**Kvam herad**

**Sakspapir**

**SAKSGANG**

| **Utval** | **Møtedato** | **Saknr** |
| --- | --- | --- |
| Nærings-, plan- og bygningsutvalet | 04.06.2019 | 023/19 |
| Kvam heradsstyre | 11.06.2019 | 048/19 |

| **Avgjerd av:** | **Arkiv:** N-504, PLANID-20180003 | **Arkivsaknr** |
| --- | --- | --- |
| **Saksh.:** Nedkvitne, Jon | **Objekt:**  | 18/214 - 32 |

**Aksnes, 2. gongs handsaming av reguleringsframlegg**

***Behandling i politiske utval:***

***04.06.2019, NPB- 023/19 Vedtak:***

|  |
| --- |
| *Kvam herad godkjenner med heimel i plan- og bygningslova § 12-12 framlegg til reguleringsplan for del av gnr. 4 bnr. 5 og 88 Aksnes.**Plankartet og føresegnene er datert 12.04.19, og registrert i journalpost 19/8692. Før kunngjering skal følgjande endringar gjerast i plankart og føresegner:*1. *Det skal utarbeidast ei prinsippskisse for utbetring av krysset mot Aksnesvegen. Løysinga skal vurderast av Teknisk eining før den vert lagt inn i reguleringskartet. Det skal knytast rekkjefylgjekrav til opparbeidinga som sikrar at utbetringa er gjort før det kan gjevast bruksløve til nye fritidsbustader*
2. *Det skal inn i føresegne at det skal foreliggja ein renovasjonsteknisk plan (RTP) i samband med søknad om tiltak*
3. *Reguleringsformålet kommunalteknisk anlegg (trafo) må definerast i føresegnene*
 |

***11.06.2019, HST- 048/19 Vedtak:***

|  |
| --- |
| *Kvam herad godkjenner med heimel i plan- og bygningslova § 12-12 framlegg til reguleringsplan for del av gnr. 4 bnr. 5 og 88 Aksnes.**Plankartet og føresegnene er datert 12.04.19, og registrert i journalpost 19/8692. Før kunngjering skal følgjande endringar gjerast i plankart og føresegner:*1. *Det skal utarbeidast ei prinsippskisse for utbetring av krysset mot Aksnesvegen. Løysinga skal vurderast av Teknisk eining før den vert lagt inn i reguleringskartet. Det skal knytast rekkjefylgjekrav til opparbeidinga som sikrar at utbetringa er gjort før det kan gjevast bruksløve til nye fritidsbustader*
2. *Det skal inn i føresegne at det skal foreliggja ein renovasjonsteknisk plan (RTP) i samband med søknad om tiltak*
3. *Reguleringsformålet kommunalteknisk anlegg (trafo) må definerast i føresegnene*
 |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |
| --- |
| **Rådmannen sitt framlegg til vedtak:***Kvam herad godkjenner med heimel i plan- og bygningslova § 12-12 framlegg til reguleringsplan for del av gnr. 4 bnr. 5 og 88 Aksnes.**Plankartet og føresegnene er datert 12.04.19, og registrert i journalpost 19/8692. Før kunngjering skal følgjande endringar gjerast i plankart og føresegner:*1. *Det skal utarbeidast ei prinsippskisse for utbetring av krysset mot Aksnesvegen. Løysinga skal vurderast av Teknisk eining før den vert lagt inn i reguleringskartet. Det skal knytast rekkjefylgjekrav til opparbeidinga som sikrar at utbetringa er gjort før det kan gjevast bruksløve til nye fritidsbustader*
2. *Det skal inn i føresegne at det skal foreliggja ein renovasjonsteknisk plan (RTP) i samband med søknad om tiltak*
3. *Reguleringsformålet kommunalteknisk anlegg (trafo) må definerast i føresegnene*
 |

