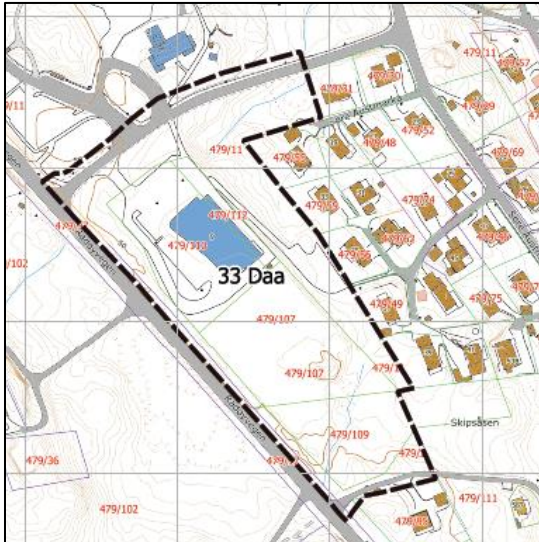


Planinitiativ

for gnr. 479 bnr. 107, 109, Austmarka sentrum - Alver kommune



Opplysningar om fagkyndig/plankonsulent

Firma: ABO Plan & Arkitektur AS
Kontaktperson: Unni M.S. Sjursen
E-post: unni@abo-ark.no
Telefon: 900 29 764

Opplysningar om forslagstillar

Firma: Bolig & Eiendom AS
Kontaktperson: Arvid Rikstad
E-post: arvidrik@yahoo.no
Telefon: 915 68 466

Opplysningar om heimelshavar

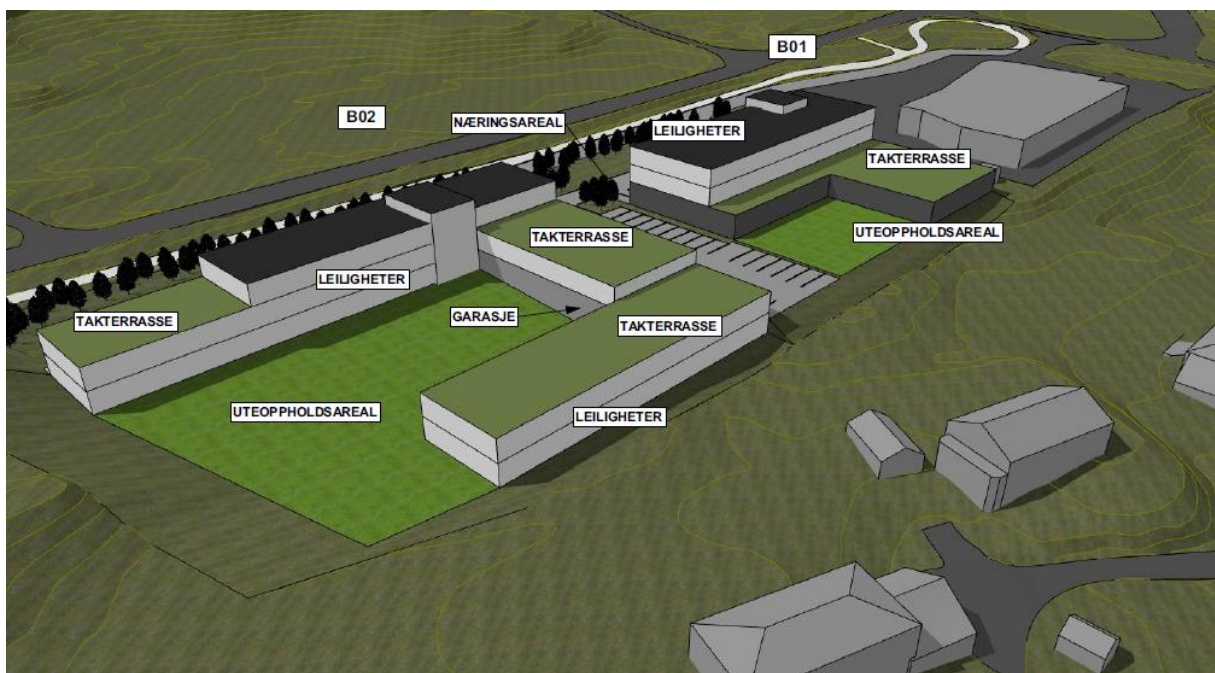
Namn: Bolig & Eiendom AS
E-post/telefon: 915 68 466

Formålet med planen (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav a)

- Kva er bakgrunn og formålet med planen?

