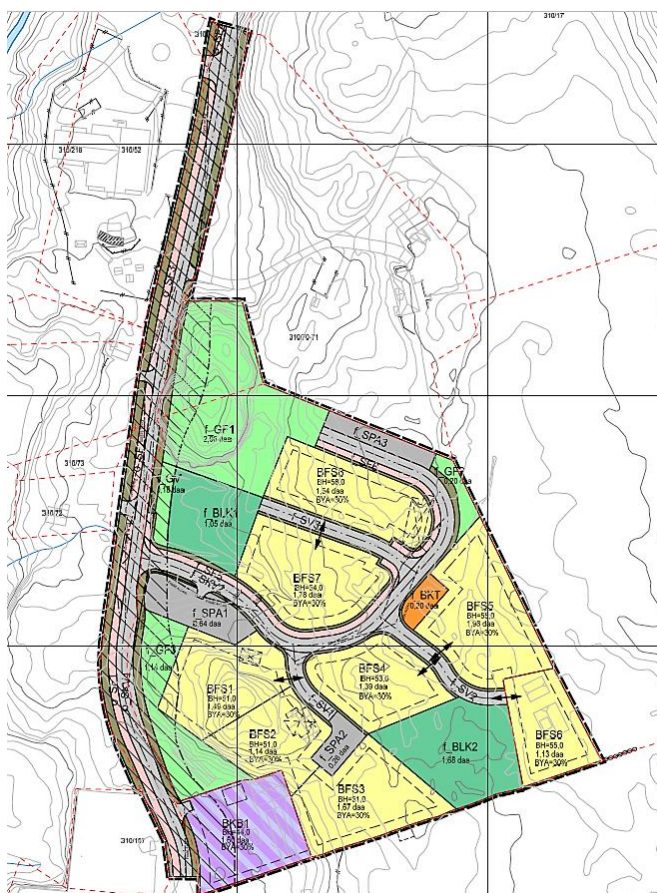


PLANSKILDING – REGULERINGSPLAN FOR HOLME BUSTADOMRÅDE

DETALJPLAN FOR GNR. 310, BNR. 39, M.FL. ALVER KOMMUNE

PLANID 125620160007



Planfremjar: Kjell Harald Brakstad

Arkoconsult plankonsulent: Yvonne B. Hauge, Pål Kjetil Tufta,
Ane N. Rolland, Mathilde W. Smebye

Prosjekt nummer 2019197
Dokument nummer 01
Rev. nr. C
Dato 20.12.2019
Revidert 21.02.2022
Rapport antall sider 37
Utarbeidd YBH, ANR
Kontrollert PKT
Godkjent

Innhold

1	INNLEIING	4
1.1	Bakgrunn og intensjon.....	4
1.2	Nøkkelopplysningar om reguleringa	4
1.3	Gjeldande planstatus.....	4
1.4	Rikspolitiske retningslinjer og eventuelle temaplanar	4
1.5	Planprosess og oppstart av planarbeidet	4
2	SKILDRING AV PLANOMRÅDET.....	5
2.1	Planområdet og lokalisering	5
2.2	Tilstøytande område	5
2.3	Veg og tilkomst	6
2.4	Offentleg kommunikasjon/kollektivdekning	6
2.5	Service og offentlege tenester	7
2.6	Vatn og avlaup.....	7
2.7	Støy	8
2.8	Topografi.....	8
2.9	Soltilhøve	9
2.10	Klima	11
2.11	Natur, vegetasjon og biologisk mangfald.....	11
2.11.1	Registrerte arter – Myrrikse vest for planområdet	14
2.11.2	Bilete av natur, vegetasjon og biologisk mangfald	15
2.12	Landbruk	16
2.13	Born og unge	17
2.14	Kulturminne	17
2.15	Geologiske grunntilhøve	18
2.16	Støy.....	18
2.17	Konsekvensutgreiing ihht. Forskrift om KU (jfr. PBL 4-3).....	19
3	FRAMLEGG TIL PLAN.....	24
3.1	Bustader.....	27
3.1.1	Parkering	27
3.1.2	Vatn og avlaup	28
3.1.3	Generelle kvalitetsmål og arkitektur	28
3.1.4	Byggjemønster	29
3.1.5	Berekraftig planlegging.....	29
3.1.6	Energi	29
3.1.7	Utforming i høve til hellingsgrad og soltilhøve.	29
3.1.8	Tilgjengeleg bueining	29
3.2	Kombinert føremål – forretning/kontor.....	30
3.3	Grønstruktur.....	30
3.3.1	Vegetasjonsskjerm	30
3.4	Veg og tilkomst	30
3.5	Leikeareal og minste uteopphaldsareal (MUA)	30
3.6	Avfallshandtering	32
4	KONSEKVENSAV PLANFRAMLEGGET.....	33
4.1	Overordna planar.....	33
4.2	Landskap og estetikk.....	33
4.3	Omsyn og tilhøve til omkringliggjande naboar	33
4.4	Friluftsliv, naturområde og born og unge	33
4.5	Landbruk	33

4.6	Naturmangfald og vurdering etter §§8-12 naturmangfaldloven	33
4.7	Trafikk	35
4.8	Støy og støv.....	35
4.9	Kulturminne.....	35
4.10	Privat og offentlige servicetilbud	35
4.11	Vatn og Avlaup.....	36
4.11.1	Vassleidningssystem	36
4.11.2	Overvasssystem	36
4.12.3	Forureining	36
4.12	Helse.....	36
4.13	Universell utforming	36
4.14	Risiko og sårbarheit	36
4.15	Miljø og Klima	37
4.16	Oppsummering av planframlegg.....	37

Figurar

Figur 1	Oversiktskart – Plassering av planområdet innringa.....	5
Figur 2	Oversiktskart reguleringsplanar i området.	6
Figur 3	Busshaldeplassar i nærleik til planområdet.	7
Figur 4	Brattheitskart (Kjelde: NVE).....	8
Figur 5	Vårjamdøger klokka 07.00.	9
Figur 6	Vårjamdøger klokka 12.00	9
Figur 7	Vårjamdøger klokka 18.00	10
Figur 8	Sumarsolverv klokka 07.00.....	10
Figur 9	Sumarsolverv klokka 12.00	11
Figur 10	Sumarsolverv klokka 18.00	11
Figur 11	Bonitetskart – Planområdet (Kjelde: Kilden/NIBIO).....	12
Figur 12	Kart over grunntilhøve (Kjelde: Kilden/NIBIO).....	13
Figur 13	Myrområde vest for planområdet (Kjelde: Kilden/NIBIO).	13
Figur 14	Myrrikse registrert vest for området (Kjelde: Miljostatus.no). Feltet med gul skravur indikerer området kor myrriksa er registrert.	14
Figur 15	Sør-vestlege delen av planområdet. Noko skog, men mest hage og lavt voksande vegetasjon.	15
Figur 16	Myrområdet vest for planområdet.	15
Figur 17	Plantet thujaskog i noen deler av planområdet.....	16
Figur 18	Utsnitt frå temakart for Meland kommune, kategori: kjerneområde landbruk. Planområdets omtrentlege plassering er markert med sort sirkel.	16
Figur 19	Kulturminner i og rundt Holme og Holmeknappen (Kjelde: Miljostatus.no).....	17
Figur 20	Berggrunnskart – planområdet er satt ring rundt. (Kjelde: NGU).	18
Figur 21:	Støysonekart.....	19
Figur 22:	Plankart.....	25
Figur 23:	Illustrasjonsplan.	26
Figur 24	Skisse av prosjekt – viser mulig utforming av bygg. (kjelde: Arkoconsult).....	29

Tabellar

Tabell 1	Føremål i planen:	24
Tabell 2	Planlagt busetnad.	27
Tabell 3:	Parkering. Tabellen viser korleis parkering for dei ulike delfelta skal løysast.....	28
Tabell 4:	Krav til felles leike- og opphaldsareal ute. Tabellen er henta frå Meland KDP.....	32

1 Innleiing

1.1 Bakgrunn og intensjon

Føremål med planarbeidet er å utarbeide detaljreguleringsplan for å leggje til rette for ein god utbygging av bustadområde med tilhøyrande veg- og grøntareal. Det er planlagd ei middels til høg utnytting med frittliggande bustader. 4-mannsbustad er høgaste utnytting i dette planarbeidet.

1.2 Nøkkelopplysningar om reguleringa

Kommune	Alver kommune
Gards nr. /bruksnr.	310/39, m.fl. Alver kommune
Gjeldande planstatus i kommuneplan	Bustadføremål
Krav om konsekvensutredning, KU	Nei
Forslagstillar og grunneigarar	Kjell Harald Brakstad, m.fl.
Plankonsulent	Arkoconsult AS
Føremål med planen	Tilrettelegging for bustader med tilhøyrande veg og grøntareal
Antal planlagde nye bustader	30 einingar
Antal eksisterande bustadar	1
Areal på planområde	30,707 daa

1.3 Gjeldande planstatus

Planområdet er i tidlegare kommuneplan for Meland avsett til bustadområde. Planforslaget er såleis i tråd med overordna planar.

1.4 Rikspolitiske retningslinjer og eventuelle temaplanar

Det er i planlegginga lagt vekt på Rikspolitiske retningslinjer for;

- Samordna areal- og transportplanlegging
- Born og unge
- Universell utforming
- Planlegging i kyst- og sjøområde
- Klima og miljø

Samt kommunale retningslinjer som;

- Kommunale vedtekter
- Kommunale retningslinjer, kommuneplan
- Føresegner i arealdel til kommuneplan

1.5 Planprosess og oppstart av planarbeidet

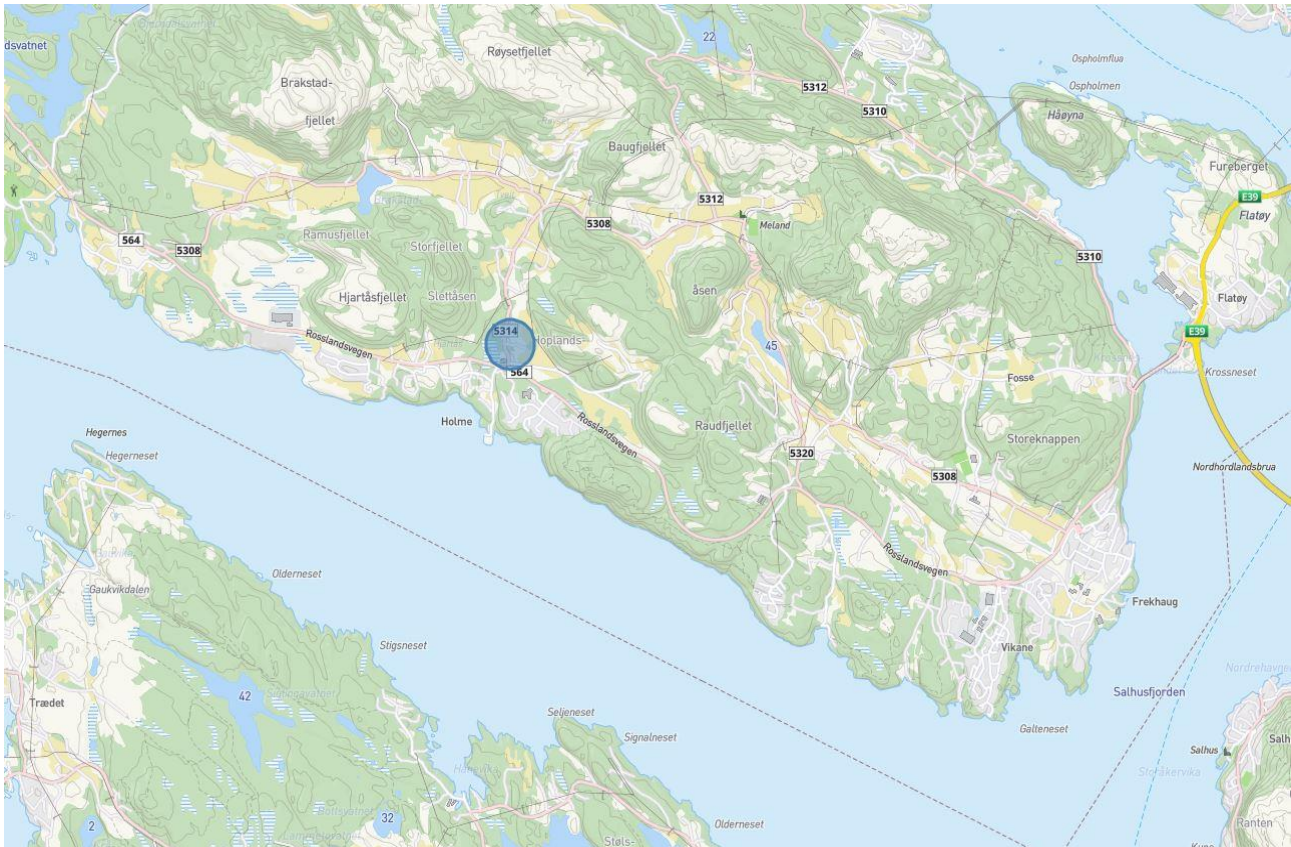
Det vart heldt oppstartmøte med planavdelinga i tidlegare Meland kommune den 04.10.2016. Planprosessen vart etter møtet satt på vent, og når ein tok opp at planarbeidet i 2019 vart det avklara med kommunen at det ikkje var naudsynt med eit nytt oppstartsmøte. Oppstarten blei varsla først 26.09.19, før det igjen blei ei ny avgrensa varsling grunna utviding av planområdet den 29.11.19.

Ved merknadsfristens utløp var det kome inn totalt 4 offentlege fråsegn. Det er kome inn 1 privat merknad. Merknadane er kommentert i eige skjema kor det er utgreidd for kva som er teke til følgje av innspel.

2 Skildring av planområdet

2.1 Planområdet og lokalisering

Planområdet har ei størrelse på 30,707 daa og ligg ved området Holme som ligg sør-vest på øya Holsnøy. Holsnøy er ein del av Alver kommune som ligg i Vestland fylke. Alver kommune er ei relativt ny kommunesamanslåing som blei gjennomført januar 2020. Kommunen består no av dei tidlegare kommunane Meland, Lindås og Radøy.