|  |
| --- |
| **Samandrag:**Framlegg til reguleringsplan for 7 fritidsbustader har vore på høyring. Det kom inn fleire omfattande innspel til framlegget. Det er naboar til feltet som kjem med desse. Offentlege instansar har ingen vesentlege merknader. Dei private innspela handlar m.a. om sjølve arealformålet, tal fritidsbustader, plassering av bygga, grad av utnytting, tilkomst og parkering. Vidare er det innspel om grep som vil sikra betre gjennomføring av utbygginga og rekkjefylgjekrav knytt til dette. Rådmannen meiner at sjølve omdisponeringa av landbruksarealet er avklara i overordna plan og viser til prosessen knytt til den. Når det gjeld tal fritidsbustader og storleik på desse, meiner rådmannen at reguleringsplanen opnar opp for ei utbygging som er naturleg i eit felt som skal nyttast til fritidsbustader. Planen legg ikkje opp til særskilt store bygg eller tett utbygging, men viser ei utvikling som må vera venteleg i eit området avsatt som *framtidig areal for fritidsbustader.*I framlegg til vedtak foreslår rådmannen grep for å få ei betre utforming av vegkrysset ved Aksnesvegen og presiseringar i føresgene knytt til gjennomføring av planen. Dette er basert på innspela. Med desse grepa meiner rådmannen at utbygginga ikkje vil føra til vesentlege ulemper for trafikkavvikling i området. Planen elles opnar opp for å etablera eit felt med fritidsbustader med gode kvalitetar i tråd med gjeldande kommuneplan.  |

**Vedlegg i saka:**

| **Dok.id** | **Tittel** |
| --- | --- |
| 631468 | SV Aksnes 2 - reg |
| 631469 | Merknadsskjema etter 1.gongshøyring |
| 631470 | Plankart - Aksnes 2 revidert 12.04.19 |
| 631471 | Føresegner 12.04.19 |
| 631472 | Planskildring Aksnes rev. 12.04.19 |
| 631473 | BIR uttale |
| 631474 | Felles merknad naboer |
| 631475 | Fylkesmannen Uttale |
| 631476 | Lars A. Aksnes Uttale |
| 631477 | NVE uttale |
| 631478 | SVV mottak |
| 631479 | SVV uttale |
| 610094 | Reguleringsplan for Øvre Aksnes, fritidsbustader. 1. gongs handsaming |

**Andre dokument i saka:**

Aksnes 2 - reg.plan

Sender i e-postmelding – SKM\_C454e19040815250.pdf

Uttale til offentleg ettersyn av hyttefelt på Aksnes

Fråsegn - Kvam - gbnr 4 / 5 88 - Detaljreguleringsplan for Aksnes 2 - Offentleg ettersyn

Vedr. reguleringsplan Aksnes gnr 4 bnr 5 og 88 m.fl. - høyring til framlegg til reguleringsplan

Uttale til framlegg til reguleringsplan for hyttefelt på Aksnes, plan-ID 20180006

Søknad om innsyn

NVE si generelle tilbakemelding - Offentleg ettersyn - Detaljreguleringsplan Aksnes 2 - GBnr 4-5 og 88 mfl - Kvam herad.pdf

Statens vegvesen sine merknader - Høyring av framlegg til reguleringsplan - Aksnes - Gnr. 4 bnr. 5 og 88 m.fl. - Kvam herad

Aksnes, gnr. 4, bnr. 5 og 88 m. fl. - høyring av framlegg til reguleringsplan

Aksnes, gnr. 4, bnr. 5 og 88 m. fl. - høyring av framlegg til reguleringsplan

Øvre Aksnes, høyring av framlegg til reguleringsplan for fritidsbustader

Parkering

Planarbeid Aksnes

Planforslag reguleringsplan for Aksnes 2 - Hyttegrend, Id: 20180006

Møte reguleringsplan Aksnes

Aksnes 2 - varsle oppstart til kraftverk

Merknadsmøte/Undervegsmøte

Innkomne merknader - ber om merknadsmøte/undervegsmøte

Uttale til melding om oppstart av planarbeid - Kvam - Gnr 4 bnr 5 88 - Detaljreguleringsplan for Aksnes 2

NVE sitt generelle innspel til varsel om oppstart av arbeid med detaljreguleringsplan Aksnes 2 - Del av GBnr 4/5 og 88 - Kvam herad

Merknadsmøte/Undervegsmøte

Kommentarar til oppstart av privat detaljregulering.

Varsel om oppstart detaljregulering Aksnes

Kvam herad, regulering av del av gnr. 4 bnr. 5 m. fl.

