vare nasjonale og vesentlege regionale interesser. I plandokumenta må det gå tydeleg fram korleis dei ulike interessene er vurdert og innarbeidd i planen og alle relevante fagutgreiingar innan NVE sine saksområde må vere lagt ved plandokumenta.

*Kommentar:*

Ein vil nytte NVE sine rettleiarar og verktøy i planlegginga. Ein er ikkje kjend med at det er fare for flaum, erosjon, skred, vassdrag m.v. innanfor planområdet.

### 3. Fylkesmannen i Hordaland, 28.05.2018

Skriv at dei vurderer oppstartsmeldinga som mangelfull og at det dermed er vanskeleg å ta stilling til verknadane den komande planen vil kunne få for dei interessene Fylkesmannen

skal ivareta. Dei saknar ei meir presis skildring og grunngjeving for det vidare planarbeidet med tanke på omfang og formål og kva som skal skildrast i planen. Dei legg til grunn at planen ikkje vil kome i vesentleg strid med gjeldande kommuneplan eller statlege planinteresser. Dei vil kome tilbake med uttale når planen vert lagt ut til off. ettersyn.

*Kommentar:*

Meir presise skildringar av planen vil føreliggje i samband med at planen vert lagt ut til offentleg ettersyn. Den planlagde utbygginga er stort sett i tråd med overordna plan, men det er nokre frådelte tomter som ligg innanfor LNRF- området i kommuneplanen. Ein ynskjer i reguleringsplanen å leggje til rette for at det kan etablerast fritidsbustader og ein einebustad på desse tomtane. Planen vil ikkje legge opp til utbygging av nye fritidsbustader, naust eller kai-/bryggjeanlegg i strandlinja, men ein vil opne for at det kan etablerast eit båtfeste i nord for av-/påstigning, samt gapahuk/grillhytte og sittebenker i friområdet i nord. Det skal etablerast enkel gangveg/sti til dette.

#### **4. Fiskarlaget vest, 04.06.2018**

Skriv at dei har sendt saka til Midthordland Fiskarlag. Har nokre generelle merknader i samband med fiskeriinteresser. Dei viser til kart frå Fiskeridirektoratet si nettside som viser at det er registrert område for aktiv og passiv reiskap i/utanfor reguleringsområdet. Dei skriv at dei forutset at det ikkje skal gjennomførast noko båtpuss/ spyling i området kor det skal etablerast båtopptrekk. Dei peikar også på at plangrensa bør gå i strandsona forutan der ein evt. har tenkt småbåthamn eller liknande. Skriv at dei føreset at det vert teke omsyn til eventuell pågåande fiskeriverksemd i området, som også kan føregå på nattetid, og at fiskarane ikkje få klage om det vert fiska i desse områda.

*Kommentar:*

Det er ikkje planlagd nye tiltak i sjø i det området som ligg innanfor område for aktiv og passiv reiskap. Ein har gått vekk i frå å opne for etablering av båtopptrekk. Det vil då ikkje verta aktuelt med båtpuss/spyling av båt i dette området i sjø.

#### **5. Hordaland fylkeskommune, 21.08.2018**

Seier seg leie for at dei ikkje har sendt fråsegn innan fristen og skriv at det skuldast dårleg kapasitet. Dei skriv at dei har tillit til at planen ikkje vert i strid med deira interesser.

*Kommentar:*

Ingen kommentar.

#### **6. Øivind Mehn- Andersen, 23.04.2018**

Ber om å få tilsend meir detaljerte planar umiddelbart. Har lagt ved nokre vedtak, planar og teikningar som er gjort tidlegare i saka.

*Kommentar:*

Som det går fram av oppstartsvarselet, så vil sjølve planforslaget verta utarbeidd etter at merknadsfristen har gått ut. Ein har difor ikkje høve til å sende nokon meir detaljert plan på noverande tidspunkt. Hensikta med oppstartsvarselet er å varsle grunneigarar og offentlege instansar som kan ha interesser i området om at det vert sett i gong planarbeid her.

Oppstartsvarselet viser difor berre avgrensing og seier kort kva planar ein har. Det ein i denne omgang er interessert i av merknader, er då t.d. om ein har vegrettar og liknande innanfor planområdet, eller om det er andre avtalar som kanskje ikkje tiltakshavar eller planleggjar er klar over. Vidare er det fint om ein varslar om ein har planar eller ynskje på eiga tomt dersom denne er teken med innanfor plangrensa som kan vere greitt å få med i ein reguleringsplan.

Når planforslaget er utarbeidd vil det verta handsama av Tysnes kommune, som så vil leggje det ut til offentleg ettersyn. Det vil då verta høve til å koma med merknader og innvendingar til planforslaget før vidare politisk handsaming. Planleggjar har informert Mehn- Andersen om dette i e-post.

Ein har lese gjennom vedlegga og teke det med i vurderinga. Viser også til kommentar under merknad frå Malkenes Hyttelevel.

## **7. Malkenes Hyttelevel, 23.05.2018**

Skriv at det ikkje stemmer at området ikkje er regulert frå før. Viser til at det i møte i Tysnes kommune 14.05.1974 sak 73/74 vart godkjent hytteplan med visse vilkår, som også ligg hos Fylkesmannen i Hordaland som sak 1547 av 29.05.1974. Viser til at det m.a. vart godkjent 14 tomter, mot at det ikkje skulle kome fleire hytter på området med eit friareal på ca. 4,3 daa. Vidare viser dei til meir historikk og at bygningsrådet har avvist ein byggjesøknad i området i 1977 pga. gjeldande hytteplan. Dei har lagt ved kart som viser plassering av tomtene i hytteplanen. Vidare viser dei til at det er utarbeidd skriftleg avtale mellom alle hytteparselleigarane av 20.07.1976 som også henviser til den private reguleringa av 1974. Denne ligg vedlagd merknaden. I avtalen går det m.a. fram at «underteikna eigar av gnr. 121 bnr. 5 bind seg til at utarbeidd hytteplan for Malkenes skal gjelda fullt ut i samsvar med beskrivelse av 19.03.74, vedtak av bygningsrådet i Tysnes 14.05.74 og vedtak av Fylkesmannen i Hordaland 26.6.74». Vidare står det at «Hytteplanen kan berre endrast dersom samtlege hytteparselleigarar og den godkjennande myndigheit gjev samtykke til dette».

Dei skriv så at både tilkomstveg til parkeringsplass og veg til tomter, samt kaianlegg er utarbeidd og kosta av enkelte av hytteeigarane utan vederlag frå gnr. 121, bnr. 5. Dei motset seg ytterlegare fortetting i området, og meiner dette er eit klårt brot på føresetnadene som låg føre når tomtane vart kjøpt i si tid.

### *Kommentar:*

Det stemmer at det er utarbeidd og godkjend ein hytteplan for området frå 1974, men dette er ikkje det same som ein reguleringsplan. Det har kome nye reglar og retningslinjer etter den tid. Hytteplanen tilfredsstillar ikkje dei krava som ein reguleringsplan har i dag, og er langt mindre detaljert. I følgje kommunen er ikkje området regulert, og tiltakshavar forholder seg til kommunen si oppfatning. Det er et krav om detaljregulering av området før ein kan få lov til å byggje på eksisterande og nye tomter. Tiltakshavar er kjend med avtalen frå 1976 som er signert av Harald Malkenes (tiltakshavar sin far). Tiltakshavar har engasjert advokatfirmaet HLT Advokatfirma AS ("HLT") til å vurdere avtalen og om kor vidt den framleis er gyldig, samt kva den evt. har å seie for det vidare arbeidet med reguleringsplanen. HLT peikar på at det er fleire moment i avtalen som talar for at servitutten som forbyr vidare utbygging på gnr. 121, bnr. 5 berre var gjeldande i Harald Malkenes si eigartid, m.a. fordi den er inngått mellom "eigar av gnr. 121, bnr. 5" og hytteparselleigarane, og nyttar ordlyden "Underteikna eigar ... bind seg". Avtalen er heller ikkje tinglyst på eigedomen, noko som er vanleg praksis dersom avtalen skal følgje eigedomen som ein tingleg servitutt, i motsetning til ein personleg servitutt som berre var gyldig i Harald Malkenes sin eigartid. HLT peikar også på at avtalens punkt 4 som seier at "Bilar skal ikkje førast lenger inn i området enn til parkeringsplass", ikkje vert etterlevd i praksis, som ein peikepinn på avtalen sin samla gyldigheit. I følgje tiltakshavar køyrer alle hytteeigarane i dag fram til hyttene sine. HLT peikar vidare på at dersom ein domstol skulle kome til at servitutten er gjeldande for hytteparselleigarane, vil tiltakshavar kunne krevje avskipping av servitutten mot vederlag, jf. servituttlova §7. Ei slik vurdering avhenger av ei interesseavveging kor m.a. samfunnsmessige omsyn og omsynet til utbyggjar skal vektleggjast. Begge deler taler etter HLT si vurdering til klår fordel for tiltakshavar. Vidare peikar HLT på at private avtalar ikkje legg band på utarbeiding og godkjenning av reguleringsplanar. Dei anbefalar på bakgrunn av desse tinga at ein går vidare med planlegginga. Når det gjeld etablert tilkomstveg og parkeringsplass som er kosta av hytteeigarane i området, så må nye hytteeigarar kjøpe seg inn i desse anlegga for å kunne bruke dei. Dette er privatrettslege forhold, og ein anbefalar at det vert etablert eit veglag i feltet som tek seg av vedlikehald og drift av vegane i hyttefeltet.



