

# Planinitiativ

for gnr. 479 bnr. 111 og 13 Austmarka Sør- Solstrand - Alver kommune



Figur 1: Flyfoto av området. Avgrensing av planområde er markert med raud stipla linje.

## Opplysningar om fagkyndig/plankonsulent

Firma: Ard arealplan as  
Kontaktperson: Liisa Stensletten  
E-post: ls@ardarealplan.no  
Telefon: 93633962

Firma: Ard arealplan as  
Kontaktperson: Kari Johannesen  
E-post: kj@ardarealplan.no  
Telefon: 95832614

## Opplysningar om forslagstillar

Firma: Helland Utleie AS  
Kontaktperson: Gaute Helland  
E-post: gaute@hellandutleie.no  
Telefon: 90928237

## Opplysningar om heimelshavar

Namn: Linda Jargren og Morten Eriksen, gnr. 479 bnr. 111  
Namn: Ole Mikal Johansen, gnr. 479 bnr. 13  
E-post/telefon:

(Krav til innhald i planinitiativ er regulert i [Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven](#) §1. Omfanget av initiativet må vurderast etter tiltakets utstrekning og kompleksitet. Det må ligge til grunn tilstrekkeleg nok informasjon/dokumentasjon under dei enkelte krava til å gjennomføre eit konstruktivt oppstartsmøte som legg til rette for ein effektiv og føreseieleg planprosess. Ta gjerne kontakt med kommunen for eit rettleiingsmøte.)

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

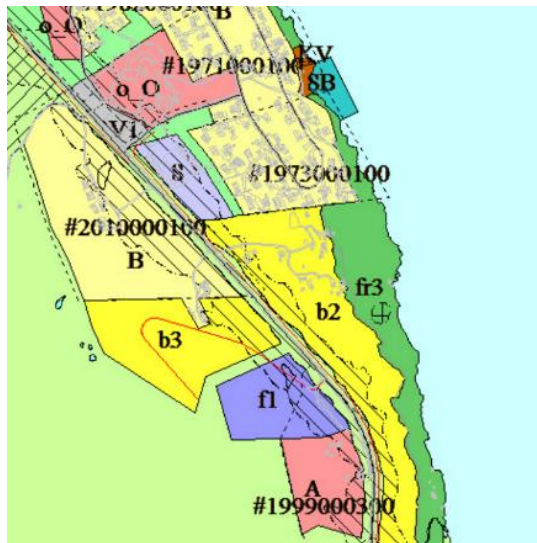
- o Intensjonen med planforslaget ein trinnvis utvikling av forskjellige buformer og bygge fine enkle bustader. Føremålet er å legge til rette for ca. 20 bustader/bueiningar, i hovudsak ein-, to- og firemannsbustader.

Tilkomstveg som er tenkt ligg i austsida for fylkesvegen 565 inn avkjørselen til Solstrand. Avkjørselen er regulert i detaljplan for Austmarka Øvre. Resten av vegen (Radøyvegen) til planområdet er ein eldre regulert veg. Tilkomstveg bør diskuterast nærmare i oppstratsmøte og vidare i planprosessen.

Planforslaget vil vurdere tilrettelgging av ein gangforbindelse mellom planområdet og nærområde med tiltak som kan sikre skuleveg utan å måtte gå via fylkesvegen.

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

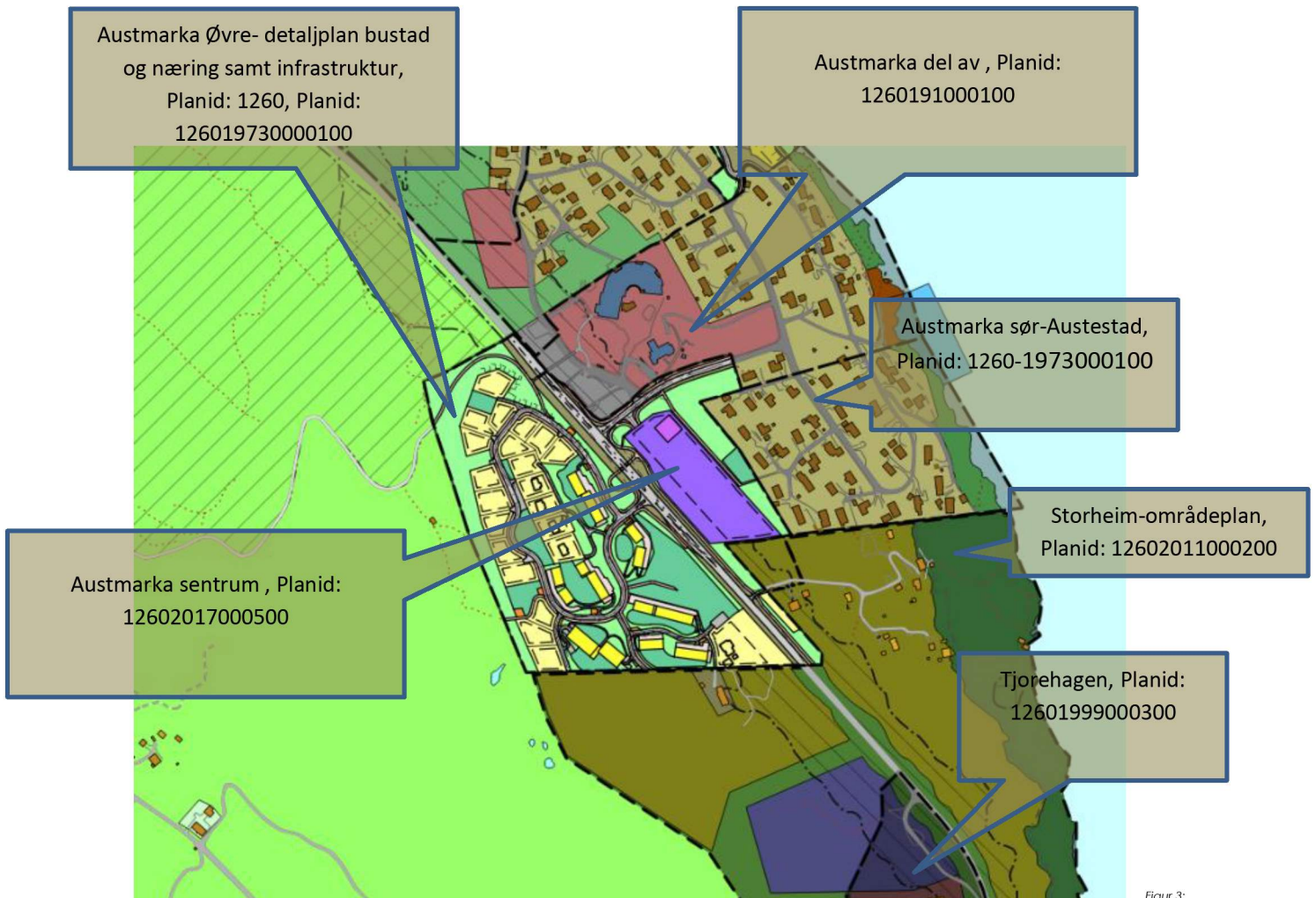
- o Planområdet er avsett til framtidig busetting (b2) i kommunedelplan for Radøy kommuneplan 2011-2023 (Delrevisjon 2018). Området grensar også til framtidig friområde(fr3) i aust. I tida fram til Alver kommune får eigen kommuneplan vil dei eksisterande overordna planane i tidlegare Lindås, Meland og Radøy gjelde som kommunedelplanar.