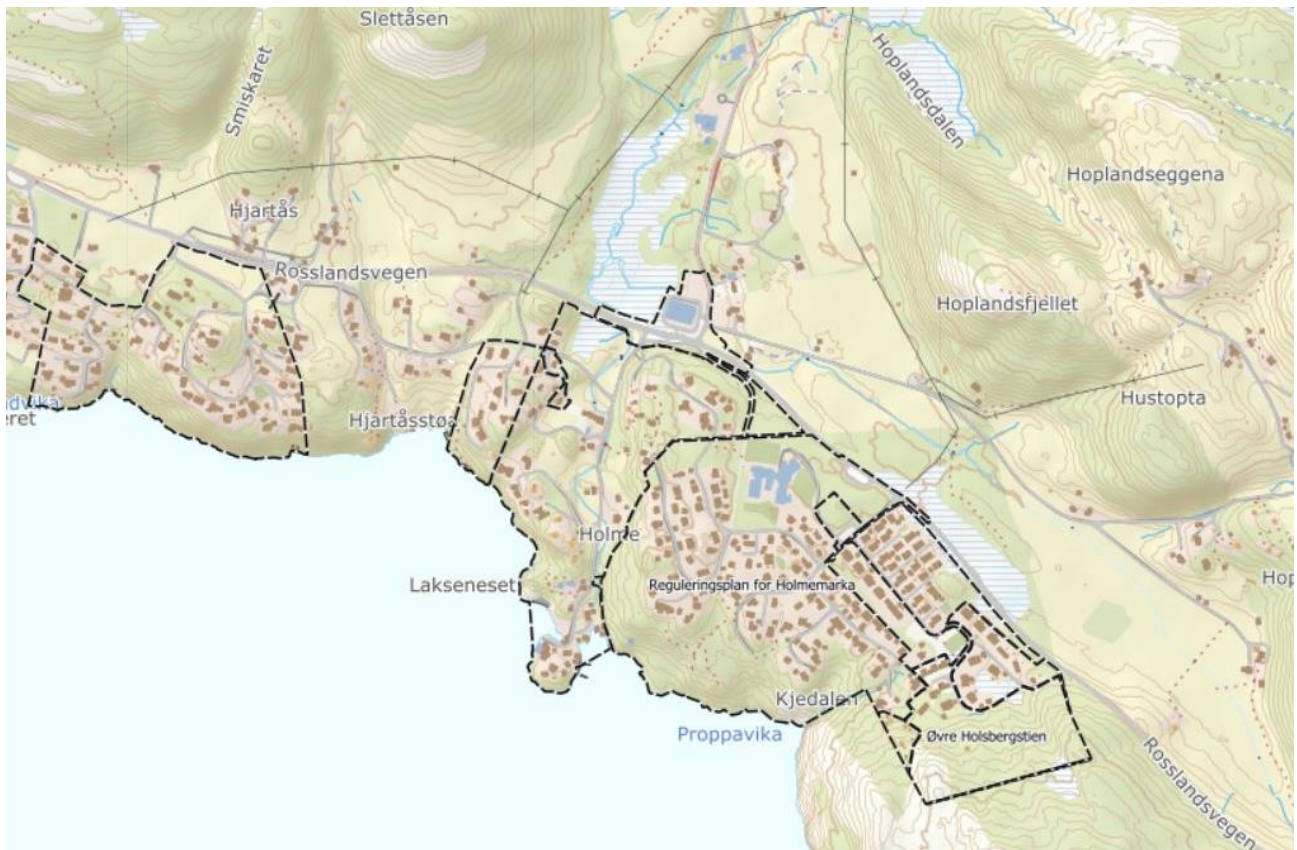
Figur 1 Oversiktskart – Plassering av planområdet innringa.

2.2 Tilstøytande område

Området rundt planområdet er for det meste bebygd med einebustader og fleirmannsbustader. Noko av bustadområdet er av eldre standard, mens noko er nybygd. Det er laga ny veg inn mot planområdet og det er ein nyare daglegvarebutikk i umiddelbar nærleik.

Det ligg fleire reguleringsplanar rundt planområdet:

- Reguleringsplan for Holme, ID:125620050003
- Detaljregulering for Holme forretningsområde, ID: 125620140002
- Reguleringsplan for delar av Holme – Holmeknappen, ID: 125619940907
- Reguleringsplan for Holmemarka, ID: 125619850923
- Reguleringsplan for Mongsedalen/Mjukebakkane, ID: 125620010502



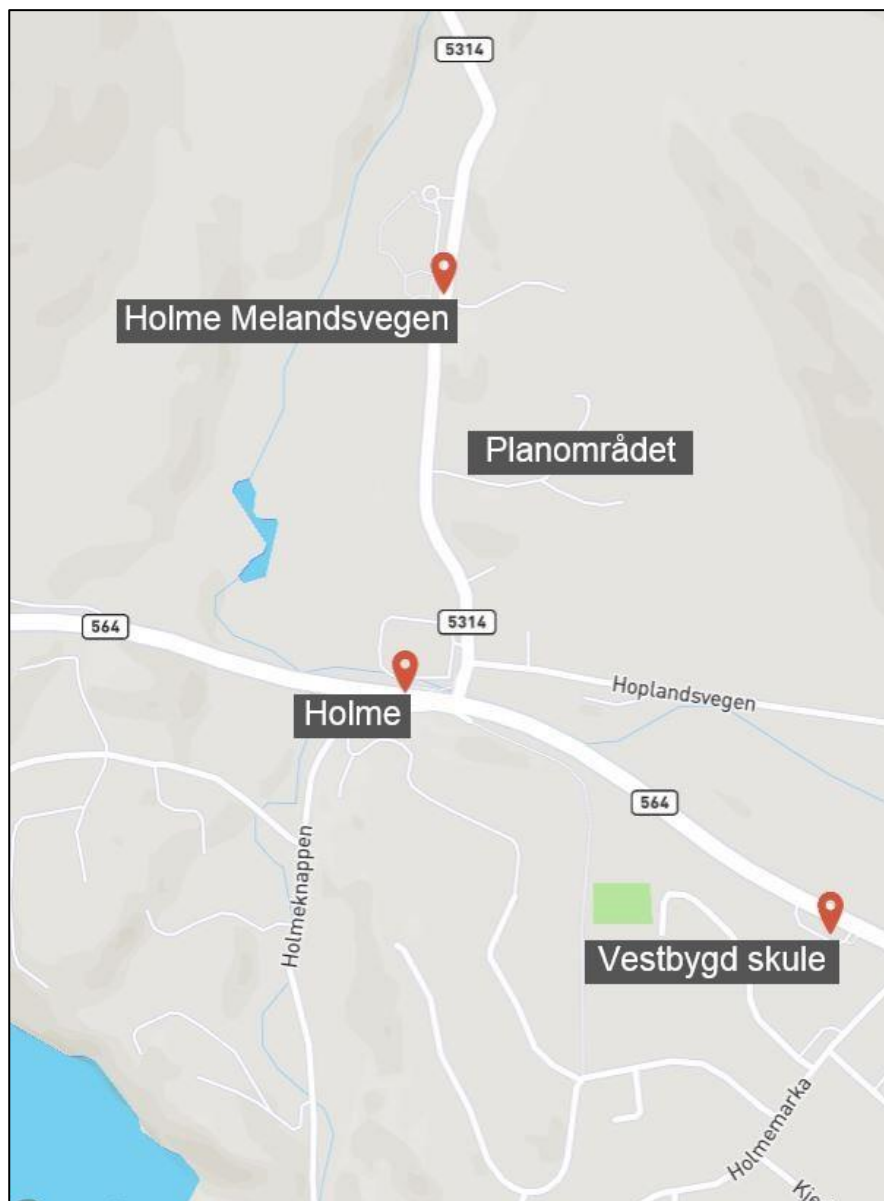
Figur 2 Oversiktskart reguleringsplanar i området.

2.3 Veg og tilkomst

Området har per i dag tilkomst frå fv5314 Melandsvegen. Fylkesvegen er lite trafikkert, med ein ÅDT (årsdøgntrafikk) på 700. Melandsvegen er knytt til fv564 Rosslandsvegen. Vegløyisinga slik den er i dag, frå fv564 og inn på fv5314, er nyleg oppgradert og god. Det er ei avkøyring frå Melandsvegen opp mot planområdet. Det vil vere naudsynt med ein oppgradering av avkøyrseilen, slik at den ivaretek krava i N100.

2.4 Offentleg kommunikasjon/kollektivdekning

Det er busshaldeplassar fleire stadar i nærleik til planområdet. Det er fleire avgangar jamleg frå alle haldeplassar, men det er noko begrensa på kveldstid og laurdag/sundag. Figur 3 viser eit oversiktskart over haldeplassar for buss i nærleiken av planområdet.



Figur 3 Busshaldeplassar i nærleik til planområdet.

2.5 Service og offentlege tenester

Frekhaug lokalsenter ligger cirka 4 km i luftlinje frå planområdet. Her finner man de fleste service- og offentlige tjenester. Her ligger også tidligere kommunesenter for Meland kommune. På Frekhaug har man treningssenter, skoler, barnehage, folkehøyskole, matbutikker, legekantor m.m.

Lokalt på Holme finner vi Vestbygd skole og en kiwi-matbutikk. Matbutikken ligger cirka 120 meter i luftlinje fra planområdet. Vestbygd skole ligger cirka 300 meter i luftlinje fra planområdet. Man har med andre ord stort sett det man trenger i umiddelbar nærhet til planområdet. Det ligg og ein barnehage nord for planområdet cirka 50 meter frå planområdet.

2.6 Vatn og avlaup

Det er utarbeidd ein VA-rammeplan knytt til planlegginga. Denne tek omsyn til dagens standard på nettet og syner avrenning frå området med tanke på overvasshandtering. VA-systemet i området skal ha nok kapasitet til å tåle ei slik utbygging. Det er ved utbetring av fylkesvegen også gjort forbedringar

i det kommunale VA nettet og det er i den forbindelse lagt eit stikk inn til området for planen. Sjå VA rammeplan for detaljert info om handteringa og dimensjonar.

2.7 Støy

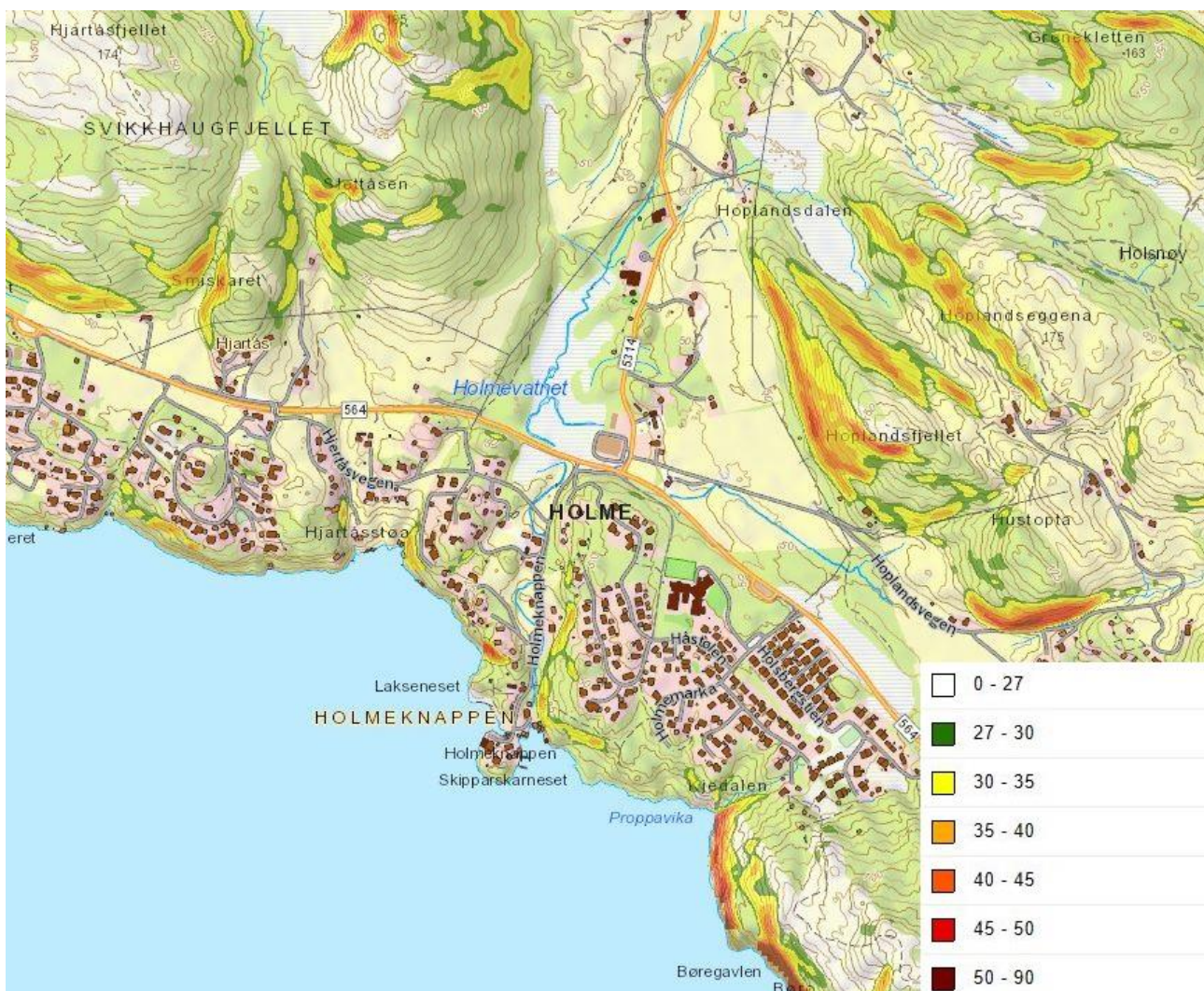
Det er ikkje registrert nokon støy kjelder i planområdet i dag. Eventuell støy i området kan være frå til- og frå-køring i samband med eksisterande bustader i og rundt planområdet.

Det kan og være noko støy frå barnehagen nord for planområdet ved leik utandørs.

2.8 Topografi

Kystlandskapet sør-vest på Holsnøy er eit typisk øy- og kystlandskap og som elles på Holsnøy er det prega av Bergensbogane med langstrakte, låge ryggar i nordvestleg retning. Elles tilhøyrar det landskapsregion 21; Ytre fjordbygder på Vestlandet. Topografien er beskriven som ås landskap og storkuperte heier i nordre delar av gamle Hordaland fylke. Sprekkedalar er utbreidd. Kjenneteikn er lite lausmassar og tynt jordlag. Sva og bergkoller kan førekomme.