## 7.0 OMTALE / KONSEKVENSAAR AV PLANFORSLAGET

### Arealbruk (pbl § 12-5), arealoppgåve

Planområdet er totalt ca.	81,2 daa
Av det er:	
1. Bygningar og anlegg	
Bustader – frittliggjande – småhus, BFS1-BFS2	10,0 daa
Fritidsbustader- frittliggjande, BFF1-BFF13	24,0 daa
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilh. strandsone, BBS1-BBS2	0,2 daa
Naust, BUN	0,1 daa
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Køyreveg, SKV1-SKV5	3,3 daa
Køyrlar gangveg, SGG1-SGG2	0,2 daa
Annan veggrunn – grøntareal, SVG1-SVG6	0,6 daa
Kai, SK1-SK2	0,1 daa
Parkeringsplassar, SPP1-SPP4	1,0 daa
3. Grøntstruktur	
Turdrag, GTD	0,1 daa
4. Landbruks-, natur- og friluftsmålmål og reindrift	
Friluftsmålmål, LF1-LF10	31,5 daa
5. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilh. strandsone, VFS	9,6 daa
6. Omsynssoner	
Frisikt, H140_1-H140_11	0,1 daa

### BYGNINGAR OG ANLEGG

#### Bustader – frittliggjande – småhus, BFS1-BFS2

Det er som nemnt 2 eksisterande einebustader med tilhøyrande garasje, våningshus og uthus innanfor planområdet. Desse skal liggje som i dag. Tiltakshavar, Inge Malkenes, bur sjølv på gnr. 121 bnr. 47. Han eig også 121/85 og 121/5, og ynskjer å slå saman 121/47 og 121/85 samt den delen av 121/5 kor det er etablert garasje/annan landbruksbygning i dag. Vidare vil han stenge SKV3 for gjennomkøyrling gjennom tunet hans og heller etablere tilkomst til nye og eksisterande hytter på austsida av eigedomen sin. 121/102 er ei eksisterande frådelt tomt som ligg i LNRf- område i kommuneplanen i dag. Malkenes ynskjer å opne for at borna hans skal kunne busette seg i området på sikt dersom dei ynskjer det. Ein vil difor leggje til rette for at det kan etablerast einebustad på gnr. 121 bnr. 102. For denne tomte gjeld: Maksimalt bygd areal, BYA = 30%. Maks mønehøgde skal vere 9,0m målt frå gjennomsnittleg planert terreng. På tomte skal det vere plass til garasje/carport og i tillegg minst ein biloppstillingsplass på eigen grunn.

På gnr. 121 bnr. 75 og 76 er det ein eksisterande einebustad som skal liggje som i dag. I plankartet har ein lagt inn eksisterande situasjon, samt lagt inn byggjegrænse mot sjø då ein er pålagt å gjere dette i nye reguleringsplanar.

### Fritidsbustader – frittliggjande, BFF1-BFF13

Det er 6 stk. fritidsbustader innanfor plangrensa i dag. Desse er nummerert med EH pluss eit nummer i plankartet. I tillegg er det 7 stk. eksisterande frådelt tomte i området (som er ubyggd per i dag). 3 av desse tomtane ligg innanfor eit område som er vist som LNRF-område i kommuneplanen, men ein ynskjer no å leggje til rette for at det kan etablerast fritidsbustader på 2 av dei. I tillegg ynskjer ein å fortette området med 6 stk. nye hyttetomter. På H7 og H8 kan det godkjennast konsentrerte fritidsbustader med inntil 2 einingar. Ein har vore på synfaring i området og målt inn med GPS kor det kan passe å plassere fritidsbustadane i terrenget. Ca. høgdeplassering for dei ulike tomtene innanfor BFF1-BFF13 er angitt i plankartet og er ei førebels høgde. Der det er tenkt fritidsbustad for skrått terreng, er det vist kotehøgde for hovudetasje i plankartet. Høgdene skal i hovudsak vere som vist på plankartet, men kan avvikast med +/- 1,0m. Eventuelle avvik frå kotehøgdene i plankartet utover dette, kan etter nærare dokumentasjon/ søknad godkjennast av kommunen i kvart einskild høve. Omsyn til kringliggjande tomter/ terreng skal vektleggjast i denne vurderinga. For einingane H1-H14 gjeld: Maks bruksareal pr. eining er BRA=110m<sup>2</sup>. I tillegg kan det førast opp uthus/ anneks med inntil 15m<sup>2</sup> BRA på tomtane. Dersom det skal byggjast konsentrerte fritidsbustader på H7 og H8, er maks BRA=90m<sup>2</sup> pr. eining. H1-H5 skal ha maks mønehøgde=6,5m målt frå gjennomsnittleg planert terreng. Desse einingane ligg høgt i terrenget og er difor beholdt låge slik at ein unngår at dei vert ruvande. På H6-H14 er maks mønehøgde sett til 7,5m målt frå gjennomsnittleg planert terreng. Fritidsbustadane skal ha 2 parkeringsplassar per eining, anten på eigen grunn eller på areal i nærleiken. Under *parkering* kan ein lese meir om kor parkering for dei ulike einingane er tenkt.

### Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilh. strandsoner, BBS1-BBS2

Områda BBS1-BBS2 kan nyttast som småbåtanlegg for småbåtar. Innanfor området BBS1-BBS2 er det etablert båtfeste i tilknytning til eksisterande kai. Desse kan nyttast av dei som har båtfesterett her.

Det skal ikkje setjast opp gjerde eller andre stengsel som hindrar fri ferdsle i strandsona.

### Naust, BUN

Innanfor områda BUN er det eit eksisterande naust som skal liggje som i dag. Naustet tilhøyrrer eigar av ein bustaden på 121/75 og 121/76. Naustet skal ikkje omdisponerast eller nyttast som fritidsbustad eller bustad. Det kan godkjennast toalett og dusj. Maks storleik på våtrom er 4m<sup>2</sup>.

Islolasjon, sløyebenk og vask er tillete. Naustet skal ha tilgang til minst 1 parkeringsplass på eiga tomt eller på areal i nærleiken.



Eksisterande naust som ligg i grensa mellom 121/75 og 121/76.

## **SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### Køyreveg, SKV1-SKV5

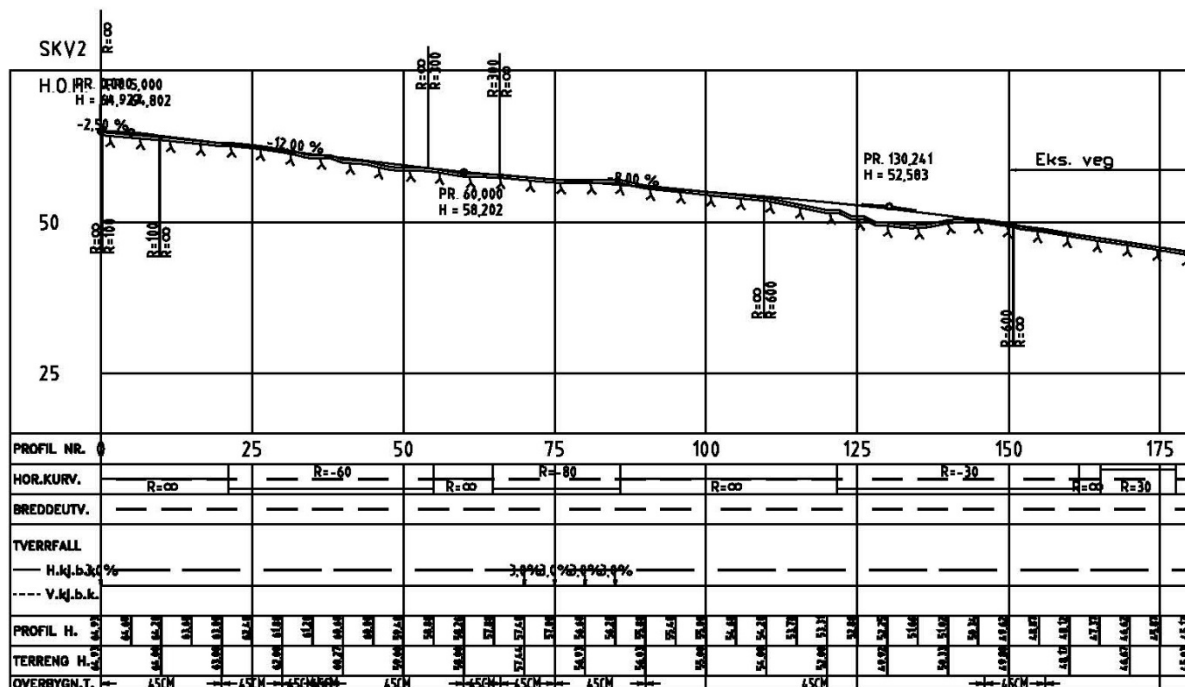
Det er nokre eksisterande køyrevegar innanfor planområdet. SKV1 er ein eksisterande privat felles køyreveg som skal liggje som i dag. Regulert breidde er 4,0m. Vegen er opparbeidd med grus.