Det vart i 2017 starta opp arbeid med omregulering av eigedomane. Då var Austmarka ein del av Radøy kommune. Arbeidet stoppa opp, og sidan den gong er Radøy blitt ein del av nye Alver kommune. Det er no ønskje om å starte opp igjen arbeidet med ein reguleringsplan for å klarlegge areala for utvikling, med ny eigar og plankonsulent.

Formålet med planarbeidet er å leggje til rette for kombinert formål bustad og næring på bnr. 107 og bustader på bnr. 109.



Figur 1. Utbyggingsskisse- forslag.

Gjeldande plansituasjon og føringar (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav g)

- Kva er forholdet til kommuneplanens arealdel, ev. gjeldande reguleringsplanar og retningsliner, og ev. pågåande planarbeid i influensområdet?

Kommuneplanens arealdel for tidlegare Radøy

I tida fram til Alver kommune får ny kommuneplan er det dei eksisterande overordna planane i tidlegare Lindås, Meland og Radøy kommunar som gjeld.

Planområdet for Austmarka sentrum er i KPA for tidlegare Radøy kommune sett av til næring (bnr. 107) og bustad (bnr. 109). Store delar av området ligg i faresone støy i KPA.

I planomtalen til kommuneplanens arealdel er det lagt følgande føringar for **nye bustadområde**:

- Nye bustadområde skal ha ei attraktiv lokalisering og skal i størst mogeleg grad knytast til eksisterande infrastruktur, skule, butikk med meir.
 - Grendene skal styrkast ved at det vert sett av område for bustadbygging, anten i mindre felt, klyngetun eller LNF-spreidd.
 - Kommunen skal ha ei sterkare satsing på kollektivtrafikk, sykkel- og gangtilhøva.
 - Arealdelen skal gje klare rammer for fortetting.
 - Prinsippa om universell utforming skal innarbeidast i planen gjennom føresegner og retningsliner.
- Elles gjeld følgande reglar i KPA:

- **Renovasjon:** Det skal setjast av areal til renovasjonsplass for to dunkar per husstand. Tilkomstveg til renovasjonsplass skal ha breidde på minimum tre meter og tilstrekkeleg akseltrykk for renovasjonsbil. Renovasjonsbil skal kunne vere operativ og snu utan hinder av anna ferdsle.

- **Rekkefølgjekrav:**

- Nye bustadområde skal der det er mogleg planleggjast slik at dei vert knytt saman med eksisterande bustadområde. Det skal planleggjast for heilskaplege løysingar for vegar, gang- og sykkelveg, VA-anlegg og handtering av overvatn. Godkjent VA-rammeplan skal liggje føre før det vert gjeve løyve til tiltak i regulert område.
- Plan for handsaming av massar skal liggje føre før det vert gjeve løyve til tiltak.
- Nye bustadområde med 15 bueiningar eller fleir skal ha dokumentert trygg veg til grunnskule og kollektivstopp i samsvar med regional areal- og transportplan for Hordaland før det vert gjeve løyve til tiltak.
- På eigedomar der kommunalt leidningsnett for vatn og avløp eller straumnett kryssar eigedomen skal leidningsnettet vere sikra lagt om før det vert gjeve løyve til igangsetting av tiltak.
- Tilkomstveg og avkjørsle skal vere ferdigstilt i samsvar med arealplan, rammeplan, løyve til tiltak og løyve frå sektorstyresmakt før det vert gjeve løyve til igangsetting av bygning.
- Felles vatn-, avlaup- og overvassanlegg skal vere ferdigstilt i samsvar med arealplan, rammeplan, løyve til tiltak og løyve frå sektorstyresmakt før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve til bygning.
- Felles parkeringsplass skal vere ferdigstilt i samsvar med arealplan og løyve til tiltak før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve til bygning.
- I bustadområde skal leikeplass vere ferdigstilt i samsvar med arealplan og løyve til tiltak før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve til bustad.

