

OPUS

Datert: 20.09.2021

Kommentert [MFS1]: Alle dok må ha samme dato til slutt

PLANSKILDRING GNR 22 BNR 85 m.fl., DETALJREGULERINGSPLAN FOR DEL AV MJÅTVEITMARKA ALVER KOMMUNE

DETALJREGULERINGSPLAN FOR DEL AV gnr. 22 bnr. 85 m. fl.
DEL AV MJÅTVEITMARKA, ALVER KOMMUNE
Nasjonal ArealplanID: 1256 20150003

INNHALD

1	SAMANDRAG	5
2	NØKKELOPPLYSNINGAR	5
3	BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET	6
3.1	BAKGRUNN.....	6
3.2	FØREMÅL	6
4	PLANPROSESSEN	7
5	GJELDANDE PLANSTATUS OG OVERORDNA RETNINGSLINJER	9
5.1	NASJONALE FØRINGAR.....	9
5.2	FYLKESPLANAR/ REGIONALE PLANAR.....	9
5.3	KOMMUNALE FØRINGAR.....	9
5.4	REGULERINGSPLAN	11
6	SKILDRING AV PLANOMRÅDET I DAG	12
6.1	LOKALISERING	12
6.2	AVGRENSING	12
6.3	EIGEDOMSTILHØVE	13
6.4	BRUK/ STATUS PÅ TILSTØYTANDE AREAL.....	13
6.5	EKSISTERANDE BUSETNAD.....	13
6.6	TOPOGRAFI/LANDSKAPSTREKK	13
6.7	SOLTIHØVE	14
6.8	VEGETASJON, DYRELIV OG ANDRE NATURTIHØVE.....	14
6.9	GRØNE INTERESSER/FRILUFTSLIV	15
6.10	KULTURMINNE	16
6.11	VEG OG TRAFIKKTIHØVE	18
6.12	STØY.....	18
6.13	OFFENTLEG KOMMUNIKASJON/ KOLLEKTIVDEKNING	19
6.14	PRIVAT OG OFFENTLEG SERVICETILBOD.....	20
6.15	VATN OG AVLAUP.....	20
6.16	ENERGI.....	21
6.17	RISIKO OG SÅRBARHEIT	21
6.18	PRIVATRETTSLEGE BINDINGAR	26
7	UTGREIING IHT FORSKRIFT OM KONSEKVENsutREDNINGER	26
8	SKILDRING AV PLANFRAMLEGGET	27
8.1	INNLEIING	27
8.2	REGULERINGSFØREMÅL.....	27
8.3	BYGGJEFØRMÅL	28
8.4	LEIK OG UTEOPPHALDSAREAL	30
8.5	PARKERING OG TRAFIKKAREAL.....	30
8.6	STØYTILTAK	32
8.7	UNIVERSELL UTFORMING	32
8.8	AVFALLSHANDTERING/MILJØSTASJON	32
8.9	KULTURMINNE	32
8.10	SOSIAL INFRASTRUKTUR.....	32
8.11	RISIKO OG SÅRBARHEIT.....	33
9	KONSEKVENsar AV PLANFØRSLAGET	37
9.1	OVERORDNA PLANAR OG VEDTAK	37
9.2	EKSISTERANDE REGULERINGSPLANAR	37
9.3	ESTETIKK	37
9.4	KONSEKVENsar FOR NABOAR	37
9.5	TRAFIKK OG PARKERING	38

9.6	KULTURMINNE	39
9.7	LANDSKAP	39
9.8	FRILUFTSAKTIVITETAR, BORN OG UNGES INTERESSE I NÆRMILJØET	40
9.9	NATURMANGFALD	40
9.10	PRIVAT OG OFFENTLEGE SERVICETILBOD.....	41
9.11	RISIKO OG SÅRBARHEIT.....	41
9.12	INFRASTRUKTUR (VEG/VATN/AVLAUP, EL, ETC).....	43
9.13	KONSEKVENSAAR FOR NÆRINGSINTERESSAR	43
9.14	JURIDISKE/ØKONOMISKE KONSEKVENSAAR FOR KOMMUNEN	43
10	MERKNADER	44
11	ENDRINGER ETTER OFFENTLIG HØRING:	44
12	FORSLAGSTILLER SIN AVSLUTTANDE KOMMENTAR	45

1 SAMANDRAG

Planen har som føremål å regulere om eit område som er regulert til industri til bustadføremål, i samsvar med kommuneplanen sin arealdel. Det regulerast samstundes infrastrukturtiltak som betrar trafikktryggleik ved at m.a. avkøyrseil til fylkesveg skal utbetrast og det er stilt krav til opparbeiding av gang- og sykkelveg. Det er og del av planen å opparbeide ein felles leikeplass i planområdet.

2 NØKKELOPPLYSNINGAR

Gardsnamn	Del av Mjåtveitmarka
Gardsnr./bruksnr.	gnr. 22 delar av bnr. 85, 69, 104, 190 og 79, m.fl
Gjeldande planstatus (regulerings-/kommune(del)pl.)	Industri
Forslagsstillar/tiltakshavar (med adresse)	Rygir Tomteutvikling AS og Tore Holger Jæger
Grunneigarar (sentrale)	Rygir Tomteutvikling Tore Holger Jæger Lene Merethe Hugvik
Plankonsulent	Opus Bergen AS
Planen sitt hovudføremål	Omregulering frå næringsføremål til bustadføremål, i tråd med KPA
Planområdet sitt areal i daa	13,4 daa
Tal på nye einingar	Inntil 19
Aktuelle problemstillingar (støy, byggehøgder, o. l.)	Avkøyring til fylkesveg, krav om opparbeiding av gang- og sykkelveg
Føreligg det varsel om motsegn (j/n)	-
Konsekvensutreiingsplikt (j/n)	Nei
Kunngjering oppstart, dato	16.02.2017
Fullstendig planforslag motteke, dato	
Informasjonsmøte halde (j/n)	n

3 BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

3.1 BAKGRUNN

I samband med rulleringa av kommunedelplan for tidlegare Meland kommune vart området endra frå industri til bustad, men området er framleis avsett til industri i gjeldande reguleringsplan. Planforslaget er difor ei reguleringsendring frå industri til bustadføremål.

3.2 FØREMÅL

Føremålet med planarbeidet er å regulere om frå industri-/ lagerføremål til bustad; tomannsbustader/ rekkehustype, med tilhøyrande infrastruktur.

4 PLANPROSESSEN

Det vart gjennomført oppstartsmøte med representantar frå tidlegare Meland kommune, forslagsstillar og plankonsulent Opus Bergen AS 2.6.2015.

Planen vart til varsla naboar, offentlege og private høyringsinstansar 16.02.2017, og varsla med annonse i BT ved same tid. Frist for merknad var 18.03.2017. Då BT ikkje er rekna som lokalavis, blei det lagt ut ny annonse i avisa Nordhordland for å tilfredsstille kravet for oppstart av plan. Dette blei gjennomført etter offentlig høyring.

OPPSTART AV DETALJREGULERING

I medhald av plan og bygningsloven §§ 12-1,12-2, 12-8 og 12-9 vert det varsla igangsetting av reguleringsarbeid for del av **Mjåtveitmarka, Gnr 22 Bnr 85 m.å., Meland kommune.**



Forslagsstillar er Rygir Tomteutvikling AS og Tore Holger Jæger. OPUS Bergen AS er utførende konsulent for planlegginga.

Føremålet med planarbeidet er å regulere om frå industriføremål til bustad; einebustad/ tomannsbustad, med tilhøyrande infrastruktur. Tal på einingar, grad av utnytting og bygningsvolum vert avklara i vidare planarbeid.

Planområdet er avgrensa som vist på kartutsnittet nedanfor, og utgjer ca. 18,3 daa. I aust grensar planområdet til reguleringsplan for industriområde Mjåtveit/ Frekhaugmarka, der området er regulert til industribygg.

Naboar og grunneigarar er varsla direkte. Fullstendige varselokument samt planprogram kan lesast på heimesida vår. us.no

MERKNADSRIST : 18.03.2017
Alle dokument blir handsama for dei blir sende til kommunen saman med planforslaget

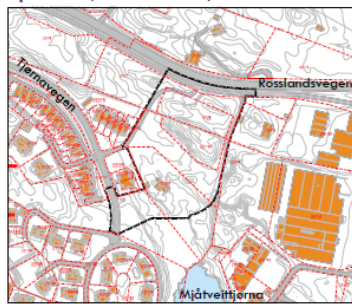
MERKNADER TIL PLANARBEIDET KAN SENDAST:

web: opus.no	post: Opus Bergen AS
Tlf: 55 21 41 50	Strandgaten 59
epost: post@opus.no	5004 Bergen



VARSEL OM TIDLIGERE OPPSTART AV DETALJREGULERING

I medhald av plan og bygningsloven §§ 12-1,12-2, 12-8 og 12-9 vert det varsla igangsetting av reguleringsarbeid for del av **Mjåtveitmarka, Gnr 22 Bnr 85 m.å., Meland kommune.**



Planarbeidet er tidlegare varsla med oppstart i Bergens Tidene (BT), utsending av brev og ved offentlig høyring. Naboar er også varsla gjennom utviding av planområdet. Då BT ikkje vert rekna som ei lokalavis, vil denne varslinga gjelde for å oppfylle pbl. 12-8, og det er mogleg å koma med merknader knytt til oppstart av plan.

Forslagsstillar er Rygir Tomteutvikling AS og Tore Holger Jæger. OPUS Bergen AS er utførende konsulent for planlegginga.


Føremålet med planarbeidet er å regulere om frå industriføremål til bustad; einebustad/ tomannsbustad, med tilhøyrande infrastruktur. Planområdet er avgrensa som vist på kartutsnittet ovanfor, og utgjer ca. 13,3 daa. I aust grensar planområdet til reguleringsplan for industriområde Mjåtveit/ Frekhaugmarka, der området er regulert til industribygg.

Varseldokument for planoppstart kan bestillast igjennom post@opus.no. Tidligere innkomne merknader blir tatt med vidare i planarbeidet. Ta gjerne kontakt ved spørsmål knyttet til varselet.

MERKNADSRIST : 21.10.2019
Alle dokument blir handsama for dei blir sende til kommunen saman med planforslaget.

MERKNADER TIL PLANARBEIDET KAN SENDAST:

web: opus.no	post: Opus Bergen AS
Tlf: 55 21 41 50	Nordre Nøstekaien 1
epost: post@opus.no	5004 Bergen



Figur 1: (t.v) Varselsannonse som var på trykk i BT. (t.h): Annonse som var i trykk i Nordhordland

Det har gått ein del tid mellom offentlig høyring av planforslaget og 2. gongs levering. Dette har sin årsak i ein diskusjon rundt eitt av rekkefølgekrava som kommunen meiner skal ligge til planen; § 6.1 d) «Før det kan gjevast bruksløyve for nye bueiningar, skal fortau/ bilfri gang- sykkelveg til næraste skule vera opparbeidd».

Ein har protestert mot rekkefølgjekravet då det oppfatast som urimeleg og at det hindrar gjennomføring av planen. Nærmaste skule ligg meir enn 1km unna prosjektet. Kostnadene knytt til opparbeiding ville derfor ikkje stå i samanheng med størrelsen på prosjektet og konsekvensane prosjektet gir knytt til eit faktisk behov for gang- og sykkelveg. Eit notat som gjeld protest mot rekkefølgjekravet er lagt ved saka.

I dialogen med planavdelinga kom ein til at ordlyden kunne endrast til opparbeida eller sikra opparbeida, men etter dialog med avdeling for utbygging og avtalar, som er ansvarlege for å inngå utbyggingsavtalar, kom det fram at ein utbyggingsavtale ikkje vil være aktuelt. Avdeling for utbyggingsavtalar begrunna sitt standpunkt med at G/S-prosjektet langs Sagstadvegen blir bygd og finansiert gjennom handlingsprogrammet i Miljøløftet. Ein ordlyd som åpnar for utbyggingsavtale har difor lite føre seg. Kommunen vil heller ikkje seie noko om moglegheita for ein midlertidig dispensasjon frå vilkåret.

Utbetring av Sagstadvegen er forankra og prioritert i Handlingsprogram for Miljøløftet for 2022-2025, og skal finansierast med statlege midlar med følgjande føresetnad: *«Tilskuddet fra Staten forutsetter at forberedende arbeider som grunnerverv og prosjektering er finansiert av andre midler».*

Saman med øvrige utbyggjarar i området har ein forsøkt å finne ei alternativ løysing for å sikre gjennomføring. Ein har inngått ein finansieringsavtale med Vestland fylkeskommune for finansiering av prosjekteringsgrunnlag for prosjektet Fv 5308 Utbetring av Sagstadvegen i Alver kommune. Avtalen med fylkeskommunen sikrar dei nødvendige midlane med eit bidrag på inntil kr 3 mill.

Ein har med dette gjort det som er mogleg for å sikre seg mot forseinkingar, men er fortsatt prisgitt vegmyndene si framdrift. Om den ikkje vert følgd betyr det i realiteten byggestopp i heile området.