Biletet vise SKV1. Ein vil lage ny avkøyrsløse til SKV3 der kor epletreet i biletet står.



I dag har eksisterende fritidsbustader tilkomst via ein tilkomstveg som går gjennom tunet til tiltakshavar. Denne vegen er relativt bratt, og ein ynskjer difor å lage ein ny tilkomstveg på austsida av 121/47 som får ein slakare stigning og betre kurvatur (SKV2). Vegen vert så kopla på eksisterande tilkomstveg ved ca. profil 150. Herifrå skal SKV2 liggje som før. Som ein kan sjå av lengdeprofilen nedanfor, så vil den nye tilkomstvegen få ein maks stigning på ca. 12% før den vert kopla på eksisterande veg.



Utsnitt lengdeprofil for SKV2.

Regulert bredde er 4,0m. Vegen skal opparbeidast med grus.

SKV3 er delar av ein eksisterande privat felles køyreveg som skal sikre tilkomst til tilgrensande bustader og fritidsbustader. H2 har vegrett over H1. SKV3 skal tilpassast inn mot SKV2. Regulert bredde er 4,0m. Vegen er opparbeidd med grus.



Biletet viser eksisterande tilkomstveg, SKV3.

SKV4 og SKV5 skal opparbeidast som privat felles tilkomstveg som skal sikre tilkomst til tilgrensande fritidsbustader. Delar av SKV5 eksisterer i dag (ca. 40m) og vart etablert av Telenor i 2016 i samband med etablering av naudnett for Tysnes kommune. Ein ynskjer no å forlengje vegen litt og lage ein snuhammar i enden, slik at ein får tilkomst til dei nye

hyttetomtane som ligg her. Regulert breidde er 4,0m. Vegane skal opparbeidast med grus. Mindre endringar i vegføringar kan tillatast når detaljplanlegging gjer det naudsynt. Etter vegnormal HB-N100 vert dette tilkomstvegar A1, med fartsgrense 30 km/t og siktkrav i kryss på 3x20m. Fartsgrensa er ikkje skilta til 30km/t i dag, men vegbreidd og -geometrien tilseie at bilar bør halda låg fart.

#### Køyrbar gangveg, SGG

SGG skal opparbeidast som privat felles køyrbar gangveg for brukarane av tilgrensande eigedomar. Veggen vil få ein maks stigning på ca. 15%. Dette er bratt, så ein har lagt til rette for at hytteeigarane som har tilkomst via denne veggen skal kunne parkere på SPP2 og gå opp til hyttene på vinterstid. Regulert breidde er 3,0m. Veggen skal opparbeidast med grus.

#### Anna veggrunn – grøntareal, SVG1-SVG6

Langs nokre av køyrevegane er det lagt inn areal for anna veggrunn. Dette arealet kan nyttast til snølagring, vegutviding, avkøyrslar, grøfter, skråningar og skjeringar.

#### Kai, SK1-SK2

Det er to eksisterande kaiar innanfor plangrensa i dag. Den eine ligg i tilknytting til eksisterande bustad og naust på 121/75 og 76. Denne kaien er privat, og har tilkomst via sti og trapper på bnr. 76. Den andre eksisterande kaien ligg på 121/5. Det er fleire hytteeigarar i området som har båtfesterett ved denne kaien i dag. Det er etablert sti og trapp frå køyreveggen ned til SK2. SK1 og SK2 skal liggje som i dag.

#### Parkeringsplassar, f SPP1, SPP2-SPP4

Det er sett av 4 stk. parkeringsplassar innanfor feltet. F\_SPP1 er ein eksisterande parkeringsplass som ein ynskjer å utvide noko i forhold til i dag. Parkeringsplassane skal vere felles for eigarane av fritidsbustadane i feltet. SPP2 og SPP3 kan nyttast etter nærare avtale med grunneigar. SPP4 kan nyttast til bil- og båtparkering, og kan nyttast etter nærare avtale med grunneigar.

Føresegnene seier at bustader og fritidsbustader skal disponere 2 parkeringsplassar kvar, anten på eigen grunn eller på areal i nærleiken. For naust er det 1 parkeringsplass som gjeld. Ein har satt opp ein tabell for å få fram korleis ein har tenkt parkering for dei ulike einingane innanfor feltet:

Formål	Eining	Gnr/bnr	Tal på p-plassar	Parkering
BFS1	EB1	121/47	2	På eigen grunn ved bustad.
	B1	121/102	2	På eigen grunn ved bustad.
BFS2	EB2	121/75 og 76	2	På eigen grunn ved bustad.
BFF1	H1	121/78	2	På eigen grunn ved fritidsbustad.
	H2	121/79	2	På eigen grunn ved fritidsbustad.
BFF2	H3	121/80	2	På eigen grunn ved fritidsbustad.
BFF3	H4	121/5	2	SPP2 eller på eigen grunn ved fritidsbustad.
	H5	121/5	2	SPP2 eller på eigen grunn ved fritidsbustad.
BFF4	EH1	121/72	2	På eigen grunn ved fritidsbustad.
	EH2	121/73	2	På eigen grunn ved fritidsbustad.
	H6	121/5	2	På eigen grunn ved fritidsbustad.
	H14	121/5	2	På eigen grunn ved fritidsbustad.
BFF5	H7	121/77	2	På eigen grunn ved fritidsbustad.
BFF6	H8	121/83	2	På eigen grunn ved fritidsbustad.
BFF7	EH3	121/74	2	På eigen grunn ved fritidsbustad.
BFF8	H10	121/5	2	På eigen grunn ved fritidsbustad.

BFF9	H11	121/71	2	På eigen grunn ved fritidsbustad.
BFF10	H12	121/82	2	På eigen grunn ved fritidsbustad.
BFF11	EH5	121/70	2	På eigen grunn ved fritidsbustad.
	EH6	121/81	2	På eigen grunn ved fritidsbustad.
BFF12	EH4	121/87	2	SPP3.
	H13	121/5	2	På eigen grunn ved fritidsbustad.
BFF13	H9	121/5	2	På eigen grunn ved fritidsbustad.
BUN	BUN	121/75 og 76	1	På eigen grunn ved fritidsbustad på 121/75.

## GRØNTSTRUKTUR

### Turdrag, GTD

Området skal vere tilgjengeleg for ålmenn ferdsel. Turdraget skal utformast som gangsti frå SKV5 gjennom friluftsområdet ned til fellesområde og båtøppteikk ved sjø. Turdraget skal vere utforma som enkel tilkomst utan store landskapsinngrep. Det kan tillatast mindre terrenginngrep for å leggje til rette for enklare tilkomst til sjø, t.d. ved hjelp av trapper. Innanfor området er det ikkje tillate å sette i verk bygningsmessige tiltak som skildra i PBL §§ 20-1, 20-2 b) og c).

## LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL OG REINDRIFT

### Friområde, LF1-LF10

I området kan det ikkje førast opp bygg eller konstruksjonar som er til hinder for å nytta området som friområde. Områda skal vera ålment tilgjengelege. I områda kan det gjerast mindre terrenginngrep for å leggje til rette for tilkomst og trapper i samband med tilkomst til kaiar. Trappene skal vere reversible tiltak.

I området LF10 (aust for turdraget) kan det tillatast oppføring av gapahuk/grillhytte, sittebenker og nokre enkle leikeapparat. Maks BYA for gapahuk/grillhytte er 30m<sup>2</sup>. Maks mønehøgde er 4,0m. Tiltaket skal vere reversibelt. Tanken med dette området, er at ein skal skape ein felles samlingsplass for hytteeigarane kor dei kan møtast og vere sosiale i lag. Ein ynskjer også å sikre tilgjenge til strandsona og at hytteeigarane skal ha ein stad nær sjøen kor dei kan fiske og bade om sommaren.

Så langt råd er skal eksisterande terrengform og vegetasjon ivaretakast.

## BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE

### Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsona, VFS

Området kan nyttas til sjø- og vassdragsaktivitetar og skal vere fritt tilgjengeleg for ålmenta.

## OMSYNSSONER

### Frisikt, H140 1-H140 11

Innanfor denne sona må det vere tilfredsstillande sikt i kryss og avkøyrslar.

## TEKNISKE ANLEGG

### Vatn og avlaup

Eksisterande bustader og nokre av dei eksisterande fritidsbustadane er i dag tilkople privat vassverk. Ein vil leggje ny vassleidning inn til feltet som nye eininga kan kople seg på.

Dersom det viser seg at dette vert for dyrt, vil ein bore etter vatn.

Ein ser elles føre seg å etablere eit minireinseanlegg for nye hytter. Det skal etablerast felles utsleppsleidning. Nye utslepp til sjø må søkjast om.



Det er utarbeidd ein overordna VA- plan som ligg vedlagd. Denne viser mogleg løysing for VA- anlegg i området.

