

Områdereguleringsplan for Rylandshøgda, gnr. 343

Planomtale

31.01.2020

Plan ID: 1256 20160004

ArkivId: 16/928 (historisk), 20/168 (ny)

Plan, utbygging og kommunalteknikk

Alver kommune



ALVER
KOMMUNE

Innhold

1. Samandrag.....	5
2. Bakgrunn.....	5
3. Intensjonen med planforslaget	5
3.1. Planprosessen.....	5
3.2 Endringer i plan etter høyring og offentlig ettersyn	6
4. Gjeldande planstatus og overordna føringar	7
4.1. Fylkesplan.....	7
4.2. Klimaplan for Hordaland 2015-2030	7
4.3. Regional plan for folkehelse 2014-2025.....	7
4.4. Kommuneplan	8
4.5. Reguleringsplan	9
4.6. Rikspolitiske retningslinjer	10
4.6.1. Nasjonale forventningar	10
4.6.2. Rikspolitisk retningslinje for å styrkje barn og unges interesser i planlegginga.....	10
4.6.3. Retningslinje for handsaming av støy i planlegging (T-1442).....	10
4.6.4. Statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging.....	10
4.6.5. Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming	11
4.6.6. Folkehelseperspektivet, JF. PBL 3 – 1.....	11
4.6.7. Statleg planretningslinje for klima og energiplanlegging i kommunane	11
4.6.8. Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag – T-1078.....	11
5. Skildring av planområdet (dagens situasjon)	12
5.1. Plassering.....	12
5.2. Avgrensing	12
5.3. Omkringliggende arealbruk/status.....	13
5.4. Eksisterande busetnad	13
5.5. Topografi/landskapstrekk.....	13
5.6. Soltilhøve og klima	15
5.7. Vegetasjon, dyreliv og andre naturforhold	15
5.8. Grøne interesser.....	16
5.9. Kulturminneverdiar	16
5.10. Veg og trafikk.....	18
5.11. Støy	19
5.12. Offentleg kommunikasjon	19

5.13. Vatn og avlaup.....	19
5.14. Privat- og offentleg tenestetilbod.	19
5.15. Risiko og sårbarheit	19
5.16. Utgreiingar i samsvar med forskrift om konsekvensutgreiing	19
6. Beskriving av planframlegget	20
6.1. Grep for å sikra følgjande mål, basert på stadeigne føringar:	20
6.2. Byggeformål	21
6.2.1. Arealformål bustad.....	21
6.2.2. Felles leik og utomhusareal.....	22
6.2.3. Parkering og garasjar	23
6.2.4. LNFR – område: Rylandsvassdraget	23
6.2.5. Trafikkareal.....	23
6.2.6. Eksisterande fritidsbustad i LNFR område	24
6.2.7. Fylkesveg 248 Eikelandsvegen.....	24
6.2.8. Køyrevegar og tilkomstvegar.....	24
6.2.9. Gang- og sykkelveg	24
6.2.10. Fortau	25
6.2.11. Renovasjon	25
7. Verknader av planforslaget	25
7.1. Overordna planar og vedtak.....	25
7.2. Eksisterande reguleringsplanar	25
7.3. Estetikk	25
7.4. Tilhøve til naboar.....	25
7.5. Trafikk/trafikktryggleik og parkering.....	25
7.6. Kulturminne.....	26
7.7. Barn og unge.....	26
7.8. Privat og offentleg sørvistilbod	26
7.9. Støy.....	26
7.10. Arealbruk	27
7.11. Juridiske/økonomiske konsekvensar for kommunen.....	27
7.12. Utbyggingsrekkefølge og rekkefølgekrav	27
7.13. Risiko og sårbarheit	27
7.13.1. Samandrag.....	27
7.13.2 Dagens situasjon.....	28

7.13.3. Oppsummering og konklusjon	29
7.14. Oppfølging av naturmangfaldlovas §§ 8-12	30
7.14.1. Vurdering etter § 8 Kunnskapsgrunnlaget:	30
7.14.2. Vurdering etter § 9 Førre-var-prinsippet.....	31
7.14.3. Vurdering etter § 10 Økosystemtilnærming og samla belastning	32
7.14.4. Vurdering etter § 11 Tiltakshavar betaler	32
7.14.5. Vurdering etter § 12 Miljøforsvarlege teknikkar	33
7.14.6. Samla vurdering av naturmangfaldet.....	33
7.15 Rylandsvassdraget	33
7.15.1. Forvaltningsplan for Rylandsvassdraget.....	33
7.15.2. Aktuelle delmål og tiltak i Rylandsvassdraget	35
7.15.3. Samla vurdering av tiltak i nærleiken av Rylandsvassdraget	36
8. Kjelder.....	37

1. Samandrag

Planframlegget legg opp til mindre nabolag/bustadfelt i grøne omgjevnadar på Rylandshøgda. Sentralt i planområdet er det regulert offentleg parkeringsplass til friområdet Rylandsneset. Rylandsvassdraget er ivareteke med grønstruktur mellom Rosslandsvegen og vassdraget.

Innanfor planområdet er det regulert for bustader ved etablering av nye bustadfelt og fortetting av eksisterande bustadområde. I områdereguleringa har det vore særleg fokus på løysningar for infrastruktur, felles friareal, rammer for utbygging og oppdeling av utbyggingsområder med rekkjefølgjekrav. I planframlegget er det regulert oppgradering av fv. 248 Eiklandsvegen til dagens standard og med tilbod for gåande og syklande, og trafikksikre tilkomstvegar til eksisterande og nye bustadområde.

2. Bakgrunn

Vikebø er i kommuneplanens samfunnsdel 2014-2025 utpeika til områdesenter nummer 2 i kommunen. Utvikling av området har vore utfordrande, mellom anna på grunn av dårleg veginfrastruktur og mangel på overordna planar.

Planområdet Rylandshøgda har vore forsøkt regulert tre gonger tidlegare, 1988, 1998 og i 2005, utan at det vart gjort vedtak grunna ulike og motstridande grunneigarinteresser, og interesser frå ålmenta og offentlege instansar. Planar har også vore møtt med motsegn frå regional mynde på grunn av strandsoneproblematikk. I dette planframlegget er det ikkje framlegg om tiltak mot sjø, men planområdet dekker deler av Rylandsvassdraget.

3. Intensjonen med planforslaget

Målet for reguleringsarbeidet er å leggje til rette for utvikling av områdesenteret Rossland/Vikebø. Innanfor planområdet vert det regulert for bustader ved etablering av nye bustadfelt og fortetting av eksisterande bustadområde.

3.1. Planprosessen

- Vedtak om oppstarting av planarbeid - kommunal områdereguleringsplan Rylandshøgda, gnr. 43, vart gjort av Formannskapet i møte 20.04.16, saksnr. 41/2016
- Varsel om oppstarting av planarbeid vart kunngjort i lokalavisa Strilen og på kommunens heimeside 10.05.16. Grunneigarar og offentlege partar vart varsla i brev. Høyringsfrist var 03.08.16 (høyringsfristen vart fyrst annonsert som 22.06.16, men vart seinare utvida).
- Det kom 6 uttalar frå offentlege høyringsinstansar og 5 innspel frå grunneigarar (eit innspel kom etter utgått frist).
- Folkemøte vart arrangert på Rossland skule 24.08.16. Folkemøtet vart annonsert i lokalavis, på kommunens heimeside og i sosiale media. Forutan administrasjonen deltok ordførar og Statens vegvesen i folkemøtet.
- Planforslaget var til 1. gongs handsaming i UDU 07.05.2019. UDU vedtok då å leggje planforslaget ut til offentleg ettersyn. Perioden for offentleg ettersyn var i tidsrommet 28.05.19-09.07.2019, perioden blei noko utvida i forbindelse med ferie. Det kom inn 8 merknader frå private grunneigarar/naboar/andre partar, og 6 uttalar frå offentlege høyringsinstansar.

- Nytt folkemøte var arrangert på Rosland skule 05.06.19. Forutan administrasjonen deltok ordførar i folkemøtet.
- Dialogmøte mellom Meland kommune, Fylkesmannen i Vestland, Hordaland Fylkeskommune og Statens vegvesen vart gjennomført 30.08.19. Løysningar for å imøtekomme innkomne fråsegn vart diskutert.
- Vedtak om nytt offentleg ettersyn av endra planforslag til områdeplanen for Rylandshøgda, gnr. 43, vart gjort av UDU i møte 03.09.19, saksnr. 80/2019. Perioden for nytt offentleg ettersyn var i tidsrommet 25.09.19-06.11.2019, perioden blei noko utvida. Det kom inn 8 merknader frå private grunneigarar/naboar/andre partar, og 6 uttalar frå offentlege høyringsinstansar.

3.2 Endringar i plan etter høyring og offentleg ettersyn

Ila 2019 har merknadar frå private interessentar og uttalar frå offentlege instansar gjennom to rundar med høyring og offentleg ettersyn, medført at områdeplanen for Rylandshøgda har blitt vesentleg endra frå opprinneleg planforslag tilbake i 2016. Planomtalen har bla fått eit utvida kapittel om planas påverknad på naturmangfaldet innanfor planområdet, samd ein utgreiing om korleis områdeplanen gjennom konkrete tiltak varetar delmål angitt i forvaltningsplanen for Rylandsvassdraget.

Reguleringsføresegna er omfattande revidert i forhold til opprinneleg oppsett og innhald, serleg gjeld det skjerpa krav til VA og overvasshandtering, massehandtering, støy, forureining og veginfrastruktur. Intensjonen med dei skjerpa krava er å hindre at Rylandsvassdraget med omkringliggende strandsone vert forureina i samband med ny utbygging, og at veginfrastrukturen ved fv. 248 og fv. 564 er oppgradert til å kunne tåle å ta imot ein framtidig trafikkauking.

Plankartet over Rylandshøgda ser òg annleis ut enn opprinneleg kart frå 2016, serleg i utbyggingsområda aust for fv.244. Eit av hovudgrepa er at BKS7 områda er blitt samla til eit stort område med krav om felles planlegging for framtidig detaljregulering. Kartet inneheld no ein rekke omsynssoner som; støysoner langs begge fylkesvegane, krav om felles planlegging (BKS7), areal avsett til framtidig vegutbetring (50m frå dagens senterline ved fv. 564), bevaring av kulturmiljø (LNFR1 og Møllevegen). 50m byggjegrænse langs Rylandsvassdraget og nye byggjegransar langs fylkesvegane kjem no fram av plankartet. I kryssa mellom fv. 564 og fv. 248 i nord og fv.248 og levegen i sør er byggjegrænse no satt til 60x60m frå midtpunkt i kryss i jf. veglova § 29.

Andre endringar som er gjort er at kartet visar no tydeleg anna veggrunn i samband med vegnettet, og nye siktliner med siktsoner kjem korrekt fram av plankartet. Elles er det gjort ein rekke kosmetiske grep i kartet med bla å leggje inn påskrift med radius og breddemål på vegane.

4. Gjeldande planstatus og overordna føringar

4.1. Fylkesplan

I Fylkesplan for Hordaland i perioden 2005-2008 er følgjande målsettingar under punkt 8.2 areal og miljø aktuelle:

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

”Lokalsamfunn skal ha gode miljøkvalitetar, universell utforming, samanhengande grøntstruktur og tilgang til friluftareal og møteplassar for fysisk aktivitet og sosialt fellesskap.”

”Kulturminne og kulturmiljø skal forvaltast som dokumentasjon av fortida og ressurs for framtida. Nytteverdi/eigenverdi må dokumenterast før vern.”

”Redusera årleg avgang av dyrka og dyrkbar mark.”

”Auka bruk av fornybare energikjelder.”

I punkt 8.3, arealpolitiske retningslinjer, er følgjande aktuelt for Bergensregionen:

”Nye bustadområde skal lokaliserast med god tilknytning til hovudtraseane for kollektivnettet og/ eller i nærleiken av senter og knutepunkt. Bustadområda i eller nær senter/kollektivnett skal ha høgast utnyttingsgrad. Bustadområde skal lokaliserast nær skule, barnehage og servicefunksjonar og ha gode leike- og opphaldsareal.”