Planområdet er ikkje prega av bratte skråningar. Nærmaste område som slår ut i brattheitskartet er delar av Hoplandsfjellet som ligg rett aust for planområdet.



Figur 4 Brattheitskart (Kjelde: NVE).

2.9 Soltilhøve

Heile planområdet vil ha gode soltilhøve året rundt og det ligg ingen større toppar eller fjell i nærleiken som kastar skugge over planområdet. Det er utarbeidd soldiagram for planområdet som viser soltilhøve ved ulike tider vårjamdøger (21. mars) og sumarsolkverv (21. juni).

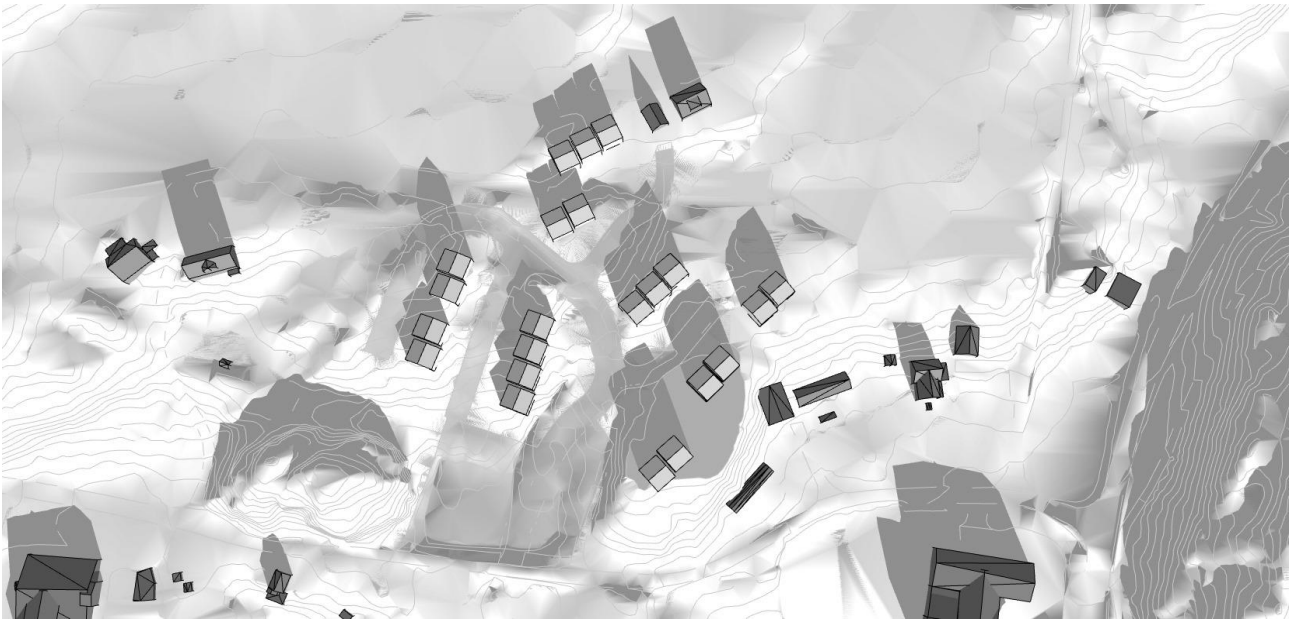
Desse viser at området generelt har gode soltilhøve og at det kunn seint/tidleg om vinterhalvåret vil vere noko skugge over mindre delar av planområdet. Det er lagt inn illustrasjonar av nokre tiltenkte bygg i sol- og skuggeanalysen. Analysa er berre rettleiande og illustrasjonane viser ikkje fastsett byggeplassering eller antal.



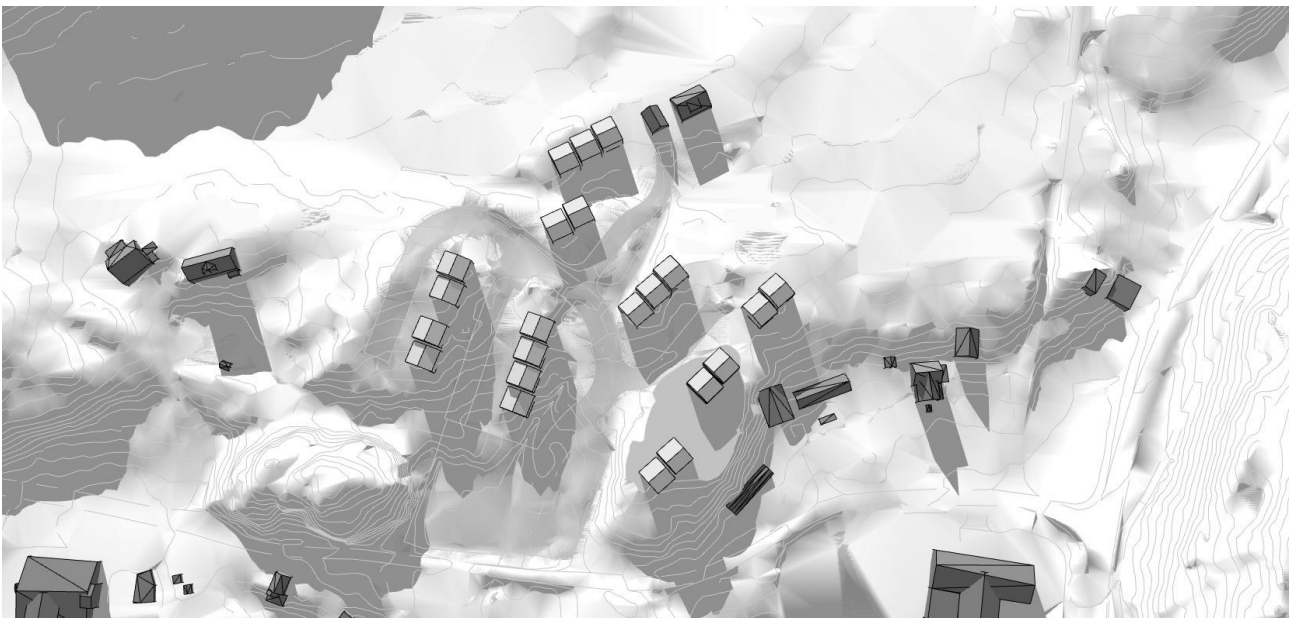
Figur 5 Vårjamdøger klokka 07.00.



Figur 6 Vårjamdøger klokka 12.00



Figur 7 Vårjamdøger klokka 18.00



Figur 8 Sumarsolkverv klokka 07.00.



Figur 9 Sumarsolkverv klokka 12.00



Figur 10 Sumarsolkverv klokka 18.00

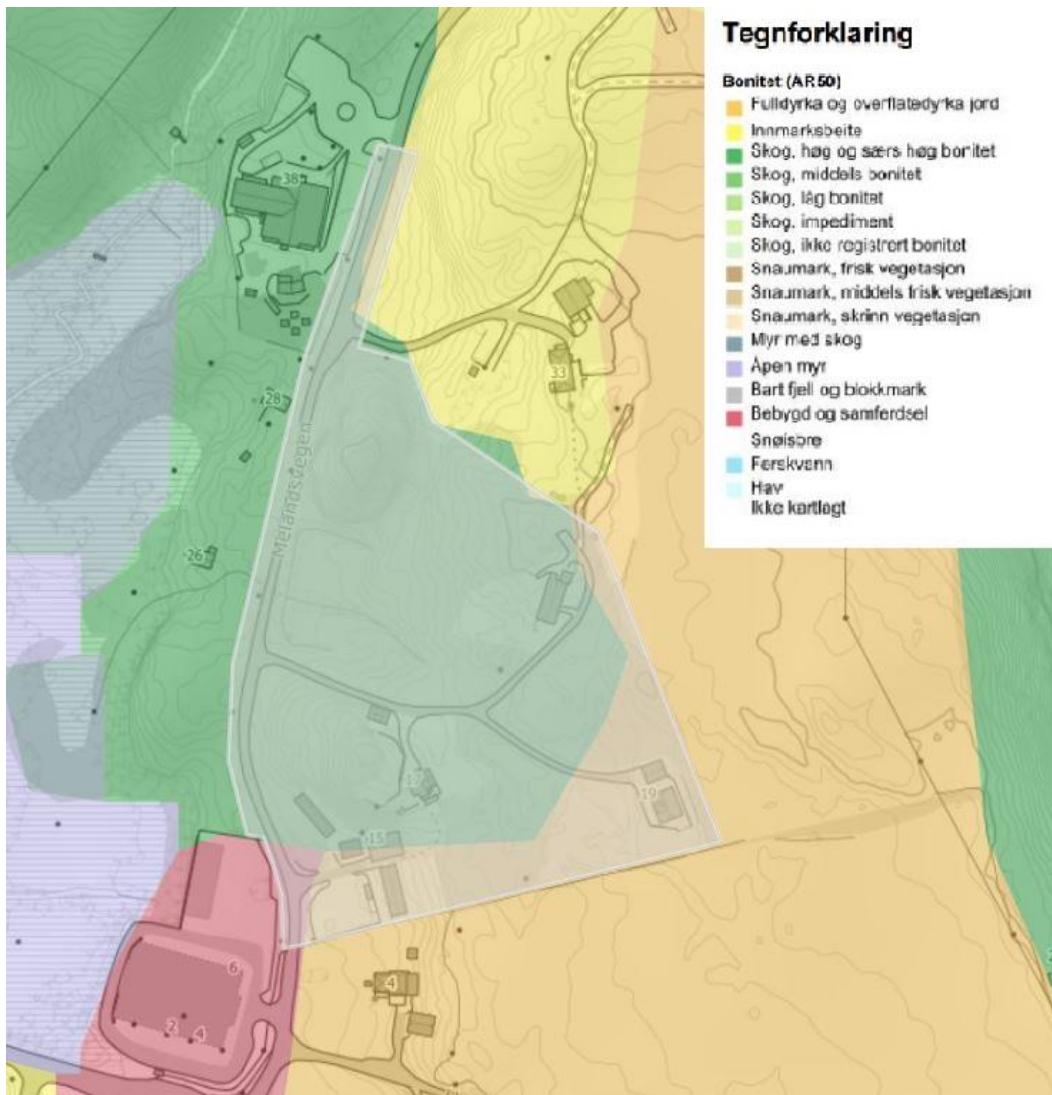
2.10 Klima

Planområdet ligg i nærleik til Herdlefjorden og har eit typisk vest-norsk klima. Det låge landskapet gjer at det ikkje er så store skilnader i klima innanfor Alver kommune. I hovudsak har Holsnøy eit mildt klima, med tidleg vår og tilhøyrande lang vekstsesong. Dei første plantane som kjem om året er kvitveis og vårkål. Som elles på vestlandet er det mykje nedbør med ein årsnormal på rundt 2000mm. Snø kjem stort sett i moderate mengder og vert sjeldan liggjande lenge.

2.11 Natur, vegetasjon og biologisk mangfald

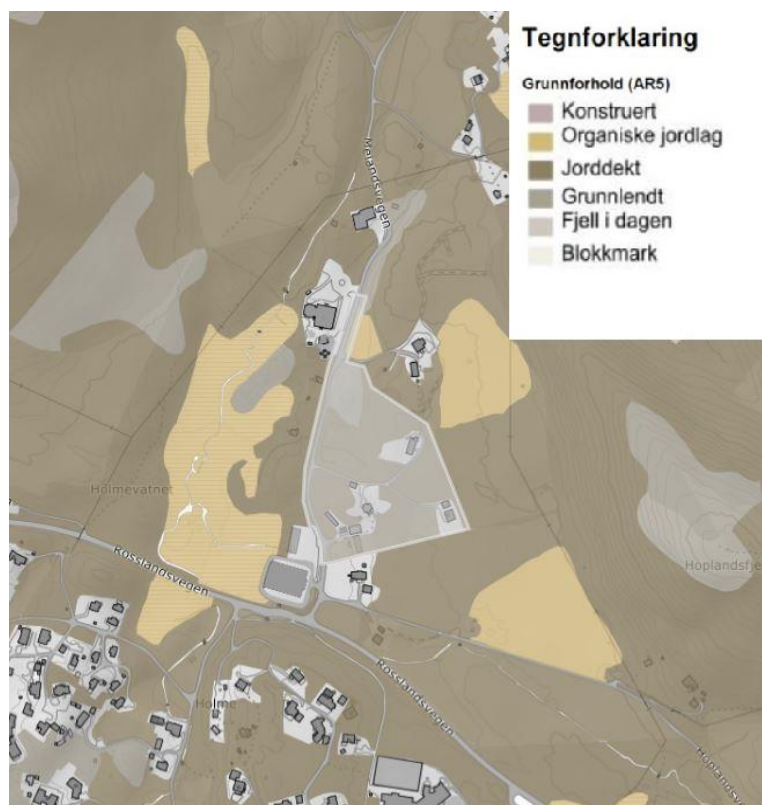
Planområdet består av delvis bygd – og ubygd område. Det bygde området består av to einebustadar, eit eldre låvebygg i nord-aust og eit mindre næringsareal i sør, sør-vestleg retning.

Einebustaden heilt sør-aust i planområdet skal bevarast. Det same gjeld det mindre næringsarealet i sør, sør-vest. Resten av busetnaden skal rivast og områda skal byggast ut. I Miljødirektoratet sin kartbase er det ikkje registrert verneområde, inngrepsfri natur eller kulturlandskap innanfor planområdet.