#### Overvatn

Overvatn vert ført til terreng/sjø.

#### Straum

Det er straum i området i dag og det vil ikkje vere noko problem å leggje straum til nye bygg i området.

## **8.0 PLANFAGLEGE VURDERINGAR**

### **8.1 Kulturlandskap og kulturminne**

Planen er ikkje i konflikt med automatisk freda kulturlandskap eller kulturminne. Det er heller ingen SEFRAK-registrerte bygg eller andre viktige registreringar knytt til kulturlandskap eller kulturminne i området.

### **8.2 Samfunnsverknader**

#### **Lokalt / Nærmiljø**

Det er fleire bustader, hytter, naust og frådelte tomter i området frå før.

Fortetting og etablering av nye fritidsbustader vil føre til at området vert meir brukt på generell basis. Bruken av området vil vere av same art som i dag.

Det er nærbutikk og kafé i Lunde, om lag 2,9km unna planområdet. Det er positivt for desse servicefunksjonane at det vert lagt til rette for bustader og hytter i området.

#### **Kommunalt**

I Tysnes kommune ynskjer ein vekst og aktivitet og det er registrert om lag 1225 fritidsbustader i kommunen i dag (kjelde: kom.tek og matrikkelen). I tillegg reknar ein med at fleire av dei registrerte bustadane i kommunen vert nytta som fritidsbustader. Ein reknar med at folketalet i kommunen bort imot 3- doblar seg i sommarhalvåret grunna hytte- og båtturistar. Planen vil i stor grad ivareta dei gode kvalitetane som er i området. Ingen veg- eller VA- anlegg skal overtakast av kommunen. Kommunen har elles ingen ålmenne interesser.

#### *Konklusjon:*

Samfunnsmessig er det ingen negative konsekvensar. Ein ser det som positivt at når utbygginga av området er ferdig vil fleire kunne bruke det og få betre tilgang til strandsona. Reguleringsplanen er ein privat plan der kommunen ikkje har nokre ålmenne interesser. Planarbeidet vil såleis ikkje medføre økonomiske konsekvensar for kommunen.

### **8.3 Transport**

#### **Bil**

Trafikkauken i området vil vere relativt beskjeden, og det vil ikkje verta naudsynt å utbetre eksisterande vegar. Ein ynskjer å stenge SKV3 for gjennomkøyring. Denne vegen er bratt i dag, og ved å etablere ein ny tilkomstveg på austsida av 121/47 vil ein kunne få ein slakare tilkomstveg til hyttefeltet enn den som vert nytta i dag. Den nye vegen vert også meir oversiktleg med betre kurvatur enn den eksisterande.

Tilførselsvegen frå fylkesvegen og inn til hyttefeltet er god nok til å ta den auka belastninga som planen vil gi av biltrafikk. Den planlagde utbygginga vil ikkje utløyse krav om fortau.

## **Gang- og sykkelveg**

Det er ikkje gang- og sykkelveg langs køyrevegane i dag. Det vil heller ikkje bli stort nok trafikkgrunnlag ved denne utbygginga til at det er behov for det. Det er nokre eksisterande stiar ned til sjø vest i planområdet som skal liggje som i dag.

## **Buss**

Det er ikkje busstopp innanfor planområdet. Dersom det er born som flyttar inn i bustadane innanfor planområdet, vil dei ha krav på skuleskyss. Planforslaget medfører ingen ulemper for busstrafikken.

## **Båt**

Tysnes er eit populært mål for båtturistar og det er registrert mange fritidsbygg i kommunen. Havet og sjøen har hatt stor betydning for tysnesingar i alle tider og det er sterke tradisjonar for båtbygging.

Det er nokre eksisterande private kaiar med tilhøyrande småbåtanlegg vest i planområdet. Her har nokre av dei eksisterande hytteeigarane båtfesterett. Kommuneplanen opnar ikkje for nye småbåtanlegg i dette området, så nye hytteeigarar lyt evt. prøve å skaffe seg båtplass ein annan stad i nærleiken. Det er båthamn i Lundegrend og i Våge. Elles kan det hende at private i nærleiken vil leige ut båtplassar. I planen legg ein opp til at det kan etablerast eit båtfeste i nordaust. Her er det for verhard til at båtar kan liggje permanent, så tanken med båtfestet er at ein skal kunne hoppe av eller på ein båt her.

## **Støy**

Den trafikkauken som utbygginga vil føre med seg, vil vere beskjeden og av same art som den trafikken som er i området i dag. Omfanget vil ikkje vere så stort at det skal vere problematisk.

## **Trafikktryggleik**

Planen vil gje ei lita auke i biltrafikk, men vil ikkje utgjere vesentleg skilnad frå i dag. Det er god sikt i alle avkøyrslar i området. Ny tilkomstveg (SKV2) vert mindre bratt og meir oversiktleg enn den eksisterande tilkomstvegen.

### *Konklusjon:*

Auka trafikk vil normalt gje auka trafikkfare. Sidan trafikkauken vil vere liten, så reknar ein ikkje med at utbygginga vil medføre konsekvensar av nemneverdig grad.

## **8.4 Friluftsliv**

### **Friluftsliv**

Miljødirektoratet har tidlegare kartlagt ulike friluftslivområde på Tysnes. Ein mindre del av planområdet inngår i eit større friluftslivområde. Området er synt med grøn skravur i kartet nedanfor. Området er beskrive som følgjer: «Fin natur og flott kulturlandskap. Ein del inngjerda område med dyr på beite, så vis omsyn. Fleire gravrøyser i området».

Gravrøysene ligg eit godt stykke lengre aust i friluftslivområdet, og planlagde tiltak vil ikkje koma i konflikt med desse.



Kartet viser det kartlagde friluftsområdet Malkenes. Kjelde: Miljødirektoratets naturbase.

I naturbasen til Miljødirektoratet er området merka med grøn skravur i kartet verdisett slik:

50 - 100 m

Verdsettelsesfaktor	Beskrivelse	1	2	3	4	5
Bruk	Hvor stor er dagens bruksfrekvens?		X			
Regionale/nasjonale brukere	Brukes området av personer som ikke er lokale?		X			
Opplevelseskvaliteter	Har området spesielle natur - eller kulturhistoriske opplevelseskvaliteter? Har området et spesielt landskap?		X			
Symbolverdi	Har området spesiell symbolverdi?			X		
Funksjon	Har området en spesiell funksjon (atkomst, korridor, parkeringsplass eller lignende)?	X				
Egnethet	Er området spesielt god egnet til en eller flere aktiviteter som det ikke finnes like gode alternative området til?		X			
Tilrettelegging	Er området tilrettelagt for spesielle aktiviteter eller grupper?		X			
Kunnskapsverdier	Er området egnet for undervisning eller har området spesielle natur - eller kulturvitenskapelige kvaliteter?		X			
Inngrep	Er området inngrepsfritt?			X		
Tilgjengelighet	Er tilgjengeligheten god eller kan den bli god?			X		
Lydmiljø	Hvordan er støymiljøet i området?				X	

Hovuddelen av det registrerte friluftsområdet ligg aust for planområdet, og den dele av kystlinja og området i sjø som ligg innanfor det registrerte friluftsområdet vil ikkje verta påverka av planane i nemneverdig grad.

Planen legg ikkje opp til ytterlegare privatisering av strandsona enn dagens situasjon. Ein legg til rette for ein gangsti ned til sjø som vil forenkle tilkomst til sjø for hytteeigarane i området og for ålmenta generelt. Tiltaket vil ikkje koma i konflikt med eksisterande badeplassar.

#### Konklusjon:

Planen er vurdert til å ikkje ha noko negative konsekvensar for nærmiljø og friluftsliv. Etter utbygginga vil fleire kunne nytte området til rekreasjon, og området vil verta lettare tilgjengeleg på generell basis. Den planlagde utbygginga vil ikkje vere til hinder for at ålmenta kan bevege seg fritt i strandsona og på sjø.



## 8.5 Naturmiljø og Naturmangfaldslova

### Biologisk mangfold

Det føreligg ingen registreringar av sjeldne/truga eller svartelista artar i området, og det er ikkje gjort funn av viktige vegetasjons- eller naturtypar i samband med planarbeidet.

Det er heller ikkje registrert nokon form for verneområde, kulturlandskap eller kulturminne i området. Planen omfattar ingen dammar, bekkar eller tjern som bør takast omsyn til.