5 GJELDANDE PLANSTATUS OG OVERORDNA RETNINGSLINJER

5.1 NASJONALE FØRINGAR

Statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging. Retningslinjene skal bidra til å oppnå samordning av bustad-, areal- og transportplanlegging og meir effektive planprosessar. Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremje samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnytting, god trafikktryggleik og effektiv trafikkavvikling. Planlegginga skal bidra til å utvikle berekraftige byar og tettstader, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremje helse, miljø og livskvalitet.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke born og unge sine interesser i planlegginga Retningslinjene har som mål å sikre eit oppvekstmiljø som gjev born og unge tryggleik mot fysiske og psykiske skadeverknader. Det skal sikrast at oppvekstmiljøet har dei fysiske, sosiale og kulturelle kvalitetar som til ei kvar tid samsvarer med eksisterande kunnskap om born og unge sine behov.

Statleg planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunane.

Denne retningslinja har som føremål å sikre at kommunane går føre i arbeidet med å redusere klimagassutslepp, sikre meir effektiv energibruk og miljøvenleg energiomlegging i kommunane, og sikre at kommunane nyttar eit breitt spekter av sine roller og verkemiddel i arbeidet med å redusere klimagassutslepp.

5.2 FYLKESPLANAR/ REGIONALE PLANAR

- Regional planstrategi 2020 - 2024
- Regional plan for folkehelse 2014 - 2026 - fleire gode leveår for alle
- Regional transportplan for Hordaland 2018 - 2029
- Klimaplan for Hordaland 2014 – 2030
- Regional plan for vassregion Hordaland 2016-2021

5.3 KOMMUNALE FØRINGAR

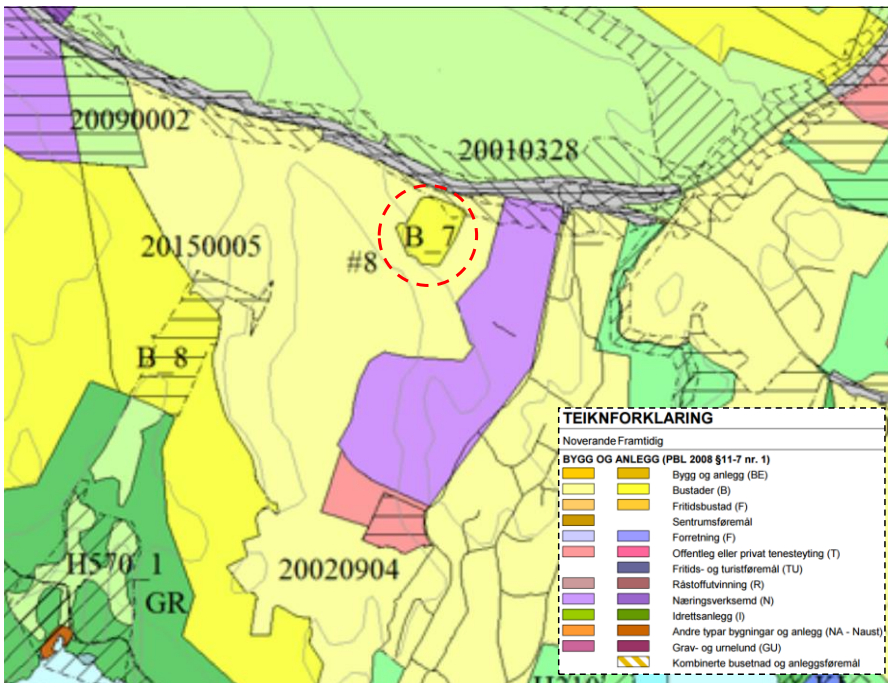
Kommuneplanen sin arealdel (KPA)

Den 01.01.2020 vart Radøy, Lindås og Meland kommunar slått saman til Alver kommune. Alver kommune har ikkje eigen kommuneplan per dags dato, og dei eksisterande overordna planane i dei tidlegare kommunane er difor framleis gjeldande som kommunedelplanar. Revidert planstrategi for Alver kommune vart vedteke i kommunestyre 25.03.2021. Denne stadfestar at arbeid med samfunnsdelen og overordna arealstrategi og arealplan (KPA) er i prosess. Ny KPA er anslått ferdig hausten 2023.

Kommuneplanen sin arealdel for tidlegare Meland kommune visar hovudtrekka i arealdisponeringa og legg rammer og vilkår for kva ny arealbruk som kan setjast i verk. Planområdet er i KPA 2015-2026 i sin heilskap avsett til bustad (B). I aust grensar planområdet til eit areal avsett til næringsverksemd (N), elles er næringsråda regulert til bustadføremål.

I føresegnene til KPA 2015-2026 (revidert 2019), § 1.6.14, er det lagt føringar for tilhøve mellom bustad og tomt:

- **Einebustad** er ei bueing (primær) + eventuell sekundærhusvære på inntil 70m². Tilhøvet mellom primær- og sekundæreining kan vere inntil 3:1. Tomannsbustad treng ikkje vere to like store bueingar
- **Minste tomteareal** for einebustader er 650 m² og for tomannsbustader 1000 m² (500 m² per bueing). For eine- og tomannsbustader gjeld følgjande: Største gesimshøgde er 8,0 m og største mønehøgde er 9,0 m, målt frå gjennomsnittleg planert terreng
- I område der eine- og tomannsbustader dominerer, skal det som hovudregel ikkje byggast hus med fleire enn to bueingar
- **Bygd areal (BYA)** skal ikkje overstige 30 %. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje overstige 400 m². Dersom det ikkje er bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av samla bruksareal (BRA) reserverast minst 36 m² for bygging av frittstående garasje.



Figur 2: Utsnitt frå KPA, datert 18.12.2019. Planområdet omtrentleg markert i raud, stipla linje.

Kommuneplan for Meland 2013-2025 – Samfunnsdel

Kommuneplanen sin samfunnsdel (KPS) har ei generell form og gjev uttrykk for visjonar og overordna mål for lokalsamfunnet. Frå KPS går det fram at kommunen opplever stort press på areal til bustader og næringsutvikling. Når det kjem til bustader er det eit overordna mål at det skal vere godt å bu i Meland i alle livssituasjonar, og at det skal vere attraktive og varierte bumiljø. Dette vil ein oppnå mellom anna ved å:

- Ha ei berekraftig utbyggingstakt,
- Leggja opp til ein utbyggingspolitikk som reduserer trongen for transport.

- Ved planlegging av nye bustadfelt skal det verte tilrettelagt for gode møteplassar og aktivitetsfremjande uterom.
- Kommunen skal stimulera til auka differensiering i bustadmarknaden med omsyn til storleik, pris og eigedomstilhøve.

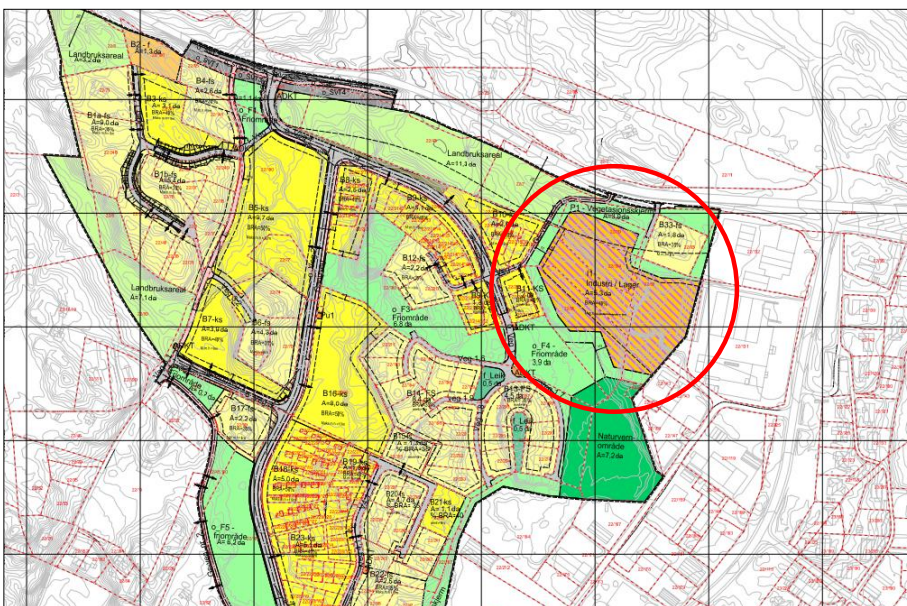
Vidare er det eit mål å ha ein effektiv, trygg og miljøvennleg infrastruktur. Mellom anna vil ein redusere privatbiltrafikk og sikre mjuke trafikantar. Ein ynskjer å styrke kollektivtilbodet, mellom anna vil ein vidareutvikla bussambandet mellom Frekhaug og Bergen bystasjon, og det skal vera eit permanent tilbod med skyssbåtsamband mellom Nordhordland og Bergen.

Kommunedelplanar/temaplanar

- Temakart til kommuneplanens arealdel, Meland kommune, 2015
- Overordna ROS-analyse 2013

5.4 REGULERINGSPLAN

Planområdet er regulert i gjeldande reguleringsplan for Mjåtveitmarka, vedteke 24.06.2009 (arealplan-ID: 125620060002). I gjeldande reguleringsplan er planområdet i hovudsak regulert til føremål industri/lager og grøntareal. Sjølv om reguleringsplanen er vedteken før gjeldande kommuneplan, fastset kommuneplanen sine generelle føresegner at den aktuelle planen er eit unntaka kor kommuneplanens arealdel gjeld foran den vedtekne reguleringsplanen.

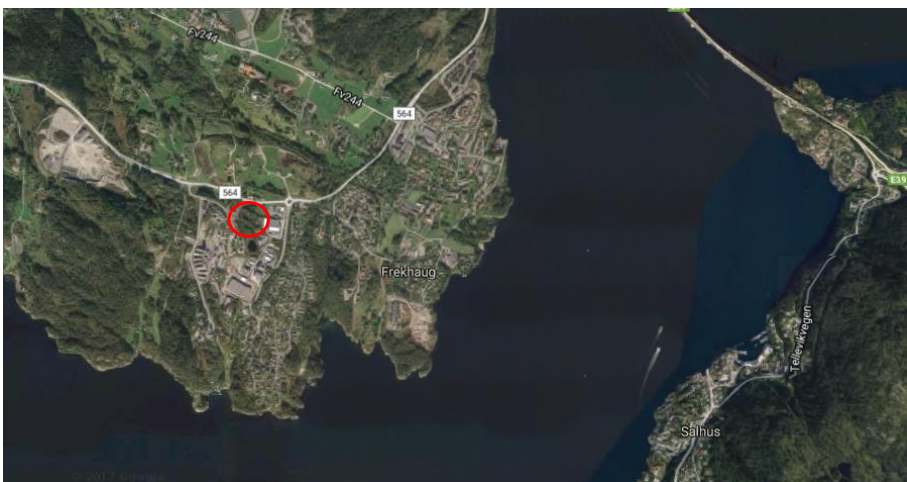


Figur 3: Utsnitt fra reguleringsplan for Mjåtveitmarka (vedteken 2009), som planområdet er en del av (markert med rød sirkel).

6 SKILDRING AV PLANOMRÅDET I DAG

6.1 LOKALISERING

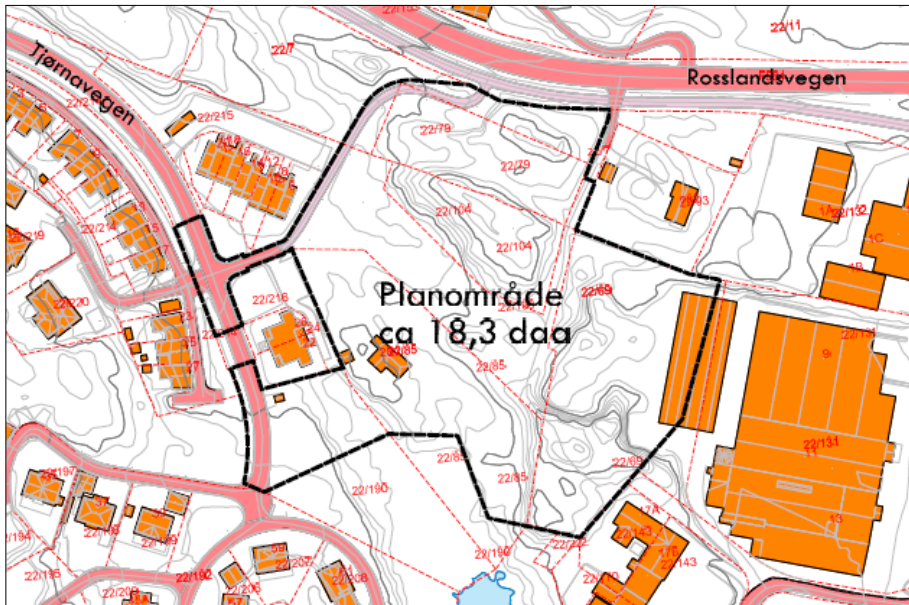
Planområdet ligg på sørsida av Holsnøy i Alver kommune, like ved Frekhaug. Frekhaug var kommunesenter i tidlegare Meland kommune. Knarvik, kommunesenter i tidlegare Lindås kommune, ligg innan ein avstand på ca. 6 km mot nordaust. Planområdet ligg såleis sentralt. Holsnøy er knytt til fastlandet med Nordhordlandsbrua mellom Bergen og Nordhordland. Planområdet ligg kring 28 km og 30 minutt i køyretid frå Bergen sentrum.



Figur 4: Planområdet på Mjåtveit er omtrentleg markert i raud sirkel. Området ligg heilt sør på Holsnøy i Alver kommune.