4.2. Klimaplan for Hordaland 2015-2030

Hovudmålet i klimaplanen er at utslepp av klimagassar skal reduserast med 22 % innan 2020, 40 % innan 2030 i høve til 1991. Energibruken skal effektiviserast med 20 % innan 2020 og 30 % innan 2030 i høve til 2007. Energibehovet skal i tillegg i størst mogleg grad dekkjast av fornybare energikjelder utan tap av naturmangfald. Tilpassing til klimaendringar skal baserast på føre-var prinsippet, som er lagt til grunn på presise grunnlagsdata og kunnskap om lokale tilhøve. Hordaland skal ha eit berekraftig utbyggingsmønster som reduserer transportbehovet, stimulerer til kortare og meir miljøvenlege reiser, og unngår nedbygging av verdifulle areal.

4.3. Regional plan for folkehelse 2014-2025

Eit sentralt punkt i folkehelsesatsinga og for å sikre god helse for framtidige generasjonar, er førebyggjande og helsefremjande innsats retta mot å sikre barn og unge gode oppvekstvilkår.

Helsevenleg samfunnsplanlegging og omsynet til «helse i alt vi gjer» er berande element i planen.

Universell utforming er og inkludert i planen, då eit godt universelt utforma samfunn gjev det mogleg at alle kan delta på like vilkår, og jamne ut sosiale helseskilnader.

4.4. Kommuneplan

I kommuneplanens arealdel 2014-2025, godkjent i kommunestyret 17.06.15, er utvikling av områdesenteret Vikebø eit av hovudpunkta i arealstrategien for bustadbygging. I arealplanskartet er det to utbyggingsareal for bustader på Rylandshøgda, B_14 og B_20. Begge områda ligg i sone for felles planlegging. Planområdet er nærare omtala i planskildringa og planføresegnene for kommuneplanens arealdel:

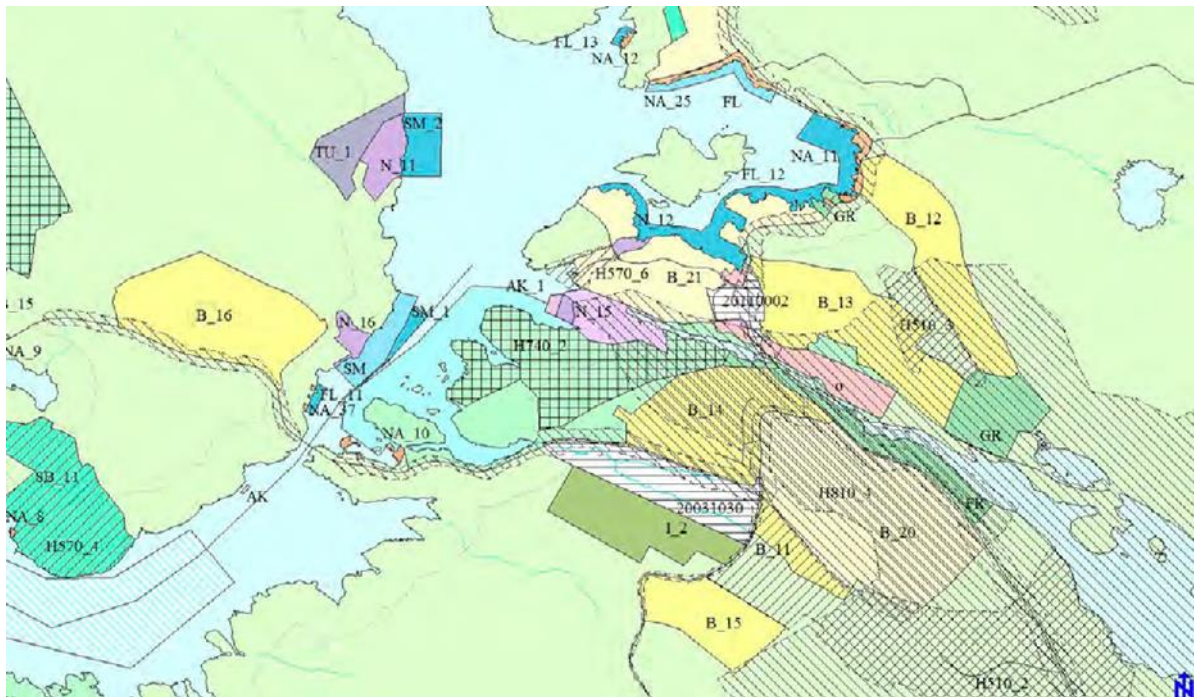
Frå planskildringa:

«Ryland: Det skal utarbeidast ein områdeplan på Ryland, der vi har lagt ut større areal til bustader og utviding av idrettsanlegg. Her er det utfordringar i høve til infrastrukturen som må løysast i fellesskap. Dette er lagt inn som omsynssone H810_4.»

Frå føresegnene:

«Sone for felles planlegging, jf. PBL § 11-8, 3. ledd, e) H810_4 Ryland - Det skal utarbeidast ein områdereguleringsplan for deler av Ryland i høve til infrastruktur, bustad og næringsareal.»

Delar av planområdet ligg i nord innanfor området for verneplan for Rylandsvassdraget. I søraust grensar det til omsynssone landbruk: H510_2 Ryland. I vest grensar planområdet til det statlege sikra friluftsområdet Rylandsneset (Lunden).



Figur 1: Utsnitt av områdesenteret Rosland frå plankartet til Kommuneplanens arealdel 2015-2026

TEIKNFORKLARING	
Noverande Framtidig	
BUSETNAD OG ANLEGG (PBL 2008 §11-7 nr. 1)	
	Busetnad og anlegg (BE)
	Bustader (B)
	Fritidsbustad (F)
	Forretning (F)
	Offentleg eller privat tenesteyting (T)
	Råstoffutvinning (R)
	Næringsverksemd (N)
	Idrettsanlegg (I)
	Andre typar bygningar og anlegg (NA - Naust)
	Grav- og umelund (GU)
	Kombinerte busetnad og anleggsferemål
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL 2008 §11-7 nr. 2)	
	Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur
	Køyevveg (V)
	Hamn (K - Kai)
	Parkering (P)
GRØNSTRUKTUR (PBL 2008 §11-7 nr. 3)	
	Grønstruktur (GR)
	Naturområde
	Friområde (FR)
	Park
FORSVARET (PBL 2008 §11-7 nr. 4)	
	Forsvaret (FO)
	Skytefelt/øvingssområde (SK)
LANDBRUK, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (PBL 2008 §11-7 nr. 5)	
	Landbruks-, natur- og friluftsføremål samt reindrift (LNFR)
	LNFR-areal med spreidd bustadbygging (SB)
	LNFR-areal med spreidd næring (SN)
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL 2008 §11-7 nr. 6)	
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner
	Ferdseil (FE)
	Småbåthamn (SM)
	Fiske (FI - Fiske, KL - Kaste- og Låsettingsplass)
	Akvakultur (AK)
	Naturområde (GY - Gyteplass)
	Friluftsområde (FR)
	Kombinerte føremål i sjø og vassdrag

4.5. Reguleringsplan

- Området vart forsøkt regulert i 2008 gjennom reguleringsplan for Vikebø/Ryland (planid: 125620060001). Planen møtte motsegn frå Fylkesmannen i Hordaland av omsyn til verdiar i strandsona og vart ikkje vedteke.
- 140 meter nord for planområdet ligg reguleringsplan for Bergotunet, (planid: 125620110002) vedteke 15.10.14.
- I sørvest grensar planområdet til Reguleringsplan for Leirdalen (planid: 125620031030) vedteke 29.10.03.
- I sør overlappar planområdet med Reguleringsplan for GNR 43. BNR 4, 26 mfl. Planen er under arbeid.
- I nord overlappar planområdet med reguleringsplan for fv. 564 Fløksand – Vikebø. Planen er under arbeid.



Figur 2: Plankart over syner vedtekte og pågåande reguleringsplanar i nærleiken av planområdet. Nordhordlandkart.no

4.6. Rikspolitiske retningslinjer

4.6.1. Nasjonale forventningar

Forventningane tek for seg utvalde tema, som er avgrensa til planlegging etter plan- og bygningslova. Det er forventningar om at det i planlegging vert lagt vekt på prioriterte tema som klima og energi, by- og tettstadsutvikling, samferdsel og infrastruktur, verdiskapning og næringsutvikling, naturkulturmiljø og landskap, helse-livskvalitet og oppvekstmiljø.

4.6.2. Rikspolitisk retningslinje for å styrkje barn og unges interesser i planlegginga

I ny plandel av plan- og bygningsloven frå 1. juli 2009 er det styrka krav til verkemiddel for å ivareta born og unges interesser i planlegginga. Føremålet med retningslina er at alle etter lova skal ta omsyn til barn og unge i si planlegging, og legge til rette for gode bustadmiljø og gode oppvekst og levekår. Syv konkrete kvalitets- og funksjonskrav vert stilt til areala, som vert sett av til barn og unge. Det skal i nærmiljøa vere areal der barn kan utfolde seg og skape sitt eige leikemiljø. Dette føreset m.a. at areala:

- er store nok og eignar seg for leik og opphald
- gjev moglegheit for ulike typar leik på ulike årstider
- kan nyttast av ulike aldersgrupper, og gjev moglegheit for samhandling mellom born, unge og vaksne.

Ved omdisponering av areal som i planar er avsett til fellesareal eller friområde som er i bruk eller eigna for leik, skal det skaffast fullverdig erstatning. Erstatning skal òg skaffast ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som born nyttar som leikeareal.

4.6.3. Retningslinje for handsaming av støy i planlegging (T-1442)

Anbefalar støygrenser ved etablering av nye bustader og anna busetnad med støyfølsom bruk. Gul sone er vurderingssone der det kan oppførast ny busetnad dersom det kan dokumenteras at avbøtande tiltak gjev tilfredsstillande støyforhold. I rød sone bør ein unngå busetnad med støyfølsomt bruksformål.

4.6.4. Statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging

Målsetjinga med retningslina er å oppnå samordning av bustad-, areal og transportplanlegginga og bidra til meir effektive planprosessar. Arealbruk og transportsystem skal utviklast slik at dei fremmer samfunnsøkonomisk, effektiv ressursutnytting med miljømessige gode løysningar, trygge lokalsamfunn og bustadmiljø, trafikksikre område og effektiv trafikkavvikling/reduert transportbehov. Planlegginga skal bidra til å utvikle bærekraftige og kompakte byer og tettstader, leggje til rette for verdiskapning og næringsutvikling, og fremje helse, miljø og sikkerheit. Det skal òg leggest til rette for tilstrekkeleg bustadbygging i områder med press på bustadmarknaden.

4.6.5. Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming

I all planlegging skal følgjande etterstrevas:

- I byar og tettstader vert det planlagt ny utbygging lokalisert til eksisterande sentra og knutepunkt i kollektivsystemet for å betre tilgangen til aktivitetar og service. I planlegginga tas det særleg omsyn til den delen av befolkninga som har lågast mobilitet.
- Byggjeområde vert planlagt utforma med tilfredsstillande tilkomst til alle bygningar, og med vegar og gangvegar som gjev god tilgjenge for personar med nedsett funksjonsevne.
- Uteareal, som felles uteareal i tilknytning til bustadar, uteareal for skular og barnehagar, fellesområde, offentlege områder m.m., planleggast utforma med tilfredsstillande tilkomst for alle, slik at områda gjev aktivitetsmoglegheiter for alle.
- Arbeidsplassar, omsorgstilbod og bustader for grupper med behov for særleg tilrettelegging vert planlagt lokalisert på bakgrunn av samla vurdering av konsekvensar knytt til om området er eigna, sosial inkludering, utbyggingsmønster, transport, lokalklima m.m.
- Transportinfrastruktur vert planlagt utforma og tilrettelagt slik at den kan nyttast av alle, i så stor utstrekning som mulig.
- Nye og eksisterande friområde og friluftsområde vert planlagt utforma med tilfredsstillande tilkomst for alle, og slik at områda er brukbare og gjev aktivitetsmoglegheiter for alle.

4.6.6. Folkehelseperspektivet, JF. PBL 3 – 1.

Alle planar etter plan- og bygningslova skal inkludere vurdering av folkehelseperspektivet, jf. plan og bygningslova §3-1. Planlegginga skal vere helsefremjande gjennom å fremje faktorar som styrkjer helse og livskvaliteten, og som bidreg til å verne mot negative faktorar, jf. folkehelselova §4.