- **Utbyggingsrekkefølge i Austmarka:** Før det vert gjeve løyve til tiltak i nye bustadområde i Austmarka skal trygg skuleveg til Sæbø skule vere sikra. Skulevegen skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve til bustad. Bustadområdet b4 i Austmarka (tidlegare kommunedelplan for Radøy sør) kan ikkje byggjast ut før etter at område B2, b2 og B3 er bygd ut.

- **Krav til universell utforming:** Opparbeidd uteområde, uteopphaldsareal og leikeplass som er ope for ålmenn ferdsle skal utformast i samsvar med krav til universell utforming. Gangsoner mellom bustader og parkeringsareal, uteopphaldsareal og

leikeplassar skal vere trafikk sikre og universelt utforma i samsvar med gjeldande krav til universell utforming.

- **Krav til uteopphaldsareal (MUA) og leikeplass:** I byggeområde for bustad er minste areal for felles uteopphald 50 kvadratmeter per buening for frittliggjande bustader og 25 kvadratmeter per buening for konsentrert bustader.

Der tilhøva ligg særleg til rette kan kommunen i reguleringsplan akseptere at deler av arealet vert kompensert av nærliggjande grøntareal. Areal for felles uteopphald og leik skal vere sentralt plassert i høve til flest mogleg bustadar og i høve til grøntdrag i nærleiken. Arealet skal vere eigna for leik og uteopphald heile året og for ulike aldersgrupper. Areal for felles uteopphald og leik skal ha solrik plassering og vere skjerma mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt, trafikkfare og anna helsefare. Areal med utandørs ekvivalent støynivå over 55 dB(A), samt areal sett av til andre føremål som køyreveg, parkering og fareområde kan ikkje reknast som areal for leik og felles uteopphald. Areal for felles uteopphald og leik skal som hovudregel ikkje vere brattare enn 1:3 og smalare enn 10 meter. Brattare eller smalare areal må ha særskilde kvalitetar, til dømes eigna til akebakke. Leikeplass, ballplass ol. som ligg inn til køyreveg eller parkeringsplass skal ha fysisk skilje mot køyrearealet. Leikeplass skal ikkje plasserast i nærleiken av renovasjonsplass. I bustadområde skal det opparbeidast minimum ein leikeplass per 15 bueningar. Leikeplass skal vere opparbeidd med minst to leikeapparat, samt bord og benkar.

I byggeområde for bustad er minste krav til privat uteopphaldsareal (MUA) som følgjer:

- 200 kvm for einebustad
- 50 kvm per sekundærleiligheit i einebustad og tomannsbustad
- 100 kvm per buening for tomannsbustad
- 50 kvm per buening for andre småhus
- 5 kvm per buening for konsentrert bustad

- **Krav til parkering:**

Tiltak	Minimum ant plassar	Øvre grense parkeringsdekning
Hus med inntil 4 bueingar	2 plassar per bueing	3 plassar per bueing
Hus med 5 eller fleire bueingar:	1,5 plassar per bueing*	2 plassar per bueing*
Hybel/hybelhus**:	0,5 plassar per hybel	1 plass per hybel
Fritidsbustad:	2 plassar per hytteeining	3 plassar per hytteeining
Naust i byggeområde:	1 plass per nausteining	1 plass per nausteining
Småbåtanlegg:	1 plass per 4. båtplass*	1 plass per 3. båtplass*
Forretning/kontor/service:	1 plass per 30 m ² BRA*	1 plass per 20 m ² BRA*
Industri/verkstad:	1 plass per 100 m ² BRA	1 plass per 50 m ² BRA
Lager:	1 plass per 300 m ² BRA	2 plass per 200 m ² BRA
Forsamlingslokale/kafé/restaurant:	1 plass per 30 m ² BRA*	1 plass per 20 m ² BRA*
Hotell/overnatting:	0,5 plassar per soverom*	1 plass per soverom*
Barnehage:	1 plass per 5. barn*	1 plass per 3. barn*
Skule	0,6 plassar per årsverk*	1 plass per årsverk*
Fotballbane	25 plassar*	25 plassar*
Idretts- og symjehall	60 plassar*	80 plassar*

* Minimum 5 prosent av plassane skal vera utforma og reservert for rørslehemma. Desse plassane skal ha kortast mogleg avstand til hovudinngangen.