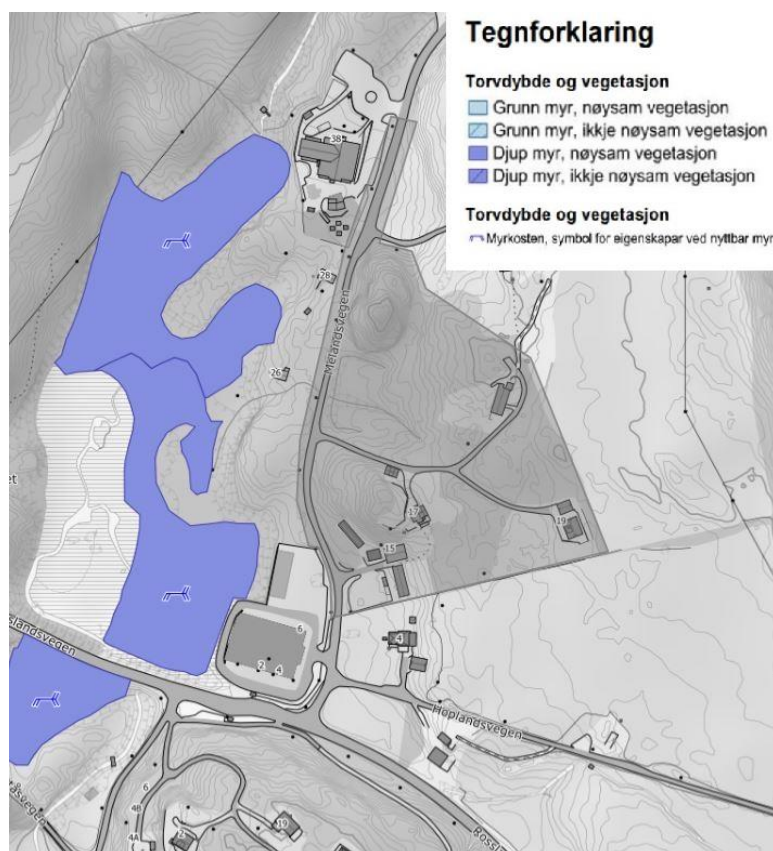


Figur 11 Bonitetskart – Planområdet (Kjelde: Kilden/NIBIO).

I kartet over bonitet ser ein at det er lagt på «skog, høg og særskilt høg bonitet» på delar av planområdet i vest. Etter befaring kan me sjå at det er noko skog, men det er ikkje skog på heile området slik som vist på kartet. Skogen i området er og i hovudsak planta thuja tre som ikkje høyrer til naturleg i området.



Figur 12 Kart over grunntilhøve (Kjelde: Kilden/NIBIO).

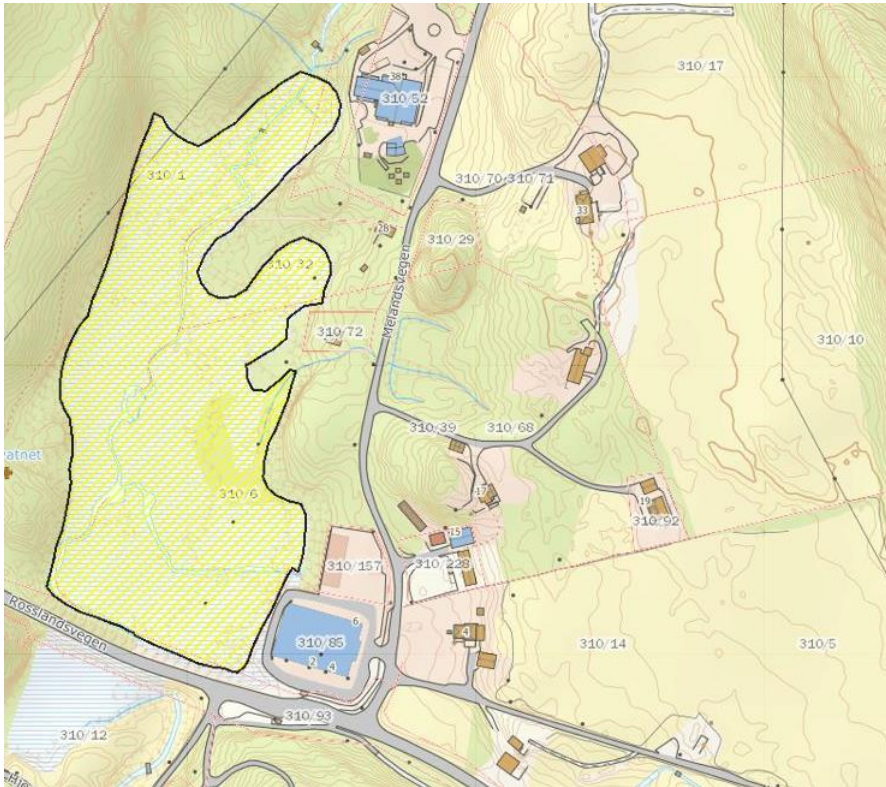


Figur 13 Myrområde vest for planområdet (Kjelde: Kilden/NIBIO).

2.11.1 Registrerte arter – Myrrikse vest for planområdet

I høve til biologisk mangfald er arten myrrikse registrert vest for planområdet i Miljødirektoratet sin naturbase. Myrrikse er ein fugleart i riksefamilien. Arten lever skjult i vegetasjon, og hekker ved myr og tjern. Myrrikse er registrert som sterkt trua (EN) i norsk raudliste. Eventuelle verknadar av planarbeidet for myrriksene i området er vurdert i kapittel 4 – konsekvensar av planframlegget.

Utover myrriksa er det ikkje registrert andre trua artar i området.



Figur 14 Myrrikse registrert vest for området (Kjelde: Miljøstatus.no). Feltet med gul skravur indikerer området kor myrriksa er registrert.

2.11.2 Bilete av natur, vegetasjon og biologisk mangfald



Figur 15 Sør-vestlege delen av planområdet. Noko skog, men mest hage og lavt voksande vegetasjon.



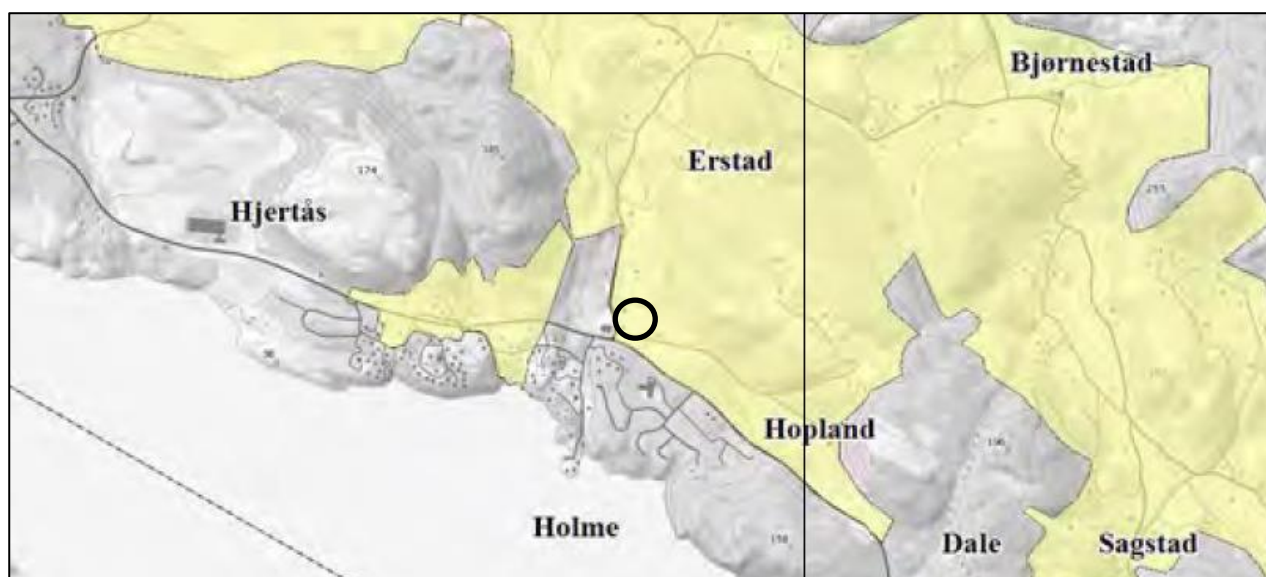
Figur 16 Myrområdet vest for planområdet.



Figur 17 Plantet thujaskog i noen deler av planområdet.

2.12 Landbruk

I NIBIO sine kart over arealinformasjon er det registrert eit mindre område med dyrkbar jord innanfor planområdet. Det er også registrert landbruksområde (innmarksbeite og fulldyrka og overflatedyrka jord) nord, aust og sør for planområdet (sjå figur 11). Planområdet inngår også som ein del av eit område som i temakart til Meland KDP er sett av som kjerneområde for jordbruk og kulturlandskap. Konsekvensane for kjerneområde i landbruk er vurdert under konsekvensar av planframlegget. Sjå punkt 4.



Figur 18 Utsnitt frå temakart for Meland kommune, kategori: kjerneområde landbruk. Planområdets omtrentlege plassering er markert med sort sirkel.

2.13 Born og unge

Det er ikkje funne spesielle teikn på leik etter born i planområdet, men der er kjennskap til at delar blir nytta av barnehagen nord for planområdet. Det er ikkje observert barnetråkk eller synlige teikn til leik.

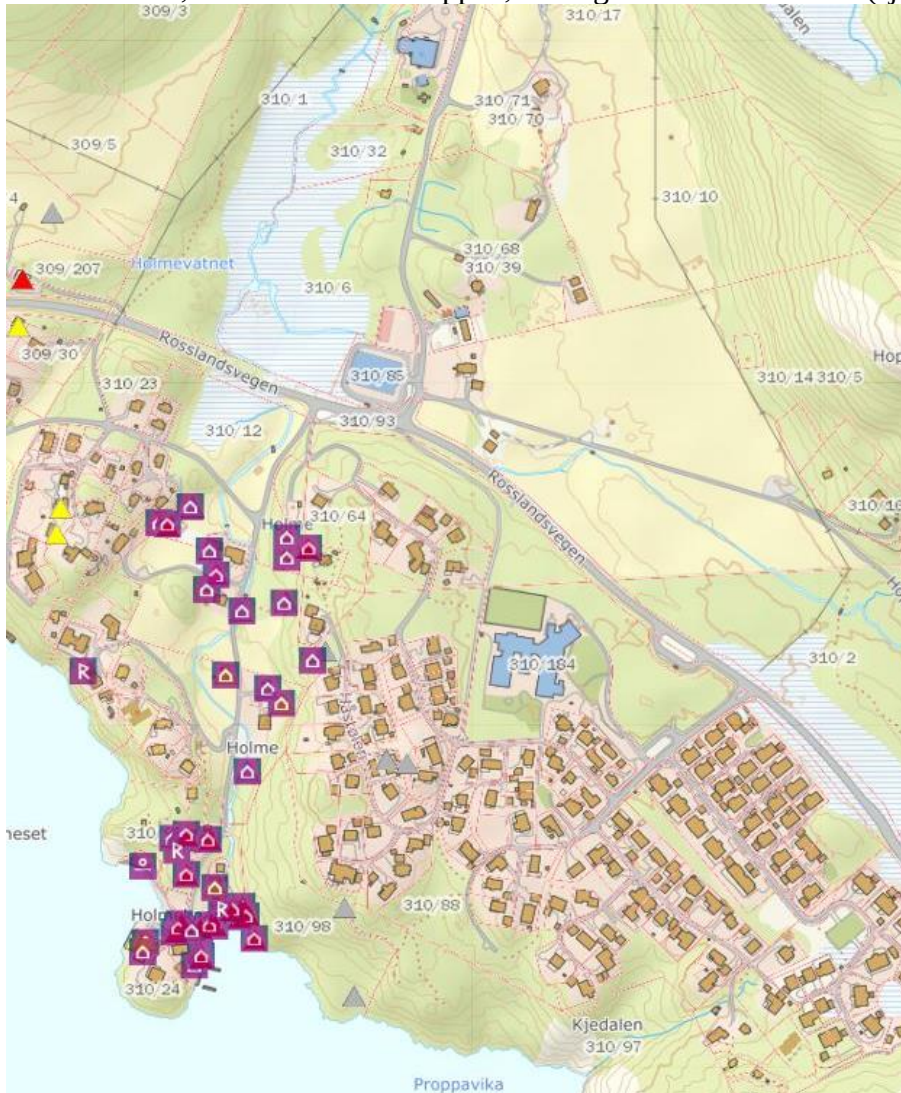
Områda som har blitt nytta av barnehagen er delar av områda nord-vest i planområdet, ned mot vegen opp til barnehagen. Barnehagen ligg cirka 50 meter frå planområdet.

Nærmaste idrettsanlegg ligg på Frekhaug. Her finn ein og discgolf bane og badeplass.

2.14 Kulturminne

Det er ikkje kjennskap til forminne eller andre verneverdige kulturminne innanfor planområdet. Ingen av bygga innanfor planområdet er registrert som SEFRAX-bygg.

Nærmaste kulturminne er kartlagt i overkant av 200 meter unna planområdet, sør for fv564. Det er i dette området, ned mot Holmeknappen, kartlagt fleire kulturminne (sjå figur 19).



Figur 19 Kulturminner i og rundt Holme og Holmeknappen (Kjelde: Miljostatus.no).

2.15 Geologiske grunntilhøve

Alver kommune og Holsnøy er ein del av Bergensbogene og åslandskapet er hovudsakleg prega av fjell- og bergformasjoner med dalsøkk i retning søraust – nordvest. Dei ulike bergartane i Bergensbogene strekk seg likeins i same retninga.

Grunnen i planområdet består av faste masser og fjell, og NGU sin berggrunndatabase (N50) syner hovudsakleg Granittisk til syenittisk gneis, stadvis med mesopertitt, stedvis amfibolrik gneis og amfibolitt. Dette er ein hard bergart som strekk seg over store deler av Holsnøy.