6.2 AVGRENSING

Planområdet er i dag eit mindre, naturprega område, som ligg omkransa av ulik busetnad. Like nord for planområdet går FV 564, Rosslandsvegen. I aust ligg næringsverksemdar som bensinstasjon og storvarehandel. I sør og vest ligg bustadfelt beståande småhusbusetnader som einebustader og rekkehus. Nord for fylkesvegen ligg spreidde bustader og jordbruksområde.



Figur 5: Avgrensning av planområdet ved oppstart. Området i aust er i etterkant trekt ut av planområdet då arealet ikkje skal utviklast i samband med denne planen. Plangrensa er også utvida nord og sør få ha ta med tilstrekkeleg vegareal.

6.3 EIGEDOMSTILHØVE

Planområdet omfattar eigedomane gnr. 22 delar av bnr. 85, 69, 104, 90 og 79, m.fl. Det er inngått avtale mellom grunneigarar av 22/85, 22/79 og 22/104 og 22/190 som er forslagsstillarar.

6.4 BRUK/STATUS PÅ TILSTØYTANDE AREAL

Gjeldande reguleringsplan for Mjåtveitmarka som planområdet er ein del av, regulerer nærområda i vest og sør til frittliggande småhusbusetnad og konsentrert småhusbusetnad, samt grønstruktur. Området i aust er regulert til næringsføremål gjennom reguleringsplan for industriområde Mjåtveit/Frekhaugmarka (planid: 125619780310), vedteken i 2010.

6.5 EKSISTERANDE BUSETNAD

Innanfor planområdet ligg det i dag ei eldre hytte, samt delar av vegsystem og gangveg. Elles består planområdet av skogvegetasjon og grønne areal.

6.6 TOPOGRAFI/LANDSKAPSTREKK

Planområdet ligger i høveleg flate omgjevnader. Innanfor sjølve planområdet er terrenget prega av å vera småkupert med enkelte mindre høgder innanfor eit lite område. Søre del av planområdet er flatast med myrområde, og ligg på ca. kote+ 40. Nordre del av planområdet,

mot FV 564, er noko meir kupert med to mindre høgder som når opp mot ca. kote+ 47. Området er prega av skogsvegetasjon.

6.7 SOLTILHØVE

Planområdet er relativt flatt utan bratte skrentar som gjev lokale skuggesoner, og det ligg ope til i det omkringliggjande området. Det er ikkje fjell eller høgdedrag verken i vest, sør eller aust som vil skape skugge, korkje sommar eller vinter. Soltilhøva må difor generelt reknast som svært gode.

6.8 VEGETASJON, DYRELIV OG ANDRE NATURILHØVE

Planområdet består av skog av middels bonitet og myr. Det er ikkje registrert naturtypar, verneområder eller artar av nasjonal forvaltingsinteresse i området. I Mjåtveittjørna, litt sør for planområdet er det registrert vanlege artar som vederbukk og nordpadde. Det er ingen artsregistreringar innanfor planområdet. Under synfaring blei det observert to middels store ask (raudlista i kategori VU; sårbar) i nærleiken av gamal tilkomstveg nordaust i planområdet. Det er einaste kjente raudlisteart i området. På den anna side blei fleire framande artar observert under synfaring.

Floraen i planområdet består samla av vanlege og lite kravfulle artar. Området vurderast å ha eit middels rikt fugleliv, med klar dominans av spurvefuglartar. Det blei ikkje observert pattedyr, men området nyttast truleg av hjort, hare, raudrev og andre pattedyrartar som er vanleg førekommande i distriktet.

Syner til vedlagt vurdering i samsvar med naturmangfaldlova §§ 8-12, som følgjer planen, for utdjuing av temaet.



Figur 6: Kratt- og blandingsskog ved gangveg nordvest i planområdet. Foto: Opus Bergen AS.



Figur 7: Ask er einaste registrerte raudlisteart i kategorien sårbar; VU. Den er registrert i nordaustlige del av planområdet.
Foto: Opus Bergen AS

6.9 GRØNE INTERESSER/FRILUFTSLIV

Planområdet er lite og det er ingen registrerte friluftstinteresser. I grunnkartet går det ein sti aust i planområdet som truleg fungerer som snarveg. Like aust og sør for planområdet går ein liten tursti frå Mjåtveitvegen til Elvavika. Turen er om lag 1,5 km lang i lett turterreng. Stien endar i Elvavika friluftsområde, drifta av Bergen og omland friluftsråd (BOF). Her er det omlag 500m strandline og små badefjører og rasteplassar. Her er også eigen frisbee-golfbane og toalett på området.



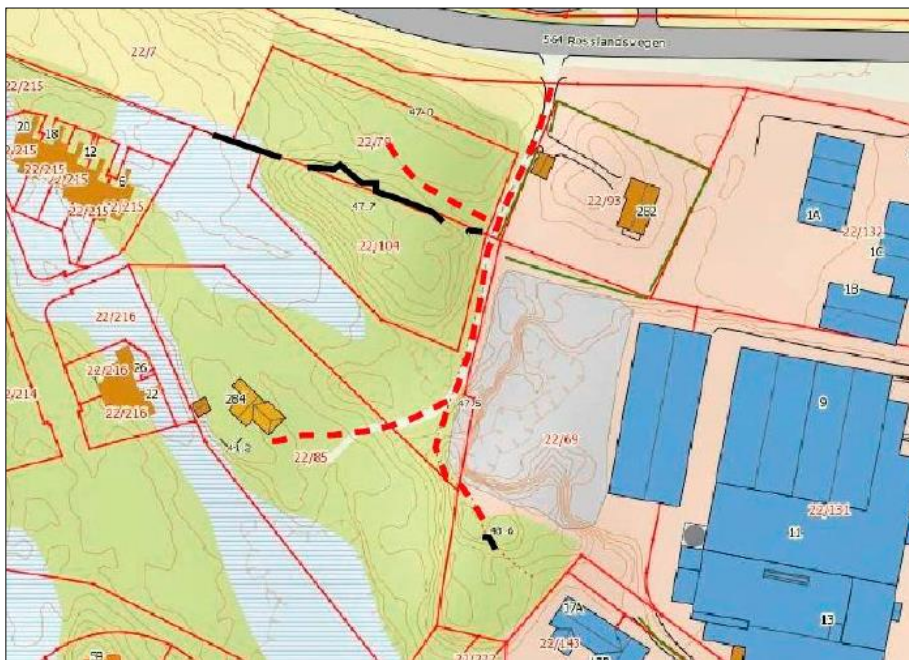
Figur 8: Tursti til Elvavika merka i svart stipla line. Planområdet omtrentleg avgrensa i raud sirkel. Kjelde: Nordhordlandskart.

6.10 KULTURMINNE

Det er ingen registrerte kulturminne i eller nær planområdet (jf. kart frå Vestland Fylkeskommune). Tidlegare Meland kommune har utarbeida ein enkel kulturminne- og friluftsrapport for Mjåtveitmarka. Frå denne går det fram at det er fleire vegfar og enkelte tørrmurar i planområdet.

Særleg eit vegfar i retning N-S og mot SV inn på 22/85 kan verte verdifullt som ferdelsveg gjennom planområdet og inn i Mjåtveitmarka elles. Tilstanden er relativt god fram til grensa til 22/85 og tydeleg etter. Vegfaret inn på 22/79 er svært svakt og kutta av eit moderne steinuttak. Den har ein oppmurt kant mot vest. Det går eit vegfar inn på 22/69 som er av god kvalitet, men dette vert etter kring ti meter svært tilgrodd. I enden av vegen treffer ein på tørrmur i eit ren like sør for steinbrotet. Denne eigedomen er teke ut frå planområdet etter innspel til oppstart av plan, i samband med nærliggjande næringsareal.

I grensa mellom 22/104 og 22/79 går ein steingard i varierende stand. Den har fleire brot og på delar av strekket har den truleg nytta den naturlege skrenten. Steingarden kan ha markert ei utmarksdeling.



Figur 9: Kart over kjente kulturminne i og ved planområdet. Vegfar i raud stipla line, tørrmur i svart. Kjelde: tidlegare Meland kommune, enkel kulturminne- og friluftsrapport - Mjåtveitmarka B7.



Figur 10: Gjennomgåande vegfar - N. Kjelde: tidlegare Meland kommune, enkel kulturminne- og friluftsrapport - Mjåtveitmarka B7.



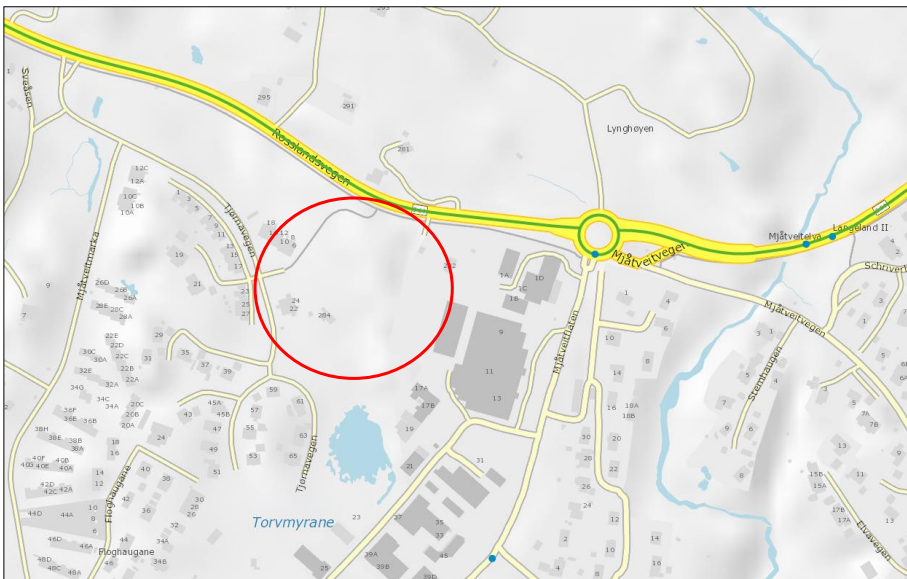
Figur 11: Steingard i Grensa mellom 22/104 og 22/79 - SA. Kjelde: tidlegare Meland kommune, enkel kulturminne- og friluftsrapport - Mjåtveitmarka -B7.

6.11 VEG OG TRAFIKKILHØVE

Fylkesveg 564 Rosslandsvegen går like ved planområdet. Innanfor planområdet inngår mindre delar av Tjørnavegen i vest, elles er delar av gangveg mellom Rosslandsvegen og Tjørnavegen med i planområdet. Tilkomst til planområdet vil vera frå Mjåtveitmarka via Tjørnavegen, som er nyleg opparbeida som samleveg med vegbreidde på 6m, og fortau på 2.5m. Denne vegen er vidare gir tilkomst til 19 bustader utanfor planområdet, som estimerast ha en trafikkmengd på Ca. 67 ÅDT. (3,5 pr bustad)

FV 564, mellom rundkøyringa ved Mjåtveit og Holmemarka, har ein årsdøgntrafikk (ÅDT) på 3300 (gjeld 2016). 7 % av desse er lange køyretøy. Fartsgrensa på Fylkesvegen forbi planområdet er 60 km/t. Det er ikkje målt ÅDT for Tjørnavegen. Den næraste trafikkulykka er i rundkøyringa ved Mjåtveit og basert på registrerte trafikkulykker er ikkje strekket spesielt ulykkesutsett.

Det er gang- og sykkelveg langs planområdet som strekk seg langs store deler av FV 564, frem til avkøyrsl til FV 250 mot Sagstad i vest, og fram til Frekhaug sentrum i aust. Gang- og sykkelvegen fortset også vidare aust mot Flatøy.

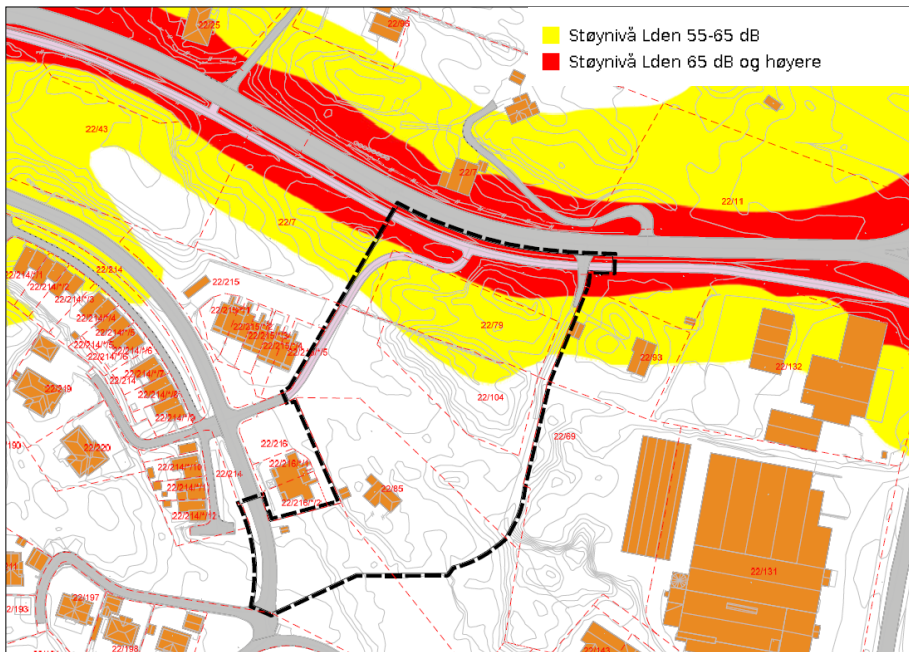


Figur 12: Utsnitt frå Statens Vegvesen sitt vegkart viser ulykkespunkt på vegane kring planområdet med liten blå sirkel. Planområdet merka i raudt.