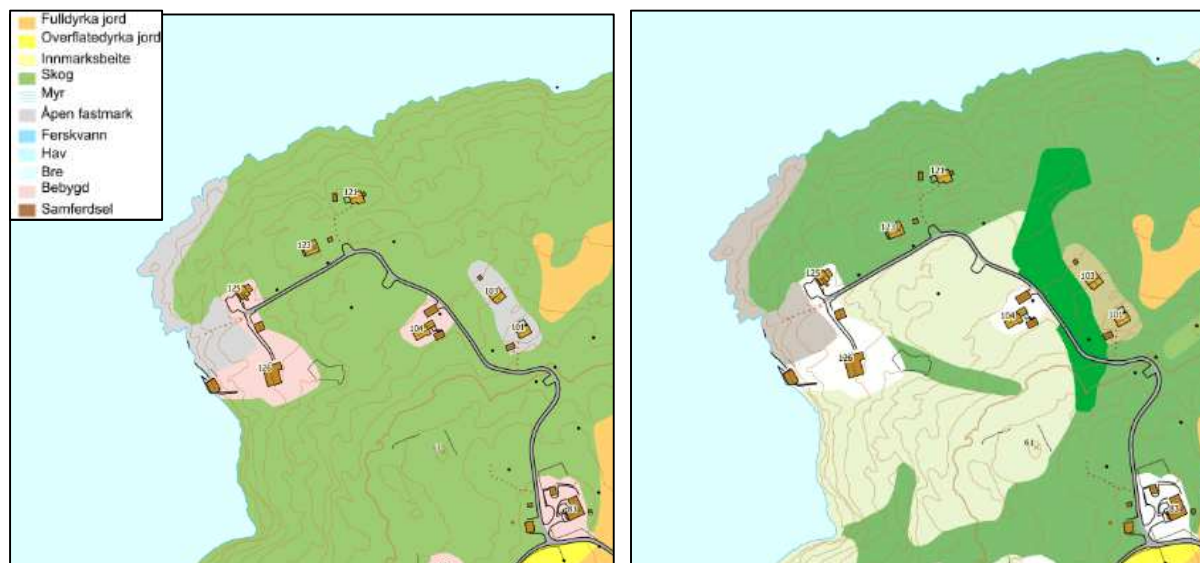
Vegetasjonstypen i området er vanleg å finne på Tysnes og fleire stadar langs kysten av vestlandet. Utbygging og inngrep vil alltid vere negativt for natur og biologisk mangfold, men ein kan ikkje sjå at utbygging i dette tilfellet vil utgjere nokon direkte trussel mot biologisk mangfold. Samla sett har planområde flott natur og landskap med fleire gode kvalitetar, men ein kan altså ikkje sjå at naturjevne tilhøve vil koma i vegen for planen.

### Geologi

Ein kjenner ikkje til at planen omfattar bergartar som krev geologisk vern eller annan form for bevaring. Bergartane utgjere heller ingen spesiell risiko med tanke på anleggsarbeid eller forureining. Det er ikkje registrert rasfare i området. Det er målt radon på gnr. 121 bnr. 47 for ei tid tilbake, og radon vart då ikkje påvist. Det er anbefalt å føreta måling av radon i samband med utbygging. Høg konsentrasjon av radon kan gje alvorlege helseproblem. Dersom det vert aktuelt kan bygg utformast med radonsperre for å unngå gjennomtrenging frå grunnen.

### Landbruk - skogbruk

Delar av området ligg som LNRF- område i kommuneplanen. Planområdet består stort sett av skog/ oseanisk kystlynghei. Områda elles består av open fastmark og utbygd areal (sjå kart t.v. nedanfor). Terrenget i området er ulendt med skrinne berg, kor over 50% av området er berg i dagen. Det er ikkje planlagt fritidsbustader innanfor område som er eigna til jordbruk, og ein ser generelt at planområdet er lite eigna til dette føremålet. Planområdet har også lite produktive skogareal (sjå kart t.h. nedanfor) og område kor ein planlegg fritidsbustader vil verta liggjande på areal med uproduktiv skog. Planområdet vil altså ikkje tape gode skogbruksareal.



Biletet t.v. syner kva område som er nytta til landbruk i dag. Orange felt er fulldyrka jord som ligg utanfor planområdet. Resterande areal er stort sett urørt areal med skog/vegetasjon.

Biletet t.h. syner boniteten i område. Lyst beige felt er område med uproduktiv skog. Grønt felt er skog med middels bonitet (Kjelde: miljostatus.no).

Der kor ein har lagt inn ny tilkomstveg for hyttefeltet i planen (SKV3) er det beitande sauer i dag. Det føreligg avtale mellom tiltakshavar og eigar av 121/19 om at ein kan lage veg her. Beitet vil verta justert etter at vegen er bygd.



Det er beitande sauer i området kor SKV3 skal etablerast i dag.

Det er eit område på ca. 4 daa aust for planområdet på 121/19 med dyrka mark som i dag ikkje er tilgjengeleg pga. manglande tilkomst. Når ein no skal etablere ny tilkomstveg til hyttefeltet (SKV2), vil ein også kunne lage veg bort til dette området slik at dette vert tilgjengeleg og kan haustast.

#### *Konklusjon:*

Utbygging vil alltid ha negative konsekvensar på naturen. Inngrepet vert i dette høvet rekna som moderat ut i frå omfang, lokalitet og artsregistrering. Området er vurdert opp mot naturmangfaldlova §7-12. Utbygging av området reknast ikkje å medføre vesentleg eller irreversibel skade på naturmangfaldet i området. Planen vil ikkje påvirke plante- eller dyreriket i nemneverdig grad. For Tysnes sitt naturmiljø får planen få eller ingen konsekvensar. Den planlagde utbygginga vil ikkje koma i konflikt med areal som er eigna for jordbruk, men vil gjere eit område på ca. 4 daa med dyrka mark tilgjengeleg. Ein vil justere beiteområdet for sauene når vegen skal etablerast. Det er store beiteområde her, så ein har vurdert det slik at dette vil vere uproblematisk.

## **8.6 Landskap / Estetikk**

### **Landskapsvurdering**

Planområdet har ingen særskilt interessante landskapstrekk som gjer at området utmerkar seg i høve til kringliggjande landskap. Området består av skogsområde med spreidd



furuskog som hellar mot sjø i vest og i nord. Terrenget er rimeleg einsarta, bortsett frå eit markert søkk i nordaust og for det meste svært bratt terreng ned mot sjø.

## Visuelle inngrep

Området vil verta noko meir synleg frå sjø, men utbygginga skal så godt det let seg gjere tilpassast eksisterande terreng. Eksisterande bustad og naust på 121/75 og 76 samt fritidsbustaden på 121/81 er dei mest eksponerte bygga i området i dag, sett frå sjø. Dei andre eksisterande fritidsbustadane ligg i stor grad skjerma for innsyn av skog. Dette vil også vere tilfellet for storparten av dei nye einingane. Fjernverknad frå sjø er bratt skarv med ovanforliggjande furukledd skrånande flater innspedd med hytter.



Eksisterande fritidsbustad på gnr. 121 bnr. 87 sett frå sjø.

Av nye fritidsbustader, så vil H2, H3, H5 og H6 liggje relativt høgt i terrenget. Desse vil kunna verta synlege frå sjø, men ein har lagt inn i føresegnene at desse skal ha maks mønehøgde på 6,5m og 7,5m for å unngå at dei vert ruvande i terrenget. Eksisterande skog i bakkant av fritidsbustadane vil hindre silhuetteeffekt på desse tomtane.

Det er ingen hyttefelt som har direkte utsikt inn mot planområdet. Utbygginga vil stå i stil med eksisterande utbygging i området og alle involverte partar er opptekne av at området skal bli fint å sjå til.

## Fysiske inngrep

Dei største inngrepa vil koma i samband med etablering av nye køyvegar og planering av hyttetomter. All form for inngrep skal utøvast med best mogleg tilpassing til terrenget for å unngå større inngrep og dempe uttrykket. Ein har lagt inn ca. høgder for ny bustad og nye fritidsbustader i plankartet, noko som bidreg til betre terrengtilpassing på tomtane og mindre terrenginngrep.

### *Konklusjon*

Utbygging vil alltid medføre inngrep i naturen. Planlagd utbygging kjem til å verta synleg i landskapsbiletet, men vil i stor grad verta skjult av eksisterande vegetasjon og bakanforliggjande terreng. Utbygginga vil bli tilpassa terrenget etter beste evne. Konsekvensen av fysiske inngrep er på bakgrunn av dette vurdert som negativ, men akseptabel.



## **8.7 Universell utforming**

Dei fleste av dei eksisterande fritidsbustadane har køyreveg fram til seg, eller kan parkere like i nærleiken av fritidsbustaden. I planen legg ein opp til at alle nye tomter skal få køyreveg fram til seg, men den køyrbare gangvegen opp til H4 og H5 vert bratt. På vinterstid kan det difor hende at ein ikkje kjem seg opp med bil og må parkere på SPP2. I planen legg ein inn køyreveg til dei allereie frådelt tomte som ikkje har direkte køyretilkomst i dag. Det kan leggjast til rette for universell utforming internt på tomtane.

## **8.8 Born og unge sine interesser**

Det vert sett på som positivt for born og unge at det vert tilrettelagd for hytteområde med tilkomst til sjø. Slike område er meint for rekreasjon.

Tysnes kommune har 3 skular; Onarheim skule med elevar frå 1.-7. klasse, Uggdal skule med elevar frå 1.-4. klasse og Tysnes skule som har elevar frå 5. – 10. klasse.

Opplæringslova gir rett til skuleskyss for alle elevane i grunnskulen som har meir enn 4 km skuleveg. For 1. klassingane er grensa sett til 2,0km. Planområdet ligg > 4km frå næraste skule. Det er kapasitet på skulane.