4.6.7. Statleg planretningslinje for klima og energiplanlegging i kommunane

Det er viktig å fremje lokal og regional handling på området for klima og miljøvennleg energiomlegging for å dempe klima utfordringane verda står over for. Dette må ivaretaast både på lokalt og regionalt nivå og takast stilling til i planar som vert berørt av temaet.

4.6.8. Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag – T-1078

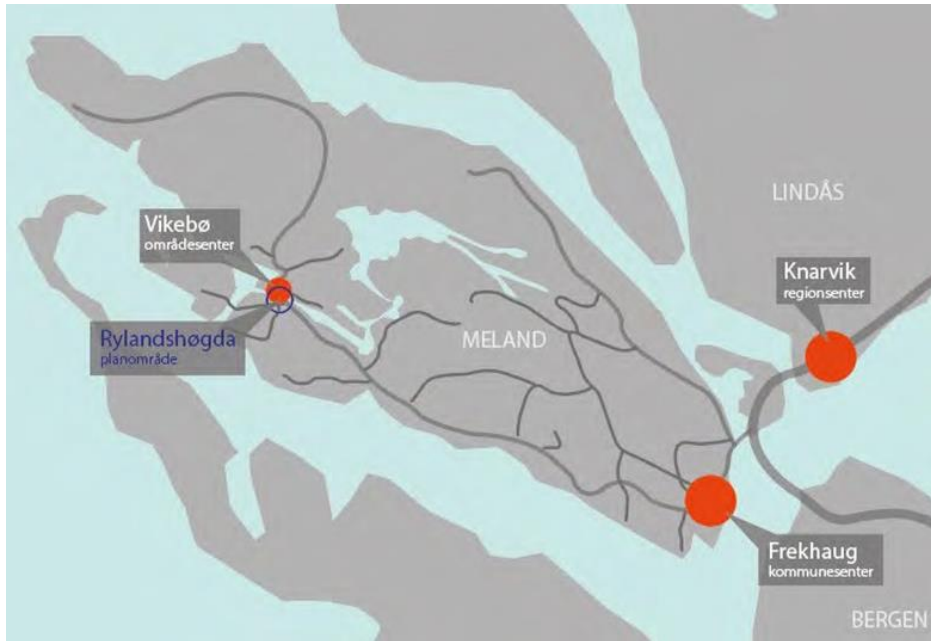
Tatt inn i forskrift om rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (FOR-1994-11-10-1001), med heimel LOV-1985-06-14-77-§17-1 jf. LOV-2008-06-27-71-§6-2, LOV-2008-06-27-71-§34-2. De nasjonale mål for forvaltninga av de vernede vassdrag er gitt ved Stortingets behandling av verneplanane for vassdrag, bl.a. i Innst.S. nr. 10 (1980-81). For å oppnå dei nasjonale måla for forvaltning av vernede vassdrag, må det særleg leggas vekt på å gi grunnlag for å:

- unngå inngrep som reduserer verdien for landskapsbilde, naturvern, friluftsliv, vilt, fisk, kulturminner og kulturmiljø,
- sikre referanseverdien i de mest urørte vassdragene,
- sikre og utvikle friluftslivsverdien, særlig i områder nær befolkningskonsentrasjoner,
- sikre verdien knyttet til forekomster/områder i de vernede vassdragenes nedbørfelt som det er faglig dokumentert at har betydning for vassdragets verneverdi,
- sikre de vassdragsnære områdenes verdi for landbruk og reindrift mot nedbygging der disse interessene var en del av grunnlaget for vernevedtaket.

5. Skildring av planområdet (dagens situasjon)

5.1. Plassering

Ryland ligg sentralt på sørvestsida av Holsnøy i tidligare Meland kommune. Planområdet ligg 13 km køyreavstand frå Frekhaug, og i gangavstand frå Rosslund områdecenter.



5.2. Avgrensing

Planområdet avgrensar seg til delar av Rylandshøgda, eit høgdedrag mellom Rylandsvassdraget, Leirdalen og Ryland. Storleiken er på omlag 295 daa.



Figur 3: Skråfoto av planområdet med ca. plangrense. Biletet er tatt frå vest mot aust. Kjelde: nordhordlandskart.no

5.3. Omkringliggende arealbruk/status

I søraust grensar planområdet til landbruksareal og utmark. Sør for planområdet ligg eit landbruksareal der delar er under regulering til bustadar, samt Leirdalen idrettsanlegg. I vest ligg friområdet Rylandsneset/Lunden, og i nord grensar planområdet til Rylandsvassdraget.

5.4. Eksisterande busetnad

Innanfor planområdet ligg det i dag 43 bustader og 10 fritidsbustader. Ein av fritidsbustadane er eit tidlegare småbruk. Storparten av bustadane ligg relativt tett på vestsida av Eikelandsvegen, storparten bygd frå omkring 1990 til i dag. Einebustader med saltak og trekledning dominerer. Bustadane har for det meste private hagar og garasjar. Aust for Eikelandsvegen ligg bustadane meir spreidd, og her er det også nokre hytter. Også her har bygga saltak og trekledning, private hagar og garasjar.



Figur 4: Panoramabilde teke mot nordvest frå toppen av Rylandshøgda. Ein ser mellom anna Eldsfjellet, Rylandsvatnet og Gaustadfjellet.

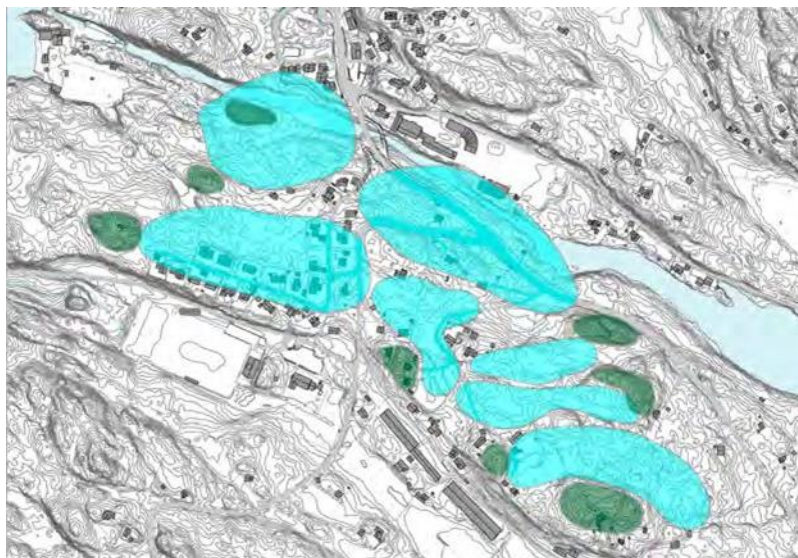
5.5. Topografi/landskapstrekk

Ryland ligg på sørvestsida av Rylandsvatnet, og grensar i sør til gardane Eikeland og Leirvik, Fløksand i aust og Vikebø i nord. I vest grensar Ryland til Rosslandsvågen. Landskapet er småkupert, med to åsryggar som går frå aust til nord-vest, og med Eikelandshøyen, 82 moh., som høgaste punkt. I dalen mellom dei to åsryggane ligg det fruktbar landbruksjord, og det er her ein i hovudsak finn den historiske busetnaden. Det større omkringliggende landskapet er prega av det sterkt eksponerte Eldsfjellet, 324 moh., som med mykje berg i dagen er eit markant landemerke i regional samanheng. I ein makroskala er kontrasten mellom Eldsfjellet og det flatare kystlynghei-furuskog landskapet eit viktig landskapstrekk.



Figur 5: Kart som syner landskapet i området og dei to dominerande dalane på nord og sørsida av Rylandshøgda. Illustrasjon: Alexander Helle, Alver kommune.

Rylandsvassdraget renn ut i Roslandsvågen via Rylandselva. Storvatnet er det største vatnet i vassdraget, som er bunde saman med kanal og overløp. Med sine lange vikar og mange småvatn delar vassdraget nesten Holsnøy i to på tvers. Vassdraget har nasjonal-regional verneverdi.



Figur 6: Kart som syner lokale landskapsrom (blått) og markerte høgdedrag (grønt) i planområdet. Illustrasjon: Alexander Helle, Alver kommune.

5.6. Soltilhøve og klima

Storparten av planområdet ligg sørvendt på eit høgdedrag, og har såleis gode tilhøve for sol. Området ligg i relativt ope lende, og vil truleg vera relativt utsett for vind. Nærleiken til kysten vil truleg gjere at vind frå sørvest vil kunne merkast godt. Vestlandsvêret byr også på mykje nedbør, men det opne landskapet fører truleg til mindre nedbør enn i Bergen og dei indre fjordstrøka. Ein må ta høgde for meir vind og nedbør i eit 20 års perspektiv, og hyppigare stormar og ekstremvêr.

5.7. Vegetasjon, dyreliv og andre naturforhold

Planområdet er i all hovudsak tidlegare utmark i gjengroing med open fastmark med låg vegetasjon, og myrer. Lyng og småskog med låg bonitet, i hovudsak furu og lauvskog av ulikt slag. I nord ligg planområdet mot randsonen til Rylandsvassdraget. Slike område er ofte viktige for plante- og dyrelivet og er omfatta av forvaltningsplan for Rylandsvassdraget.



Figur 7: Foto: døme på stadtypisk vegetasjon i området aust for Eikelandsvegen.

I følgje artsdatbanken er det registrert ei Åkerhumle i tunet på småbruket ved Møllevegen (Gnr/Bnr 343/11) og ærfugl ved krysset mot Ryland, men desse registreringane er om lag 50 år gamle, og alder på funn gjer desse registreringane mindre aktuelle. Karplanten Parkslirekne vart registrert like nord for krysset mellom Eikelands- og Rosslandsvegen. Dette er ein framand art som ikkje er ynskja i Noreg. Søk på artskart og naturbase viser ingen spesielle registreringar.

5.8. Grøne interesser

Ved synfaring vart det registrert spor av barns leik, i hovudsak i ein hundremeterskog ved/under høgspenntrase vest i planområdet. Skogholtet var tilrettelagt med diverse leike og klatreapparat og ei taugbane. Tilgrensande hage ga leikeområdet ein viss privat karakter. Like ved, ved ein liten kolle like ved vegen, var det spor etter skogsleik og eit lokalt utsiktspunkt. Dette vert vurdert som eit viktig område for barns leik og rekreasjon. Fleire fine store furetrær i planområdet har godt potensiale som klatre- og leiketre.



Figur 8: Foto: Døme på klatretre

5.9. Kulturminneverdiar

Gard nummer 343; Ryland, er ein gamal gard, truleg busett mellom år 500 og år 1000. Deler av det historiske klyngetunet på garden låg i det sørvestlige hjørna av planområdet. Basert på utskiftingskart frå 1911 ser det ut som tunet besto av to rekkjetun, der ulike hus for dyr og folk låg på rekkje og rad. Det er ikkje gjennomført spesielle registreringar av området i planarbeidet.



Figur 9: Montasje av ulike historiske kart for Ryland. Plangrensa i raudt. Klyngetunet på Ryland ligg i planområdets sørlege hjørna. Møllevegen vist med svart stipla linje. Illustrasjon: Alexander Helle, Alver kommune.

Frå gardstunet på Ryland gjekk det ein veg til kaien i Rylandsvågen; Møllevegen. Her var det dampskipskai og eit større møllebruk. Etableringa av Salar bruk i Rylandsvågen og bustadbygging på Rylandshøgda har fjerna den opphavlege koplinga frå Rylandsvågen til Ryland, men delar av vegen er framleis i bruk som turveg frå Rylandshøgda til friområdet Rylandsneset/Lunden, og som køyreveg frå Eikelandsvegen/krysset i Leirdalen til Ryland. Dei delane av vegen som står att vert vurdert til å vera viktige lokale kulturminne.



Figur 10: Foto t.v: Ryland mølle fotografert omkring 1905. Kjelde: Knud Knudsen, biletesamling UIB. Foto t.h: Salar bruk, fotografert omkring same sted. Kjelde: www.alsaker.no/salar-bruk

I planområdets sørvestlige hjørna låg det historiske klyngetunet på Ryland. Utsiftinga av tunet byrja rundt 1911. Det er ikkje gjennomført spesielle registreringar av området i planarbeidet.