** Gjeld både når hybelen er utleigedel av ordinær bustad og i hybelhus.

For fotballbane og idretts- og symjehall kan det som alternativ utarbeidast parkeringsanalyse som dokumenterer andre løysingar.

Parkeringsplass skal i samsvar med teknisk forskrift reknast med i BRA og BYA med 18 kvm per plass.

Ved utarbeiding av reguleringsplan, kan føresegnene om parkering fråvikast når det ligg føre ein parkeringsanalyse som dokumenterer tilfredsstillande parkeringsløysing.

Parkeringsplass og garasje/carport skal plasserast og utformast slik at bil kan snu på eiga grunn.

- **Relevante føresegner til utforming av nye bygg:**
 - Føremålet er byggeområde for bustader, med tilhøyrande bygningar, infrastruktur og uteareal. Utnyttingsgraden i bustadområde er 25 % BYA for einébustader og 35 % BYA for frittliggjande småhus. Mønehøgda er maks 7 meter frå gjennomsnittleg planert terrengnivå.
 - Nye tiltak skal tilpassast eksisterande busetnad når det gjeld høgde, volum og estetikk.
- **Austmarka sentrum:** Bygningar innafør sentrumsområdet i Austmarka sentrum (Bunnprisområdet) skal ha detaljhandel og anna publikumsretta forretning og tenesteyting i 1. etasje. Bygningane skal ha fasade som vendar mot og har inngang frå det offentlege rom. Det kan ikkje planerast areal for utandørs lagring og verksemdar som har plasskrevjande varer som kan/må lagrast ute kan ikkje etablerast innafør sentrumsområdet. Utnyttingsgraden er 90 %f BYA med mindre anna følgjer av reguleringsplan.

Gjeldande reguleringsplan

Eigedom 479/107 er omfatta av detaljreguleringsplan for Austmarka øvre (planID: 12602010000100). Størsteparten av arealet som er ønska omregulert i ny plan er avsett til næringsføremål i reguleringsplan for Austmarka øvre. I tillegg til dette arealet er det ønske om å inkludere eigedom sør for næringsområdet som i KPA er avsett til bustadføremål. Planinitiativet legg opp til at delar av det arealet som i gjeldande plan er avsett til næringsføremål vert omdisponert til bustadføremål, samt kombinasjon næring/bustad.



Figur 2. Utsnitt av detaljregulering for Austmarka øvre.



Figur 3. Plankart for gjeldande reguleringsplan, Austmarka øvre.

Overordna føringar og retningslinjer

Av overordna føringar er følgjande aktuelle å vurdere planinitiativet opp mot:

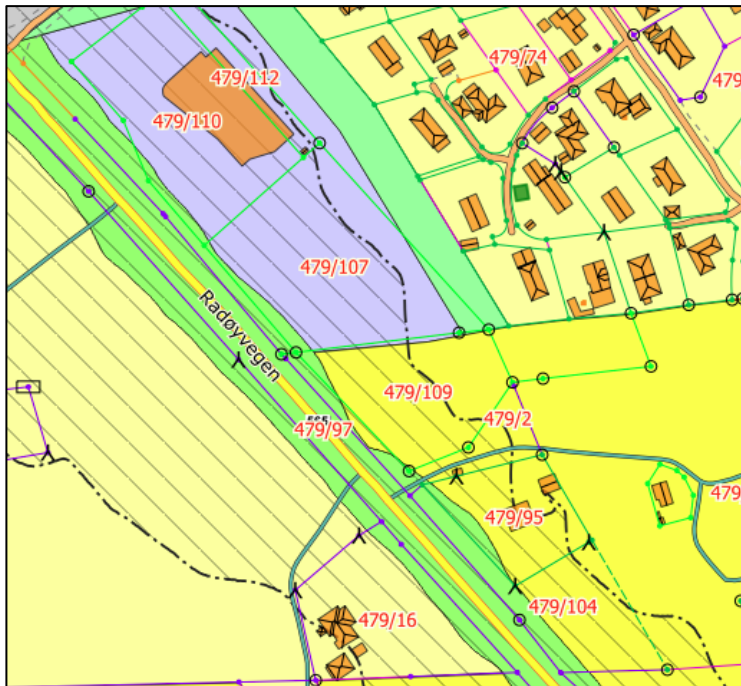
Samordna bustad-, areal-, og transportplanlegging

Austmarka er eitt av tre tettstader som var definert i tidlegare Radøy kommune. I planomtalen til gjeldande kommuneplan er følgjande lagt fram: *«Innafor tettstadene skal bustader og publikumsretta handel og tenesteyting vere prioritert. Det skal leggjast til rette for fortetting i områder som allereie er bygd ut, og der eksisterande infrastruktur kan nyttast. Utbygging i tettstadene skal vere konsentrert rundt områder der det er etablert gode tilbod til mjuke trafikantar og kollektivtilbod. Spesielt i tettstaden Manger kan det opnast for ei meir urban utbygging med høg utnyttingsgrad. Det er eit mål at fortettingspotensialet i tettstadene skal nyttast, og at arealet ikkje vert bygd ned med plasskrevjande tiltak og låge byggehøgdar.»*

Denne typen fortettingsstrategi er i tråd med statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal-, og transportplanlegging som legg opp til at bustad, handel, skule, barnehage og ulike tenestetilbod plasserast slik at ein kan redusere bruk av personbil. Egedomen på Austmarka ligg òg tett på fylkesvegen med kollektivhaldeplass.

- Er formålet i samsvar med overordna plan?

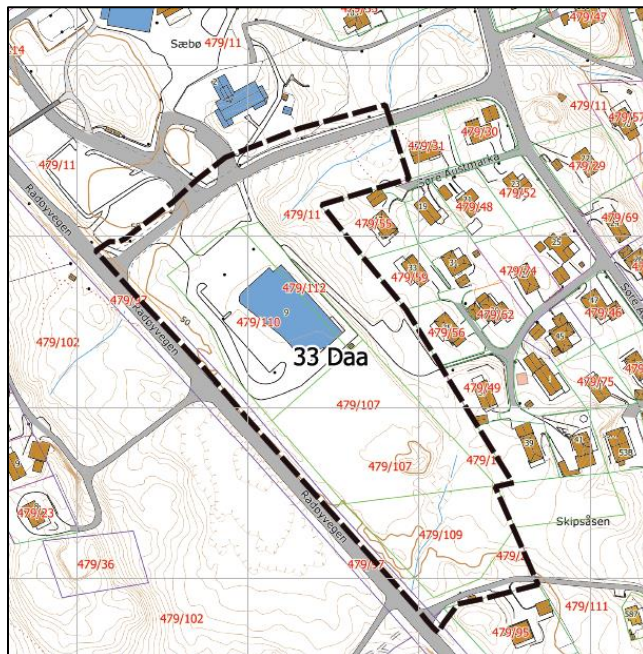
Formålet er delvis i tråd med overordna plan, der areala er avsett til bustad på ein egedom og næring på den andre egedomen. Det er kombinasjonen bustad/næring som ikkje er i tråd med overordna plan for egedomen avsett til næringsføremål.



Figur 4. Utsnitt av kommuneplan

Planområdet og omgjevnadene (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav b)

Plangrensa inkluderer eigedom 479/107, 479/109, samt bnr. 11, 110 og 112 for å kunne vurdere avkøyring inn i planområdet.



Figur 5. Forslag til plangrense.