Når det gjeld barnehage, så har Tysnes kommune 4 barnehagar; Lunde barnehage, Onarheim barnehage, Stjernereiso barnehage og Vågsmarka barnehage. Lunde barnehage ligg ca. 2,9 km unna planområdet og har i dag kapasitet til å ta inn fleire born. Barnehagen ligg midt i sentrum av Lunde i nærleiken av butikk og kafe. Det er mange fine område kring barnehagen som vert nytta til leik og tur, og har i planen lagt opp til at det kan etablerast eit område med gapahuk, sittebenker og nokre enkle leikeapparat i nordaust.

## **8.9 Folkehelse**

Omgrepet folkehelse har ingen overordna definisjon i Noreg, men det tyder dei levekåra som bidreg til å fremja eller hemma god helse i befolkninga. Omgrepet tilseier at dette dreiar seg om summen av dei faktorar som påverkar vår helsetilstand. I statleg og regional folkehelsestrategi er hovudmålsetting å auke kvardagsaktiviteten til både born og vaksne. Planlegginga skal vere helsefremjande jamfør plan- og bygningslova. Samfunnet i øyane i Tysnes kommune har gode tradisjonar knytt til aktivitet i og i nærleik til sjø. Øya har også svært mange fritidsbustader, og i sommarhalvåret aukar folketalet betraktelege grunna fritidsturistar.

Planen legg til rette for fortetting av hytter i eit område som ligg i nærleiken av eit kartlagd friluftsområde med fin natur og flott kulturlandskap. Området er lett tilgjengeleg frå planområdet og Tysnes har elles gode turmoglegheiter. Det å drive fysisk aktivitet og ha tilgjengelege turområde for utøving av friluftsliv bidreg til betre helse. Nærleik til moglegheiter for å vere fysisk aktiv har avgjerande betydning for kor aktive folk er.

Ein kjenner ikkje til at det er radon eller andre forureiningar i grunne som har negativ innverknad på folkehelsa. Alle nye fritidsbustader vil førast opp med radonsperre i tråd med gjeldande forskrifter, og vil såleis ikkje utgjera nokon helserisiko.

## **8.10 Strandsone**

### **Fysiske inngrep i strandsona**

Ei strandsona er området innan 100 meter frå kystlina målt i horisontalplan. I Sunnhordland er strandsona ein viktig ressurs som gir grunnlag for busetnad, næring og rekreasjon. Tysnes kommune har eit areal på om lag 245km<sup>2</sup>, kor ca. 12,1% er strandsona (100- metersbeltet) (areal på ca. 29,6m<sup>2</sup>). Den samla strandlinja i kommunen utgjer ca. 479km. 73,9% av strandsona er utan tekniske inngrep i Tysnes kommune, dvs. inngrepsfri. Ved å dele kommunen inn i øyar og «fastland» er fordelinga som følgjer: 90% inngrepsfri strandsona for

alle øyar og 69,3% inngrepsfri strandsone på «fastlandet» (tal frå 2010. Kjelde: Strandsonekartlegging i Tysnes kommune, Akvator, datert 23. juni 2010).

Strandlina innanfor plangrensa er ca. 556 m lang. Det er 1 stk. eksisterande bustad, 3 fritidsbustader, 1 naust og 2 kaiar i strandsona (innanfor 100- metersbeltet) i dag. I tillegg er det allereie frådelt 4 hyttetomtar som ikkje er bygd på enno innanfor 100-metersbeltet. SSB gir mellom anna tal på tilgjengeleg strandsone i kommunane, basert på kartlegging av bygningsnært areal (50 m frå bygning), bratte område (<10 grader), dyrka mark og vegar. Kartet nedanfor er henta frå miljostatus.no sine sider, og viser område i strandsona som ikkje er påverka av tekniske inngrep i dag. Kartet viser også helling på terrenget innanfor desse områda.



Kartet viser område i strandsona som ikkje er påverka av tekniske inngrep i dag samt hellingsgrad i upåverka område (Kjelde: miljostatus.no/kart).

Som ein ser av kartet, så er store delar av strandsona innanfor planområdet allereie bygningspåverka i dag. Strandsona er såleis ikkje urørt frå før, og planlagt utbygging vil vere ei naturleg utviding av eksisterande anlegg i området. I samråd med kommunen har ein vorten einig om ei byggjegrænse på 50m frå strandlinja. Det er også denne byggjegrænsa ein har hatt i tankane når kommuneplanen vart utarbeidd. Det er ikkje planlagt nye fritidsbustader nærare enn 50m frå sjø, men eksisterande bustad på 121/75 og 76 ligg nærare sjø enn 50m.

I planen ynskjer ein å leggje til rette for at det kan etablerast ein gangveg/sti ned til sjø nord i planområdet slik at folk kan kome seg ned for å bade eller fiske. Ein opnar også for at det i friluftsområdet her kan førast opp gapahuk, sittebenker og nokre enkle leikeapparat. Delar av gangvegen vert liggjande i eit område som i kartet ovanfor er vist som urørt strandsone.

### Tilgjengeleg og funksjonell strandsone

Tilgjengeleg strandsone er definert som areal tilgjengeleg i eit friluftsperspektiv, det vil seie at områda ikkje skal vera påverka av privatiserande tiltak eller for bratte for normalt opphald. Analyse av topografi er viktig med omsyn til tilgjenge i strandsona. Utilgjengeleg område er definert som område brattare enn 25 graders helling. SSB definerer til

samanlikning utilgjengeleg område som brattare enn 10 grader. Det er område ned mot sjø som ikkje er bygningspåverka per definisjon. Dette gjeld m.a. eit område i nord der kor delar av gangvegen (SGG2) er tenkt å gå. men dersom ein ser på topografien i dette området (sjå bilete ovanfor), så er hellinga stort sett over 10 grader (stor helling) og elles over 25 grader (veldig stor helling).

Generelt er strandsona i planområdet vurdert til å vere lite tilgjengeleg i dag.

## Oppsummering av strandsona i høve til planforslag

Kommuneplanen opnar for bygging av fritidsbustader i planområdet. I plankartet har ein lagt inn byggjegrænse mot sjø for fritidsbustadane samt lagt inn eksisterande tiltak i strandsona. I tillegg opnar ein for at det kan etablerast ein gangveg ned til sjø i nord slik at hytteeigarane kan få ein fornuftig veg å gå når dei vil bade eller fiske. Dei eksisterande kaiene i området er private, så difor ser ein at det er behov for ein plass som ålmenta kan ta seg ned til sjø utan å føle at dei tek seg til rette på annan manns grunn. Ein vurderte båtopptrekk her tidleg i planarbeidet, men fann ut at det vart for bratt å kome seg ned med bil og båthengar. Realiseringa av gangvegen vil medføre nokre terrenginngrep i strandsona, men fysiske inngrep treng ikkje vera til hinder for ferdsel i strandsona. Inngrepa kan i staden bidra til at strandsona vert betre tilgjengeleg og meir attraktiv i samband med friluftsliv. Det planlagde tiltaket i strandsona oppmodar til utøving av sjørelaterte aktivitetar.

Dei positive og negative verknadene ved planen i høve til strandsona er vurdert slik:

- |                                                                 |          |
|-----------------------------------------------------------------|----------|
| - Tiltaket vil medføre terrenginngrep i strandsona:             | Negativt |
| - Tiltaket vil forenkle tilgjenge og funksjon i området         | Positivt |
| - Tiltaket vil føre til at området vert meir attraktivt         | Positivt |
| - Tiltaket vil vere positivt for marin rekreasjon og folkehelse | Positiv  |

Som ein ser ut i frå vurderinga, så er det overvekt av positive verknader til planforslaget. Ein har på bakgrunn av dette vurdert konsekvensen for strandsona som akseptabel.



## 9.0 ROS- ANALYSE

### Bakgrunn

Hensikta med risiko- og sårbarhetsanalyse er å utarbeide eit grunnlag for planleggingsarbeidet slik at beredskapsmessige omsyn kan integrerast i den ordinære planlegginga i kommunen.

For å kunne redusere omfang og skadar av uønska hendingar, slik som uhell, ulukker, driftsstans og katastrofar, er det ein føresetnad at ein først kartlegg risiko og sårbarheit.

I tilknytning til dette reguleringsplanarbeidet er det av omsyn til plantiltakets omfang utført ein analyse av risiko og sårbarhetsforhold. ROS- analysen byggjer på føreliggjande kunnskap om planområdet og arealbruken der.

### Metode

Analysen er gjennomført i samsvar med "Samfunnssikkerhet i arealplanlegging - kartlegging av risiko og sårbarhet" frå DSB. Analysen er basert på føreliggjande planforslag med tilhøyrande illustrasjonar og løysingar som der er gitt.

Moglege uønska hendingar som kan påverke planområdet funksjon som område for fritidsbustader er vurderte jf. vedlagt sjekkliste. Forhold som ikkje er relevante i sjekklista er ikkje merka.