Småbruket Elvarhøi, gnr. 343, bnr. 11, nord i planområdet vert vurdert som eit viktig lokalt kulturmiljø, og ligg sentralt plassert mellom nyare bygnad, den historiske Møllevegen, friområdet Rylandsneset og Rylandsvassdraget. Her er fint kulturlandskap og fire bakkemurar vart kartregistrert under synfaring.

Det er gjort eit lausfunn av ei Vespestadøks frå yngre steinalder like ved krysset mellom Eikelandsvegen og Rylandshøgda. På bakgrunn av dette og dei topografiske forholda vart planområdet vurdert til å ha potensial for funn av automatisk freda kulturminne. Hordaland fylkeskommune gjennomførte difor ei arkeologisk registrering sumaren 2017. Under registreringa vart det ikkje gjort funn av automatisk freda kulturminne, men fire steinmurar vart registrert som nyare tids kulturminne.

5.10. Veg og trafikk

Dagens veg er prega av varierende standard. Det er hovudsakeleg smal vegbane med bredde mellom 3,0 og 5,5m. Det er ikkje eigne felt eller system for gåande eller syklande langs eksisterande veg. Dagens årstdøgnstrafikk (ÅDT) ligg på 700.



Figur 11: Bilete: Fylkesveg 248 Eikelandsvegen. Bilete tatt mot nord, like nord for Leirdalen: Vegbana er svært smal og fleire uoversiktlege kryss og utkøyrslar ligg tett på begge sider av vegen. Vegen manglar tilbod for mjuke trafikantar.

5.11. Støy

Fylkesvegane i og gjennom området er truleg dei største kjeldane til støy. Støy handsaming av nye tiltak innanfor planområdet vert regulert og ivaretatt gjennom støysoner i plankart og tilhøyrande reguleringsføresegn.



Figur 12: Kart som viser berekna raud (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysoner langs fylkesveg. Kjelde: vegvesen.no

5.12. Offentleg kommunikasjon

Kollektivselskapet Skyss har to busslinjer gjennom planområdet, 344 Io og 340 Skjelanger. Det går buss om lag ein gong i timen på kvardagar. Etter rundt kl. 20.00 går det ikkje buss.

5.13. Vatn og avlaup

Det er som del av planarbeidet utarbeidd VA- rammeplan, datert 18.01.19, for planlagde tiltak. Det blir vist til denne for utfyllande skildring av planlagt vass- og avlaupssystem for utbygginga. VA-rammeplanen er juridisk bindande og skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering og rammesøknad for tiltak innanfor planområdet.

5.14. Privat- og offentlig tenestetilbod.

Rosslund barne- og ungdomsskule, Leirdalen barnehage og Leirdalen idrettsanlegg ligg i gangavstand til planområdet. Kapasitet på skule- og barnehagetilbod er god. Reguleringsplan for Bergotunet opnar for daglegvarehandel i nærområdet. Dagens handels- og tenestetilbod finn ein hovudsakeleg på Frekhaug, om lag 15 min køyring/13 km søraust for planområdet.

5.15. Risiko og sårbarheit

Rapporten «Risiko og sårbarheitsanalyse områderegeringsplan for Rylandshøgda» datert 17.12.18 gjer greie for risiko- og sårbarheitstilhøve som har betydning for om arealet er eigna for utbyggingsformål, og eventuelle endringar i slike tilhøve som følgje av planlagd utbygging.

5.16. Utreiingar i samsvar med forskrift om konsekvensutgreiing

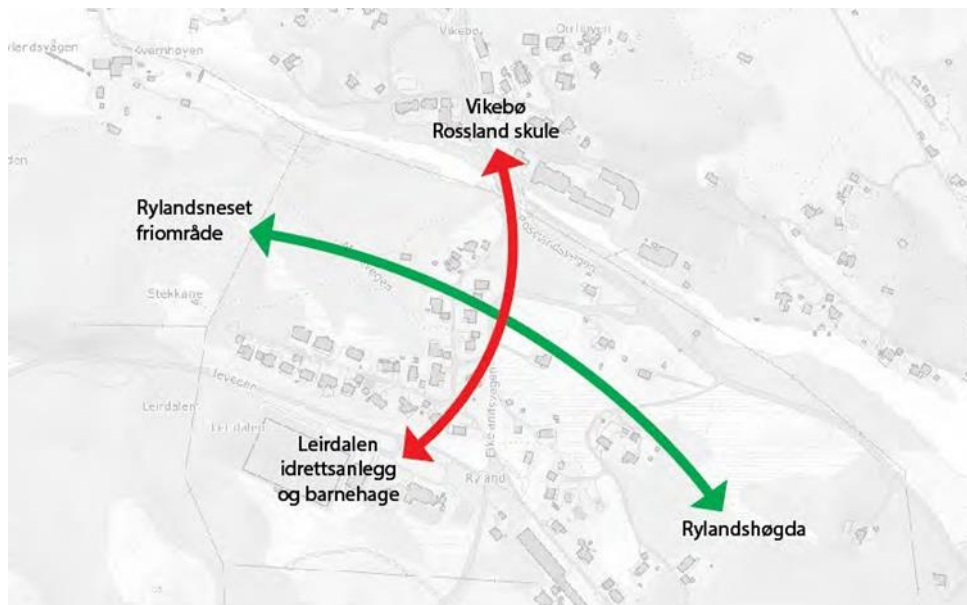
Områdereguleringsplanen for Rylandshøgda er i samsvar med overordna kommuneplan, og vil ikkje få vesentleg verknad for miljø og samfunn, jamfør Forskrift om konsekvensutgreiing for planer etter plan- og bygningslovas § 4, og det er difor ikkje krav om konsekvensutgreiing.

6. Beskriving av planframlegget

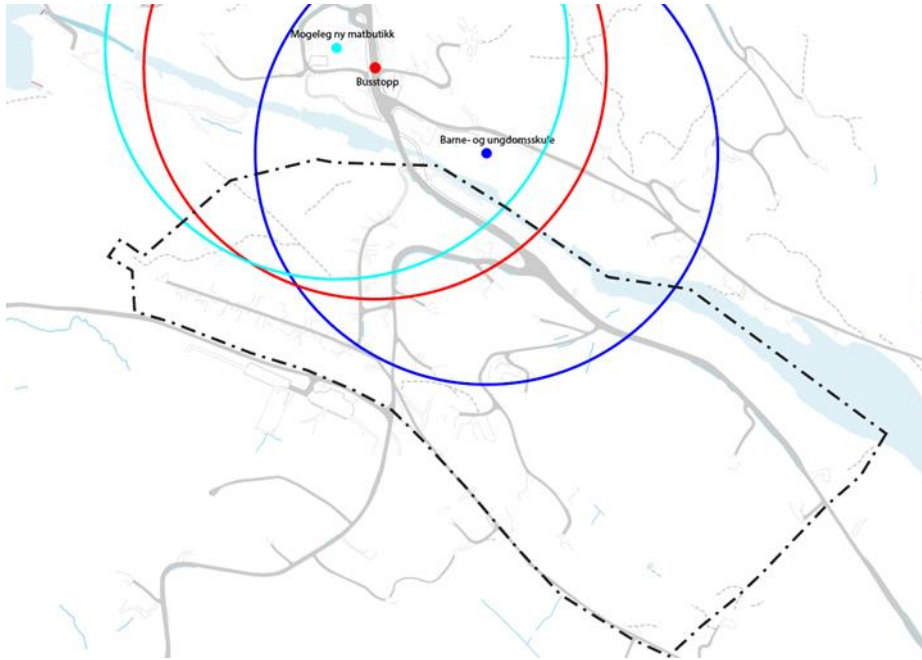
I området er det planlagt for formåla: bustad, leikeareal, felles køyreveggar, gang og sykkelveg, fortau, anna veggrunn, friområde, oppsamling for renovasjon, samt felles parkering for friområde.

6.1. Grep for å sikra følgjande mål, basert på stadeigne føringar:

- Leggja til rette for utvikling av områdesenter Vikebø gjennom fortetting og nye bustadfelt
- Regulerer for gode bustadtomter med private uteområde av god kvalitet
- Leggja til rette for gode bumiljø for innbyggjarar i alle livsfasar, med gode felles møteplassar og aktivitetsfremjande uterom
- Skapa sentrale grønne forbindingar mellom sjø, bustadområde, friområde, høgdedrag og vassdrag, og slik sikra tilgang til strandsona og verdfullt natur og kulturlandskap.
- Bustadsosiale tiltak som legg til rette for at fyrstegongsetablerarar og andre som har utfordringar med å skaffa eigen bustad kan etablera seg i planområdet.
- Sikra god og trygg gang -og sykkelveg mellom områdesenter Vikebø/Rosland skule til Leirdalen idrettsanlegg. Leggja til rette for framtidig gang og sykkelveg mot Frekhaug.
- Ivareta lokale kulturminne, bruka desse for å styrka lokal identitet.
- Oppretthalde historisk forbinding mellom Rylandsvågen og gardane på Ryland.



Figur 13: Illustrasjon: Eit av hovudgrepa i planen er å laga ei trygg kopling mellom Leirdalen og Vikebø for gåande og syklande. Eit anna er å leggja til rette for bruk av friområda i nærområdet.



Figur 14: Illustrasjon: Avstand frå planområdet til områdesenter Vikebø. Sirklane viser avstand til sentrale målpunkt på 300 meter. Dette vert rekna som akseptabel gangavstand for barn og eldre. Frå planområdets yttergrense i sør er det om lag 800 meter til butikkomt i nord.

6.2. Byggeformål

6.2.1. Arealformål bustad

Planframlegget har tilrettelagt for to ulike bustadsformål, frittliggande småhusbusetnad og konsentrert småhusbusetnad, i form av einebustader eller tomannsbustadar. Planen sine føresegner opnar også for søknad om oppføring av rekkjehus ved å slå saman tilgrensande bustadtomter i felta BFS2f, BFS3c og BFS3d.

Området er i dag i all hovudsak bygd med einebustader med saltak og trekledning. Dette er ein praktisk bygningstypologi som har lang historie på Vestlandet, den er fleksibel med tanke på tilpassing til eksisterande terreng og kan orienterast i forhold til klimapåkjenning. Det er gjort krav om saltak grunna omsyn til auka nedbørsmengder og estetisk tilnærming til eksisterande busetnad og landskap. Av same grunn er det ikkje ynskjeleg med meir enn to etasjar på nye bustader.

I føresegnene er det satt følgjande generelle krav til utforming av nye bygg i planområdet:

- Største mønehøgde er 8,0 meter, målt frå gjennomsnittleg planert terreng.
- Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 30%.
- Bygningar skal oppførast med saltak og møneretning skal tilpassast eksisterande bygningar og terreng.
- Minstekrav for tomteareal er 650 m² for einebustad og 1000m² (500m² per bueining) for tomannsbustad.
- Eine- og tomannsbustader skal ha privat uteopphaldsareal MUA = min. 200m² pr. bueining over 70 m². For kvar bueining under 70 m² er kravet min. 50 m²
- Bustader kan ha sekundærhusvære maksimalt 70m² BRA (bruksareal). Sekundærhusværet skal ha minimum 50m² MUA og 1 parkeringsplass.

Med «frittliggande småhusbusetnad» meiner ein her frittliggande einebustad eller einebustad i kjede (samanbygd med nabohus via garasje, bod, terrasse eller liknande). Med tomannsbustad meiner ein to bueiningar i same bygningskropp. I hovudsak ynskjer ein maks 2 etasjar.

For felta BFS2f, BFS3b-d er det opna for meir konsertert utbygging i form av rekkjehus. Med «rekkjehus» meiner ein fleire enn to bueiningar i felles bygningskropp. Det er opna for husvære i form av leilegheiter. Alle leilegheiter skal da ha enkel tilkomst til privat uteopphaldsareal. Korsdelt firemannsbustad er ikkje rekkjehus. I hovudsak ynskjer ein maks 2 etasjar.

Føresegna til kommuneplanen legg føringar for kor mykje uteopphaldsareal kvar bueining skal ha. Dette vert forkorta MUA (minste uteopphaldsareal), og slikt areal skal vera godt eigna til opphald og rekreasjon. MUA kan omfatte ein kombinasjon av private område tilknytt den einskilde bueining (eksempelvis hage, balkong og terrasse) og fellesareal, som til dømes leikeareal som skal nyttast av fleire bueiningar.