- Skildring av planområdet

Planområdet omfattar arealet regulert til forretning i reguleringsplan for Øvre Austmarka, samt naboeigedom i sør avsett til bustad. I dag består næringsarealet av ein daglegvarebutikk med tilhøyrande parkering, og arealet avsett til bustad er planert og grusa. Planområdet ligg på austsida av Radøyvegen, vendt mot Radsundet og består av heilt flate areal. Tilkomst til planområdet er frå Radøyvegen via Søre Austmarka. Forslag til planområde er 33 daa.

- Skildring av nærområdet.

Nærområdet består i aust av relativt tettbygde einebustadfelt. Terrenget på denne sida skrår slakt mot Radsundet. I vest grensar planområdet mot skogkledd areal som består av delvis kupert terreng. Sæbø skule ligg òg i nærområdet, under 100 meter frå planområdet.

- Stadanalyse, kart med skildring.

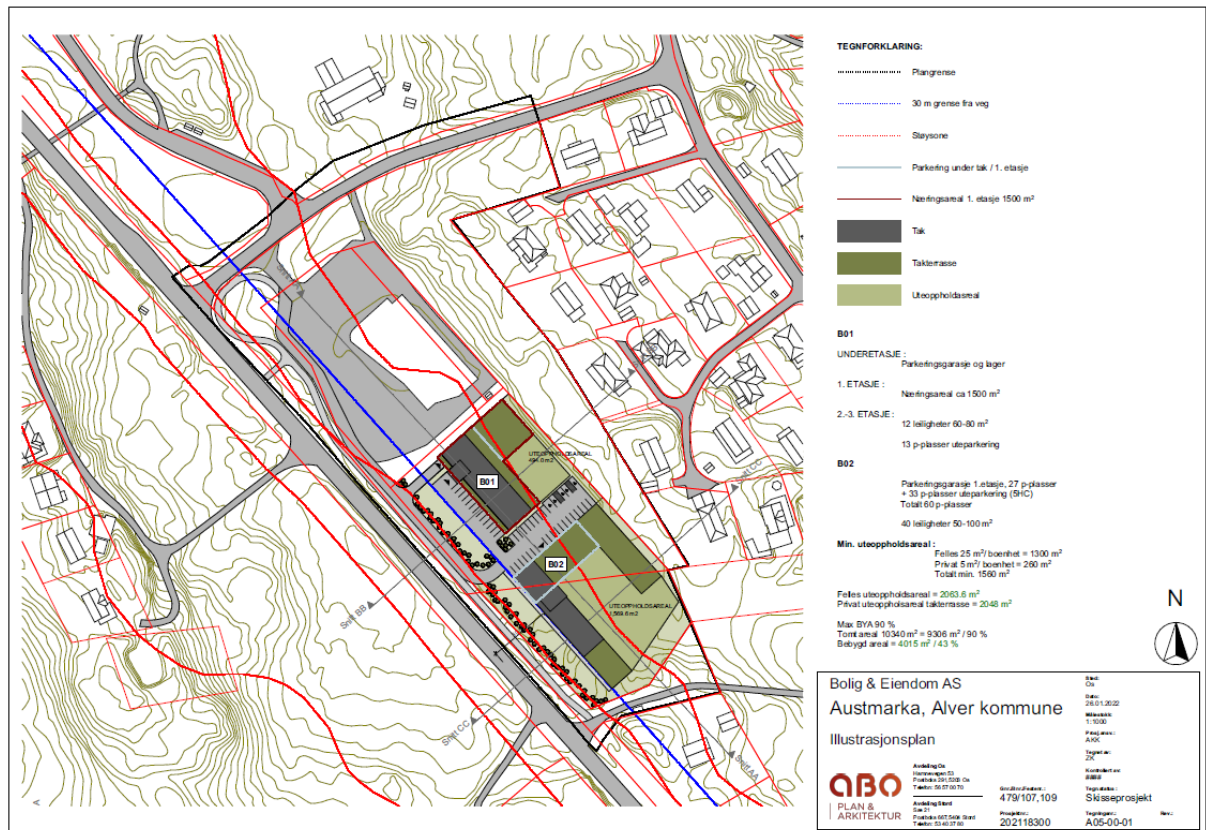
Viser til vedlagt stadanalyse der dei ulike karta er supplert med tekst om området, stadens karakter/historie, landskap, naturverdiar, kommunikasjon og målpunkt. Kort oppsummert ligg området sentralt med omsyn til skule, barnehage, nærbutikk, turområder, kollektivhaldeplass og andre bustadfelt, og ikkje i direkte konflikt med naturverdiar, kulturminne eller andre tema av forvaltningsinteresse.