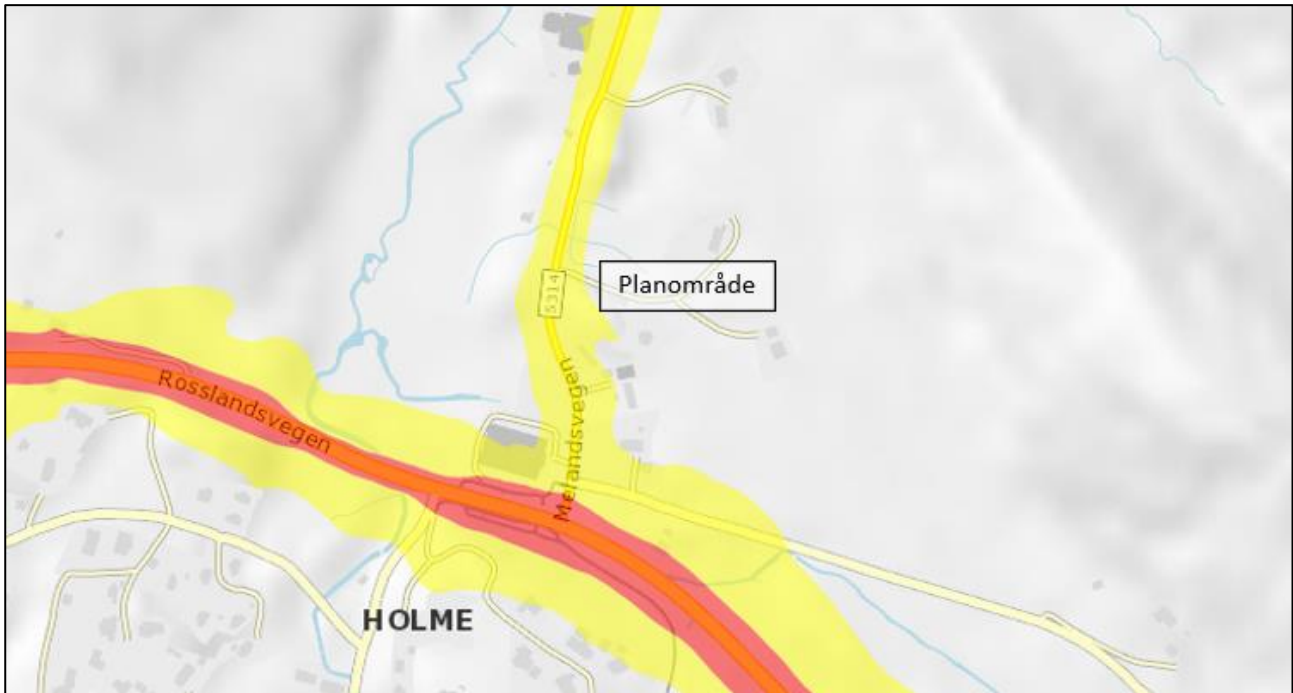


Figur 20 Berggrunnskart – planområdet er satt ring rundt. (Kjelde: NGU).

Radonkart frå miljødirektoratet viser moderat til lav førekomst i planområdet. I NVE (Noregs Vassdrags- og energidirektorat) sitt aktsemdkart er planområdet ikkje utsatt for skredfare, steinsprang eller flaum, verken som fareområde eller aktsemdsområde.

2.16 Støy

Den delen av planområdet som ligg tettast opp mot fv5314 er noko utsett for støy i følge Statens Vegvesen sine støysonekart. Dette må takast omsyn til i det vidare planarbeidet. Vegen er den einaste støykjelda i planområdet.



Figur 21: Støysonekart.

2.17 Konsekvensutgreiing ihht. Forskrift om KU (jfr. PBL 4-3)

Vi har i denne planen kome fram til ei samla vurdering at planen **ikkje** utløyser kravet om konsekvensutgreiing etter §8 i forskrifta. Vår vurdering følger under her.

Planens føremål er å leggja til rette for nytt bustadområde innanfor bustadformål i KDP for Meland kommune. Planen legg opp til 26 nye bustadar med infrastruktur og uteområde.

Området for planen vil ligge sentralt til med butikk, skule, barnehage og bussforbindelsar innanfor gangavstand.

Føremålet med forskrift om konsekvensutgreiing er å klargjere konsekvensar av planar og tiltak som kan få vesentlege verknader for miljø og samfunn.

Forskrifta sin §§6-8 angir dei spesifikke tiltak/planane som krev konsekvensutgreiing. Vår plan faller i dette tilfellet ikkje inn under ordlyden i §§ 6-7. Desse punkta omhandlar kommuneplanar og andre planar under henvisning til vedlegg 1 i forskrifta.

Vi tar difor ei vurdering etter §8 i forskrifta i dette planforslaget.

Bestemmelsen legg vekt på følgande:

§8. Planar og tiltak som skal konsekvensutgreiast viss dei kan få vesentlege verknader for miljø og samfunn.

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

- a) Reguleringsplanar for tiltak i vedlegg II. Unntak frå dette er reguleringsplanar der det konkrete tiltaket er konsekvensutgreidd i ein tidlegare plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidlegare planen.

- b) Tiltak i vedlegg II som skal behandlast etter anna lov enn plan- og bygningsloven.

Ansvarleg myndighet for bokstav a og b går fram av vedlegg II. For tiltak etter bokstav a der gjennomføringa av tiltaket ikkje krev ny plan, er forureiningsmynde ansvarlig mynde viss tiltaket krev løyve etter forureiningslova.

I vurderinga om ein plan kan få vesentlege verknader for miljø og samfunn, skal det sjåast hen til eigenskapane ved planen, jf. anna ledd og planens lokalisering og verknad på omgjevnadane, jf. tredje ledd. Det skal og i nødvendig grad sjåast hen til eigenskapar ved verknadane nemnt i fjerde ledd.

Eigenskapar ved planen omfattar:

- a) Størrelse, planområdet, utforming
- b) Bruken av naturressursar, særleg areal, jord, mineralressursar, vann og biologiske ressursar
- c) Avfallsproduksjon og utslepp
- d) Risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer

Lokalisering og verknad på omgjevnadane omfattar ei vurdering av om planen eller tiltaket kan føre med eller kome i konflikt med:

- a) Verneområder etter naturmangfaldlova kapittel V eller markaloven §11, utvalte naturtypar (naturmangfaldlova kapittel VI), prioriterte artar, verna vassdrag, nasjonale laksefjordar og laksevassdrag, objekt og kulturmiljø freda etter kulturminnelova.
- b) Trua artar eller naturtypar, verdifulle landskap, verdifulle kulturminne og kulturmiljø, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressursar, område av stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og område som er særleg viktig for friluftsliv.
- c) Statlege planretningslinjer, statlege planføresegn, eller regionale planføresegn gitt i medhald av plan- og bygningslova av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske føresegn eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhald av plan- og bygningslova av 14.juni 1985 nr. 77.
- d) Større omdisponering av område avsett til landbruks-, natur-, og friluftsmål, samt reinsdrift eller område som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksverksamd.
- e) Økt belastning i område det fastsette miljøkvalitetsstandardar er overskride.
- f) Konsekvensar for befolkninga si helse, for eksempel som følgje av vatn eller luftforureining.
- g) Vesentleg forureining eller klimagassutslepp
- h) Risiko for alvorlege ulykker som følgje av naturfarar som ras, skred eller flaum.

I vurdering av om planen kan få vesentlege verknader og følgelig skal konsekvensutgreiast, skal det sjåast hen til verknadens intensitet og kompleksitet, sannsyn for at verknadane inntreff og når dei inntreff, lengde, hyppigheit, og moglegheit for å reversere eller avgrense dei, om verknadane strekk seg over landegrenser, samt samla verknad av forslag til plan og andre eksisterande, godkjende eller planlagde planar og tiltak.

Sånn ordlyden er forma vil dette krevje ei konkret heilskapsvurdering, men hovudtema vil alltid være spørsmål knytt til omfanget av planen, jf. ordlyden «vesentleg». Med dette grunnlaget vil det normalt sett krevje *noko* før det vert krav til ei konsekvensutgreiing.

Vurdering etter kapittel 3, om planen etter §8 krev konsekvensutgreiing:

Arkoconsult har nytta nasjonale register og andre kjelder for innhenting av kunnskap og informasjon på dette stadium av planarbeidet. Kriteriene i forskrifta er vurdert etter beste skjønn. Vår vurdering er samanstilt i tabellen vi har laga under her.

Forklaring til tabell/vurdering:

Kolonne K = Plankonsulent si konklusjon etter vurdering.

Grøn markering = ingen vesentlege verknader på miljø eller samfunn.

Raud markering = vesentlege verknader.

B= tema tas med i beskrivinga.

Kriterier etter forskriftas §10 (noko forkorta forskriftstekst)	Plankonsulent si vurdering av samla tiltak	K
2.ledd: Eigenskap ved planen eller tiltaka omfattar:		
a) Størrelse, planområde og utforming	Ingen spesielle utfordringar i forhold til størrelse på planområdet. Planområdet i seg sjølv krev litt bearbeiding før ein kan bygge ut. Men det er ikkje tale om store unødige terrenginngrep. Det er sett kvalitetskrav til utbygginga i planframlegget med tanke på tilpassing til landskap og omgjevnad.	B
b) Bruken av naturressursar, særlege areal, jord, mineralressurs, vann og biologiske ressursar	Normal – ingen spesiell bruk av naturressursar	
c) Avfallsproduksjon og utslepp	Ivaretakast i byggefase – normal avfallsproduksjon	B
d) Risiko for alvorlege ulykker og/eller katastrofar	Ingen kjente farar.	B
3. ledd: Lokalisering og verknad på omgjevnaden omfattar ei vurdering av om planen kjem i konflikt med:		
a) Verneområder etter naturmangfaldlova (...), utvalte naturtypar (naturmangfaldlova kap. VI), prioriterte artar, verna vassdrag, nasjonale laksefjordar, laksevassdrag, objekt, område og kulturmiljø freda etter kulturminnelova.	Det er ikkje registrert noko verneområde, utvalte naturtypar eller liknande innanfor planområdet.	B
b) Trua artar, naturtypar, verdifulle landskap, kulturminne og-miljø, viktige mineralressursar, betydning for	Det er registrert et myrområde vest for planområdet kvar det er registrert myrrikse og dvergspett. Myrrikse er trua art. Dvergspett er livskraftig. Planane rører	B

samisk utmarksnæring eller reindrift og område særleg viktig for friluftsliv	ikkje direkte ved området kor desse artane oppheldt seg og det er difor ikkje knytt noko stor risiko til utbygging av det aktuelle området. Ein må likevel sjå til at avrenning frå planområdet ikkje kan opptre som ei forureiningskjelde til myrområdet. Dette sikrast i VA-rammeplan for planområdet.	
c) Statlege planretningslinjer eller statlege/regionale planbestemmelsar etter pbl 2008, eller rikspolitiske bestemmelsar/retningslinjer etter pbl 1985	Statlege retningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging, samt statlege planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing kjem her til anvendelse. Dei nye planlagde bustadane er planlagt i eit område som ikkje har press på verken skule eller barnehage og som ligg i gangavstand til begge delar. Det er og i gangavstand til ny butikk og busstopp. Det er difor lagt vekt på planlegging av eit område som har gode moglegheiter for utvikling. Det er ikkje press på Holme etter bustadar men på Frekhaug er det mykje press etter nye bustadar. Planen er i tråd med kommunedelplan for Meland. Det er lagt vekt på i planarbeidet ei berekraftig utbygging som fokuserer på miljø- og klimavennlege løysingar.	B
d) Større omdisponering av område satt av til landbruk-, natur- og friluftsmål (...)	Det er ikkje tale om omdisponering av jordbruksareal i dette tilfellet. Det er derimot laga eit temakart for KDP for Meland som seier noko om kjerneområde for landbruk. Der er det vist kjerneområde for landbruk innanfor planområdet. Likevel er det gjort vurderingar etter KU i KDP for Meland som greier ut om dette. Det er i plankartet for KDP til Meland ikkje take med noko kjerneområde for landbruk som ligg innanfor plangrense. I forhold til kva som er i området i dag så er det ikkje noko landbruksverksemd innanfor planområdet per dags dato. Ein kan heller ikkje sjå at planen skal ha noko konsekvens for dagens landbruk i nærleik anna enn at det vil betra tilkomsten med betre vegar. Det er og noko skog som ligg som naturleg «vegg» mellom planområdet og landbruksområde i dag, dette ivaretakast og det vil ikkje blandast i kvarandre.	B

e) Auka belastning i område det fastsette miljøstandardar er overskride	Ikkje aktuelt	
f) Konsekvens for befolkning si helse, for eksempel som følgje av vatn- eller luftforureining	Støy, støv og evt. utslepp under bygging handterast i byggeplanfase iht. interne og eksterne krav	
g) Vesentleg forureining eller klimagassutslepp	Som bokstav f). Ingen vesentlege forhold.	
h) Risiko for alvorlege ulykker som følgje av naturfarar som ras, skred eller flaum	Planområdet ligg ikkje innanfor nokon faresoner. Det er difor vurdert at det her ikkje er noko høg risiko for ras eller skred. Flaum er heller ikkje aktuelt anna enn intensnedbør som kan verke inn på området.	B

Oppsummering og konklusjon av KU

Arkoconsult som plankonsulent vurderer utifrå dei kriteria som er gitt og vurderinga som er gjort at planen med dei tiltaka som her er planlagt ikkje vil få noko negative verknader på miljø eller samfunn. Konsekvensutgreiing er såleis ikkje nødvendig, heller ikkje planprogram.