På grunn av landlege omgjevnader med relativt store bustadtomter er det opna for litt større sekundærhusvære (70m²) enn kva kommuneplanen opnar for (60m²).

6.2.2. Felles leik og utomhusareal

Det er lagt opp til leikeareal og friområde i tråd med føringane i dagens kommuneplan. På tvers av planområdet er det lagt inn grøne korridorar i form av friområde. Intensjonen for dette er å sikre tilkomst gjennom planområdet for turgåing. Friområda sikrar også eit grønt preg på heile planområde, gjev rom for privatliv og opnar for nabolag med lokal identitet. Grøntområda kan opparbeidast med stiar eller gangveggar, og brukast til leik og rekreasjon. Kort avstand til Rosland skule og Leirdalen idrettsanlegg, samt at det ikkje opnar for fleire enn 150 bueiningar, har gjort at ein ikkje har funne det naudsynt å regulera større leikeområde for til dømes balleik. Om seinare detaljregulering viser behov for meir konsentrert utbygging bør ein vurdere å sette av større leikeområde knytt til desse felta.

Vest for Eikelandsvegen

I dag er det ein uregulert leikeplass på Alver kommunes grunn på Rylandshøgda. Denne vert oppretthalde og får status som nærleikeplass. I tillegg er det regulert to sandleikeplassar i nye utbyggingsområde og ein naturleikeplass.

Aust for Eikelandsvegen

Det vert regulert ein ny nærleikeplass sentralt plassert i området. Seinare detaljregulering må vise løysningar for leikeområde i dei einskilde utbyggingsområda.

6.2.3. Parkering og garasjar

Det er lagt opp til at parkering skal skje på eigen grunn. Det er også regulert ein større parkeringsplass for besøkande til friområdet Rylandsneset.

- Minstekrav til parkering er 2 parkeringsplasser pr. buening.
- Sekundærhusvære skal ha minimum 1 parkeringsplass.
- Parkeringsplass og garasjar skal plasserast og utformast slik at køyretøy kan snu på eigen eller felles grunn utanfor veg
- Konsentrert busetnad med fleire enn 5 einingar skal ha felles overbygd parkeringsplass for sykkel, 0,5 sykkelparkeringsplass per buening.

6.2.4. LNFR – område: Rylandsvassdraget

Kommuneplanens arealdel (KPA) set ei generell byggjegrænse mot Rylandsvassdraget på 50 meter. Denne byggegrensa er oppretthalde for heile planområdet. Her er det gjort framlegg om eit LNFR område(LNFR6) der det berre er opna for skjøtselstiltak. Vest for krysset Rosslandsvegen – Eikelandsvegen endrar vassdraget karakter. Det er her ei stor fylling av ukjent opphav i vassdraget, og busetnad og offentleg infrastruktur tett på vassdraget. Ein har nord i planområdet freista å balansere ulike interesser, ivaretaking av vassdraget, ivaretaking av kulturmiljø og landbruksinteressar på 343/11 og utvikling av områdesenteret Vikebø.

6.2.5. Trafikkareal

I planframlegget er det regulert for offentlege og felles vegar. Offentleg veg er brukt for fylkesvegsnett og til område som skal vera tilgjengeleg for ålmenta, som parkeringsplass til friområdet Rylandsneset. Felles vegar er felles for dei felte som skal nytta dei som tilkomst.

6.2.6. Eksisterande fritidsbustad i LNFR område

Nord i planområdet ligg småbruket Elvarhøi med våningshus og løe. Rundt eigendomen er det eit svært fint kulturlandskap med parkliknande karakter. I eit område som er i sterk endring vert eigendomen vurdert som eit lokalt viktig kulturminne, og det er ynskjeleg å ta vare på eksisterande bygningar med kulturlandskap. Bakkemurar/tørrmura steinmurar i landskapet skal ivaretakast og må ikkje rivast.



6.2.7. Fylkesveg 248 Eikelandsvegen

Fylkesvegen 248 er dimensjonert som samleveg (Sa2) med fartsgrense 50km/t. Denne vegklassen vert nytta for vegforbindingar mellom bygder der vegen går gjennom tettare bygde område. Dimensjoneringa legg opp til meir enn 1500 bilar dagleg (ÅDT > 1 500). I dag køyrer det om lag 700 bilar på vegen. Ei betydeleg auke i bueingar i nærområdet kan bety meir enn 1500 bilar dagleg i eit tjuetårs perspektiv. Ein legg da til grunn ca. 3,5 bilreiser per bustad per døgn.

6.2.8. Køyrevegar og tilkomstvegar

Alle køyrevegar og tilkomstvegar vert dimensjonert tilsvarande dimensjoneringsklasse for øvrige boliggater/boligvegar, med ein fartsgrense på 30km/t og ein veg breidde på 3,5-4,5 m. Planen leggjar opp at avkøyrslar til eigendomane fungerer som møteplassar for forbipasserande biltrafikk. Av omsyn til trafikktryggleik er det ynskjeleg å redusera talet på kryss mot hovudvegnettet. Området aust for fv. 248 får difor ny avkøyrslar til fv. 248, der ved vidare utvikling av området vil eksisterande avkøyrslar mot fv. 564 stengast for køyrande.

6.2.9. Gang- og sykkelveg

Det gar vore vurdert ulike løysningar for gåande og syklande i og gjennom planområdet.

- Hovudsykkelveg med 3m sykkelveg og 3 m fortau
- Felles gang- og sykkelveg med 3 m breidde

Etter ei vurdering av framtidig trafikkmengde for gåande og syklande forventar ein størst del gåande og forholdsvis få syklistar. Ei utbygging med hovudsykkelveg med separat fortau og sykkelveg verkar i dette tilfellet overdimensjonert. Ei slik løysning vil også krevje eit betydelig større inngrep i private eigendomar. På bakgrunn av dette kom ein fram til å etablere ein kombinert gang- og sykkelveg med 3,0m breidde + 0,25m skulder på begge sider. Av omsyn til trafikktryggleik vert gang- og sykkelvegen skilt frå køyreveg med fysisk rabatt på 1,5m breidde inkl. kantstein på begge sider.

6.2.10. Fortau

Utover gang- og sykkelvegen vert det etablert nokre fortau langs tilkomstvegar med forventa høg tal gåande. Fv. 248 får fortau mellom dei to hovudtilkomstvegane mot aust. Fortau får breidde på 2,5m. Vidare er det regulert fortau til nye bustadområdet aust for fv. 248. Deler av dagens køyreveg mot Ryland skal etter opparbeiding av nytt kryss i søraust brukast som gangveg mot Ryland.

6.2.11. Renovasjon

Det er sett av område til renovasjonsanlegg med oppstillingsplass for private dunkar vest for fv. 248. På austsida av vegen vert løysningar for renovasjon løyst i samband med detaljregulering.

7. Verknader av planforslaget

7.1. Overordna planar og vedtak

Områdeplan for Rylandshøgda er utarbeid i tråd med overordna kommuneplan. Planframlegget koplar saman eksisterande byggefelt og bustader, og sikrar tilkomst for køyrande, gåande og syklande i og gjennom planområdet.

7.2. Eksisterande reguleringsplanar

Planutkastet koplar saman reguleringsplan for Leirdalen idrettsanlegg og reguleringsplan for Bergotunet. Planutkastet har også tatt høgde for reguleringsplanar som er under utarbeiding i nærområdet.

7.3. Estetikk

Området I aust (B20) er i dag i stor grad ubyggd, så landskapet vil opplevast estetisk annleis enn dagens situasjon. Det vil òg vere nødvendig med ein del terrenginngrep då fleire av tomtane ligg i hellande terreng. Gjennom føresegn er det sikra tiltak som skal ta vare på det estetiske. Til dømes at nye bustadar skal tilpassast terrenget, skjeringar skal plantast til, samt høge murar skal unngåast.

7.4. Tilhøve til naboar

Dei nye bustadområda vil i svært liten grad påverka eksisterande bustader i området når det gjeld utsikt, innsyn eller solforhold. Ei utviding av fv. 248 Eikelandsvegen vil leggja beslag på noko privat eigedom, i hovudsak gjeld dette grunneigarar på austsida av vegen. Nokre eigendomar vil ved søknad om tiltak på eksisterande eigedom få krav om stenging av eksisterande private trafikkfarlege avkøyrslar og opparbeiding av nye avkøyrslar i samsvar med plankart. Store delar av område i aust er i dag for det meste skogsområde og myr utan bustader. Tiltak her vil endre oppfatninga av landskapet i sin heilhet. Dei nye bustadane her vil ikkje redusera solforhold for eksisterande bustader, då disse ligg lågare i terrenget.

7.5. Trafikk/trafikktryggleik og parkering

Planforslaget vil føra med seg noko auka trafikk på fylkeskommunal veg fram til og gjennom planområdet. Fylkesvegnettet gjennom planområdet er gjennom reguleringsplanen oppgradert i samsvar med dagens standard, og opnar for at det kan etablerast eit nytt samanhengande tilbod for gåande og syklande langs fylkesveg gjennom planområdet. Mellom dei ulike bustadfelte og leikeområda er det lagt opp til ikkje køyrbare snarvegar/turstiar som koplar saman områda på ein trafiksikker måte. Planen legg opp til at parkering i all hovudsak skjer på eigen grunn.

7.6. Kulturminne

Det er ikkje registrert automatisk freda kulturminne i planområdet. Tuft på Ryland gard er registrert i SEFRAK, her er det ikkje gjort framlegg til nye tiltak. Innanfor planområdet ligg småbruket Elvarhøi, der det vart registrert fire steinmurar (nyare kulturminne) i område og det er lagt opp til bevaring av desse. Det er og lagt opp til bevaring av den historiske Møllevegen. Tiltak i planområdet vil ikkje ha negativ konsekvens for småbruket Elvarhøi, steinmurar og Møllevegen.

7.7. Barn og unge

Område for større naturleikeplassar og nærleikeplassar er regulert inn i planområdet ca. 50 meter frå kvar bustadområde. BKS område med krav om detaljregulering vil supplera med enda fleire nærleikeplassar, som samla sett vil gje eit løft i område for barn og unges interesser.

Friområdet Rylandsneset grensar til planområdet i vest. Dette området har vore i aktiv bruk av skuleklassar på Rossland skule. Reguleringsplanen legg opp til auka bruk av friområde, da det vert lagt opp til ny parkeringsplass og fleire nye stiar til friområdet. Det er lagt opp til bevaring av naturleikeområde som er registrert i området under synfaring, og område som er vurdert som gode for naturleik er ivareteke for dette formålet.

Turvegar og hjortetråkk er kartplassert under synfaring, og storparten er teke vare på i planframlegget. Stiar i friområda kan om ynskjeleg oppgraderast på frivillig vis gjennom dugnad eller anna tiltak. Det er ikkje lagt opp til tiltak mellom Rosslandsvegen og Rylandsvassdraget. Her er det ynskjeleg med eit grønt vegetasjonsbelte mot vassdraget.

7.8. Privat og offentleg sørvistilbod

Rossland skule ligg i gangavstand til planområdet og har god kapasitet på barne og ungdomstrinnet. Leirdalen barnehage ligg også i gangavstand, rett sør for planområdet. I Leirdalen er det også idrettsplass med fotballbane, ballbinge og forsamlingshus. Fleire innbyggjarar i Rossland-krinsen kan gje kundegrunnlag for butikk og andre næringstilbod på Vikebø, og gje grunnlag for utvida kollektivtilbod.

7.9. Støy

Statens vegvesen har utarbeidd støyvarslekart for tidlegare Meland kommune. Utsnittet under viser støymålingar langs fv. 564 Rosslandsvegen og langs fv. 248 Eikelandsvegen. Dei ulike støysonene er vist med raud og gul sone. Gul sone er ei vurderingssone der nye bygg kan førast opp dersom det kan dokumenterast tilfredsstillande støyforhold. Støyvarselkart utarbeidd av Statens vegvesen viser at det er i hovudsak eksisterande bustader langs fv. 248 som er utsett for støy, gul sone og noko raud sone nærmast veglina.



7.10. Arealbruk

Arealbruken i planframlegget er i samsvar med den fastsette arealbruken i kommuneplanen. Arealbruken er ein direkte følgje av prioriteringane og vala som er gjort gjennom kommunale prosessar.