Om plantiltaket (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav c, d og e)

- Skildring av planlagt busetnad, anlegg og andre tiltak.

Det er ønske om å planlegge for konsentrert bustad på ein del av planområdet, samt bustader kombinert med næringsføremål på arealet som i dag er avsett til næring i KPA.

Det vert planlagt for konsentrerte bustader med om lag 50 bueiningar.



Figur 6. Skisse illustrasjonsplan.

- Skildring av funksjonell og miljømessig kvalitet.

Det er ikkje registrert kulturminne eller naturverdiar, trua arter eller utvalde naturtypar i eller i tilknytning til planområdet.

Store delar av arealet er i KPA omfatta av faresone støysone. Dette må handterast som ein del av reguleringsplanen. Det vil med anna utarbeidast ein støyanalyse.

Tiltakets verknad på, og tilpassing til, landskap og omgjevnader (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav f)

Gitt skildringa av plan- og nærområdet, samt stadanalysen, korleis påverkar planarbeidet dei eksisterande forholda?

- Eigedomane ligg på ei flate mellom åssidene i vest og skrånande terreng mot Radsundet i aust. Delar av arealet er allereie planert, og tiltaka er ikkje vurdert å gje nemneverdig påverknad på terreng og landskap. Bygga er ikkje vurdert å gje silhuettverknad, då dei ikkje er plassert på ein høgde. Vegtilkomst følgjer dagens infrastruktur, med tilpasningar for dei interne tilkomstvegane. Det er ikkje trong for terrenginngrep i form av verken skjeringar eller fyllingar for bygging av veger eller bygg, då delar av arealet er planert frå før.

Overvatn.

- Ikkje kjent at det er eit problem i dag men dette vil vere ein del av arbeidet med VA-rammeplanen.

Får planarbeidet verknader utanfor planområdet?

- Det er ikkje vurdert at planarbeidet vil få verknader utanfor planområdet, med unntak av noko auka belastning på det lokale vegnettet. Auka ÅDT som følgje av tiltaket er likevel vurdert å vere så avgrensa at det ikkje vil vere naudsynt med utbetring av eksisterande infrastruktur.

Born og unge sine interesser er ikkje vurdert å verte negativt påverka.

Samfunnssikkerhet (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav i)

- Korleis skal samfunnssikkerheita ivaretakast i planarbeidet, m.a. gjennom å førebyggje risiko og sårbarhet?

Det vil utarbeidast ROS-analyse i samband med reguleringsplanen. Det er ikkje vurdert at det er spesielle tema som må takast omsyn til i særskilt grad i denne planen. Aktuelle ROS tema er trafikktryggleik, støy og handtering av overvatn.

Varsling (jf. forskriftas § 1 andre ledd bokstav h og j)

- Er det vesentlege interesser som vert råka av planinitiativet?

Planområdet ligg i gul støyzone, det må difor utarbeidast ein støyrapport. Byggjegrænse mot fylkesveg vil òg vere eit viktig tema i reguleringsplanen.

- Kva offentlege instansar og andre interesserte skal varslas ved oppstart?
Regionale og kommunale myndigheiter og naboar.