I vegleiaren er analysearbeidet delt inn i 6 fasar:

1. Skildring av analyseobjekt
2. Kartlegging av moglege hendingar og potensielle farar
3. Vurdering av årsaker og sannsyn
4. Vurdering av konsekvensar
5. Systematisering og risikovurdering
6. Forslag til tiltak og oppfølging

*Risiko* uttrykker den fare som uønska hendingar representerer for menneske, miljø, økonomiske verdiar og samfunnsviktige funksjonar. Risiko er eit resultat av *Sannsyn* (frekvens) og *konsekvens* av hendingar.

Vurdering av sannsyn for u-ynskja hending er delt i:

Begrep/ grad av sannsyn	Vekt	Intervall
Svært sannsynleg	5	Meir enn ei hending kvart 20. år
Sannsynleg	4	Mindre enn ei hending kvart 20. år, men meir enn ei hending kvart 200. år
Noko sannsynleg	3	Mindre enn ei hending kvart 200. år, men meir enn ei hending kvart 1000. år
Lite sannsynleg	2	Mindre enn ei hending kvart 1000. år, men meir enn ei hending kvart 5000. år.
Usannsynleg	1	Mindre enn ei hending kvart 5000. år

Vurdering av konsekvensar av uønska hending er delt i:

Konsekvens	Vekt	Menneske	Ytre miljø (luft, jord, vatn)	Materielle verdiar
Katastrofalt	5	Meir enn 5 daude, eller 25 alvorleg skada (KBP nivå 3)	Varig større skade på ytre miljø	Skadar for meir enn 50.000.000 kr
Kritisk	4	Inntil 5 daude, eller fare for inntil 25 alvorleg skadde personar (KBP nivå 2)	Alvorleg skade av mindre omfang på ytre miljø, eller mindre alvorleg skade av stort omfang på ytre miljø	Skadar mellom 5.000.000 - 50.000.000 kr
Alvorleg	3	Inntil 10 alvorlege personskadar, eller mange mindre personskadar, men med sjukefråver. Vesentlege helseplager og ubehag. (KBP nivå 2)	Store skadar på ytre miljø, men som vil utbetrast på sikt	Skadar mellom 500.000 - 5.000.000 kr
Ein viss fare	2	Mindre skadar som treng medisinsk handsaming, evt. kortare sjukefråver. (KBP nivå 1)	Mindre skadar på ytre miljø, men som naturen sjølv utbetrar på kort tid	Skadar mellom 50.000 - 500.000 kr
Ubetydeleg	1	Ingen eller små personskadar. (KBP nivå 1)	Ingen eller ubetydeleg skade på ytre miljø.	Skadar for inntil 50.000 kr

For å gje ei visuell og kvantifiserbar framstilling av ROS- analysa, er det her nytta ei risikomatrise. Risikomatrisa bidrar til å påpeike kva område det er behov for å iverksette eventuelle avbøtande tiltak, og ROS- analysen har i så måte ein praktisk verdi i gjennomføringa av planen.

Konsekvens: Sannsyn:	1. Ubetydeleg	2. Ein viss fare	3. Alvorleg	4. Kritisk	5. Katastrofalt
5. Svært sannsynleg	5	10	15	20	25
4. Sannsynleg	4	8	12	16	20
3. Noko sannsynleg	3	6	9	12	15
2. Lite sannsynleg	2	4	6	8	10
1. Usannsynleg	1	2	3	4	5

## Akseptkriterie

- Hendingar i raudt felt medfører uakseptabel risiko. Her må risikoreduserande tiltak gjennomførast. Elles må det gjennomførast meir detaljert ROS- analyse for eventuelt å avkrefte risikonivået. For tiltak i raude felt skal det utarbeidast ROS- analyse før tiltak kan godkjennast.
- For hendingar som ligg i gul sone må det gjennomførast tiltak for å redusere risikoen så mykje som råd er. Det kan vere naturleg også å leggje ein kost- nytteanalyse til grunn for vurdering av enno fleire risikoreduserande tiltak. I gul sone skal kommunen krevja ROS- analyse.
- Grønt indikerer akseptabel risiko, men fleire risikoreduserande tiltak av vesentleg karakter skal gjennomførast når det er mogleg ut frå økonomiske og praktiske vurderingar. Om det skal gjennomførast ROS- analyse i grønne område må vurderast i den einskilde regulerings- og/eller byggesak.

Ved ROS- analysen vert vurdering av fare i det konkrete planarbeidet satt inn i ein tabell. Det kan vere naturleg å gjengi ein slik tabell både for no- situasjonen (før reguleringa) og ein tabell for ny situasjon etter utbygging i henhold til planen i planomtalen.

## ROS- analyse for det aktuelle planområdet

Moglege hendingar, risikovurdering og moglege tiltak er samanfatta i tabell. Det er laga ein tabell for no situasjonen og ein for ny situasjon etter utbygging. Dei tema som står i tabellen men som ikkje vert ansett for å vere relevant for planområdet, er vurdert men ikkje markert med "risikofarge".

### Nositasjon:

Hendingar / situasjon	Aktuelt	Sannsynlig	Konsekvens	Risiko	Kommentar/ Tiltak
<b>Natur og miljøforhold</b>					
<b>Ras/Skred/flo/ grunn</b>					
1. Masseras/Skred	Nei				Det er ikkje registrert rasfare i området.
2. Snø/isras	Nei				Det er ikkje registrert fare for snø/ isras i området.
3. Flaumras	Nei				Ikkje relevant.
4. Elveflo	Nei				Ikkje relevant.
5. Tidevassflaum	Ja	2	2	4	Tidevassflaum kan førekome. Er vanlegare no enn før. Det er eit eksisterande naust som ligg så lågt at det til tider kan flø inn.
6. Radongass	Ja	2	3	6	Området er ikkje kartlagd med omsyn til radon. Vanleg byggsikring.
<b>Vær og vindeksponering</b>					
7. Vindutsette område	Ja	2	2	4	Kan førekome. Det har velta nokre tre i ein storm nordaust i planområdet.
8. Nedbørutsette område	Ja	2	1	2	Kan førekome, men utgjer ikkje nokon nemneverdig risiko.
<b>Natur og kulturområde</b>					
9. Sårbar flora	Nei				Ikkje relevant.
10. Sårbar fauna/fisk	Nei				Ikkje kjende sårbare artar eller gyteområde.
11. Verneområde	Nei				Ikkje relevant.
12. Vassdragsområde	Nei				Ikkje relevant.
13. Forninne	Nei				Ikkje relevant.
14. Kulturminne/miljø	Nei				Ikkje kjende funn i området.
15. Område for idrett/leik	Nei				Ikkje relevant.
16. Park /rekreasjonsområde	Nei				Ikkje relevant.
17. Vassområde for friluftsliv	Nei				Ikkje relevant.
<b>Menneskeskapte forhold</b>					
18. Veg, bru knutepunkt	Ja	1	3	3	Eksisterande veg og vegkryss er tilfredsstillande i høve til dagens trafikk.
19. Hamn/kai - anlegg	Ja	1	1	1	Berre småbåttrafikk.
20. Sjukehus/-heim , kyrkje	Nei				Ikkje relevant.
21. Brann/politi/SF	Ja	2	2	4	Brann kan førekome. Vanleg byggsikring. Sløkkjevatt tilgjengeleg.
22. Forsyning kraft, vann	Ja	1	2	2	Straum i nærområdet. Eksisterande bustader og enkelte av dei eksisterande fritidsbustadane er tilkople privat vasslag. Elles vert takvatn samla opp.
23. Tilfluktsrom	Nei				Ikkje relevant.
<b>Forureiningskjelder</b>					
24. Industri	Nei				Ikkje relevant
25. Bustad/fritid	Ja	1	1	1	Eksisterande bustader, fritidsbustader og naust i området. Det er hyttecontainer ved krysset inn mot fylkesvegen. Eks. bustader er tilknytt bosordning i kommunen.
26. Landbruk	Ja	1	1	1	Sauer beitar heilt søraust i planområdet.
27. Akutt forureining	Nei				Ikkje relevant.
28. Støv og støy; industri	Nei				Ikkje relevant.
29. Støv og støy; trafikk	Ja	1	1	1	Minimal støy frå små bilar og båtar.
30. Støy	Nei				Ikkje relevant.
31. Støy andre kjelder	Nei				Ikkje relevant.
32. Forureining i sjø	Nei				Ikkje relevant.
33. Forureina grunn	Nei				Ingen funn
34. Elforsyning	Ja	1	1	1	Leidningsnett finst i nærområdet.
<b>Andre farlige/spesielle områder/forhold</b>					
35. Industriområde	Nei				Ikkje relevant.
36. Høgspenlinje	Nei				Ikkje relevant.
37. Risikofyllt industri mm (kjemikalie/eksplosiv, olje/gass, radioaktiv)	Nei				Ikkje relevant.
38. Avfallshandsaming	Ja	1	1	1	Det er hyttecontainer ved krysset inn mot fylkesvegen. Eks. bustader er tilknytt bosordning i kommunen.
39. Oljekatastrofeområde	Nei				Ikkje relevant.
40. Spesielle forhold ved utbygging gjennomføring	Nei				Ikkje relevant.
<b>Transport</b>					
41. Ulykker med farleg gods	Nei				Ikkje relevant.