6.12 STØY

Med ein ÅDT på 3300 vil det genererast noko støy frå vegtrafikk på FV 564. Det er ikkje oppgitt ÅDT for Tjørnavegen, og ein antek at den genererer minimalt med trafikkstøy då det er ein blindveg inn til eit bustadområde. Frå Statens vegvesen sitt støyvarselkart med prognoser for år 2025, går det fram at ein liten del av det nordlege planområdet ligg innanfor gul og raud

støysone. Planområdet i hovudsak eit grøntområde. Bustaden innanfor planområdet ligg skjerma frå fylkesvegen av vegetasjon, og støy er ikkje vurdert som eit problem i dagens situasjon.



Figur 13: Støyvarselskart for planområdet. Kilde: Statens Vegvesen støysonekartlegging ArcGis

6.13 OFFENTLEG KOMMUNIKASJON/ KOLLEKTIVDEKNING

Buss

Det går ei lokal bussrute på FV 564 forbi planområdet på Mjåtveit. Dette er rute nr. 341 som går sør på Holsnøy, mellom Flatøy Terminal B og Hjertås nord, via Frekhaug sentrum og planområdet. Rute nr. 346 går på den nordlege delen av Holsnøy, mellom Frekhaug terminal og Ådland. Begge rutene stopper på Flatøy terminal B, kor det er overgang for bussruter frå Bergen i sør og Lindås i nord.

Snøggbåt

Det er sett i gang eit skyssbåtsamband mellom Knarvik kai i Lindås, via Frekhaug kai på Holsnøy til Strandkaien i Bergen. Båten køyrer i vekedagar i rushtida og det køyrer buss mellom Knarvik skystasjon og Knarvik kai som korresponderer med båten (skilta 320 Knarvik kai eller Knarvik skystasjon). På Frekhaug køyrer bussane til Frekhaug terminal. På kaia i Knarvik og Frekhaug er det kostnadsfri parkering for bil (på avgrensa plasser). Ferja køyrer ikkje i helg og høgtidsdagar eller om sommaren i veke 27-31. Båten brukar under 30 minutt mellom Knarvik/Frekhaug og Bergen. Den har fire avgangar mellom 05.53 og 08.50, samt to avgangar kl. 15.05 og kl. 16.00, frå Knarvik kai. Frå Strandkaien har den 3 avgangar mellom kl. 06.50 og 08.50, samt tre avgangar mellom kl. 14.36 og 16.30.

6.14 PRIVAT OG OFFENTLEG SERVICETILBOD

Planområdet ligg svært nær Frekhaug, det tidlegare kommunesenteret i Meland kommune. Ved Havnevegen på Frekhaug finn ein også det tidlegare Rådhuset for Meland kommune med legevakt og legesenter. I same område ligg også Tannhelseteamet, Frekhaug Fysioterapi, apotek, daglegvare, hurtigladdestasjon for el-bil, dyreklinikk og andre servicefunksjonar og detaljhandel. Frekhaug ligg kring 2 minutt køyring, eller 15 minutt gonge, frå planområdet. Like ved planområdet, på Mjåtveitflaten, ligg eit næringsområde med byggvarehandel, seglmakar, bilforretning, elektriskar og vindauforhandlar.

Det er ein kommunal og åtte private barnehagar i, og ved Frekhaug. Fire barnehagar ligg svært nær planområdet. Marihøna barnehage er kommunal og ligg rett nedanfor rådhuset på Frekhaug. Nedanfor næringsområdet på Mjåtveitmarka ligg to private barnehagar, Drømmehagen barnehage og Maurtua barnehage. Den private barnehagen Leiketun Barnehage ligg mellom planområdet og Frekhaug sentrum.

Det er fem grunnskular i nærleiken av planområdet, med om lag 1071 elevar pr. april 2017. To av desse ligg nær planområdet, innanfor kring 5 min køyring.



Figur 14: Skular og barnehagar nær planområdet. Planområdet si plassering markert i raud sirkel, kommunesenteret Frekhaug med ulike kommunale og private funksjonar markert i blå sirkel. Barnehagar i området har gult ikon. Skular har grønt ikon, og folkhøgskule har lilla ikon. Kjelde: Nordhordlandskart.

6.15 VATN OG AVLAUP

Det er lagt kommunalt VA-anlegg i Mjåtveitmarka og næringsområdet på Mjåtveit.

6.16 ENERGI

Det er lagt straumforsyningsnett langs Rosslandsvegen forbi planområdet i nord, langs Tjørnavegen i vest og på Mjåtveitflaten i aust. Innanfor planområdet er det ikkje anlagt større straumforsyningsnett, men det er lett å kople seg opp mot eksisterande busetnad i området.

6.17 RISIKO OG SÅRBARHEIT

Det er gjennomført ein risiko- og sårbarheits-analyse, ROS-analyse, i samband med reguleringsplanframlegg. ROS-analysen er utført i medhald av Norsk standard NS5814:2008. Vurderinga er gjennomført av Opus Bergen AS som ein del av planarbeidet og er basert på tilgjengeleg kunnskap om planområdet frå tilgjengelege rapportar, databasar og kartverk som Direktoratet for sikkerheit og beredskap (DSB), NVE og Norges geologiske undersøkelse (NGU), og tidlegare Meland kommune.

Ein ROS-analyse går ut på å kartleggje uønskte hendingar, og skildra kor store verknader ei hending kan få. Vanlegvis skil ein mellom konsekvens for tre hovudområde:

- Menneske – liv og helse
- Miljø – jord, vatn, luft
- Materielle – økonomiske verdier.

Risiko vert definert som ein funksjon av sannsyn og konsekvens:

$$\text{RISIKO} = \text{Sannsyn} \times \text{konsekvens}$$

Analysen er basert på metode og akseptkriterium frå «Overordna ROS-analyse 2013» for Meland kommune. Sannsyn handlar om kor ofte ei hending har skjedd eller kor ofte det er grunn til å tru at hendinga vil inntreffe. Den overordna ROS-analysen nyttar to ulike kriterium for sannsyn. I denne ROS-analysen som vert utført i samband med regulering av eit mindre område, har ein vald å berre nytta kriterium for arealbruk (klimate og naturrisiko) i heile analysen.

Sannsyn:

Tal i matrisa:	Kategori:	Kor ofte:
S 1	Lite sannsynleg	Ei hending kvart 1000 år eller sjeldnare.
S 2	Mindre sannsynleg	Meir enn ei hending kvart 200. år, men mindre enn ei hending kvart 1000. år.
S 3	Sannsynleg	Meir enn ei hending kvart 100. år, men mindre enn ei hending kvart 200. år.
S 4	Mykje sannsynleg	Meir enn ei hending kvart 20. år, men mindre enn ei hending kvart år.
S 5	Svært sannsynleg	Meir enn 1 hending kvart 20 år.

Konsekvens (liv og helse, miljø og økonomi):

Liv og helse

Tal i matrisa:	Kategori:	Verknad:
K 1	Ubetydeleg ufarleg	Ingen personskadar
K 2	Mindre alvorleg, ein viss fare	Få og små personskadar
K 3	Mindre alvorleg, ein viss fare	Få, men alvorlege personskadar, mange mindre personskadar (opp til 10).
K 4	Alvorleg, kritisk	Inntil 2 døde, og/eller 5 alvorleg skadde, og/eller opp til 10 evakuerte.
K 5	Svært alvorleg, katastrofal	> 3 døde, og/eller opp til 6 alvorleg skadde, og/eller meir enn 10 evakuerte

Miljø

Tal i matrisa:	Kategori:	Verknad:
K 1	Ubetydeleg, ufarleg	Ingen miljøskadar eller forureining av omgjevnadene.
K 2	Mindre alvorleg, ein viss fare	Mindre skadar på miljøet som utbetrast etter kort tid.
K 3	Betydeleg, farleg	Miljøskadar av stort omfang, men middels alvorlege, eller skadar av lite omfang, men alvorlege.
K 4	Alvorleg, kritisk	Store og alvorlege miljøskadar
K 5	Svært alvorleg, katastrofal	Langvarige, i verste fall alvorleg skade på miljøet.

Økonomi:

Tal i matrisa:	Kategori:	Verknad:
K 1	Ubetydeleg, ufarleg	Skadar for inntil kr 30 000
K 2	Mindre alvorleg, ein viss fare	Skadar mellom kr 30 000 og kr 300 000
K 3	Betydeleg, farleg	Skadar mellom kr 300 000 og 3 mill.
K 4	Alvorleg, kritisk	Skadar mellom 3 mill og 30 mill.
K 5	Svært alvorleg, katastrofal	Skadar for meir enn 30 mill.

Samla risikomatrise:

	Risikomatrise (Arealbruk)															
	Liv og helse					Miljøskadar					Økonomi					
S5: Svært sannsynleg > ei hending kvart 20 år	S5					S5					S5					
S4: Mykje sannsynleg >ei hending kvart 20. år, men <ei hending kvart år	S4					S4					S4					
S3: Sannsynleg >ei hending kvart 100 år, men <ei hending kvart 200 år	S3					S3					S3					
S2: Mindre sannsynleg >ei hending kvart 200 år, men <ei hending kvart 1000	S2					S2					S2					
S1: Lite sannsynleg Ei hending kvart 1000 år eller sjeldnare	S1					S1					S1					
		K1	K2	K3	K4	K5	K1	K2	K3	K4	K5	K1	K2	K3	K4	K5
K1: Ubetydeleg/ufarleg	K1	Ingen personskadar				K1	Ingen miljøskadar eller forureining av omgjevnaadene.				K1	Skadar for < kr 30.000,-				
K2: Mindre alvorleg	K2	Få og små personskadar, korte sjukefråver				K2	Mindre skadar på miljøet som utbetrast etter kort tid				K2	Skadar for mellom kr 30.000 - 300.000,-				
K3: Betydeleg	K3	Få, men alvorlege personskadar, mange mindre personskadar (> 10)				K3	Stort omfang - middels alvorlegheit. Lite omfang - høg grad av alvorlegheit				K3	Skadar for mellom kr 300.000 - 3.000.000,-				
K4: Alvorleg	K4	Inntil 2 døde, og/eller 5 alvorleg skadde, og/eller < 10 evakuerte				K4	Store og alvorlege miljøskadar				K4	Skadar for mellom kr 3.000.000 og 30.000.000,-				
K5: Svært alvorleg	K5	X > 3 døde, og/eller > 6 alvorleg skadde, og/eller > 10 evakuerte.				K5	Langvarig, i verste fall alvorleg skade på miljøet.				K5	Skadar for > kr 30.000.000,-				

Vurdering av sannsyn og konsekvens vert sett opp i eit risikodiagram/matrise, der risiko kjem fram anten i grøn, gul eller raud sone.

I **grøn sone** er risikonivået akseptabelt, og det vil truleg ikkje vere nødvendig med tiltak (kan hende nokre mindre tiltak). **Gule soner** krev oppfølging og tiltak, medan **raude soner** markerer område med uakseptabel høg risiko. Her må tiltak iverksetjast for å redusere risikoen før ein aktivitet i det heile kan gjennomførast.

For hendingar som ikkje eignar seg for sannsyngradering på oversiktsnivå er det tilstrekkeleg å avdekka om hendingane vil kunne inntreffe eller ikkje. Dette gjeld høvesvis radon og strålefare.

Tabellane på dei neste sidene viser ein oppstilling av sannsyn og konsekvens for dei tre hendelsesområda liv og helse, miljø og økonomi.