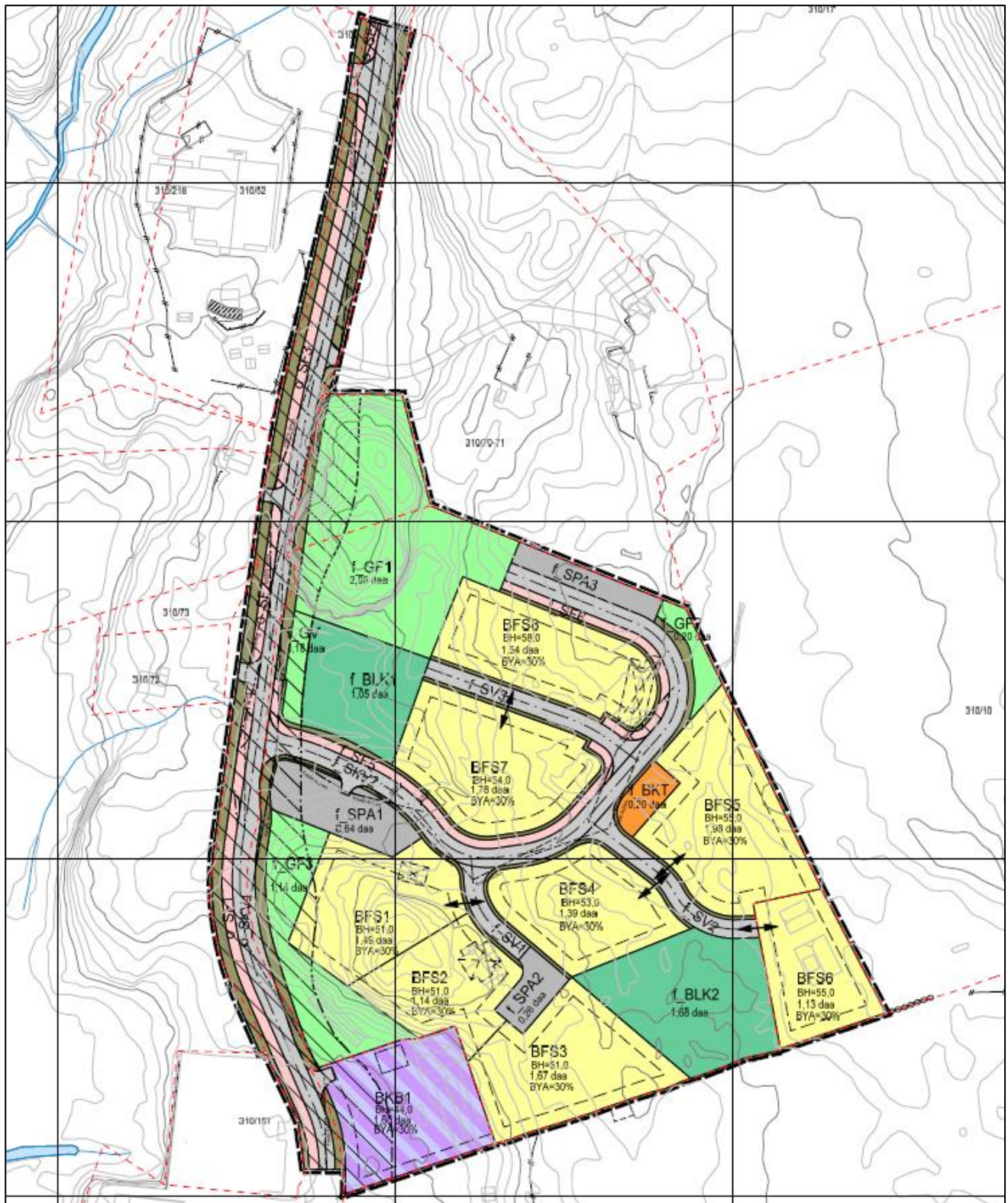
Hovudargumenta for vurderinga er tiltakets omfang og karakter, at utbygginga skjer i eit område som allereie er påverka av utbygging, og at det ikkje føreligg kjent kunnskap om vesentlege konflikhtar direkte knytt til område for utbygging.

Ein må også ta i betraktning at det her er tale om ei nyttig utbygging for lokalsamfunnet. Planen vil gjere området meir attraktivt og ein vil kunna skapa nye, gode oppvekstområde for born og unge.

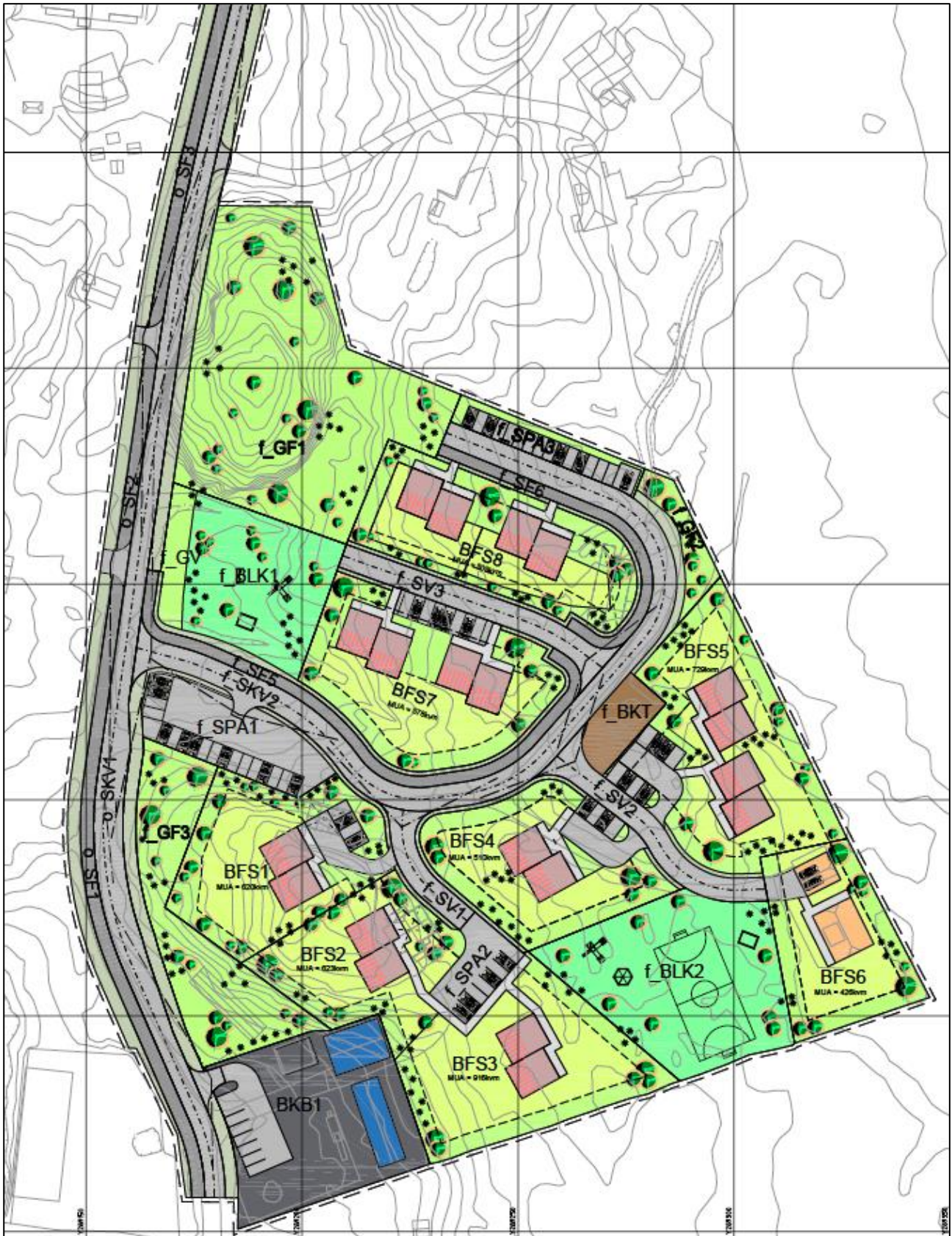
3 Framlegg til plan

Tabell 1 Føremål i planen:

Føremål	Felt nr., antal	Areal (daa)	(Maks) Antal bueiningar
Bygningar og anlegg:			
Frittliggande bustad	BFS1, BFS2, BFS3, BFS4, BFS5, BFS6, BFS7, BFS8	12,12	31
(Maks) - Totalt nye bustader			30 (+1 eksisterande)
Øvrige kommunaltekniske anlegg	f_BKT	0,20	
Leikeareal	f_BLK1, f_BLK2	2,73	
Grønnstruktur			
Friområde	f_GF1, f_GF2, f_GF3	4,29	
Vegetasjonsskjerm	f_GV	0,18	
Næringsområder			
Kombinert forretning/kontor	BKB1	1,60	
Samferdsle og teknisk infrastruktur			
Køyreveg – offentlig og felles	SKV	3,16	
Fortau – offentlig og felles	SF	1,58	
Veg - felles	SV	1,05	
Anna veggrunn – grøntareal	SVG	2,59	
Parkering	f_SPA1, f_SPA2, f_SPA3	1,21	



Figur 22: Plankart.



Figur 23: Illustrasjonsplan.

3.1 Bustader

Planforslaget legg opp til nye bustadar i form at to- og firemannsbustadar. Totalt er det planlagt 30 nye einingar. I tillegg til desse inngår den eksisterande einebustaden ved gbnr. 310/92 som ein del av reguleringsplanen. Tabell 2 visar planlagt busetnad innanfor dei ulike felte. Tomtestorleik, utnyttingsgrad og maks byggjehøgde (kotehøgde) er også vist i plankartet.

Alle nye bustadar vil regulerast som frittliggjande småhus. Firemannsbustadane skal bestå av 4 likeverdige bueiningar. Tomannsbustadane kan etablerast enten som vertikalt- eller horisontaldelte bygg. Tabell 2 viser planlagt bustadtype innanfor kvart delfelt, i tillegg til maksimalt antal bueiningar.

Alle tomter har tilfredsstillande tilkomst frå veg. Ved plassering av fleirmannsbustadane er det teke spesielt omsyn til den eksisterande og nærmaste einebustaden, og ein har planlagt slik at nye bustader ikkje kjem for tett på denne. Elles er det sett av areal til felles leikeplass for bustadane. Felles leikeareal og minste uteopphaldsareal omtalast nærmare i kap. 3.5.

Tabell 2 Planlagt busetnad.

Byggjeområde (felt nr.)	Areal m ²	Maks %-BYA	Maks BYA m ²	Kotehøgde	Bustadtype	Antal bustad- einingar
BFS1	1494	30	448 m ²	51	1 x tomannsbustad	2
BFS2	1139	30	341 m ²	51	1 x tomannsbustad	2
BFS3	1672	30	501 m ²	51	1 x tomannsbustad	2
BFS4	1389	30	416 m ²	53	1 x firemannsbustad	4
BFS5	1976	30	592 m ²	55	2 x tomannsbustad	4
BFS6	1127	30	338 m ²	55	Eksisterande einebustad	1
BFS7	1777	30	533 m ²	54	2 x firemannsbustad	8
BFS8	1539	30	461 m ²	58	2 x firemannsbustad	8
Totalt	12,19					31

3.1.1 Parkering

Meland KDP sett krav om 2 p-plasser for biler per eining ved bustader/rekkehus med ≤ 4 einingar. Sidan det er planlagt to- og firemannsbustader, vert dette kravet gjeldande for alle nye bueiningar. Det er i planforslaget sett av areal til tre felles parkeringsplassar, f_SPA1, f_SPA2 og f_SPA3. f_SPA1 er felles parkeringsplass for heile området. f_SPA2 er felles parkeringsplass for bustadane i området BFS2 og BFS3, medan f_SPA3 er felles parkeringsplass for bustadane i BFS8. Det er i planens føresegn sett krav om at min. 1 parkeringsplass ved både f_SPA1 og SPA3 skal vere utforma for rørslehemma.

For tomannsbustadane i BFS1 og BFS5 skal parkering løysast på eige tomt. Parkering for tomannsbustadane i BFS2 og BFS3 løysast med felles parkeringsplass f_SPA2. Når det gjeld firemannsbustadane i BFS4 og BFS7 leggast det opp til at parkering kan løysast på eige tomt der det lar seg gjere med tanke på krav om MUA og terrengtilpassing, eller i kombinasjon med felles parkeringsareal. f_SPA1 skal opparbeidast med minimum 12 plassar for bustadane i område BFS4 og BFS7. Øvrige parerkingsplassar innafor f_SPA1 skal nyttast som gjesteparkering for heile området. For delfelt BFS8 vil det som nemnt opparbeidast ein eige parkeringsplass (f_SPA3). Tabell 3 gir ein oversikt over korleis parkering for dei ulike delfelta skal løysast. Øvrige parkeringsplassar for gjestar ved f_SPA1 er ikkje tatt med i tabellen.

Tabell 3: Parkering. Tabellen viser korleis parkering for dei ulike delfelta skal løysast.

Byggjeområde	På eige grunn	På f_SPA1	På f_SPA2	På f_SPA3	Totalt antal pr. byggjeområde
BFS1	4	-	-	-	4
BFS2	-	-	4	-	4
BFS3	-	-	4	-	4
BFS4	4	4	-	-	8
BFS5	8	-	-	-	8
BFS6	2	-	-	-	2
BFS7	8	8	-	-	16
BFS8	-	-	-	16	16
Totalt	34	12	8	16	

Innafor bustadføreområdet skal parkeringsplass og garasje plasserast og utformast slik at bil kan snu på eigen eller felles grunn, utanfor veg. Når det gjeld felt BFS7 og BFS8 opnar planen for at desse kan nytte vegareala f_SV3 og f_SKV2 til å snu. Desse vegane er blindvegar som leiar til dei nemnte bustadområda BFS7 og BFS8. Dette betyr at det ikkje vil vere forbipasserande trafikk ved desse vegane. På bakgrunn av dette ser ein ikkje nokon problem med at vegarealet vert nytta til snuoperasjonar.

3.1.2 Vatn og avlaup

Det er utarbeidd ein eigen VA-rammeplan for området. VA-system skal planleggast og utførast i samsvar med Alver kommune sin VA-norm.

Overvatn

Topografisk utgjør planområdet del av ei lita høgd slik at det ikkje er fare for alvorlege flaumhendingar. Det er likevel viktig at overvassystemet vert tilstrekkeleg dimensjonert og avrenning frå harde flatar, (hustak, parkering, etc.) hovudsakleg vert handtert lokalt gjennom lokal fordrøyning på dei ulike tomtane, tilstøytane terreng og grøfter. Gjennomføring av tiltaka skal ikkje gje merkbare endringar i avrenninga nedstrøms frå byggjeområde og vegar. Der oppsamla overvatn vert ført ut i terreng eller ned i grunn, skaldette gjerast på ein slik måte at det ikkje fører til auka flaumfare eller redusert kvalitet på areala nedstrøms frå utsleppspunkta. Det vert òg gjennom VA-rammeplan, der det er naudsynt, vurdert etablering av ulike fordrøynings tiltak (fordrøyning i fyllingar, vegslukmed sandfang, etc.).