42. Vær/føre avgrensar tilgjenge til området	Nei				Ikkje relevant.
43. Ulykker i avkøyrslar	Ja	2	3	6	Kan førekomme, men ein kjenner ikkje til tilfelle. Eksisterande avkøyrslar har god sikt i begge retningar, og kvaliteten på vegen inn i feltet tilseier at bilar bør halda låg fart.
44. Ulykke med gåande/syklande	Ja	2	3	6	Kjenner ikkje tilfelle, men kan førekomme. Ikkje fortau langs veg inn mot planområdet i dag. Vegen er vurdert som lite trafikkert.
45. Andre ulykkespunkt	Nei				Ingen konkrete døme.

Risikoen av hendingane før utbygging er her framstilt i tabell:

Konsekvens: Sannsynlegheit:	1. Ubetydeleg/ ufarleg	2. Mindre alvorleg/ ein viss fare	3. Betydeleg/ kritisk	4. Alvorleg/ farlig	5. Svært alvorleg/ katastrofalt
5. Særs sannsynleg/ kontinuerlig					
4. Meget sannsynleg/ periodevis, lengre varigheit					
3. Sannsynleg/ fleire enkeltilfelle					
2. Mindre sannsynleg/ kjenner tilfelle	8	5,7,21	6,43,44		
1. Lite sannsynleg/ ingen tilfelle	19,25,26,29,34,38	22	18		

### Situasjon etter utbygging:

Hendingar / situasjon	Aktuelt?	Sannsynlig	Konsekvens	Risiko	Kommentar/ Tiltak
<b>Natur og miljøforhold</b>					
<b>Ras/Skred/flom/grunn</b>					
1. Masseras/Skred	Nei				Ikkje relevant.
2. Snø/isras	Nei				Ikkje relevant.
3. Flaumras	Nei				Ikkje relevant.
4. Elveflom	Nei				Ikkje relevant.
5. Tidevassflaum	Ja	2	2	4	Tidevassflaum kan førekomme. Er vanlegare no enn før. Det er eit eksisterande naust som ligg så lågt at det til tider kan flø inn. Ein har ikkje planlagt nye tiltak i strandsona som kan verta ramma av tidevassflaum..
6. Radongass	Ja	2	3	6	Området er ikkje kartlagt med omsyn til radon. Vanleg byggsikring.
<b>Vær og vindeksponering</b>					
7. Vindutsette område	Ja	2	2	2	Kan førekomme. Det har velta nokre tre i ein storm nordaust i planområdet.
8. Nedbørutsette område	Ja	2	1	2	Kan førekomme, men utgjør ikkje nokon nemneverdig risiko.
<b>Natur og kulturområde</b>					
9. Sårbar flora	Nei				Ikkje eit kjend problem.
10. Sårbar fauna/fisk	Nei				Ikkje kjende sårbare artar eller gyteområde.
11. Verneområde	Nei				Ikkje relevant.
12. Vassdragsområde	Nei				Ikkje relevant.
13. Fornminne	Nei				Ikkje relevant.
14. Kulturminne/miljø	Nei				Ikkje kjende funn i området.
15. Område for idrett/leik	Nei				Ikkje relevant.
16. Park /rekreasjonsområde	Nei				Ikkje relevant.
17. Vassområde for friluftsliv	Nei				Ikkje relevant.
<b>Menneskeskapte forhold</b>					
18. Veg, bru knutepunkt	Ja	1	3	3	Eksisterande veg og vegkryss er tilfredsstillande i høve til dagens trafikk. Ein har lagt inn siktsoner i alle nye avkøyrslar. Ny køyrbar gangveg vil få ein stigning på opp mot 15%. Dette er bratt, men akseptabelt for denne typen veg.
19. Hamn/kai - anlegg	Ja	1	1	1	Berre småbåttrafikk. Det er ikkje planlagt nye kaiar i planområdet.
20. Sjukehus-/heim , kyrkje	Nei				Ikkje relevant.
21. Brann/politi/SF	Ja	2	2	4	Brann kan førekomme. Vanleg byggsikring. Sløkkjevatn tilgjengeleg.
22. Forsyning kraft, vann	Ja	1	2	2	Straum i nærområdet. Nye einingar skal koplatt til privat vassverk eller det ska borast etter vatn.

23. Tilfluktsrom	Nei				Ikkje relevant.
<b>Forureiningskjelder</b>					
24. Industri	Nei				Ikkje relevant
25. Bustad/fritid	Ja	1	1	1	Det vert ei auke i talet på fritidsbustader i området. Det er hyttecontainer ved krysset inn mot fylkesvegen.
26. Landbruk	Ja	2	1	2	Ny tilkomstveg til hyttefeltet kjem i konflikt med noverande beite for sau. Ein vil flytte inngjerdinga når vegen skal etablerast. Dette er avklara med grunneigar og skal vere uproblematisk.
27. Akutt forureining	Nei				Ikkje relevant.
28. Støv og støy; industri	Nei				Ikkje relevant.
29. Støv og støy: trafikk	Ja	2	1	2	Planen vil generere litt meir trafikk. Lita auke i støy frå småbilar og småbåtar. Området ligg utanfor gul omsynssone for støy for fylkesvegen.
30. Støy	Nei				Ikkje relevant.
31. Støy andre kjelder	Nei				Ikkje relevant.
32. Forureining i sjø	Nei				Ikkje relevant.
33. Forureina grunn	Ja				Ingen funn
34. Elforsyning	Ja	1	1	1	Leidningsnett finst i nærområdet.
<b>Andre farlige/spesielle områder/forhold</b>					
35. Industriområde	Nei				Ikkje relevant.
36. Høgspenlinje	Nei				Ikkje relevant.
37. Risikofylt industri mm (kjemikalie/eksplosiv, olje/gass, radioaktiv)	Nei				Ikkje relevant.
38. Avfallshandsaming	Ja	1	1	1	Det er hyttecontainer ved krysset inn mot fylkesvegen.
39. Oljekatastrofeområde	Nei				Ikkje relevant.
40. Spesielle forhold ved utbygging gjennomføring	Nei				Ikkje relevant.
<b>Transport</b>					
41. Ulykker med farleg gods	Nei				Ikkje relevant.
42. Vær/føre avgrensar tilgjenge til området	Nei				Ikkje relevant.
43. Ulykker i avkøyrslar	Ja	2	3	6	Kan førekomme, men ein kjenner ikkje til tilfelle. Eksisterande avkøyrslar har god sikt i begge retningar, og kvaliteten på vegen inn i feltet tilseier at bilar bør halda låg fart.
44. Ulykke med gåande/syklande	Ja	2	3	6	Kjenner ikkje tilfelle, men kan førekomme. Ikkje fortau langs veg inn mot planområdet i dag. Vegen er vurdert som lite trafikkert, og ingen fortau er planlagt.
45. Andre ulykkespunkt	Nei				Ingen konkrete døme.

Risikoen av hendingane etter utbygging er her framstilt i tabell:

Konsekvens: Sannsynlegheit:	1. Ubetydeleg/ ufarleg	2. Mindre alvorleg/ ein viss fare	3. Betydeleg/ kritisk	4. Alvorleg/ farlig	5. Svært alvorleg/ katastrofalt
5. Særs sannsynleg/ kontinuerlig					
4. Meget sannsynleg/ periodevis, lengre varigheit					
3. Sannsynleg/ fleire enkeltilfelle					
2. Mindre sannsynleg/ kjenner tilfelle	8,26,29	5,7,21	6,43,44		
1. Lite sannsynleg/ ingen tilfelle	19,25,34,38	22	18		

*Kommentarar til nokre av punkta:*

Gjennom ROS- analysen er det ikkje påvist forhold som medfører at planframlegget bør endrast i høve til det utkastet som no føreligg.

Av tabellane kan ein sjå at området ikkje er kartlagd med omsyn til radon. Nye fritidsbustader skal sikrast med radonsperre etter gjeldande forskrifter, og ein eventuell radonkonsentrasjon i grunnen vil såleis ikkje utgjere nokon helseisiko.

Av tabellane kan ein også sjå at risikoen i samband med trafikkulukker innanfor planområdet er til stades. Dette er fordi det generelt vert meir bruk av infrastrukturen og fordi auka trafikk gir auka fare for trafikkulukker. Risikoen det her er snakk om er altså ein generell risiko som uansett er til stades når det er trafikk i området. Storleiken på utbygginga tilseier at gangveg for mjuke trafikkantar ikkje er nødvendig. Det vil bli låg trafikk og låg fartsgrense på alle vegar i området. Det er ingen farlege avkøyrslar i planen, og ein har lagt inn siktsoner i alle kryss i plankartet.

Dato: 29.10.2018

Rev: 26.02.2019



#### VEDLEGG

- 1812-01, Plankart, detaljreguleringsplan hyttefelt Malkenestangen, gnr. 121 bnr. 5 m.fl., datert 29.10.2018 og revidert 26.02.2019
- 1812-VA, Overordna VA- plan, datert 29.10.2018
- Føresegner, datert 29.10.2018 og revidert 26.02.2019
- Kopi av oppstartsmelding, sendt 12.04.2018
- Kopi av innkomne merknader
- Utfylt sjekklister, datert 30.10.2018