Hending/situasjon		Aktuelt	Sannsyn	Konsekvens	Risiko	Kommentar/Tiltak
Naturfarar						
Ras, skred, steinsprang	Liv og helse	Nei				Ikkje aktuelt. Det er ingen bratte parti i planområdet som tilseier at ras eller skred av noko slag skal førekomma. Området ligg ikkje i aktsemdsområde for snøskred, steinsprang, eller jord- og flaumskred. - https://atlas.nve.no
	Miljø					
	Økonomi					
Flaum og flaumskred	Liv og helse	Nei				Ikkje aktuelt. Det er ingen vassdrag eller vatn i planområdet, og det er ikkje registrert aktsemdsområde for jord- og flaumskred. - https://atlas.nve.no
	Miljø					
	Økonomi					

Marine avsetninga kvikkleire	Liv og helse	Ja	S1: Lite sannsynleg Ei hending kvart 1000 år eller sjeldnare.	K2: Mindre alvorleg		Planområdet ligg under marin grense og kan soleis inneha marine avsetningar/kvikkleire. Men, planområdet har lite utvikla lausmasser, med bart fjell i dagen og stadvis tynt dekke, her finn ein generelt ikkje marine avsetningar. - https://atlas.nve.no - https://www.ngu.no/emne/forekst-eller-ikke-av-marin-leire
	Miljø			K1: Ubetydeleg/ufarleg		
	Økonomi			K2: Mindre alvorleg		
Overvatn/urban flaum	Liv og helse	Nei				Ikkje aktuelt ved dagens situasjon. Planområdet er eit naturområde med ein eldre fritidsbustad og mykje vegetasjon som har god infiltrasjonsevne.
	Miljø					
	Økonomi					
Stormflo/havnivåstigning	Liv og helse	Nei				Ikkje aktuelt. Planområdet ligg mellom ca. kote + 39 og + 47, høgare enn forventa framtidig stormflo med havnivåstigning,
	Miljø					
	Økonomi					
Ekstremnedbør	Liv og helse	Ja	S4: Mykje sannsynleg Meir enn ei hending kvart 20 år men mindre enn ei hending kvart 200 år.	K1: Ubetydeleg/ufarleg		Det kan førekomma episodar med ekstremnedbør. Dette er vetna å auke med ca. 15% fram mot år 2100. - Klimaprofil Hordaland 2016 Det er i hovudsak vegetasjon og ei hytte i området, ikkje venta at ekstremnedbør vil få konsekvensar.
	Miljø			K1: Ubetydeleg/ufarleg		
	Økonomi			K1: Ubetydeleg/ufarleg		
Vind	Liv og helse	Ja	S4: Mykje sannsynleg Meir enn ei hending kvart 20 år men mindre enn ei hending kvart år.	K1: Ubetydeleg/ufarleg		Det er usikkert korleis klimaendringane vil påverke vindtilhøva i framtida. Ein vurderer likevel sterk vind som sannsynleg. - Klimaprofil Hordaland 2016 - Overordna ROS Meland kommune 2013. Med berre ei hytte som skal rivast og ein gangveg i planområdet, er det ikkje truleg at det vil føre til negativ konsekvens.
	Miljø			K1: Ubetydeleg/ufarleg		
	Økonomi			K1: Ubetydeleg/ufarleg		
Skog- og grasbrann	Liv og helse	Ja	S3: Sannsynleg Meir enn ei hending kvart 100 år, men mindre enn ei hending kvart 200 år.	K1: Ubetydeleg/ufarleg		Det er vegetasjon i området, og skog-/grasbrann kan førekome. Området er lite og ligg nær veg med enkelt tilkomst for brannbil. Det er lite truleg at ein brann vil utvikla seg og spreie seg til omgjevnadane. Omfanget og konsekvensen av ein eventuell brann vil truleg vera liten.
	Miljø			K1: Ubetydeleg/ufarleg		
	Økonomi			K1: Ubetydeleg/ufarleg		
Radon	Liv og helse	Nei				Planområdet ligg i eit område med liten-moderat aktsemd for radon. - http://kart.dsb.no/
	Miljø					

	Økonomi					forstand, og vert ikkje risikovurdert på same måte som den andre temaa. Det er ikkje bustad for permanent opphald i området.
Menneskeskapte farar						
Luft- forureining	Liv og helse	Nei				Ikkje aktuelt. Planområdet ligg langs veg, men det ligg ope til og er ikkje vurdert å vera utsett for luftforureining.
	Miljø					
	Økonomi					
Grunn- forureining	Liv og helse	Nei				Ikkje aktuelt. Det er ikkje kjent at verksemdar i området fører/har ført til grunnforureining i planområdet.
	Miljø					
	Økonomi					
Kraft- leidningar	Liv og helse	Nei				Ikkje aktuelt. Det er ingen kraftleidningar i eller i nær planområdet - http://www.miljostatus.no/kart/
	Miljø					
	Økonomi					
Nær lager av farlege stoff	Liv og helse	Nei				Ikkje aktuelt. Det er ikkje kjent at planområdet ligg nær lager for farlege stoff.
	Miljø					
	Økonomi					
Bombemål	Liv og helse	Nei				Ikkje aktuelt. Planområdet ligg ikkje nær utsette bombemål som flyplass, togstasjon og liknande, og er ikkje vurdert å vera eit bombemål.
	Miljø					
	Økonomi					
Støy	Liv og helse	Ja	S1: Lite sannsynleg Ei hending kvart 1000 år eller sjeldnare.			Mindre deler av planområdet ligg i gul støvsone som følgje av støy frå veg. - Statens Vegvesen 2011. Støyvarselkart Det er ingen bustader eller anna i planområdet som vert utsett for støy.
	Miljø					
	Økonomi					
Brann	Liv og helse	Ja	S2: Mindre sannsynleg Meir enn ei hending kvart 200 år, men mindre enn ei hending kvart 1000 år.			Brann vil alltid utgjera ein risiko, og omfanget kan variera frå ubetydeleg til svært alvorleg. Planområdet er i all hovudsak bygd med ein fritidsbustad, og er ikkje eit område kor mange menneske vanlegvis oppheld seg. Det ligg nær veg og er lett tilgjengeleg med brannsløkkings-utstyr. Hovudbrannstasjon for Meland og Lindås ligg på Knarvik i Lindås, ca. 12 min køyring frå planområdet.
	Miljø					
	Økonomi					
Trafikk-ulykker	Liv og helse	Ja	S2: Mindre sannsynleg Meir enn ei hending kvart 200 år, men			Planområdet har lite vegareal og er soleis lite utsett for trafikkulykker. Det er ein avkørsel til parkering som fortset i gang- og sykkelsti, dette kan skapa konflikt og farlege situasjonar. Men det er ein start-
	Miljø					

	Økonomi		mindre enn ei hending kvart 1000 år.	K2: Mindre alvorleg		stopp situasjon med låge fartsgrenser, som verkar avbøtande.
Beredskapstiltak						
Utrykkings- tid brannvesen	Liv og helse	Nei				Hovudbrannstasjon for Meland og Lindås ligg på Knarvik i Lindås, ca. 12 min køyring frå planområdet.
	Miljø					Jamfør forskrift om organisering og dimensjonering av brannvesen skal ikkje innsattid i tettstader overstige 20 minutt. Planområdet ligger innanfor krav til utrykkingstid. Tema vurderast ivaretatt.
	Økonomi					
Utrykkings- tid ambulans	Liv og helse	Nei				Meland kommune ligg nær Bergen kommune og Haukeland universitetssjukehus. Det er ca. 30 min. frå planområdet til sjukehuset.
	Miljø					Frekhaug legesenter er eit lokalt helsesenter med allmennlegepraksis, jordmortener og kan tilby akuttmedisinsk hjelp på dagtid.
	Økonomi					Tema vurderast ivaretatt.
Vasstrykk- soner/ sløkkjevass- kapasitet	Liv og helse	Nei				I samband med reguleringsplan for Mjåtveitmarka er det opparbeida VA-anlegg i området kring planområdet. Det er dimensjonert for tilkopling for denne planen.
	Miljø					
	Økonomi					

6.18 PRIVATRETTSLEGE BINDINGAR

Det er inngått privatrettsleg avtale om utbygging mellom tre grunneigarar av gnr. 22 bnr. 85, gnr. 22 bnr. 79 og gnr. 22 bnr. 104 og 190. Avtalen gjeld regulering og kostnadsfordeling for partane sine eigedomar innanfor bustadfelt B7 i kommuneplan for tidlegare Meland kommune.

7 UTGREIING IHT FORSKRIFT OM KONSEKVENsutREDNINGER

Planframlegget er i samsvar med overordna plan (KPA) og utløyser ikkje krav om konsekvensutgreiing.

8 SKILDING AV PLANFRAMLEGGET

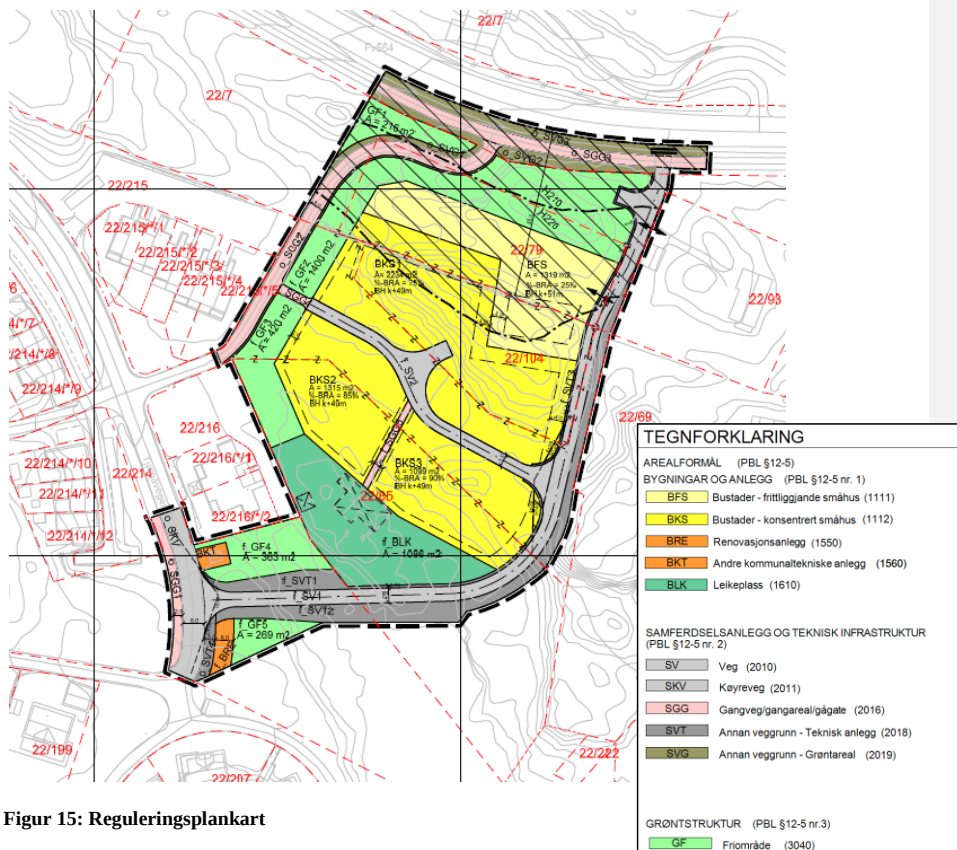
8.1 INNLEIING

Planområdet er i gjeldande plan, vedteken i 2009, regulert til kombinert formål industri/lager og grønstruktur. I samband med rullering av kommuneplanen sin arealdel for Meland kommune i 2015 (revidert 2019), blei planområdet avsett til bustadformål i overordna plan. Ein ynskjer difor å omregulere formålet i planområdet frå industri/lager til bustadformål med tilhøyrande infrastruktur.

Planframlegget legg opp til ei utbygging av området på 12 172 m².

8.2 REGULERINGSFØREMÅL

Reguleringsplan legg opp til bustadformål i form av frittliggjande småhusbusetnad og konsentrert småhusbusetnad, med tilhøyrande infrastruktur og friområde/leikeplass.



Figur 15: Reguleringsplankart

Føremål		Areal (m ²)
Byggeområde		
Bustader – frittliggjande småhusbygnad	BFS	1305
Bustader – Konsentrert småhusbygnad	BKS	4333
Øvrige kommunaltekniske anlegg	BKT	51
Renovasjonsanlegg	BRE	69
Leikeplass	BLK	1086
Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur		
Veg	SV/SKV	1599
Gangveg/gangareal/gågate	SGG	911
Annan veggrunn – teknisk anlegg	SVT	901
Annan veggrunn – grøntareal	SVG	608
Grønstruktur		
Frømråde	GF	2496
TOTALT		13358

8.3 BYGGJEFORMÅL

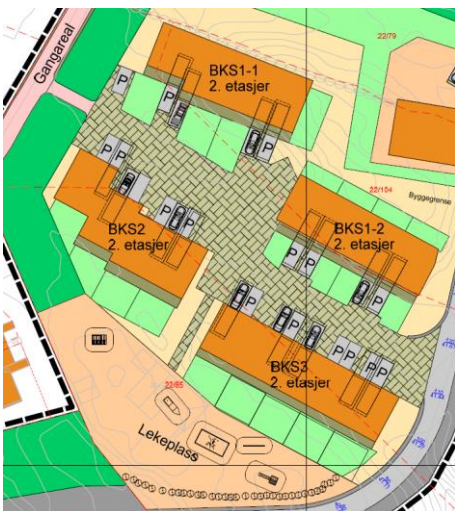
Byggeformål	
Type bustader	- Frittliggjande småhusbygnad - Konsentrert småhusbygnad
Grad av utnytting	% BRA = 25 % - 90 %
Byggjehøgder	Maks byggjehøgder er k+ 49 og k+ 51.
Byggjegrænse	Påført plankart

Det er lagt opp til to typar bustader i planområdet, frittliggjande småhusbustad (einebustad) og konsentrert småhusbustad (rekkehus). Det blir lagt strenge føringar for arkitektur og kvalitet for utbygginga i føresegnene. Bustader skal sjåast i samheng med eksisterande omgjevnader slik at området får ein god arkitektonisk og funksjonell heilskap. Høge skjeringar og murar på over 1,5 m er ikkje tillate, og bygg og anlegg skal tilpassast eksisterande terreng. Det skal ikkje nyttast reflekterande takflater. Planen legg opp til at det skal leggjast vekt på bruk av miljøvennlige materialar, vegetasjon og belysning, vidare skal farge vera tilpassa ein jordfargeskala.