Oppstartmøte Gnr/bnr 4/5

**04.06.2019 Nærings-, plan- og bygningsutvalet**

|  |
| --- |
| Gjennomgang av saka ved sakshandsamar Jon NedkvitneFramlegg til vedtak framlagt av Ottar Randa, H:Rådmannen sitt framlegg til vedtakRøysting: Framlegg frå H vart samrøystes vedteke**Saksordførar: Sølvi Berge** |

**NPB- 023/19 Vedtak:**

|  |
| --- |
| *Kvam herad godkjenner med heimel i plan- og bygningslova § 12-12 framlegg til reguleringsplan for del av gnr. 4 bnr. 5 og 88 Aksnes.**Plankartet og føresegnene er datert 12.04.19, og registrert i journalpost 19/8692. Før kunngjering skal følgjande endringar gjerast i plankart og føresegner:*1. *Det skal utarbeidast ei prinsippskisse for utbetring av krysset mot Aksnesvegen. Løysinga skal vurderast av Teknisk eining før den vert lagt inn i reguleringskartet. Det skal knytast rekkjefylgjekrav til opparbeidinga som sikrar at utbetringa er gjort før det kan gjevast bruksløve til nye fritidsbustader*
2. *Det skal inn i føresegne at det skal foreliggja ein renovasjonsteknisk plan (RTP) i samband med søknad om tiltak*
3. *Reguleringsformålet kommunalteknisk anlegg (trafo) må definerast i føresegnene*
 |

**11.06.2019 Kvam heradsstyre**

|  |
| --- |
| **Spørsmål om habilitet** Torleif Hauger, Frp stilte spm. om sin habilitet. Viste til at ein av naboane som har gjeve høyringssvar, Tove Dorthea Fossedal, er tanta hans.Bjørgulv Hauger, Frp stilte spm. om sin habilitet. Viste til at ein av naboane som har gjeve høyringssvar, Tove Dorthea Fossedal, er tanta hans.**Framlegg frå Ordførar Jostein Ljones:** Torleif Hauger, Frp er habil jf. fvl. § 6. **Røysting T.H.sin habilitet:** Framlegget frå ordførar Jostein Ljones vart samrøystes vedteke med 25 røyster **Vedtak habilitet:** Torleif Hauger, Frp er habil jf. fvl. § 6. **Framlegg frå Ordførar Jostein Ljones:** Bjørgulv Hauger, Frp er habil jf. fvl. § 6. **Røysting B.H.sin habilitet:** Framlegget frå ordførar Jostein Ljones vart samrøystes vedteke med 25 røyster **Vedtak habilitet:** Bjørgulv Hauger, Frp er habil jf. fvl. § 6. **Røysting:** NPB si tilråding vart samrøystes vedteke  |

**HST- 048/19 Vedtak:**

|  |
| --- |
| *Kvam herad godkjenner med heimel i plan- og bygningslova § 12-12 framlegg til reguleringsplan for del av gnr. 4 bnr. 5 og 88 Aksnes.**Plankartet og føresegnene er datert 12.04.19, og registrert i journalpost 19/8692. Før kunngjering skal følgjande endringar gjerast i plankart og føresegner:*1. *Det skal utarbeidast ei prinsippskisse for utbetring av krysset mot Aksnesvegen. Løysinga skal vurderast av Teknisk eining før den vert lagt inn i reguleringskartet. Det skal knytast rekkjefylgjekrav til opparbeidinga som sikrar at utbetringa er gjort før det kan gjevast bruksløve til nye fritidsbustader*
2. *Det skal inn i føresegne at det skal foreliggja ein renovasjonsteknisk plan (RTP) i samband med søknad om tiltak*
3. *Reguleringsformålet kommunalteknisk anlegg (trafo) må definerast i føresegnene*
 |

|  |
| --- |
| **Saksopplysningar:**Nærings-, plan- og bygningsutvalet vedtok den 05.12.18 at reguleringsplan for Aksnes gnr. 4 bnr. 5 og 88 skulle sendast på høyring og leggjast ut til offentleg ettersyn. * I samsvar med vedtaket vart planframlegget kunngjort i Hordaland Folkeblad og heradet si heimasida den 25.01.19. Planen har vore til offentleg ettersyn og høyring i perioden 25.01.19 – 08.03.19.
* Når det gjeld opplysningar om føremål med reguleringa, tilhøvet til gjeldande arealplanar og andre tema i saka fram til og med 1.gongshandsaming, vert det synt til saksdokumentet og vedtaket i sak NPB- 051/18.