7.11. Juridiske/økonomiske konsekvensar for kommunen

For å byggje nye VVA-anlegg må Alver kommune erverve noko areal. Planframlegget fører til mindre endringar i eigedomsstrukturen innanfor planområdet.

7.12. Utbyggingsrekkefølge og rekkefølgjekrav

Planen legg ikkje opp til ein bestemt utbyggingsrekkefølge, men krav om detaljregulering og rekkefølgjekrav gjer at det truleg er på vestsida av fv. 248 Eiklandsvegen det vert utvikla nye bustader fyrst. Nye bustadområde aust for fv. 248 Eiklandsvegen kan ikkje utviklast før utbetringa av fv. 248 Eiklandsvegen og fv. 564 Fløksand-Vikebø ved Leiro vert ferdigstilt.

Planen for fv. 564 Fløksand-Vikebø omfattar omlegging og utbetring av eksisterande veg og bygging av gang- og sykkelveg over ei om lag fire km lang strekning mellom Fløksand og Vikebø. På grunn av dårlege grunnforhold over ca. 800m i søndre del av prosjektet ved Leiro, vil det bli bygd ny veg aust for eksisterande trasé. Delar av områdeplanen for Rylandshøgda overlappar nordlige del av fv. 564 som ligg under vegplanen for fv. 564 Fløksand-Vikebø. For at det ikkje skal verte konflikt mellom dei to planane, ligg det i områdeplanen for Rylandshøgda ein bandleggingssone på 50m frå senterline til dagens trasé for fv. 564 for areal avsett til framtidige vegformål. Når det føreligg godkjent reguleringsplan for utbetring av fv. 564 og gang- og sykkelveg gjennom planområdet er ferdigstilt, vert bandleggingssona oppheva. Fram til den stund kan det ikkje gis løyve til tiltak innanfor bandleggingssona, jf. Reguleringsføresegna § 6.3.1.

Vegen ved Leiro er i dårleg stand, og ein ynskje ikkje auka trafikkmengde langs strekket før ny vegbane for fv.564 er ferdigstilt. For å imøtekomme desse krava er det i områdeplanen for Rylandshøgda lagt inn rekkefølgjekrav i tid på når storleiken av utbygginga av nye bustadområde kan realiserast, jf. Reguleringsføresegna § 7.1 a) og b).

7.13. Risiko og sårbarheit

Plan- og bygningslova § 4-3 krev risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse) i alle planar for utbygging. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarheitstilhøve som har betydning for om arealet er eigna til utbyggingsformål, og eventuelle endringar i slike tilhøve som følgje av planlagd utbygging. Risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS) for planområdet har blitt utarbeida av Multiconsult på oppdrag frå tidligare Meland kommune og vart levert 17.12.2018.

7.13.1. Samandrag

Denne ROS-analysen er utarbeida som del av planarbeidet for områdeplan for Rylandshøgda. Alle planar for utbygging har krav til ROS-analyse etter plan- og bygningslova § 4-3. Formålet med ein ROS-analyse er å gjennomføre ein systematisk kartlegging av moglege uønskte hendingar som har betydning for om arealet er eigna til føreslegen utbygging, og for å dermed identifisere korleis prosjektet eventuelt bør endrast for å redusere risikoen til eit akseptabelt nivå. Akseptkriteria og metodeval er basert på tidligare Meland kommune sine vedtekne akseptkriterier.

I tabellen under er moglege uønskete hendingar summert opp i ei risikomatrise.

SANNSYN	KONSEKVENSAAR					
		Ubetydeleg K1	Mindre alvorleg K2	Betydeleg K3	Alvorleg K4	Svært alvorleg K4
	Svært sannsynleg S5					
	Mykje sannsynleg S4			8,9,10		
	Sannsynleg S3		3, 11	1,2,4,6,7		
	Mindre sannsynleg S2					
	Lite sannsynleg S1		5			

Analysen har avdekka 11 uønskete hendingar. Det er betydeleg risiko til ein rekke av dei uønskete hendingane, men alle kjem innanfor gul risikosone. Dette gjeld store nedbørsmengder, lyng- og skogbrann, sårbar flora/fauna og friluftsområde, men dei fleste gjeld trafikale tilhøve. Mangelfull vegtilkomst og manglande alternativ gjer at det er risiko for uønskete hendingar når det gjeld kritiske samferdselsårer som veg, trafikkulukker, ulukke i av/påkøyrslar, ulukke med syklende/gåande, utrykkingstid beredskapsetatar og støy frå trafikk. ROS-analysen peikar på ein rekke risikoreduserande og avbøtande tiltak som vil redusere risikoen for og konsekvensane av dei ulike hendingane.

7.13.2 Dagens situasjon

Delar av planområdet ligg innanfor området for verneplan for Rylandsvassdraget. I vest grensar planområdet til det statlege sikra friluftsområdet Lunden. Landskapet er småkupert, med to åsryggar som går frå aust til nord-vest, og med Eikelandshøyen (82 moh) som høgaste punkt. Planområdet er tidlegare utmark i attgroing med open fastmark med låg vegetasjon og myrer. Lyng og småskog med låg bonitet, i hovudsak furu og lauvskog av ulikt slag. Det er observert spor etter hjort.

Relevante tilhøve i overordna ROS-analyse

Følgjande relevante sårbarheitstilhøve for planområdet er henta frå ROS-analysen til arealdelen til kommuneplanen 2015-2026.

Område	Stad	Arealformål	Uønskt hending					
			Stormflo	Nedbør	Skred	Vind	Trafikkfare	Utrykking
B-14	Ryland	Bustad	S1K1	S4K3	S1K1	S1K1	S4K4	S1K4

Tabell 5: Risikovurdering av ny arealbruk. Kjelde: Planskildringa til arealdelen, 2015.

Ekstrem nedbør: Dei fleste tiltaka som kjem i gul sone ligg i lågtliggende område nær vatn og vassdrag. Her må det gjennomførast særleg analyse av situasjonen med tanke på ekstrem nedbør. Dersom det er nødvendig må tiltak setjast i verk for å avbøte eventuelle skader. Som nemnt kan det å bygge ut eit område i seg sjølv føre til at store nedbørsmengder får konsekvensar – vatn renn fortare i terreng utan vegetasjon, asfalterte vegar verkar som kanalar for vassføring, lause massar vert ustabile når det kjem store mengder vatn som løyser opp dei kreftene som bind jordpartiklane saman. I kvart prosjekt der ROS kjem ut med gul sone for nedbør, bør det vurderast om stikkrenner, kummer, røyr og grøftar skal dimensjonert opp for å ha kapasitet til å ta unna større vassmengder enn normalt.

Trafikkfare: Dette er det temaet som får flest utslag i raud sone. Heile 14 framlegg til ny arealbruk får utslag. Dette skuldast for ein stor del at vegstandard i kommunen mange stader er dårleg. Meir trafikk på smale og uoversiktlege veger, utan sikring av mjuke trafikkantar, gjer at sannsynet for at noko uønskt skal hende aukar. I eit samanstøyt mellom bil og mjuke trafikkantar er risikoen stor for alvorleg skade. Rekkefølgjekrav for igangsetting av dei tiltaka som får raudt utslag må dermed takast inn i planen.

7.13.3. Oppsummering og konklusjon

Vi har vurdert behov for risikoreduserande tiltak for alle dei uønskte hendingane:

AVBØTANDE TILTAK		
Uønskt hending:		Tiltak i planen:
Naturgjevne tilhøve/naturhendingar		
Nr.1	Store nedbørsmengder	Krav til bevaring av bekkedrag og myrar som opne flaumvegar Krav til overvasshandtering Krav til etablering av flaumvegar
Nr.2	Lyng- og skogbrann	Krav til rydding av skog og vegetasjon i nærleiken av bustadområda
Nr.3	Naturlege terrengformasjoner som utgjer fare (stup, vatn,)	Krav til detaljplanlegging og vidare kartlegging av byggeområde B7? med krav til vurdering av kvalitetar som soltilhøve, skugge og terrenginngrep.
Nr.4	Sårbar flora/fauna	Oppretthalde buffersona mellom byggeområda og Rylandsvatnet Vidareføre sikringssona H190_1 Rylandsvassdraget frå KPA Krav til tiltaksplan for handtering av høgrisikoartar
Nr.5	Friluftsområde	Oppretthalde buffersona mellom byggeområda og Rylandsvatnet Regulere inn den gamle Møllevegen som turveg/gangveg i planområdet Rekkefølgjekrav til etablering av p-plass for turgåarar.

Kritiske samfunnsfunksjoner og kritisk infrastruktur		
Nr.6	Samferdselsårer som veg, jernbane, luftfart, skipsfart, bru, tunnel og knutepunkt	Rekkefølgekrav til utbetring av fv. 564 før det kan etablerast nye bustader i konsentrerte byggeområde
Nr.7	Utrykkingstid beredskapssetatar	Rekkefølgekrav til utbetring av fv. 564 før det kan etablerast nye bustader i konsentrerte byggeområde
Menneske- og verksemdbaserte farar		
Nr.8	Ullukke i av-/påkøyrslar	Rekkefølgekrav om å samle avkøyrslar og utbetring av kryssforholda innanfor planområdet
Nr.9	Trafikkullukke	Rekkefølgekrav om å samle avkøyrslar og utbetring av kryssforholda innanfor planområdet. Rekkefølgekrav til utbetring av fv. 248 gjennom planområdet. Rekkefølgekrav til utbetring av fv. 564.
Nr.10	Ulykke med syklande/gåande	Rekkefølgekrav om å samle avkøyrslar og utbetring av kryssforholda innanfor planområdet. Rekkefølgekrav til utbetring av fv. 248 gjennom planområdet. Rekkefølgekrav til utbetring av fv. 564 med trygge løysingar for mjuke trafikantar fram til Rossland skule. Rekkefølgekrav til etablering av gang- og sykkelveggar, fortau og snarveggar gjennom planområdet. I samband med detaljregulering av B7 må det utarbeidast ein felles plan for snarveggar/fortau i, mellom områda, og til skule, idrett og busshaldeplass.
Nr.11	Støv og støy frå trafikk	Krav til utarbeiding av støyrapport ved utarbeiding av detaljplan for B9, B4, B6 og B7.

Alle dei 11 punkta i tabellen over med tilhøyrande avbøtande tiltak er ivaretatt gjennom reguleringsføresegna.

7.14. Oppfølging av naturmangfaldlovas §§ 8-12

Det er eit nasjonalt mål at tap av biomangfald skal stoppast, og arealbruken skal støtte opp om dette målet (St.meld. 26 (2006-2007)). I følgje naturmangfaldlovas § 7 skal prinsippa i §§ 8-12 leggjast til grunn som retningsliner ved utøving av offentleg myndigheit. Under følgjer vurderingar etter §§ 8-12 i lova.

7.14.1. Vurdering etter § 8 Kunnskapsgrunnlaget:

Naturmangfaldlovas § 8 seier at kunnskapsgrunnlaget knytt til område der det er planar om nye inngrep skal vere vitenskapleg basert. Samstundes skal kunnskapen som leggjast til grunn for verdi- og konsekvensvurderingar vere tilstrekkeleg og relevant for avgjersle. Det er ikkje utført feltarbeid i høve terrestrisk naturmangfald. Det er henta informasjon frå nettkjelder og rapportar. Det er knytt lite usikkerheit til datagrunnlaget frå tidlegare registreringar i planområdet.