Konsentrert småhusbygnad BKS1-BKS3

Innanfor BKS er det totalt lagt opp til inntil 17 bustader i form av tomannsbustad/rekkehus i blokk/terrasseblokk. Bustader kan førast opp i 2 etasjar, og innanfor BKS1 skal alle bustadane ha sokkeletasje/underetasje. For alle felt er maksimal byggjehøgde BH k+ 49 m. Grad av utnytting og tal einingar innanfor felte varierer noko, jamfør tabell under. 50% av dei nye bustadane skal vera tilgjengelege einingar. Det skal etablerast 1,5 parkeringsplassar pr. bustadeining.

Formål	Tal einingar	Maksimal byggjehøgde	Grad av utnytting
BKS1 (BKS1-1, BKS1-2)	8 einingar	BH k+ 49 m.	% BRA = 75 %
BKS2	Til saman 9 einingar	BH k+ 49 m.	% BRA = 85 %
BKS3		BH k+ 49 m.	% BRA = 90 %



Figur 16: Utsnitt frå illustrasjonsplan – rekkehus innanfor felt BKS1-BKS3

Frittliggjande småhus BFS

Planframlegget legg opp til éin frittliggjande einebustad med utleigedel innanfor BFS. Bustaden har ei maksimal utnytting på % BRA = 25 % og maksimal byggjehøgde er BH k+ 51 m. Det er satt byggjegrænse mot Fv. 564 på 50 m. Det skal etablerast 2 parkeringsplassar pr. eining på tomta.



Figur 17: Utsnitt frå illustrasjonsplan - einebustad innanfor felt BFS til høgre.

8.4 LEIK OG UTEOPPHALDSAREAL

Felles uteopphaldsareal og leikeplass

Lokalisering

Det er lagt opp til felles leike- og uteopphaldsareal sør i planområdet, innanfor f_BLK. Det skal etablerast minimum 50 m² felles uteopphaldsareal pr. bueining (§3.10.b), og uteopphaldsarealet innanfor f_BLK skal opparbeidast, plantast til, og det kan oppførast benkar og liknande. Plan legger opp til adkomst frå nord, som sikrer tilkomst

Helling

Som hovudregel skal areal ikkje vere brattare enn 1:3 og ikkje smalare enn 10m. Brattare eller smalare areal må ha særskilde kvalitetar, som t.d. vere eigna til akebakke. Planmaterialet legger opp til planering og nødvendig bearbeiding av arealet for å følgje krav i KPA.

HMS og lokalklima

Leikeplassane skal sikrast med inngjerding mot veg i søraust. I denne reguleringsplanen skilja man trafikk i sør og tilkomst barn og unge i nord. Areal er lagt til sørsidene av busetnaden og skal ha godt lokalklima med gode soltilhøve. Utforminga på leikeplassar skal opparbeidast med tanke på skjerming for vind, forureining, støy og liknande.

Opparbeiding, form og struktur

Leikeplassane skal utstyrast med godkjente sitjegrupper og leikeapparat som t.d. sandkasse, huskestativ og sklie. Godt tilrettelagde leikeareal legg området godt til rette for barn og unge. Område for leik og uteareal skal i størst mogleg grad vere tilgjengeleg for alle brukargrupper, både barn, eldre og rørslehemma. Opparbeida leikeplass er satt som rekkefølgjekrav før brukstillatelse i reguleringsplanen.

Privat uteopphaldsareal

Det skal settast av 50 m² privat uteopphaldsareal pr. bueining (§3.10). Areal skal vere solvendt med ei funksjonell form og skjerming mot vær og vind, støy, forureining, stråling og trafikk. Ein kan ikkje rekna areal som er brattare enn 1:3 som uteopphaldsareal, dette for å sikre ein funksjonell form og tilgjenge.

8.5 PARKERING OG TRAFIKKAREAL

Køyreveg og parkering

Det vert planlagt vegtilkomst sør i planområdet frå Tjørnavegen, o_SKV. Denne ligg allereie i plan 20060002 som samleveg og fortau, men det vil bli mindre tilpassingar i dette planframlegg med faktisk opparbeida situasjon. Det leggest inn nytt område i sør, o_SVT4 som areal til oppstilling av renovasjonskøretøy.

Det regulerast ny veg inn mot planlagt bustadområde, f_SV1, som vil gå langs den sørlege kanten av planområdet. Denne er lagt med 4m bredde etter vegklasse A1 i N100. Vegen ledar fram til ein bustaden innanfor BFS i nord. Det regulerast inn snuhammar i enden av f_SV1.

Vegen f_SV2 gir tilkomst til alle rekkehusa innanfor felta BKS, som har privat parkering på tomt. Det regulerast inn snuhammar i bustadområdet, Ca. 30m frå f_SGG4.

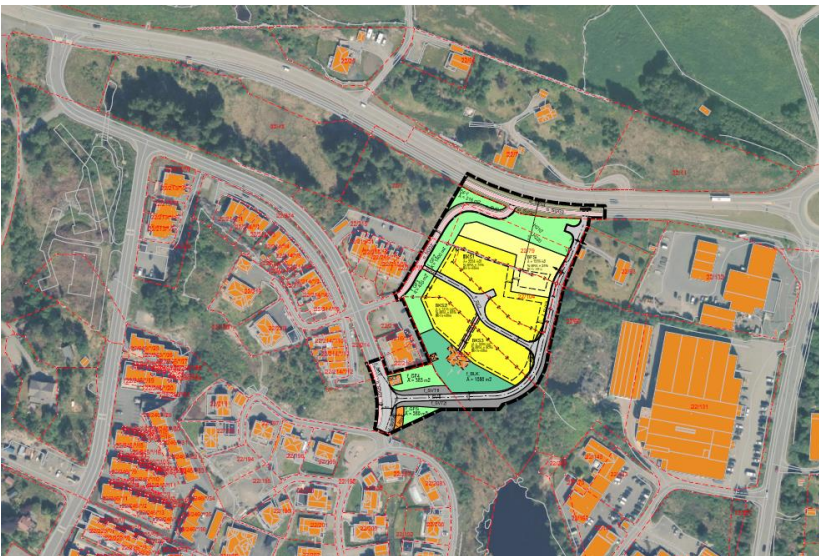
Det er lagt opp til minimum 1,5 parkeringsplassar per eining for felt BKS og minimum 2 for felt BFS. Avkøyrslar til private vegar skal tilfredsstillе dei same tekniske krav til utforming og friskt som er sett for avkøyrslar til offentlege vegar.

Gang- og sykkelveg

Det ligg ein eksisterande gang- og sykkelveg i den nordlege delen av planområdet kor det er tilkomstkøyring i starten av vegen. Denne blir vidareført i planen (o_SGG2) med 4m bredde som dagens trase. Det vert ikkje lagt opp til meir køyring på denne vegen, etter merknad frå Statens vegvesen til oppstart av plan. Gjeldande reguleringsplan er ikkje i tråd med opparbeidd areal. Felles gangveg (f_SGG4) koplar bustadfelt for rekkehus (BKS) saman med gangvegen (o_SGG2), som gir tilkomst til Rosslandsvegen, fv. 564. Vest for Tjørnavegen er det regulert gangareal (o_SGG1) i tråd med dagens situasjon.



Figur 18: Planforslag (grønne linjer o_SGG2) legger seg til faktisk opparbeidd situasjon. Rosa linjer er eksisterende formålsgrenser.



Figur 19: Vegareal i og rundt planområdet. Ny tilkomstveg etablerast i sør for planområdet. Denne blir ny tilkomstveg til eksisterande einestad i øst for planområdet. Mot nordvest vert eksisterande gangveg vidareført.

8.6 STØYTILTAK

Jamfør støykart i fig. 13, ligg ein liten del av planområdet i nord innanfor gul støysone frå vegtrafikk. Planen legg i alle tilfelle opp til at alle nye bustadeiningar skal isolerast mot støy slik at innandørs støynivå held seg innanfor støygrensene i gjeldande støyforskrift T1442. Uteopphaldsareal og leikeplassar skal ha støynivå under 55 dB. Bustadeiningar som har støynivå over 55 dB ved fasade skal vere gjennomgåande med støyfølsame rom lengst bort frå støykjelda.

8.7 UNIVERSELL UTFORMING

Prinsipp for universell utforming ligg til grunn for alle inne- og utemiljø, leikeområde og inngangsparti. Gangvegar skal i hovudsak vere universelt utforma, men omsyn til terreng og landskap skal vurderast i høve til universell utforming. Av bustadane skal 50% vere tilgjengelege bueiningar.

Leikeområde skal ha universell tilkomst og ha tenleg form, storleik og plassering. Som hovudregel skal ikkje areal vere brattare enn 1:3. Leike og uteopphaldsareala skal gje rom og moglegheit for rørslehemma, rullestolbrukarar og andre å nytte området.

8.8 AVFALLSHANDTERING/MILJØSTASJON

Det skal etablerast areal for avfall sør i området for boss, papir m.m. Ein tek utgangspunkt i nedgravne, bunnømte containerar. Det skal utarbeidast ein utomhusplan ved søknad om tiltak, kor mellom anna utforming nødvendig tal/volum til containerar skal gå fram.

Avfall og overskotsmasser frå byggjefasen skal transporterast bort til godkjent fyllplass. Før igangsetting av tiltak skal det liggja føre ein godkjent plan for handteringa av overskotsmasser.

8.9 KULTURMINNE

Det er ikkje registrert kulturminne i planområdet, men tidlegare Meland kommune har utarbeida ein enkel kulturminne- og friluftsrapport for Mjåtveitmarka kor kulturminne i området er skildra. (sjå kapittel 6.10.)

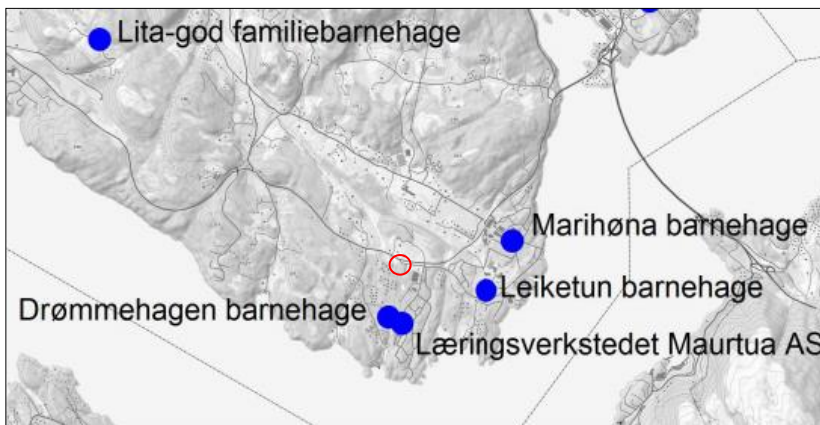
Det går ein tørrmur/steingard i eigedomsgrensa mellom 22/79 og 22/104. Byggjegrensa i BKS1 er lagt utanom denne, og muren skal dersom det er mogleg ivaretakast i planen. (sjå kapittel 9.6)

Vegfare i N-S retning ligg der ny køyreveg er planlagt, og lar seg ikkje ivareta i plan med denne vegløyninga.

8.10 SOSIAL INFRASTRUKTUR

Planframlegget legg ikkje til rette for utbygging av sosial infrastruktur, då det i utgangspunktet ligg som ein del av ein større plan for Mjåtveitmarka og ligg svært nær Frekhaug senter med mange ulike tilgjengelege tilbod.

Det er barnehage og skule i nærområdet. To barnehagar ligg på Mjåtveit, like sør for planområdet, kring 800 m (10 min gane) langs køyreveg med fortau. Dette er Drømmehagen barnehage og Løringsverksteder Maurtua. Det ligg også to barneskular nær planområdet. Sagstad barneskule ligg litt under 2 km nord for området, medan Danielsen ungdomsskule ligg på Frekhaug, kring 1 km aust for planområdet.



Figur 20: Barnehager nær planområdet. Drømmehagen Barnehage og Løringsverkstedet Maurtua ligg på Mjåtveit. Planområdet markert med raud sirkel. Kjelde: Meland kommune.

8.11 RISIKO OG SÅRBARHEIT

Her vurderast risiko og sårbarheitstilhøve for ny/planlagt situasjon i planområdet. Det er teke inn ei eiga kolonne som viser endringar i risikosituasjon som følge av realisering av tiltaket. Sjå kapittel 6.17 for utvida forklaring for opphavelag situasjon (dagens situasjon) på dei ulike tema.

Tema som hamnar i gul eller raud risikokategori vert omtala med avbøtande tiltak etter risikotabellen, og i kapittel 9.11.