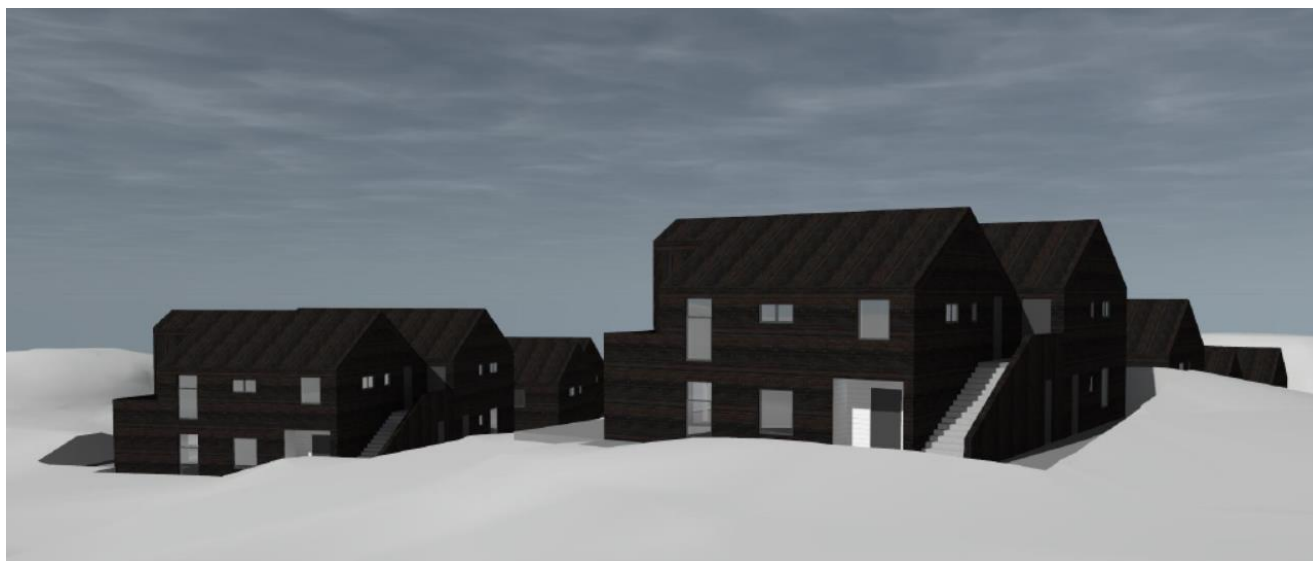
Forureining

Utifrå omfang, samt at det er eit bustadfelt som skal etablerast, utan forureinande aktivitetar, er det vurdert at planområdet ikkje utgjør noko relevant fare i høve til forureining av områda rundt. Støv frå utbyggingsperioden kan vera eit aktuelt tema og det er difor knytt føresegn opp mot anleggsperioden.

3.1.3 Generelle kvalitetsmål og arkitektur

Bygningar og anlegg i felta skal planleggjast og utførast med stor vekt på høg kvalitet; estetisk, funksjonell og teknisk utforming. Arkitekturen skal visa forståing for staden sin identitet og bidra til å synleggjera og vera ein del av denne. Den skal samstundes knytast til samtida og til arkitekturen i nærliggjande område.

Det er utarbeida nokon enkle skisser som viser mogleg utforming av bygga:



Figur 24 Skisse av prosjekt – viser mogleg utforming av bygg. (kjelde: Arkoconsult)

3.1.4 Byggjemønster

Mindre retningsendringar og variasjon i lengde- og høgdeplassering som svar på terrengform er ønskeleg. Hovudretning for bygga skal vere tilpassa terrenget og området skal samla stå fram med eit ned dempa og roleg fargeuttrykk i landskapet.

3.1.5 Berekraftig planlegging

Kvar bygning skal utformast med tanke på bærekraftigutvikling. Dette gjeld særleg materialar sitt livsløp og energibruk.

3.1.6 Energi

Det vert lagt opp til at bygningar og anlegg innan planområdet vert tilknytt eksisterande straumnett og 80% av energibruken i kommunen er basert på elektrisitet, også innan hushald. Alternative energikjelder vil verta vurdert i samband med utbygginga og varmepumper kan vere ei aktuell oppvarmingskjelde, supplert med vedovn. Det er ikkje kjend når det vert aktuelt med eit nær/fjernvarmeanlegg i Alver kommune. Eit fellesanlegg for berg/jordvarme eller solfangarar vil heller ikkje kunne forsvarast økonomisk med det omfang av utbygging det er lagt opp til i planen.

3.1.7 Utforming i høve til hellingsgrad og soltilhøve.

Det vil i planområdet vere gode soltilhøve omtrent heile døgnet også ut på ettermiddag/kveld. I sumarhalvåret vil det meste av planområdet ha sol frå 09-20. Også vinterhalvåret vil store deler av planområdet ha gode soltilhøve,

Fleirmannsbustadene ligg sørvendt med ei dreining mot vest. Leikeareala til bustadene vil ha gode soltilhøve både dagtid og ettermiddag året rundt. Elles skal utforminga av husvera og deira uteområde, samspelet mellom dei og fellesareal ute leggja vekt på tilhøve til sol, utsikt, skjerming for vær og vind, gode private og felles uteplassar og høve til variert sosialt samspel.

3.1.8 Tilgjengeleg bueining

Minimum 50% av bustadeiningane i fleirmannsbustadane skal utformast som tilgjengeleg bueining jf. kommunedelplanen pkt. 1.6.15. Dvs 1. etg. i bygga vert utforma som tilgjengeleg bueining.

3.2 Kombinert føremål – forretning/kontor

Regulering av eksisterande røyrleggar bedrift, eigedom for næring. Det er lagt opp til ei utnytting på BRA=50% noko som samsvarar med dagens utnytting. Føremålet er i tråd med overordna plan og det er berre regulert for å sikre bedrifta og bygg mot eventuelle skadar som krevjar gjenoppbygging.

3.3 Grønstruktur

3.3.1 Friområde

Det er lagt opp til eit større naturområde nord i planområdet, mot barnehagen. Naturområdet skal ivaretaast slik som det er i dag, og vil være ei god buffersone mellom bustadane og barnehagen/vegen i nord. Elles er det også lagt inn grøntområde langs fv5314, slik at ein får eit skilje mellom vegen og bustadfeltet. Naturområda vert regulert som friområde.

3.3.2 Vegetasjonsskjerm

I området mellom fv5314 og leikeplassen f_BLK1 er det sett av areal til ein vegetasjonsskjerm. Vegetasjonsskjermen overlappar med gul støysone knytt til fylkesvegen, og skal fungere som ein grøn buffer mellom vegen og leikeplassen. Dette vil gjere at leikeplassen i felt f_BLK1 er skjerma frå blant anna støy frå fylkesvegen.

3.4 Veg og tilkomst

Ein vil nytte eksisterande tilkomst frå fylkesvegen i vest. Det går i dag ein veg inn i planområdet, og ein vil nytte delar av denne traseen. Veg som er planlagt er vist i plankartet. Det er også utarbeida plan- og profilteikningar for vegane. Tilkomstvegen vil få ei utforming med breidde 5,5 meter og delar av vegen vil få eit fortau med breidde 2,65 meter.

Alle tomtane vil såleis ha tilfredsstillande tilkomst og mjuke trafikantar vil bli ivareteke.

Vegen vil utformast etter vegnormalen N100. Fartsgrensa vil være 30km/t.

3.5 Minste uteopphaldsareal (MUA) og leikeareal

I føresegnene til kommunedelplan for Meland er det krav til følgjande;

Arealkrav til uteopphaldsareal:

- I område for eine- og tomannsbustader skal det setjast av privat uteopphaldsareal MUA = min 200 m² pr. bueining over 60 m². For kvar bueining under 60 m² er kravet min. 50 m².
- I område for konsentrert busetnad, skal det setjast av privat uteopphaldsareal MUA = min. 50 m² pr. bueining og felles leikeareal MUA = min 50 m² pr. bueining.
- Når det samla vert bygd fleire enn 4 bueiningar over 60 m², skal i tillegg min. 150 m² setjast av til felles sandleikeplass.

Det

Kvalitetskrav fellesareal:

- Lokalisering - Ved utarbeiding av reguleringsplan skal eigna areal for barn og unge ha prioritet og lokalisert tidleg i prosessen.
- 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.
- Helse, miljø og sikkerhet – Areal skal ha trafikkisikker plassering og tilkomst, og skal skjermast mot støy (< 55dB), rasfare, stråling, forureining og anna helsefare.

- Form og struktur – Areal skal ha tenleg form, storleik og plassering. Restareal reknast ikkje med. Minimum 50% skal liggje samla og sentralt i bustadområdet og knytast mot anna grøntområde.
- Lokalklima – Areal skal ha ei plassering og opparbeiding som best mogleg utnytter sola og lokalklima. Skal skjermast mot vanleg (herskande) vindretning.
- Opparbeiding - Felles leikeareal skal vere opparbeidd med anlegg og apparat av god kvalitet før bustader kan takast i bruk.

Vidare sett KDP nokre krav knytt til dei spesifikke typane leikeplassar. Sandleikeplassar, som etablerast for 5-24 bueiningar, skal ha ein storleik på 150-250 m², medan nærleikeplassar for 15-150 bueiningar skal ha ein storleik på 500-1500 m². Krava som vert satt til dei ulike typane leikeplassar i Meland KDP er vist i tabell 4. I planforslaget er det satt av areal til to felles leikeplassar. Leikeplassane er lokalisert sentralt i planområdet, noko som sikrar kort avstand mellom alle bueiningar og leikeareal. F_BLK1 vil ha eit areal på om lag 1070 m², medan f_BLK2 vil ha eit areal på om lag 1680 m². Totalt er det sett av ca. 2750 m² til leikeplassar. Leikeplassane skal opparbeidast med min. 3 leikeapparat, sandkasse og sitteplassar. Innanfor f_BLK2 skal det i tillegg leggjast til rette for ball-leik for større barn. Leikeareala skal vere ferdig opparbeidd ved innflytting i feltet.

Når det gjeld privat uteopphaldsareal skal dette opparbeidast i samsvar med overordna KDP. Dette inneberer at det for tomannsbustadane setjast av min. 200 m² per bueining over 60 m², og min. 50 m² per bueining under 60 m². Når det gjeld firemannsbustadane, vil desse følgje krava for konsentrerte bustadar, og det vil derfor setjast av min. 50 m² til privat uteopphaldsareal per bueining. Det skal utarbeidast ein detaljert utomhusplan for kvart felt.

Tabell 4: Krav til felles leike- og opphaldsareal ute. Tabellen er henta frå Meland KDP.

	Sandleikeplass	Nærleikeplass	Større leikeområde
Bueiningar pr. leikeplass	• 5–24	• 15–150	• 150–500
Storleik (min)	• 150–250m²	• 500–1500m² • 2 x 750m² • 3 x 500m²	• 3000–5000m² • 2 x 2500m²
Utstyr	• Sandkasse • Leikereiskap (min. 2) • Bord/benk	• Leikereiskap (min. 2) • Vegetasjon • Naturterreng • Sand/asfalt • Bord/benker	• Vegetasjon • Naturterreng • Gress/grus • Asfalt • Mål
Aktivitet	• Småbarnsleik	• Balleik • Sykling • Aking • Byggeleik	• Balleik • Sykling • Aking • Byggeleik
Plassering	• Max 50m frå bueining • Augekontakt med bueinig • Skjerma frå køyreveg • Meste av arealet er flatt • Min 50% sol ved jamdøgn kl. 15	• Max 150m frå bueining • Trafikktrygg tilkomst • Skjerming mot trafikk og bustad • Min. 50% flatt • Min. 50% sol ved jamdøgn kl. 15	• Max 500m frå bueining • Trafikktrygg tilkomst • Skjerma mot trafikk • God avstand frå bustadar • Min. 50% flatt • Min. 50% sol ved jamdøgn kl. 15
Dekke	• Toppdekke 0–5mm banedekke • 10cm tykkelse på grov grus 0–16 T1	• Toppdekke 0–5mm banedekke • 10cm tykkelse på grov grus 0–16 T1	• Toppdekke 0–5mm bane-dekke • 10cm tykkelse på grov grus 0–16 T1
Gjerde	• Flettverksgjerde • Maske 5x5cm • Sintret plast • T50 stolper vert styrkt med rør oppe og nede • Høgde 113cm	• Inngjerding vurderast • Høgde etter vurdering/behov • Same kvalitet som sandleikeplass	• Inngjerding vurderast • Høgde etter vurdering/behov • Same kvalitet som sandleikeplass
Port	• Port med barnehagelås	• Etter vurdering	• Etter vurdering

Kvalitet

Leikeplassane skal opparbeidast med minimum 3 leikeapparat og 2 sittebenkar per plass. Tilkomsten skal være universelt utforma. Leikeplassane vil ha gode solforhold og det skal settast opp gjerde mot veg. Vegetasjon kan nyttast som avgrensing mot andre bustader eller områder.

Leikeplassen skal være funksjonell og ikkje brattare enn 1:3. Plassen er ikkje smalare enn 10 meter. Arealet er nyttbart heile året og vil knytast godt til bustadane i feltet. Leikeplassane skal vere ferdigstilt samstundes med tilhøyrande bustadområde.

Soltilhøve

Soltilhøva er som tidlegare beskrive gode store delar av året, både i og rundt planområdet. Det er ingen høge fjell eller liknande som kastar skugge i området.

3.6 Avfallshandtering

Avfallshandtering vert i samsvar med NGIR sine rutinar og krav. Det er i vist løysing med ein felles oppstillingsplass for avfall, kalla f_BKT, sentralt plassert i feltet. Det er knytt føresegn til rekkefølgekrav som krev utarbeiding av teknisk plan før bygging kan setjast i gang. Planen skal og

omfatte løysing for avfall. Det er lagt opp til at det her er god nok plass til nedgraven løysing eller vanlig ordinær avfallsløysing med bosspann, gjerne fleire felles 660l spann.

Teknisk plan må vise valt løysing og må godkjennast før søknad om løyve til bygging av bustadar.

4 Konsekvensar av planframlegget

Store deler av planområdet som i dag ikkje er bygd ut vil bli bygd ut med varierende type bustader frå to-manns bustadar til fire-manns bustadar. Ein vil etablere uteopphaldsareal, leikeplassar og grønstruktur med tilhøyrande naudsynt infrastruktur slik det er beskrive tidlegare, vist i plankart og omtala i tilhøyrande føresegner.

4.1 Overordna planar

Detaljreguleringa er i samsvar med overordna kommunedelplan, kor planområdet ligg som byggeområde for bustad. Området kjem ikkje inn under Meland KDP pkt. 1.6.10, som definerer dei områda kor det skal leggjast til rette for høg utnytting og konsentrert busetnad. Grunna dette, legg planen opp til frittliggande småhus. Kommunen har kome med spesifikke tilbakemeldingar på firemannsbustader er innanfor utnyttinga satt i KDP.