Medverknad og samarbeid (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav k)

- Det er ikkje vurdert som naudsynt å gjennomføre ein utvida medverknadsprosess utover dei lovpålagde krava om oppstartsvarsling og høyring/offentleg ettersyn. Følgande partar/instansar/råka vil få tilsendt brev om oppstartsvarsel og ved høyring:
 - Vestland fylkeskommune
 - Statsforvaltaren i Vestland
 - Statens vegvesen
 - Naudsynte interne avdelingar i kommunen
 - Direkte råka naboar
 - Rektor/FAU ved Sæbø skule

Vurdering av om planen vert omfatta av [forskrift om konsekvensutredningar](#) (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav l)

Under følgjer en vurdering av om og korleis planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiingar. Planinitiativet er vurdert jf. Forskrift om konsekvensutgreiingar etter følgjande reglar:

§ 6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding

Følgjande planar og tiltak skal alltid konsekvensutgreiast og ha planprogram eller melding:

- a) *kommuneplanens arealdel etter § 11-5 og regionale planer etter plan- og bygningsloven § 8-1, kommunedelplaner etter § 11-1, og områdereguleringer etter § 12-2 når planene fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II*
- b) *reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen*
- c) *tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover enn plan- og bygningsloven.*

Vurdering § 6: Bokstav a) og c) er ikkje relevant å vurdere i denne saken. For bokstav b) er vedlegg 1 gjennomgått. Tiltaket fell ikkje inn under nokre av tiltaka i vedlegg I.

Planen vil ikkje vere konsekvensutgreiingspliktig etter § 6 i forskrifta.

§ 8. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn

Følgjande planar og tiltak skal konsekvensutgreiast dersom dei kan få vesentlege verknader etter § 10, men ikkje ha planprogram eller melding:

- a) *reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne*
- b) *tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven*

Vurdering § 8: Bokstav b) er ikkje relevant i denne saken. For bokstav a) er vedlegg II gjennomgått. Tiltaket fell inn under punkt 11, bokstav j), og må difor vurderast etter forskrifta si § 10.

Vurdering § 10: kan planen få vesentlege verknader for miljø og samfunn?

Egenskaper ved planen eller tiltaket:

- a) *størrelse, planområde og utforming*
Store delar av planområdet er utbygd frå før og det ligg tett på allereie utbygde område.
- b) *bruken av naturressurser, særleg arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressursar*
Tiltaket vil ikkje komme i vesentleg konflikt med naturressursar som jord, mineralressursar, vatn eller biologiske ressursar.
- c) *avfallsproduksjon og utslipp*
Avfallsproduksjon og utslepp for ønska føremål er ikkje rekna å vere av eit slikt omfang at det gir grunnlag for krav om konsekvensutgreiing.
- d) *risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer*
Det er ikkje vurdert som sannsynleg at utbygging med ønska føremål vil føre til risiko for alvorlege ulukker eller katastrofar.

Lokalisering og påverknad på omgjevnadene:

- a) *verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven*

Tiltaket er ikkje i konflikt med verneområder, utvalde naturtypar, prioriterte artar, verna vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekt eller område og kulturmiljø freda etter kulturminnelova.

- b) *truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særleg viktige for friluftsliv*

Tiltaket er ikkje i konflikt med trua artar eller naturtypar, verdifulle landskap, verdifulle kulturminne og kulturmiljø, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressursar, område med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift eller område særleg viktig for friluftsliv.

- c) *statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og byggningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og byggningsloven av 14. juni 1985 nr. 77.*

Tiltaket er ikkje vurdert å vere i konflikt med nemnde føringar og retningslinjer.

- d) *større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet*

Tiltaket vil ikkje føre til større omdisponering av nemnde areal.

- e) *økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet*

Det er ikkje fastsett miljøkvalitetsstandarder i området.

f) konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning

Tiltaket er ikkje vurdert til å føre til konsekvensar for befolkninga si helse.

g) vesentlig forurensning eller klimagassutslipp

Tiltaket vil ikkje føre til vesentleg forureining eller klimagassutslipp.

h) risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom

Det er ikkje avdekka tilhøve på staden som gir auka risiko for naturfarar som ras, skred eller flaum.

Konklusjon om konsekvensutgreiing

Planarbeidet fell ikkje inn under planar og tiltak som krev konsekvensutgreiing, jf. § 6 og 8 i forskrifta.