Hending/situasjon		Aktuelt	Endring som følgje av plan	Sannsyn	Konsekvens	Risiko	Kommentar/Tiltak
Naturfarar							
Ras, skred, steinsprang	Liv og helse	Nei	Nei				Ikkje aktuelt. Plan vil føre til noko sprenging. Då det ikkje er bratt terreng i området vil det ikkje verte større risiko for skred/ras. Nye skjeringar og liknande må sikrast etter gjeldande forskrifter.
	Miljø						
	Økonomi						
Flaum og flaumskred	Liv og helse	Nei	Nei				Ikkje aktuelt. Sjå forklaring i kap 6.17. Ny veg må ha gode avrenningsveger for avrenning/flomveg mot Mjåtveittjørna.
	Miljø						
	Økonomi						

Marine avsetninga kvikkleire	Liv og helse	Ja	Ja, i positiv retning, men ikkje i ei grad som gjer utslag i risikokategori	S1: Lite sannsynleg Ei hending kvart 1000 år eller sjeldnare.	K1: Ubetydeleg/ufarleg		Med tiltak i planområdet vil berg blir sprengt og/eller reinska for lausmasser. Dermed vil det ikkje vere fare for marine avsetningar/kvikkleire etter tiltak.
	Miljø				K1: Ubetydeleg/ufarleg		
	Økonomi				K1: Ubetydeleg/ufarleg		
Overvatn/urban flaum	Liv og helse	Ja	Ja	S4: Mykje sannsynleg Mindre enn ei hending kvart 20. år men meir enn ei hending kvart år.	K1: Ubetydeleg/ufarleg		Med utbygging vil store delar av planområdet få tette flater og med det meir avrenning. Dette vil i liten grad føre til skade på menneske og miljø, men kan føra til skade på materielle verdiar. Ved utslepp av ureining kan miljøet få kortvarige skadar. Det er utarbeida VA-rammeplan i samband med plan, og satt krav i føresegner om sikringstiltak mot forureina avrenning/overvatn.
	Miljø				K2: Mindre alvorleg		
	Økonomi				K2: Mindre alvorleg		
Stormflo/havnivåstigning	Liv og helse	Nei	Nei				Ikkje aktuelt. Planområdet ligg mellom ca. kote + 39 og + 47, høgare enn forventa framtidig stormflo med havnivåstigning,
	Miljø						
	Økonomi						
Ekstremnedbør	Liv og helse	Ja	Ja	S4: Mykje sannsynleg Mindre enn ei hending kvart 20. år men meir enn ei hending kvart år.	K1: Ubetydeleg/ufarleg		Hendingar med ekstremnedbør vil ikkje endra seg som følgje av utbygging, men meir tette flater og bebyggd areal kan føra til urban flaum. Sjå pkt. over om overvatn/urban flaum.
	Miljø				K2: Mindre alvorleg		
	Økonomi				K2: Mindre alvorleg		
Vind	Liv og helse	Ja	Nei	S4: Mykje sannsynleg Mindre enn ei hending kvart 20. år men meir enn ei hending kvart år.	K1: Ubetydeleg/ufarleg		Utbygginga i området vil vera kompakt og byggetekniske standardar krev at byggverk må prosjekterast og konstruerast slik at det toler sterk vind.
	Miljø				K1: Ubetydeleg/ufarleg		
	Økonomi				K1: Ubetydeleg/ufarleg		
Skog- og gras-brann	Liv og helse	Ja	Ja	S1: Lite sannsynleg Ei hending kvart 1000 år eller sjeldnare.	K3: Betydeleg		Etter utbygging vil det vera lite skog igjen i planområdet. Sannsyn for skogbrann er svær lite. Området ligg nær veg med enkelt tilkomst for

	Miljø				K1: Ubetydeleg/ ufarleg		brannbil. Omfanget og konsekvensen av ein eventuell brann vil vera noko større enn ved dagens situasjon på grunn av fleire bustader og dermed fleire folk og økonomiske verdiar i området.
	Økonomi				K3: Betydeleg		
Radon	Liv og helse	Nei	Nei				Radon er en pågåande prosess og ikkje ei uønskt hending i den forstand, og vert ikkje risikovurdert på same måte som den andre temaa.
	Miljø						Nye bustader skal byggjast iht. TEK17 og er sikra mot radon.
	Økonomi						
Menneskeskapte farar							
Luft- forureining	Liv og helse	Nei	Nei				Ikkje aktuelt. Utbygginga er ikkje venta å føra til luftforureining.
	Miljø						
	Økonomi						
Grunn- forureining	Liv og helse	Nei	Nei				Ikkje aktuelt. Utbygginga er ikkje venta å føra til grunnforureining
	Miljø						
	Økonomi						
Kraft- leidningar	Liv og helse	Nei	Nei				Ikkje aktuelt. Det er ingen registrerte kraftledningar i eller i umiddelbar nærhet til planområdet - https://atlas.nve.no
	Miljø						
	Økonomi						
Nær lager av farlege stoff	Liv og helse	Nei	Nei				Ikkje aktuelt. Det vert ikkje lagt opp til lager for farleg stoff i planområdet.
	Miljø						
	Økonomi						
Bombemål	Liv og helse	Nei	Nei				Ikkje aktuelt. Planområdet ligg ikkje nær utsette bombemål som flyplass, togstasjon og liknande, og er ikkje vurdert å vera eit bombemål.
	Miljø						
	Økonomi						
Støy	Liv og helse	Ja	Ja	S1: Lite sannsynleg Ei hending kvart 1000 år eller sjeldnare.			Det er 50 m byggegrense mot veg og ny busetnad kjem ikkje innanfor gul støysone.
	Miljø						
	Økonomi						

Brann	Liv og helse	Ja	Ja, men ikkje i ei grad som gjer utslag i risiko-kategori	S3: Sannsynleg Mindre enn ei hending kvart 100 år, men meir enn ei hending kvart 200 år.	K4: Alvorleg	Med fleire bustader i planområdet kan både risiko for og mogleg konsekvens av ein brann auka. Brann vil alltid utgjera ein risiko, og omfanget kan variera frå lite til svært alvorleg.	
	Miljø				K1: Ubetydeleg/ufarleg		Tryggleiken skal ivaretakast i etter gjeldande krav i TEK 17. Nærleik til veg og lett tilgjengeleg med brannsløkkings-utstyr minskar faren. Hovudbrannstasjon for Meland og Lindås ligg på Knarvik i Lindås, ca. 12 min køyring frå planområdet.
	Økonomi				K3: Betydeleg		
Trafikkulykker	Liv og helse	Ja	Nei, i så fall ikkje nok til å gje utslag i analysen.	S2: Mindre sannsynleg Mindre enn ei hending kvart 200 år, men meir enn ei hending kvart 1000 år.	K3: Betydeleg	Vegareal i planområdet er avgrensa og oversiktleg i planframlegget. Tiltak i planframlegg vurderast ikkje å utgjera særleg grad av endring i risikosituasjonen med omsyn på trafikkulykker.	
	Miljø				K1: Ubetydeleg/ufarleg		
	Økonomi				K2: Mindre alvorleg		
Beredskapstiltak							
Utrykkings-tid brannvesen	Liv og helse	Nei	Nei			Hovudbrannstasjon for Meland og Lindås ligg på Knarvik i Lindås, ca. 12 min køyring frå planområdet.	
	Miljø						
	Økonomi						
Utrykkings-tid ambulanse	Liv og helse	Nei	Nei			Haukeland universitetssjukehus ligg ca. 30 min. frå planområdet og det er lokalt legesenter på Frekhaug	
	Miljø						
	Økonomi						
Vasstrykks-soner/sløkkjevass-kapasitet	Liv og helse	Nei	Ja			Det er utarbeida VA-rammeplan til reguleringsplan. Nødvendig vasstrykk og sløkkjevattn tas til prosjekteringa.	
	Miljø						
	Økonomi						

9 KONSEKVENSNAR AV PLANFORSLAGET

9.1 OVERORDNA PLANAR OG VEDTAK

I gjeldande kommuneplan (2015-2026) er planområdet, område B_7, avsett til framtidig bustad. Planframlegget er i tråd med overordna plan.

9.2 EKSISTERANDE REGULERINGSPLANAR

Planområdet er i gjeldande plan (Reguleringsplan for Mjåtveitmarka, planid: 125620060002) regulert til kombinert industri/lager. I planframlegget er området regulert til bustadformål, og er difor i strid med gjeldande reguleringsplan. Kommuneplanen sine generelle føresegner fastset at Kommuneplanens arealdel gjeld foran den aktuelle planen. Planframlegget er i tråd med gjeldande overordna plan.

9.3 ESTETIKK

Planområdet skal utviklast slik at det får ein god arkitektonisk og funksjonell samanheng med kringliggjande bustadområde og tiltak skal følgje kommunen sine retningsliner for god byggeskikk. Bygga skal ha ein fargebruk som er tilpassa ein jordfargeskala, som ikkje skil seg ut eller gjev dominerande fjernverknad i planområdet. Tak skal ikkje ha reflekterande flater. Terrenget i området vil bli bearbeida og flata ut til ein viss grad.

Ved utarbeiding av byggjetiltak skal det leggst vekt på bruk av miljøvenlege kvalitetar i val av materialar, vegetasjon og belysning, og det skal ikkje tillatast høge og skjemmande skjeringar eller murer på over 1,5 m, eller fyllingar som dominerer landskapet.

9.4 KONSEKVENSNAR FOR NABOAR

Det er få naboar nær planområdet. Når det kjem til utsikt, innsyn, og soltilhøve vil ikkje tiltak i planområdet ha stor effekt på naboar. Det nye bustadfeltet ligg nærast eit leilegheitsbygg i sør og eit i vest, og skuggar dermed ikkje for desse. Utbygginga kan få ein visuell effekt for desse, men friområde og uteopphaldsarealer skaper ein viss buffer mot bustadane. Illustrasjonar under syner korleis bustadane kan bli liggjande i omgjevnadane.

Utbygginga i planområdet vil skapa ei lita auke i trafikken på Tjørnavegen, noko som kan bli ein merkbar konsekvens for naboar i området då krysset i Rosslandsvegen ikkje er dimensjonert for stor trafikkauke (sjå kapittel 9.5). Ny tilkomst samt opparbeiding av gangveg sikrar betre forhold for myke trafikantar og naboar. Snarveien skal være allmenn tilgjengeleg for gåande og syklande. Avkøyrse i nord blir sperra etter merknad frå Statens vegvesen, som betrar trafiksikkerheita mot Rosslandsvegen.



Figur 21: Illustrasjon syner korleis nye bustader kan liggja i terrenget og området, utan at det vil få særlege konsekvensar for naboar. Oppe: Útsikt mot søraust. Nede: Útsikt mot sørvest.

9.5 TRAFIKK OG PARKERING

Planframlegget legg opp til eit nytt vegsystem innanfor planområdet og vil tilføra noko ny trafikk til området. Det blir lagt opp til maksimalt 38 parkeringsplassar på eiga tomt innanfor planområdet, 1,5 per bueining i BKS og 2 per bueining i BFS.

Det regulerast inn gang-/sykkelveg vest for ny busetnad, slik at ein skilja biltrafikk og mjuke trafikantar på kvar side av utbygginga. Reguleringsplanen tilpassast eksisterande regulert veg med fortau og vegstandard, samt dagens faktisk opparbeida gangveg. Køyrevegen ved området endar i en hestesko som blindveg, som tilkomstveg for ca. 20 bustader. Det er dermed ikkje en gjennomfartsåre, høgt trafikkert eller høgt fart ved ny utkørsel.

Planframlegget fjernar dagens avkjørsel direkte ut på riksvegen, og tar høgd for en ny veg frå utbyggingsområdet til dagens samleveg. Dette samlar trafikken til felles avkjørsel til dagens kryss ved fv.564. Basert «Virksomhetslokalisering og reisevanar(2016), vil 20 einingar hver produsere 3,5 ÅDT, til sammen 70 ÅDT. Krysset mellom samleveg og fv. 564 er nyleg oppgradert med tanke på utbygging i vedtatt plan for Mjåtveitmarka (PlanID 12562006002). Denne reguleringsplanen viser til påkoblingspunktet for vegen samt ei busslomme flytta mot aust for å unngå for mykje utsprenging som følge av siktlinjekrav. Krysset skal etter planmaterialet vert planlagt som kanalisert kryss i samsvar med vegnormalen.

I Statens Vegvesen sin merknad i samband med oppstart av planframlegget kjem det fram at dei vurderer dagens kryss frå fv.564 til Mjåtveitmarka til å vere tilstrekkeleg til dei gjeldande reguleringsplanane i området. Ved vidare utbygging/nye reguleringsplanar som skal nytte denne tilkomsten, vil det vere trong for passeringsslomme i fv. 564, evt. venstresvingefelt, for å unngå at vestgåande trafikk på fylkesvegen vert hindra av trafikk inn til Mjåtveitmarka.

Det er nyleg varsla oppstart av en områdeplan i vest (PlanID 125620170002). Denne planlegg stor utbygging, og tek dagens kryss under til planområdet. Del av Mjåtveitmarka vil auke trafikkmengda, men en oppgradering av kryss er ikkje avklart nødvendig. Avklaring på dette er satt som rekkefølgekrav i føresegna, med dialog mot aktuell vegmynde for utbetring av kryss sett i samanheng mot utbygging av områdeplan. Områdeplan vil truleg krevje en vesentleg utbetring av veg/kryss, avhengig av framtidig køyreplan og mengde trafikk. Det vil da ikkje være hensiktsmessig å endre krysset allereie ved denne utbygginga.