Sentrale tema	Vurdering
Kva slags landskap, økosystem, naturtypar eller arter vert råka av planen?	Vestlig del av planområdet (B14) er i dag hovudsakleg utbygd med eine- og tomannsbustader. Austleg delen av planområdet (B20) er i hovudsak i all hovudsak tidlegare utmark i gjengroing med open fastmark med låg vegetasjon, og myrer. Lyng og småskog med låg bonitet, i hovudsak furu og lauvskog av ulikt slag.
Kva slags effekt vil planen ha på landskap, økosystem, naturtypar og arar?	Planen vil ha innverknad på landskap, økosystem, naturtypar og arar. Ei del av skog og myrar vil bli

	fjerna for å kunne opparbeide uteopphaldsareal, leikeplassar og bustader.
Korleis er tilstanden for landskapet, økosystem og utviklinga i tal på lokalitetar av naturtypar og bestandane på landsbasis og på staden?	Ikkje aktuelt då det ikkje er gjort registreringar av viktige økosystem og naturtypar (artsdatabanken).
Føreligg det faglege rapportar og utgreiingar om naturmangfald i det aktuelle planområdet?	Ein er ikkje kjend med at det føreligg faglege rapportar og utgreiingar om naturmangfald i planområdet.
Føreligg det erfaringsbasert kunnskap (frå lokalsamfunnet, kommunar og andre myndigheiter) om det aktuelle planområdet?	Føreligg ingen særskild erfaringsbasert kunnskap som ein er kjend med om planområdet.
Vil planen påverka truga og nært truga artar på Norsk raudliste for artar 2015?	Planen vil ikkje påverka truga og nært truga artar på Norsk raudliste for artar 2015.
Vil planen påverka truga og nært truga naturtypar på Norsk raudliste for naturtypar 2011?	Planen vil ikkje påverka truga og nært truga naturtypar på Norsk raudliste for naturtypar 2011.
Vil planen påverke utvalde naturtypar eller prioriterte artar?	Planen vil ikkje påverka utvalde naturtypar eller prioriterte artar.
Vil planen påverke verneområder, nærområda til verneområder, marint beskytta område eller verna vassdrag (jf. Verneplan for vassdrag)	Store delar av planområdet ligg under omsynsone for nedslagsfeltet til Rylandsvassdraget. Vassdraget vart teke inn i nasjonal verneplan IV for vernande vassdrag i 2005. Forvaltningsplanen for Rylandsvassdraget er brukt som eit styringsdokument for plassering av arealformål i plan med tilknytte reguleringsføresegn som varetar fleire av delmåla og anbefalte tiltak slik det kjem frem av forvaltningsplanen.
Vil planen påverke tilstanden i sjø eller vassførekomst?	Rylandsvassdraget går langs heile den nordlige grense til planområdet. Reguleringsføresegna, arealformål og byggeforbod innafor 50 meter til vannline sikrar at avbøtande tiltak i plan mot avrenning er sikra.
Vil planen påverke utvalde kulturlandskap?	Planen vil ikkje påverka utvalde kulturlandskap. Lokalt viktig kulturminne innafor planområdet er Møllevegen som ligg føreslått i plan under ein omsynsone H570_1. Småbruket Elvarhøi med omkringliggende tun reknast samla sett som eit lokalt viktig kulturmiljø som ligg føreslått i plan under omsynsone H570_2. Det er knytt reguleringsføresegn til omsynsonene.
Vil planen påverke miljøregistreringar i skog?	Planen vil ikkje påverke miljøregistreringar i skog.
Vil planen påverke inngrepsfrie naturområde (INON)?	Planen vil ikkje påverke inngrepsfrie naturområde (INON).
Vil planen påverke område eller naturtypar som er spesielt verdfulle for naturmangfald?	Det er ikkje kjent at planen vil påverke område eller naturtypar som er spesielt verdfulle for naturmangfald.

7.14.2. Vurdering etter § 9 Føre-var-prinsippet

For organismegrupper som ikkje er undersøkt ved feltarbeid er det knytt noko uvisse til kunnskapsgrunnlaget, men potensialet for funn av verdifulle naturtypar eller artar i planområdet vurderast som lite. Eksisterande kunnskap vurderast difor som tilstrekkeleg for å vurdere verknader av planen for naturmangfaldet i planområdet. Det er difor lite truleg at føre-var-prinsippet trer i kraft.

Sentrale tema	Vurdering
Veit ein nok om landskap, økosystem, naturtypar og artar, og om kva slags verknadar det aktuelle tiltaket har for desse?	Ja, tilstrekkeleg kunnskap føreligg.
Er det sannsynleg at tiltaket vil medføre vesentleg	Det vil verta terrenginngrep i landskapet, men

(alvorleg eller irreversibel) skade på landskap, økosystem, naturtypar og artar?	Samstundes sikrar arealformål i plan og reguleringsføresegna at ein skal ivareta naturlege landskapstrekk og –element i friluftsområda og i uteopphaldsområde. Det er ikkje kjent at tiltaka vil føre til vesentleg skade på økosystem, naturtypar og artar.
--	--

7.14.3. Vurdering etter § 10 Økosystemtilnærming og samla belastning

Naturmangfaldlova har gjennom § 10 innført eit krav om å vurdere sum verknadar av tekniske inngrep på biologisk mangfald. Det er gitt ei nærare omtale av korleis dette skal utførast i rettleiar T-1514 (Miljøverndepartementet 2012). Vurderingane skal bygge på kjend og tilgjengeleg informasjon om andre planar og utreda verknader for naturmangfald, og skal vektlegge tiltakets verknader for eventuelle førekomstar av verdifulle naturtypar (jf. Miljødirektoratet Handbok 13), utvalde naturtypar i høve naturmangfaldlova § 52, økosystem som er viktige økologiske funksjonsområde for trua artar i Norsk Raudliste 2015 og prioriterte artar i høve naturmangfaldlova § 23 (jf. Vegleder Naturmangfaldlova kapittel II). Det skal vurderast om tilstanden og bestandsutviklinga til slike artar/naturtypar som nemnd over kan bli vesentleg råka.

I vurdering av samla belastning bør det leggjast vekt på om det finst kommunale eller private planinitiativ eller andre tiltak som påverkar dei same naturtypene i området. Ingen viktige naturtypelokalitetar eller raudlisteartar er registrert innafor planområdet. Det vurderast at tiltaket ikkje forringa eller øydelegg leveområdet for trua eller nær trua dyre- og plantearter, heller ikkje saman med andre påverknader. Prinsippet i naturmangfaldlova § 10 om økosystemtilnærming og samla belastning er dermed vurdert.

Sentrale tema	Vurdering
Kva slags eksisterande tiltak eller bruk utgjer ei påverking på landskap, økosystem, naturtypar og artar?	Planområdet er delvis i dag allereie opparbeida. Ein kan ikkje sjå at desse tiltaka har noko nemneverdig påverknad på økosystem, naturtypar og artar.
Kva slags framtidige tiltak og bruk i landskapet eller økosystemet som ein har oversikt over kan utgjere ei påverking på naturtypar og artar?	Det er ikkje kjent at landskap eller økosystem av stor viktighet vert råka som kan utgjere ei påverking på naturtypar og artar.
Kva vil den samla belastninga (effekten) av planen eller tiltaket vere, det vil sei eksisterande tiltak og bruk, planforslaget og framtidige tiltak og bruk?	Den samla belastninga av planen vert vurdert til liten.
Kva veit ein om situasjonen for det naturmangfaldet som råkas på kommunenivå, fylkesnivå og på landsbasis?	Det er ikkje kjent at naturmangfald av stor viktighet vert råka.
Manglar ein kunnskap om verkinga (effekten) av planen sin samla belastning for landskap, økosystem, naturtypar og artar? I så fall må § 9 tilleggas stor vekt.	Nei, tilstrekkeleg kunnskap føreligg.

7.14.4. Vurdering etter § 11 Tiltakshavar betaler

Naturmangfaldlovas § 11 pålegg tiltakshavar å bære kostnadane ved miljøforringelse. Det er tiltakshavar som dekker eventuelle kostnader for å hindre eller avgrense skadar på naturmangfaldet. Kostnader som tiltakshavar kan måtte kome til å måtte dekke for å få tatt nødvendige naturmangfaldsomsyn kan vere:

- At tiltakshavar vert pålagt å betale for å skaffe meir kunnskap om naturmangfald.

- At tiltakshavar vert pålagt å overvake naturtilstanden.
- At tiltakshavar må velje ein meir kostbar og tidkrevjande teknikk, lokalisering eller driftsform.
- At tiltakshavar får gjennomføre tiltaket, men at det vert gitt pålegg om retting eller avbøtande tiltak som redusera eller minimerar skadane på naturmangfaldet.

Ein er ikkje kjend med at tiltakshavar må dekke kostnader knytt til å sikre særskilde naturmangfaldsomsyn.

7.14.5. Vurdering etter § 12 Miljøforsvarlege teknikkar

I lovas § 12 er det gitt retningslinjer om at det skal veljast teknikkar, driftsmetodar og lokalisering som gir det beste samfunnsmessige resultatet, der omsyn til naturmangfaldet er ein viktig faktor.

Anleggsfasen bør utførast så skånsamt og miljøvennleg som mogleg.

7.14.6. Samla vurdering av naturmangfaldet

Ut frå vurdering etter §§ 8-12 i naturmangfaldslova kan ein ikkje sjå at planforslaget vil ha vesentleg verknad for naturmangfaldet i området. Det er ikkje noko kjend biologisk mangfald i planområdet som har spesiell verdi.

Usikkerheiter

For organismegrupper som ikkje er undersøkt ved feltarbeid er det knytt noko uvisse til kunnskapsgrunnlaget i høve til vurdering av verknader for naturmangfald.

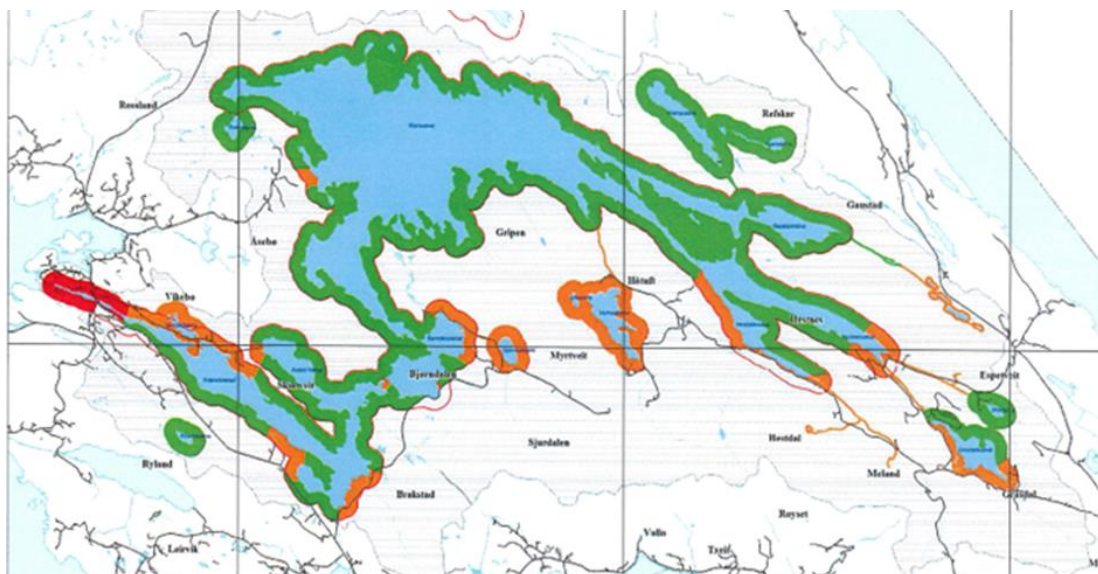
Området er i kommuneplan avsett til bustadområde, og vidare regulert i tråd med dette i gjeldande områdeplan. I planarbeidet har ein nytta viktige informasjonskjelder som naturbase, artskarta til artsdatabanken.no, nasjonalt raudliste og lokale observasjonar av naturmangfald. Det er ikkje avdekka konfliktar mellom arealbruksendringane og utvalde naturtypar og prioriterte artar innafør planområdet. Endringane er òg vurdert i forhold til naturmangfaldet generelt og registrert kjent lokal kunnskap.

7.15 Rylandsvassdraget

7.15.1. Forvaltningsplan for Rylandsvassdraget

I 2005 vart Rylandsvassdraget gjeve eit varig vern som ein framifrå representant for kystvassdraga våre. Ein slik nasjonal status legg klare føringar før den vidare forvaltninga av både sjølve vassdraget og nedbørsfeltet. Forvaltningsplanen for Rylandsvassdraget skal vere med å sikre dei verdiane som finst, med ein vid fokus på ulike tema og aktivitetar. I områdeplanen for Rylandshøgda vert fleire omsyn og delmål frå forvaltningsplanen for Rylandsvassdraget lagt til grunn for planens utforming og virke.