Det er motteke 6 uttalar til planframlegget. Uttalane er frå:* Fylkesmannen i Vestland
* BIR
* Statens vegvesen
* Norges vassdrags- og energidirektorat
* Vibecke og Fredrik Mehn-Andersen med fleire naboar
* Lars A. Aksnes og Heidi E. Ørjansen

**Vurdering:**Tema og problemstillingar som er kome fram etter 1. gongshandsaminga vert gjort greie for i dette saksdokumentet.Dei mottekne høyringsuttalane vert kort referert her saman med vurdering frå Rådmannen. Uttalane fylgjer saksdokumentet som vedlegg.**Fylkesmannen i Vestland**Fylkesmannen skriv at omdisponering av dyrka mark er uheldig, men viser til at kommunen sjølv har ansvar for å bremsa dette. Fylkesmannen legg elles til grunn at planframlegget er i samsvar med gjeldande kommuneplan og andre nasjonale omsyn. Fylkesmannen har ikkje motteke uttaler med trong for motsegn frå andre statlege høyringsinstansar. Rådmannen si vurdering:Innspelet vert tatt til orientering.**BIR**Ber om at det vert tatt med i føresegnene at det skal vera krav om renovasjonsteknisk plan (RTP) I samband med utbygginga.BIR gjer merksam på at det ikkje er aktuelt med eiga bossløysing i feltet når det berre er tale om sju hytter, men at ein gjennom RTP kan avklara om det er nok kapasitet på eksisterande hytterenovasjon i nærleiken.Rådmannen si vurdering:Det er tatt omsyn til dette i framlegget til vedtak. **Statens vegvesen** Vegvesenet skriv at interessene deira er ivaretatt og at dei ikkje har nokon merknader I saka. Rådmannen si vurdering:Innspelet vert tatt til orientering.**NVE**NVE har kome med ei generell tilbakemelding lik den som er spelt inn til oppstart av planarbeidet.Rådmannen si vurdering:Innspelet vert tatt til orientering.**Felles uttale frå naboane:**Vibecke og Fredrik Mehn-Andersen Tove Dorthea FossedalLars-Erik ter JungGunvor og Gunnar GjelsvikElsiabeth Veronica Geelen1. Rår til at det vert gjort synfaring av området.
2. Viser til at det i planomtalen er opplyst om ei mindre tomt enn det som reguleringskartet viser.
3. Dei viser til at tomtene i det eksisterande hytteområdet er vesentleg større enn det som det vert lagt opp til i denne planen. Dei meiner at dagens hytter er godt tilpassa terrenget og at dei framtrer som lite synlege. Dei meiner at planframlegget med ei utnyttingsgrad på 150 m2 og maks mønehøgd på 6 meter og gesims på 4 meter og støttemurar vil verta svært framtredande og skjemmande i skrånande og ope terreng. Dei meiner at tal på tomter bør reduserast vesentleg, slik at eit ferdig utbygd felt vert mindre dominerande og meir i harmoni med det eksisterande hytteområdet.
4. Dei skriv at løysing for avlaup ikkje er skildra i reguleringsplanen og opplyser om at det ikkje er offentleg avlaup i området I dag. Dersom det skal opparbeidast offentleg avlaup må det vera mogeleg for eksisterande hytter og bustader å knytta seg til. Dei opplyser vidare at dei i idag nyttar slamavskiljarar med spreiing til bekk eller terreng.
5. Dei skriv at reguleringsplanen legg opp til ei stor fortetting i høve den eksisterande hyttebebyggelsen og at dette isolert sett aukar spreiingsfaren ved brann. Dei meiner at området ut frå dette ikkje er eigna for den planlagde utbygginga. Området må uansett sikrast tilstrekkeleg løysing for brannbekjempelse i høve vatn. Dei skriv at særskilt bygningane sør for området er utsett og at dette er bygningar med antikvarisk og kulturhistorisk betydning.
6. Dei kjem med ein del opplysningar knytt til gnr. 4 bnr. 5 og ytrar uro for at garden sitt ressursgrunnlag skal verta ytterlegare redusert med tida.
7. Dei meiner at det bør arbeidast med å finna alternative område som ikkje fører til omdisponering av jordbruksareal.
8. Dei stiller spørsmål ved å byggja ned jordbruksareal som er i drift og meiner at dette sender signal om at jordbruket på Aksnes er nedprioritert til fordel for fritidsbustader.
9. Viser til forekomstar av amfibier/salamandere i området og at meiner at dette kan dreia seg om den same arten som ein finn i naturreservatet Geitaknottane. Det skal vera blodigler i dette tjernet som vert kalla “Legetjønn”.
10. Viser til planomtalen og det som er skrive rundt trafikk/tilkomstløysing. Stiller spørsmål ved om det er tilstrekkeleg grep som er foreslått.
11. Det er sett av eit felles grønt areal mot eit nabobruk. Stiller spørsmål ved kven som skal forvalta dette.