9.6 KULTURMINNE

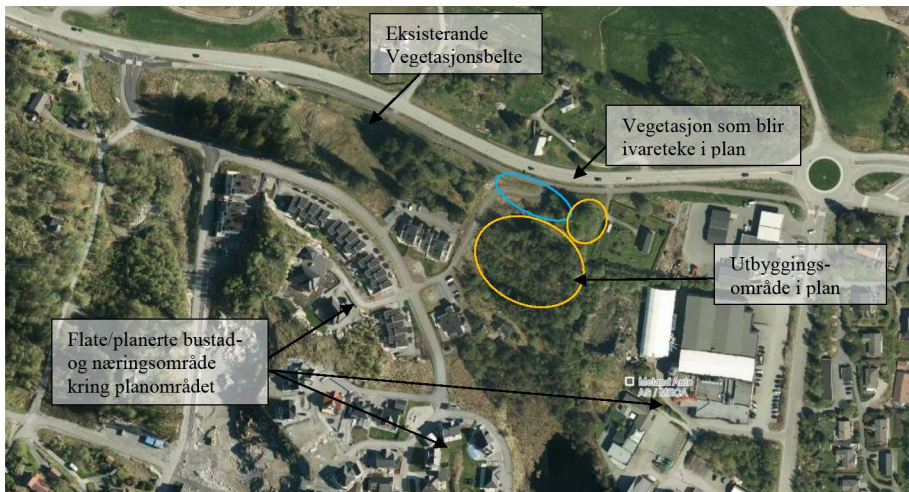
Kommunen har laga eigen dokumentasjon i området, kor dei har registrert vegfar og tørrmurar/steingard i området. Slik planen er utforma med ny veg langs sør-austlege plangrense, vil det ikkje vere mogleg å ivareta vegfarete som går her og fortset inn på naboeigedom i aust. Steinmur som går i eigedomsgrensa mellom 22/104 og 22/79 ligg utanfor byggjegrensa i BKS1 og innanfor BFS i planen. Delar av mur i BFS må rivast for å kunne bygge bustad. Mur innanfor BKS1 er tenkt ivareteke så langt det er mogleg i plan, men grunna terrengtilhøva og varierende stand på mur åpner planen for å kunne rive dersom nødvendig. Dersom tilhøva tillet det, kan det være estetisk å føre muren opp att der dette er mogleg. Dette blir en del av utenomhusplan og vidare prosjekteringsarbeid. Viser ellers til eige notat for enkel kulturminne- og friluftsrapport av Meland kommune, samt delkapittel 6.10

9.7 LANDSKAP

Planområdet ligg i høveleg flate omgjevnader. Innanfor sjølve planområdet er terrenget prega av å vera småkupert med enkelte mindre høgder innanfor eit lite område. Tiltak i planområdet inkluderer ei viss terrengbehandling med utjamning av terreng. Det kupert terrenget som pregar området i dag vil forsvinne i stor grad, men i nord og vest er det friområde kor ein behaldar eksisterande vegetasjon. Dette vil fungera som ein skjerm mot fv. 564 i nord og mellom bustader og gangveg i vest. Resten av området vil få ei framtoning som blir tilsvarende

kringliggjande bustadområde og næringsområde, og vil derfor ikkje skilje seg ut frå omgjevnadane

Vegetasjonsbelte mot nord behaldast og ligg i samanheng med eksisterande vegetasjonsbelte mot vest, medan resten av området tek opp i seg meir urbane kvalitetar lik det tilgrensande utbygde områda.



Figur 22: Flyfoto over området syner nokon av dei overordna landskapstrekka med vegetasjonsbelte mellom fylkesvegen og bustadområdet i sør, samt dei flatare utbygde områda i sør, aust og vest.

9.8 FRILUFTSAKTIVITETAR, BORN OG UNGES INTERESSE I NÆRMILJØET

Planområde et lite og det er ingen registrerte friluftinteressar. I grunnkartet går det ein sti aust i planområdet som truleg fungerer som snarveg for lokale. Dette er eit gammalt vegfar, også omtala i samband med kulturminne. Dette vil vanskeleg kunne ivaretakast med den planlagt vegtilkomsten som ligg langs austsida av planområdet. Det vil framleis vere gode moglegheiter for å ta seg gjennom planområdet via gangveg vest i planområdet.

Like aust og sør for planområdet går ein liten tursti frå Mjåtveitvegen til Elvavika. Planframlegget vil ikkje ha nokon tyding for denne turvegen, men den kan tenkast å få noko større bruk med fleire bustader i området.

Tilhøva for barn og unge vil ivaretakast i plan ved at det skal leggjast til rette for leikeplass med ulike apparat. Det vil framleis vere moglegheit for fri leik sør for planområdet ned mot Mjåtveittjørna.

9.9 NATURMANGFALD

Det er ikkje registrert spesielt verdifulle biologiske førekomstar i området, og det er påvist mange framande artar langs vegkantane og elles spreidd i terrenget. Ved fjerning av vegetasjon og massar som inneheld framande artar, må det sikrast at massane blir handtert på forsvarleg måte i tråd med aktuelle føresegnar, for å unngå spreiding til omgjevnadane.

Sør for planområdet ligg eit viktig grøntområde som vil få vesentleg forringa verdi som leveområde for planter og dyr ved ei eventuell utbygging av planområdet og omkringliggjande områder. Belastninga på økosystemet vil kunne reduserast noko om utbygginga tek omsyn til registrerte naturverdiar. Avbøtande tiltak kan vere å avgrensa terrenginngrep mest mogleg i dei sørlege delane som grensar til Mjåtveittjørna med tilliggjande myr-/sumpområde, og hindra avrenning og forureining til Mjåtveittjørna. For å unngå avrenning mot Mjåtveittjørna, spesielt under bygge- og anleggsfasen, bør det utarbeidast ein plan for handtering av avrenning/overvatn, som skildrar at aktuelle sikringstiltak blir gjennomført. Eit døme på tiltak kan vera bruk av filtduk/sedimentasjonsbasseng for å fange opp eventuell avrenning. Fylling i samband med etablering av vegen i sør bør såast til med stadeigen vegetasjon, som kan bidra til å fange opp eventuell forureina avrenning frå vegen.

Det er to registrerte middels store asketre i planområdet, som bør takast omsyn til under utbygginga. Trea ligg heilt aust i grøntområdet GF2, nær eksisterande tilkomstveg til eigedom 22/93, og nær framtidig veg SV1. I den grad det er mogleg under oppføring av veg, bør ein unngå inngrep nær trea sin stamme og rotsone. Ask er imidlertid særskilt utsett for sjukdom. Askeskuddsjuke er ein sjukdom forårsaka av ein sopp, som angrip asketre. Sjukdomen opptrer på ask i store delar av Noreg, og dette er grunnen til at arten er vurdert som sårbar og er inne på den norske raudlista for artar (2015). Ein liten del trer har vist seg motstandsdyktige mot soppen, og eldre trer er noko meir motstandsdyktige enn unge. Dersom sjukdomen blir påvist på trea er det p.t. ingen kjente effektive behandlingar. Skjering av sjuke trer kan forsøksvis utførast. Utover ask er det ikkje vurdert å vere andre særleg sårbare artar i området.

Synar til vedlagt vurdering iht. naturmangfaldlova §§ 8-12, som følgjer planen, for utdjupeing av temaet.

9.10 PRIVAT OG OFFENTLEGE SERVICETILBOD

Planframlegget vil få liten konsekvens for servicetilbod i nærområdet. Utbygginga det vert lagt opp til samsvarar med utviklinga av heile Mjåtveitområdet og kan sjåast i samanheng med bustad- og servicetilboda der.

9.11 RISIKO OG SÅRBARHEIT

Dei hendingane som endar i gul risikokategori etter planlagt utbygging (ingen hendingar endar i raud kategori) går fram av tabellen under. Dette er hendingar kor ein må vurdere avbøtande tiltak for å minska risikoen for at ei hending ska førekomma, eller tiltak for å minska konsekvensane av ei hending. Eventuelle avbøtande tiltak eller relevant informasjon går fram i kolonnane med kommentarar/tiltak.

Det er få risikoelement i planområdet, og planen utløyser ikkje store endringar i risiko-situasjonen før og etter utbygging. Byggtekniske standardar, vegnormer, VA-rammeplan og kommunens beredskap sørger for at alle tilhøva er vurdert som tilfredsstillande med omsyn på risiko og sårbarheit. Aktuelle tiltak for å betra sikkerheit bør i alle tilfelle vurderast.

Hending/situasjon		Aktuelt	Endring som følge av plan	Sannsyn	Konsekvens	Risiko	Kommentar/Tiltak
Naturfarar							
Overvatn/urban flaum	Liv og helse	Ja	Ja	S4: Mykje sannsynleg Mindre enn ei hending kvart 20. år men meir enn ei hending kvart år.	K1: Ubetydeleg/ufarleg		VA-rammeplan viser til handtering av overvatn og VA. Det er utarbeidet notat for avrenning til Mjåtveittjerna, og føresegner som sikrar redegjørelse for tiltak mot forureina avrenning.
	Miljø				K2: Mindre alvorleg		
	Økonomi				K2: Mindre alvorleg		
Ekstremnedbør	Liv og helse	Ja	Ja	S4: Mykje sannsynleg Mindre enn ei hending kvart 20. år men meir enn ei hending kvart år.	K1: Ubetydeleg/ufarleg		Sjå pkt. over om overvatn/urban flaum. Disse punkta og tiltak heng tett saman.
	Miljø				K2: Mindre alvorleg		
	Økonomi				K2: Mindre alvorleg		
Menneskeskapte farar							
Brann	Liv og helse	Ja	Ja, men ikkje i ei grad som gjer utslag i risikokategori	S3: Sannsynleg Mindre enn ei hending kvart 100 år, men meir enn ei hending kvart 200 år.	K4: Alvorleg		Krav om byggtknisk standard i TEK10; utføring av bygg mtp. mellom anna: - Sikkerheit - Bereevne/stabilitet - Tiltak mot tenning - Tiltak for rømming og redning - Tilrettelegging for sløkking Nærleik til veg, kort avstand til brannstasjon og lett tilgjengele med brannsløkkingsutstyr
	Miljø				K1: Ubetydeleg/ufarleg		
	Økonomi				K3: Betydeleg		
Trafikkulykker	Liv og helse	Ja	Nei, i så fall ikkje nok til å gje utslag i analysen.	S2: Mindre sannsynleg Mindre enn ei hending kvart 200 år, men meir enn ei hending kvart 1000 år.	K4: Alvorleg		Tiltak i plan - Siktsoner - Veg iht. N100
	Miljø				K1: Ubetydeleg/ufarleg		
	Økonomi				K2: Mindre alvorleg		

9.12 INFRASTRUKTUR (VEG/VATN/AVLAUP, EL, ETC)

Det blir lagt opp til ny veg innanfor planområdet. Eksisterande gangvegvest i området ivarekast (sjå kapittel 9.5). Anlegg og infrastruktur for vatn- og avlaup er tema i VA-rammeplan som skal leggjast ved søknad om tiltak.

9.13 KONSEKVENSA FOR NÆRINGSINTERESSAR

Ikkje aktuelt.

9.14 JURIDISKE/ØKONOMISKE KONSEKVENSA FOR KOMMUNEN

Ikkje aktuelt.

10 MERKNADER

Oppstart av planarbeid blei varsla naboar, offentlege og private høyringsinstansar 16.02.2017, og varsla med annonse i BT ved same tid. Frist for merknad var 18.03.2017.

Det kom inn 8 merknader til oppstart av plan. Følgande naboar og private og offentlege høyringsinstansar fremma merknad:

- Statens vegvesen
- Fylkesmannen i Hordaland
- Hordaland Fylkeskommune
- BBK Nett
- NGIR
- Inwido
- Nordhordland næringslag
- Sameie Tjørnavegen 1

Det ble varsla utvida plangrense 31.05.18, og det kom inn 2 merknader

- Statens vegvesen
- Hordaland Fylkeskommune

Alle merknader er summert opp og kommentert i eit eige dokument som følgjer planen.

11 ENDRINGER ETTER OFFENTLIG HØRING:

Plankart	Planføresegner	Planskilddring
<ol style="list-style-type: none">1. Endret prefikser til flere feltnavn.2. Rød og gul støysone lagt til.3. Snuhammar justert for å ivareta ask og minske terrenginngrep.4. Størrelse endret fra A3 til A2.	<ol style="list-style-type: none">1. Oppdatert etter kommunens mal.2. Fleire justeringar av formuleringar og rekkefølgekrav fra innspill og dialog med kommunen.3. Oppdatert for de justerte prefiksene og bestemmelsesområder/hensynssoner.	<ol style="list-style-type: none">1. Endringar knytta til rettskriving2. Justeringar knytta til innspel i offentlig høyring3. særlege endringar i kapittel om planprosess med skilddring av prosess etter høyring

12 FORSLAGSTILLER SIN AVSLUTTANDE KOMMENTAR

Planforslaget legg til rette for nye bustader med gode sol- og utsiktsforhold i et etablert bustadområde, som grenser til eksisterande bustadområde i Mjåtveit. Nærområdet er i transformasjon, frå et tradisjonelt bustadområde til et område med blanda bygnad, inkludert leilegheiter og rekkehus. Planen endrar dagens formål som næringsbygnad, og bidreg til ny veg for tilkomsten samstundes som den reduserer utkøyrslar til fylkesvegen. Gangtrafikk blir skilt frå vegtrafikken, og det vert opparbeida leikeplass for nytt område. Det blir og gjort justeringar frå eksisterande reguleringsformål til faktisk opparbeida situasjon.

Planforslaget legg til rette for ei moderat utbygging. Det har vore god dialog og fleire møter med Meland kommune gjennom planprosessen. Foreslått plangrep sikrar ei vidareutvikling som er tilpassa omgjevnadene og som svarer på tomtens helt spesielle kvalitetar; nærheit til natur og rekreasjon, med tilgang til turområder.

Det skisserte prosjektet er godt terrengtilpassa, og varetar utsyn og sol for omkringliggande bygnad, og tomten er svært godt eigna til bustadføre mål.