Eit av dei viktigaste prinsippa ved forvaltninga av verna vassdrag er at nedbørsfeltet si avgrensing og forvaltning bør differensierast ut i frå registrerte verneverdiar og arealtilstanden. Ein måte å gjere det er å dele vassdragsbeltet inn i klassar. Det er anbefalt å bruke 3 klassar, men kommunen kan avvike det og tilpasse ei oppdeling etter lokale tilhøve. Tidligare Meland kommune legg opp til ei differensiert forvaltning av Rylandsvassdraget og tilhørande nedbørsfelt. Kommunen har i sitt kommuneplanarbeid allereie vedtatt strenge retningslinjer for forvaltninga av 100-metersbeltet i vassdraget. Med grunnlag i dette er det utarbeid eit temakart som viser ei inndeling av strandsoneområda knytt til innsjøar og vatn i vassdraget; sjå Temakart med arealdifferensiering.



Figur 15: Kart og teiknforklaring over Rylandsvassdraget med klasseinndeling langs vassdragsbeltet.

Dei 3 vanlege brukte klassane er:

Klasse 1

Vassdragsbelte i og ved byar og tettstader som kan ha stor verdi for friluftslivet. Inngrep og aktivitetar som er til skade for: pedagogiske verdiar, friluftslivet, for eksempel fiske og framkomelighet i og langs vasstrengen, eller er negativt for andre opplevingsverdiar, skal unngåas.

Denne klassen er lite aktuell for Rylandsvassdraget og omfattar berre små areal ved utløpet frå Rylandsvatnet.

Klasse 2

Omhandlar vassdragsbelte med moderate inngrep i sjølve vasstrengen, og kor nærområda består av utmark, skogbruksområde og jordbruksområde med spredt bygnad.

Denne klassen er aktuelle for alle areal/vassdragsbelte der det vert drive landbruk og moderne skogbruk, samt der det er hus og hytter. Denne klassen er aktuell for ei del vassdragsbelter i Rylandsvassdraget, særleg knytt til areal der gardsbruk ligg med kulturmark ned til innsjøar og vatn.

Klasse 3

Vassdragsbelter som er lite rørt av menneskelige aktivitetar og inngrep og som har stor opplevingsverdi og vitskapleg verdi. Vassdragsbelter som tilfredsstiller denne kategorien bør ikkje utsetjast for nye inngrep eller aktivitetar som endrar naturtilstanden i vassdragelata.

Denne klassen er den mest aktuelle for ein relativt stor del av vassdragsbelta i Rylandsvassdraget, sjå Temakart Arealdifferensiering.

Samla sett, ligg det meste av strandsona for Rylandsvassdraget til klasse 2 og 3. Areal som høyrar til under klasse 1 føreligg til vassdragets nedre del, ved Salar sitt akvakulturanlegg. Generelt er klasse 2 dei strandareala som er knytt til områda der det ligg gardsbruk med tilhøyrande kulturlandskap, samt i dei områda der det allereie er utført tiltak/oppført bygg mm. Klasse 3 er resten av strandsona i vassdraget, der sona dekkjer klart det meste av vassdraget. I hovudsak har vassdraget ein god tilstand i vassdragsbelta, noko som og avspeglar seg i ein god tilstand i vasskvaliteten i Rylandsvassdraget (sjå kap. 2.13.4 om vasskvaliteten i vassdraget).

Dei Rikspolitiske retningslinene (RPR) gir ein utfyllande drøfting på korleis eit verna vassdrag bør forvaltast frå lokalt hald. Differensiert forvaltning er eit av hovudprinsippa i forvaltninga av dei verna vassdraga og klasseinndelinga er difor viktig for den framtidige forvaltninga. Middelet er klasseinndelinga (sjå ovanfor) eller ei soneinndeling som vil gjeve rettleiing i korleis dei ulike delane av vassdraget skal forvaltast og skal dermed då reflektera kommunen sin haldning til handsaming av søknader om ulike tiltak frå brukarane og eigarar.

7.15.2. Aktuelle delmål og tiltak i Rylandsvassdraget

Delmål og tiltak for og sikra god vasskvalitet i alle deler av vassdraget (6.1)

- Delmål: Det er eit mål å sikra dagens vasskvalitet i heile vassdraget.
- Overordna tiltak: Det skal arbeidast aktivt for å unngå forureining til vassdraget.
- Tiltak i plan: Arealformål langs vassdraget i områdeplanen for Rylandshøgda vert i hovudsak regulert til LNFR område. Unntaka er eigedomar 43/52,54 (LNFR7) og 43/65 (LNFR8), som er bygde fritidseigedomar med status som LNF- spreidd fritidsbustad jf. KPA tabell 9.2. KPA føresegn 1.6.4 er tatt inn i reguleringsplanføresegna (§ 5.4.1 a)) og angir kva tiltak ein kan gjera på eigedomane utan å søke dispensasjon frå 50 meters byggegrense mot vassdraget. Reguleringsføresegn til VA og overvatnhandtering, sikrar at avbøtande tiltak mot avrenning til vassdraget vert ivaretatt i vidare planarbeid.

Delmål og tiltak for og sikra god arealtilstand i alle deler av vassdraget (6.2)

- Delmål: Det er eit mål å sikra dagens gode arealtilstand i heile vassdraget.

- Overordna tiltak: Det skal arbeidast aktivt for å unngå større tiltak som vil endra arealtilstanden i vassdraget. Den differensierte forvaltninga, med grunnlag i klasseinndelinga av areal i vassdraget, vil vere retningsgjevande for kommunen sine avgjerder når det gjeld nye tiltak innan nedbørsfeltet.
- Tiltak i plan: Områdeplanen for Rylandshøgda har lagt byggeforbudsgrensa angitt ved kartvedlegg 1 til forvaltningsplanen for Rylandsvassdraget til grunn ved plassering av nye utbyggingsområder. 50 meters byggjegrense frå vassdragets strandline kjem fram av plankartet.

Delmål og tiltak for å sikra kulturverdiar knytte til vassdrag og nedbørsfelt (6.5)

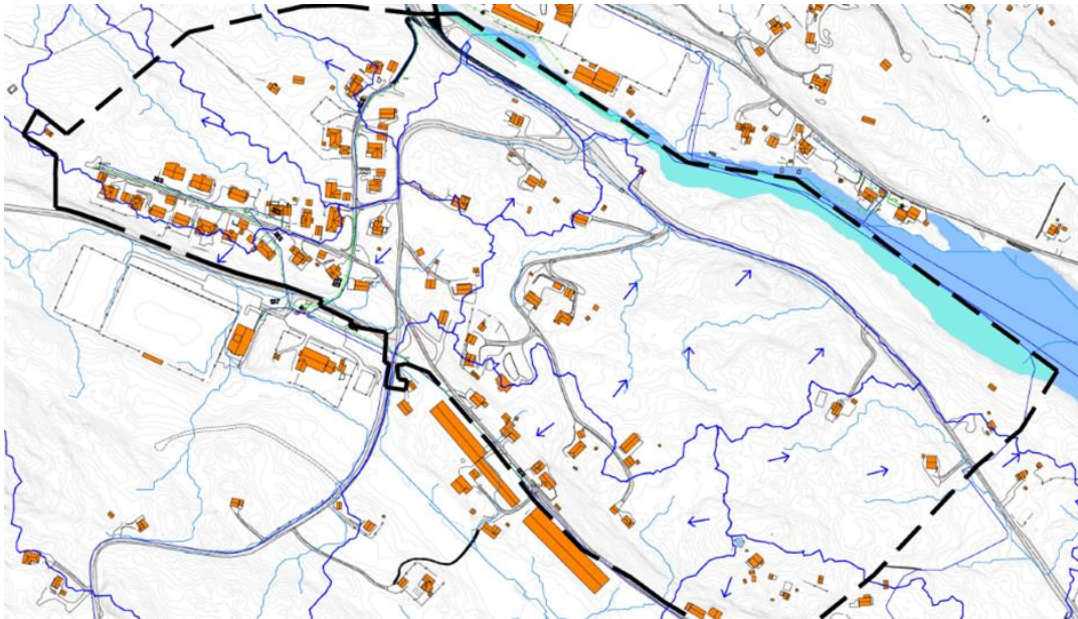
- Delmål: Det er eit mål og sikra og synleggjera verdifulle kulturminne og kulturlandskap innan nedbørsfeltet til vassdraget.
- Overordna tiltak 1: Registrera og kartleggja verdifulle kulturminne og kulturlandskap i nedbørsfeltet.
- Overordna tiltak 2: Bruka etablerte støtteordningar for å ta vare på viktige kulturminne og kulturmiljø.
- Tiltak i plan: Det lokalt viktige kulturminne Møllevegen vert lagt under ein omsynsone bevaring kulturmiljø H570_1 med tilknytt reguleringsføresegn som gjer det mogeleg å reparera og vedlikehalde den gamle vegen til opprinneleg stand. Småbruket Elvarhøi med omkringliggande tun reknast samla som eit lokalt viktig kulturmiljø, som i planforslaget vert lagt under ein omsynsone for bevaring av kulturmiljø H570_2 med tilhøyrande reguleringsføresegn, som stadfesta bruk av bygningar og omkringliggande landskap.

Delmål og tiltak for friluftslivet i vassdraget og nedbørsfelt (6.6)

- Delmål: Det er eit mål å styrka og leggja meir til rette for eit aktivt og mangfaldig friluftsliv i vassdraget og nedbørsfeltet.
- Overordna tiltak 1: Kommunen skal arbeida for å få etablert parkeringsplassar for ålmenta med renovasjonsordning og informasjonsskilt på følgjande fire stadar i vassdraget.
- Tiltak i plan: Innafor planområdet vert det regulert inn ein offentleg parkeringsplass for friluftssinteresserte i høve til tur moglegheiter til Rylandsneset. Det er i føresegna knytt rekkefølgjekrav til opparbeiding av parkeringsplassen.

7.15.3. Samla vurdering av tiltak i nærleiken av Rylandsvassdraget

Områdeplanen for Rylandshøgda råka Rylandsvassdraget i sørvest, der vassdragsbeltet tilhøyrar klasse 3. Reguleringsføresegne § 5.4.1 c) stadfesta at LNFR6 skal ivaretakast som grøntområde og naturleg vegetasjonsbelte mot vassdraget. Skjøtsel som fremjar friluftsliv og allmenn bruk av strandsone og vassdrag er tillate. Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsl eller fiske, er ikkje tillate. Dette er likevel ikkje til hinder for legging og vedlikehald av infrastruktur som ikkje er til ulempe for formålet (sjøleidning for vatn, avlaup, strøm- og telenett mv.). På kartet ligger det ein byggeforbudsgrensa som er tatt omsyn til i planarbeidet. Nye utbyggingsområde i plan er plassert utanfor denne grensa.



Figur 16: Kart over avrenning innanfor planområdet. Hentet frå fagnotat knytt til VA-rammeplan, utført av COWI datert 18.01.2019.

Reguleringsføresegne § 3.12.1 a) sikrar at overvatn vert reinsa før slept ut til terreng, resipient eller leidningsnett. Nye utbyggingsområde kald BKS har gjennom reguleringsføresegne § 4.1 g) krav om oppdatert VA-rammeplan, krav om at ein hydrologisk vurdering skal liggje ved søknad om løyve til tiltak i område, der naudsynte tiltak sikrast mot ureining knyt til avrenning mot Rylandsvassdraget.

Tiltaka i planforslaget til områdeplan for Rylandsvassdraget ivaretek dei aktuelle nasjonale mål for forvaltning av vernede vassdrag i tråd med dei omsyn angitt ved T-1078 - Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag.

Utifrå overnemnde utgreiing vert det vurdert at omsynssone H190 ikkje er nødvendig å ta inn i plankartet, sidan planforslaget gjennom arealformål og føresegna tar hand om oppgjeve føringar jf. Pbl § 12-6 andre punktum.

8. Kjelder

Vurderingane i Ros- analysen er basert på tilgjengeleg dokumentasjon om prosjektet, samt på tilgjengelege faglege vurderingar.

- Overordna ROS-analyse for Meland 2013
- ROS-analysen og konsekvensutgreiinga til arealdelen til kommuneplanen 2015-2026.
- Silingsrapport Fv. 564 Fløksand- Vikebø. Statens vegvesen 12.02.2018
- VA-rammeplan for planområdet, utarbeida av Cowi (2018)
- Nasjonal vegdatabank <https://www.vegvesen.no/vegkart/vegkart/>
- Norges Geologiske Undersøkelse (NGU)
- Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE)
- Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)
- Kulturhistoriske registreringar (2017)
- Forvaltningsplan Rylandsvassdraget (2007)
- Friluftskartlegging Meland (2016)