Rådmannen si vurdering1. Administrasjonen har synfart planområdet i samband med sakshandsaminga. Politikarane synfarer på eige initativ dei sakene som dei finn nødvendig før vedtak.
2. Forslagsstillar har retta opp skrivefeilen i Planomtalen.
3. Det er valgt ein storleik på hyttene som samsvarer med den storleiken som etterkvart er vorten vanleg i nyare hytteområde. Høgd på gesims- og mønehøgd er sett lågare enn det som t.d. er lagt inn i dei siste reguleringsplanane på Kvamskogen. Tomtene har ein storleik på kring 700 m2 og oppover. Noko mindre enn det som dominerer området på Aksnes elles, men ikkje mindre enn det som er vanleg storleik i nyregulerte hyttefelt. I framlegget er det vist 7 fritidsbustader innanfor eit areal på om lag 8,5 daa. Etter rådmannen sitt syn er ikkje dette ein arealbruk som vil verta så dominerande at tal på fritidsbustader bør reduserast. All den tid området er sett av til fritidsbustader i gjeldande kommuneplan, er det av omsyn til arealdisponeringa ynskjeleg å få ei god utnytting av feltet. Over tid vil det spara anna areal.
4. Det er krav om ein eigen rammeplan for vatn- og avlaup som skal dekka heile feltet før utbygging. Den vil ta for seg dei problemstillingane som naboane reiser. Det er ikkje planlagt offentleg avlaupsløysing i dette området. Om det skulle koma er det ynskjeleg at flest mogeleg nyttar seg av dette – også eksisterande husvære/hytter.
5. Byggjegrenser og avstandsreglar til naboeigedom fastset kor nye bygningar kan førast opp. TEK 17 set tekniske krav til byggverka mellom anna ut frå omsyn til branntryggleik. Rammeplan for vatn- og avlaup sikrar at det kan stillast nødvendige krav til sløkkjekapasitet. Samla skal dette trygga forholda knytt til branntryggleik som har med kommunen si godkjenning av prosjektet å gjera.
6. 7) og 8) Merknaden til desse punkta handlar om tap av jordressursar for gjenverande del av gnr. 5 bnr. 4, ivaretaking av matjord og alternativ  plassering av fritidsbustadane.  Desse vurderingane er gjort i samband med at arealet vart sett av til formålet fritidsbustad i 2006. No som området er under regulering er det nærare detaljar for å sikra ein god arealdisponering som er gjenstand for vurdering.

9)   Naturverdiane knytt til dette tjernet vart og spela inn til oppstart av planarbeidet.  Vurderinga som vart gjort då var at tjernet som ligg 50 meter unna  og med eksisterande vegar som barrierer mellom  fritidsbustader og tjernet truleg vil verta lite påverka av  utbygginga. Rådmannen er ikkje kjend med at det er offisielle registreringar av særskilde  artar i området. 10) I rådmannen sitt framlegg til vedtak er det lagt inn krav  om at det må utarbeidast ei  skisse for utbetring av krysset ved Aksnesvegen og at reguleringsplanen må setja av  nødvendig areal til dette. Vidare sikrar no føresegnene at dette vert opparbeidd i  samband med etablering av fritidsbustadane. 11) I framlegget til reguleringsplan er det sett av areal til 16 parkeringsplassar. Med tanke  på at det er køyretilkomst til dei eksisterande fritidsbustadane, vurderer rådmannen at  dette talet er høgt nok. 12) Grønstrukturen er definert som felles for dei som eig tomtene i feltet. Det vil vera opp til hyttefellesskapet å einast om drift av fellesområda. **Uttale frå Lars A. Aksnes og Heidi E. Ørjansen**1. Skriv at dei meiner at det i føresegn 2.5.2. som handlar om opparbeiding av