4.2 Landskap og estetikk

Planområdet ligg i eit delvis utbygd område i nærleiken av Holme og Frekhaug sentrum. Det er lagt til rette for variert type busetnad, med to- og firemannsbustadar. Samstundes har bustadane eit volum og byggjehøgde som er tilpassa kringliggjande type bustad. Det er stilt krav om å tilpasse nye bygningar til eksisterande landskap og terreng. Sjølv utbygginga vil berre krevje mindre terrengtilpassing av planområdet, slik at det vert minimalt med murar og skjeringar.

4.3 Omsyn og tilhøve til omkringliggjande naboar

Det har vore fokus på å ta omsyn til naboar og eksisterande busetnad i området sjølv om ein ikkje kan sjå at det ligg til grunn særlege tilhøve som kan føre til konflikt med naboane. Det ligg per i dag to einbustadar i området som er busett. Begge desse har ein hatt tett dialog med.

Planen er varsla ved oppstart og naboar har hatt moglegheit til å verke inn på planforslaget.

4.4 Friluftsliv, naturområde og born og unge

Det er ikkje registrert at planområdet vert nytta aktivt til leik av born og unge i dag. Det er lagt inn eit grøntareal/naturområde i planområdet som kan nyttast fritt.

4.5 Landbruk

Planområdet inngår i eit område som i temakart til Meland KDP er sett av som kjerneområde jordbruk og kulturlandskap. Som nemnt kap. 2.15 legg ikkje planen opp til noko omdisponering av jordbruksareal. Området innanfor planavgrensinga nyttast ikkje til landbruksverksemd i dag, og ein kan ikkje sjå at planarbeidet vil ha nokon negativ konsekvens for landbruk i nærområdet. Det er også noko skog i området, som vil virke som eit naturleg skilje mellom det planlagde bustadområdet og omkringliggjande landbruksområde. Elles legg ein vekt på at planforslaget er i tråd med overordna plan, der området er sett av til bustadformål.

4.6 Naturmangfald og vurdering etter §§8-12 naturmangfaldloven

Det er ikkje registrert raudlista eller trua naturmangfald innanfor planområdet. Men det er registrert arten myrrikse vest for planområdet, som er trua.

Det er i seinare tid utbygd ein større kiwibutikk i tillegg til at vegen er under utbetring langs med planområdet mot vest. Myrområdet, kor det er registrert Myrrikse, er avsperra frå vegen og butikken ved hjelp av gjerde som er satt opp. Det kan tenkast at utbygginga som her er skissert kan verke inn på arten eller myrområdet i negativ forstand. Men det er god avstand til det aktuelle området og ei eventuell avrenning vil skje kontrollert frå planområdet. Det skal utarbeidast ein VA-rammeplan som tek omsyn til avrenning mot myrområdet.

Elles er det ikkje registrert utvalde naturtypar, prioriterte arter eller verdifulle/utvalte kulturlandskap i eller i nærleiken av planområdet. Det er heller ikkje verneområde, nærområde til verneområder eller inngrepsfrie naturområde innan planområdet.

Naturmangfald er i naturmangfaldloven §3 bokstav i) definert slik:

«naturmangfold: biologisk mangfold, landskapsmessig mangfold og geologisk mangfold, som ikke i det alt vesentlige er et resultat av menneskers påvirkning.»

For alle sakar som rører ved naturmangfaldet følgjer det av §7 at: *«prinsippene i naturmangfoldloven §§8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet..»* Det skal gå fram av arbeidet korleis desse prinsippa er vurdert og vektlagt i saka.

Vurdering etter §8 Kunnskapsgrunnlaget:

Det er gjort søk innanfor ulike databasar som for eksempel miljostatus.no, gardskart.nibio.no, og kart.naturbase.no som er miljødirektoratets eige naturbasekart.

Det er ikkje registrert raudlista eller trua naturmangfald innanfor planområdet.

Elles er det ikkje registrert utvalde naturtypar, prioriterte arter eller verdifulle/utvalte kulturlandskap innanfor planområdet. Det er heller ikkje verneområde, nærområde til verneområder eller inngrepsfrie naturområde innan planområdet. Sjå pkt. 2.11 for kva artar ein har funnet i området utanfor plangrensa.

Utanfor plangrensa er det gjort rede for registreringar av myrrikse og dvergspett, men ein vurderar at desse ikkje vil verte råka ved utbygginga som her er lagt fram.

Vurdering etter §9 Føre-var prinsippet:

Etter plankonsulent si vurdering føreligg det tilstrekkeleg med kunnskap på området for å kunna ta ei heilskapleg vurdering av naturmangfaldet. Ein konkludera her med at det ikkje er mangel på kunnskap for tiltak og at det her er take omsyn til dei verdiane som ligg i område.

Vurdering etter §10 Økosystemtilnærming og samla belastning:

Delar av planområdet er i dag allereie påverka av menneske. Det er bygd nokon hus og det er veg internt i området. Det er ikkje registrert noko innanfor området som må vike for denne utbygginga. Ein skal søke å ivareta vegetasjon som er stadeigen og av god kvalitet.

Utifrå ei heilskapleg vurdering er det konkludert med at fordelane er større enn ulemper med å tillate ei utbygging av området.

Vurdering etter §11 Kostnader ved miljøforringelse skal takast av tiltakshavar:

Tiltakshavar er klar over at iht. §11 skal kostnader knytt til å hindra eller avgrensa skadar på naturmangfaldet som tiltak utgjør dekkast av tiltakshavar dersom dette ikkje er urimeleg ut i frå tiltaket og skaden sin karakter.

Vurdering etter §12 Miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar

Tiltaket er plassert på eit allereie påverka område. Dei verdiane som er der i dag er take omsyn til gjennom planlegging og rekkefølgekrav satt i planen. Tiltak er i tråd med KDP for Meland. Tiltaket er og vurdert opp mot forskrift om konsekvensutgreiing.

4.7 Trafikk

Det vil som beskrive tidlegare nyttast eksisterande tilkomst til planområdet frå vest. All trafikken i planområdet munnar ut i krysset mellom privatvegen og fylkesvegen.

Utbygginga vil føre med seg noko auka trafikk. Ein reknar 4 – 5 køyringar pr døger pr. bueining (litt avhengig av kva type bueining. Her går ein utifrå 4,5 køyringar. Dersom ein reknar med totalt 31 busetnadar, kan ein rekne ut ÅDT på vegen i planområdet. $4,5 \times 31 = \sim 140$. Dvs. at berekna ÅDT etter utbygginga framleis vil vere svært låg.

Parkering

Parkering skal etablerast i samsvar med krava i Meland KDP. Med 2 p-plasser per bueining, i tillegg til eigne gjesteparkeringsplassar innafor f_SPA1, er det god dekning for parkering i området. Felles parkeringsplassar er lokalisert sentralt i bustadfeltet, med lett tilgjengelegheit til bustadane. Parkering for tomannsbustadane skal i hovudsak løysast på eigen tomt, medan det leggjast opp til ein kombinert løysing for firemannsbustadane i områda BFS4 og 7. Området BFS8 vil ha eige parkeringsplass med dekning i samsvar med gjeldande krav frå KDP for Meland. Minimum 1 av p-plassane på dei felles parkeringsplassane skal vere utforma før rørslehemma.

4.8 Støy og støv

Det er vurdert at støy frå fylkesvegen ikkje vil utgjere nokon betydeleg støykjelde for bustadane innanfor planområdet. Dette er vurdert både i forhold til ÅDT på denne vegen og avstanden som er over 100 meter. Elles er det lagt inn grønstrukturar som skil bustadområda frå fylkesvegen. Ved bustadfeltet som ligg nærmast støysona (BFS1), er byggjegrensa samanfallande med støysona. Ein sikrar med dette at nye bustadar ikkje kan oppførast innanfor gul støysona. Det er som tidlegare nemnt også lagt inn vegetasjonsskjerm mellom fylkesvegen og leikeplassen f_BLK1. Støy i forbindelse med dei nye bustadane vil gje noko auke. Det er her skissert maksimalt 30 nye bueiningar kor det er tenkt at ein skal ha 2 parkeringsplassar per bustad.

4.9 Kulturminne

Innanfor planområdet er det ikkje registrert nokon kulturminne eller verneverdig busetnad. Nærmaste kulturminne som er registrert ligg sør for planområdet, nede ved fjorden. Den skisserte utbygginga som her er tenkt vil ikkje verke inn på eksisterande kulturmiljø i området.

4.10 Privat og offentlege servicetilbod

Frekhaug lokalsenter ligg om lag 5 km nord-aust for området med servicetilbod som blant anna kommuneadministrasjon, politi, brannvesen, kyrkje og servicetilbod som bl.a. lege, apotek, butikk/kjøpesenter, bibliotek og bensinstasjon.

Det ligg skule og barnehage i umiddelbar nærleik til planområdet på Holme. Det er gåavstand og trygg veg til begge delar. Matvarebutikk (Kiwi) er også i gåavstand og kan nås frå planområdet på trygg veg.

4.11 Vatn og Avlaup

4.11.1 Vassleidningssystem

Vassleidningsnettet i planområdet for dei nye bustadene vert tilknytt kommunalt anlegg og VA-system skal elles planleggast og utførast i samsvar med Alver kommune sin VA-norm og det skal utarbeidast eige VA-rammeplan før det vert gjeve rammeløyve/løyve til tiltak.

4.11.2 Overvassystem

Overvatnet skal i størst mogleg grad handterast lokalt og Herdlefjorden vert ein naturleg resipient for overvatn med nærleik til Herdlefjorden der det er god gjennomstrøyming og utskifting av vassmasser. Det er tenkt at overvatnet førast med opne løysningar gjennom planområdet og vidare ned til vågen. Planområdet ligg ved sjø slik til at det ikkje er fare for alvorlege flaumhendingar i området. Avrenning frå harde flatar, (hustak, etc.) vert handtert lokalt gjennom fordrøyning på tomter, tilstøytane terreng og sjø. Det er lagt inn min. 1 meter AVG - Anna veg grunn (Grøntareal) langs vegar i planen.

4.12.3 Forureining

Med tanke på at det er eit mindre bustadfelt med kunn bustader som skal etablerast, utan forureinande aktivitetar, er det vurdert til at planområdet ikkje utgjør noko relevant fare i høve til forureining, både til sjølve byggjegrunden og til sjø/elv (Herdlefjorden).

4.12 Helse

Deler av grøntområde i sjølve planområdet vil gå tapt men dette er ikkje grøntområde med spesielt høg kvalitet og heile planområdet ligg som bustadområde i overordna planar (KPA og KDP). Kommunen har stort behov for nye bustadområde i nærleiken av Holme og Frekhaug sentrum og det er difor ønskjeleg med ei fortetting i nærområda til Frekhaug. Med gode nærområde for tur-/rekreasjon samt fine uteområdegode med gode kvalitetar vert det vurdert til at utbygginga totalt sett vil ha ei positiv konsekvens for folkehelsa.

4.13 Universell utforming

Planlegging i området er utforma i samsvar med prinsippa for universell utforming, så sant dette er mogleg med omsyn til terreng. Det skal leggjast til rette slik at flest mogleg bustadar får trinnfri tilkomst for rørslehemma. Min 50% av bueiningane skal vere utforma som tilgjengelege bueiningar. Leikeplassen skal ha eit område som er universelt utforma. Dette skal visast i utomhusplanen som skal inn før løyve til tiltak.

4.14 Risiko og sårbarheit

Det er gjort vurderingar i høve til naturbasert sårbarheit og sårbarheit knytt til infrastruktur. Det er ikkje avdekka funn i analysen som det bør takast særleg omsyn til. I Risiko- og sårbarheitsanalysa er det vurdert til at planområdet ikkje er spesielt utsatt for noko ras og skredfare av noko slag, verken jord, stein eller snø og NVE (Noregs Vassdrags- og energidirektorat) sitt aktsemdkart stadfester også dette. ROS-analysa ligg som eige dokument. Sjå vedlegg.

Elles ligg bustadane i planområdet på trygg høgd i høve til storm/ springflo. Når det gjeld trafikk kan ein aldri gardere seg fullt ut mot trafikkulukker på internt og tilstøytande vegnett. Men det er vurdert til at ein i så stor grad som mogleg har utarbeida ein planløyving som skal forhindre trafikkulukker.

I tillegg har ein lagt inn rekkjefølgjekrav knytt opp mot krysset til fylkesvegen og opparbeiding av tilkomstveg.

4.15 Miljø og Klima

Planforslaget vil føre til noko auka trafikk til planområdet. Støyauken vil hovudsakelig vere frå auka trafikk til og frå planområdet, samt noko auka støy vil og kunne kome frå leikeplass og fellesområde der born og unge samlast. Ein negativ konsekvens med utbygginga er auka støy i tilknytning til trafikk, men dette vil vere lite/moderat og det er vurdert til at dei positive verknadene veg opp for ein auke i trafikk og støy. Bustadområdet er sårt ønska grunna nærleik til både skule, bornehage og butikk. Ein vil ikkje være avhengig av bil for å kunne bu i dette området.

Det meste av planområdet vil ha ei naturleg avrenning mot vest ned mot myrområdet og elva som går ned til Herdlefjorden. Innanfor planområdet er det viktig at overvassystemet vert tilstrekkeleg dimensjonert og dette skal utgreiast for i VA-rammeplan. Planområdet består av noko fjell, skog, overflata dyrka mark, innmarksbeite og noko tidligare dyrkbar jord.

4.16 Oppsummering av planframlegg

Planen er i samsvar med overordna plan, kor området er sett av med bustadføremål. Planen legg til rette for ein variert busetnad beståande av to- og firemannsbusetnad. Dette vil vere med på å skape eit blanda bustadmiljø med både bebuarar som skal etablere seg for fyrste gong, og meir etablert bebuarar. Området har god infrastruktur med dei planlagde oppgraderingane. Elles er det i planforslaget lagt vekt på eit godt bustadmiljø med gode uteområde.

Området er òg uproblematisk i høve til ROS-analysen. Sett utifrå ein samla vurdering vil planlagd utbygging vere eit svært positivt tiltak for kommunen og nærområdet elles. Det er lagt spesielt vekt på omsynet til omkringliggjande bustadar, og det er arbeida mykje med å redusere eventuelle negative konsekvensar i høve til innsyn, utsikt, eller sjenanse for nærmaste naboar til eit minimum.