gangveg, må knytast til midlertidig bruksløve i tillegg til ferdigattest.1. Føresegn 2.5.3 meiner denne må omfatta parkeringsplass for heile feltet – både nytt og gamalt.
2. Det bør inn ei ny føresegn om opparbeiding av kryss til kommunal veg med siktliner og med ei avkøyrsel som har standard etter den kommunale normen for kryss, jf. Statens vegvesen si handbok.
3. Meiner planen må ta omsyn til parkering både for dette feltet og eksisterande felt. Ut frå dette meiner dei at parkeringskravet er 32 plassar.
4. Skriv at gangvegen som er foreslått går i bratt terreng og at prinsippet om universell utforming bør leggjast til grunn sidan dette er einaste tilkomst til hyttene. I uttalen er det lagt ved eit lengdeprofil av gangvegen.
5. Meiner at handbok N 100 vert lagt til grunn for avkøyrsla frå Aksnesvegen og at foreslått kryss har fleire manglar. Ber om at kommune gjer ei ny vurdering her.
6. Ynskjer at planen er tydelegera på renovasjonsløysing
7. Meiner at formålet trafo som er vist på plankratet også må ha ei føresegn knytt til seg.
8. Meiner det vil vera utfordrande å plassera hyttene med møneretning med kotane og samstundes ta omsyn til 4 metersregelen frå nabogrense når utnyttingsgraden er BRA 150 m2
9. Dei meiner at dei planlagde hyttene vil føra til ei høgare utnytting av landskapet på Aksnes enn slik dei opplever området er i dag. Dei ber om at tal på hytter vert redusert for å få eit hytteområde med betre landskapstilpassing.

Rådmannen si vurdering 1. Dette er det tatt omsyn til
2. Med parkeringsdekning på 1,5 pr. fritidsbustade krev det 9 plassar (ei av tomtene har parkering på eigen grunn). Parkeringsplassane utover dette er meint å dekka behovet i området.
3. Framlegg til vedtak tek omsyn til utbetring av vegkrysset ved Aksnesvegen.
4. Reguleringsplanen for eksisterande hytteområde viser ein felles parkeringsplass for hyttene nær avkøyringa frå Aksnesvegen. Frå denne parkeringsplassen viser reguleringsplanen gangtilkomst til hyttene. Det er opparbeidd køyretilkomst til eksisterande hytter og parkeringsløysinga som ligg i reguleringsplanen frå 1991 er derfor lite relavnt når området no skal utviklast vidare. Det vert uansett sett av areal til 16 parkeringsplassar. Der 9 av desse vil vera til det nye hyttefeltet.
5. Alle tomtene grensar til køyreveg, men tilkomst ved dagleg bruk er vist via regulert gangveg. Nederste del som er brattast er no lagt om slik at stigninga vert betre.
6. Kommunen har gjort ei ny vurdering. I framlegg til vedtak er det no krav om tiltak for å utbetra avkøyringa.
7. I framlegg til vedtak er det stilt krav om dette i føresegnene.
8. Dette er tatt med i framlegg til vedtak.
9. Utnyttingsgraden er oppgjeven i BRA 150 m2 . I skrånande terreng kan det vera ein fordel å fordela tillaten storleik på to plan. Ei anna løysing for å få til ei god plassering kan vera å dela opp bygningskroppen i fleire bygg slik føresegnene opnar opp for.
10. Utbygginga som planen opnar opp for vil vera høgare enn det som området er bygd ut med i dag. Men7 hytter fordelt på 8,5 daa. er i seg sjølv ikkje ei spesielt høg utnytting. Ein samla BRA på 150 m2 pr tomt er lågare utnytting enn det som kommunen ofte set som grad av utnytting i hyttefelt, jf. t.d. Kvamskogen der reguleringsplanane ofte opererer med 150 m2 BYA.
 |