Figur 2: Kart utsnitt frå KPA til Radøy 2011-2023 (Delrevisjon 2018)

- o Planområdet har ein liten del av arealet i sør innanfor i gul støysone. Elles i vest utanfor planområdet er det omsynssone for rød- og gul støysone iht. T-1442 (H210 og H220), frå Fv 565.
- o I Nordhordalandskart ligg planområdet innanfor plan under arbeid - Storheim områdeplan , saksnummer: 10/1180 frå 2013. Denne har stoppa opp, men ligg framleis inne i kartsystemet.
- o Elles i nært planområde er det 4 vedtekne planer. Nord for planområdet er det vedteken eldre reguleringsplan Austmarka sør-Austestad, Planid: 1260-1973000100 og ved den enda ein eldre reguleringsplan Austmarka del av, Planid: 1260291000100. Vest for planområdet

er det vedteken reguleringsplan Austmarka Øvre – detaljplan bustad og næring samt infrastruktur, Planid: 1260-201000100, og sør er det Tjorehagen, Planid:12601999000300. Mellom reuleringsplanane Austmarka Øvre og Austmarka sør ligg det reguleringsplan under arbeid Austmarka sentrum, Planid:12602017000500. Planområdet er uregulert og ligg innanfor Storheim-områdeplan,Planid:12602011000200 som er satt som reguleringsplan under arbeid, som har vore under arbeid siden 2013.

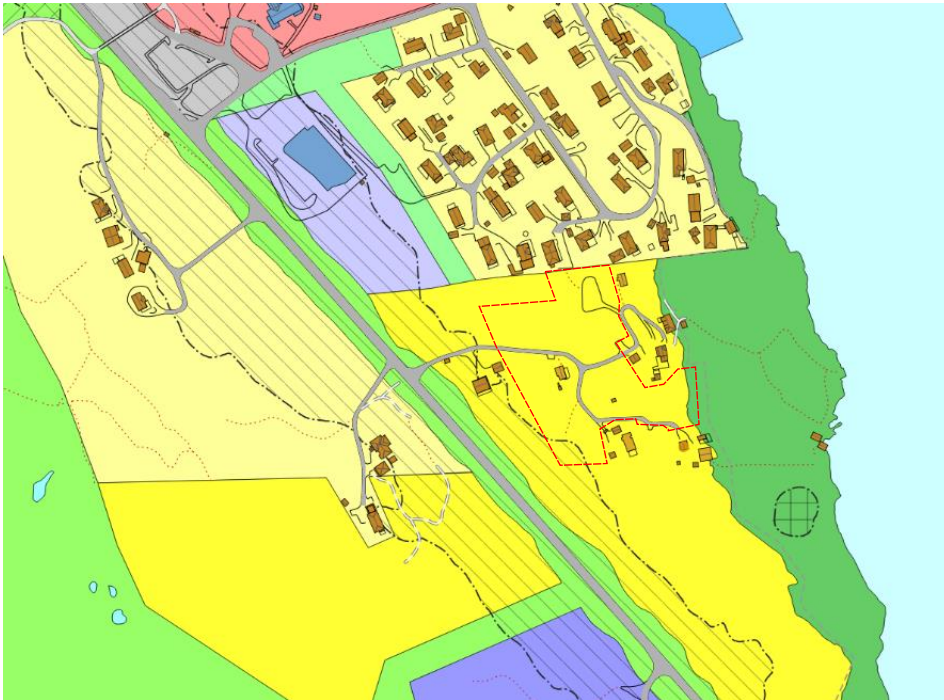


Kart utsnitt med reguleringsplanar i Austmarka ,henta frå : <https://www.nordhordlandskart.no/alver> .

Figur 3:



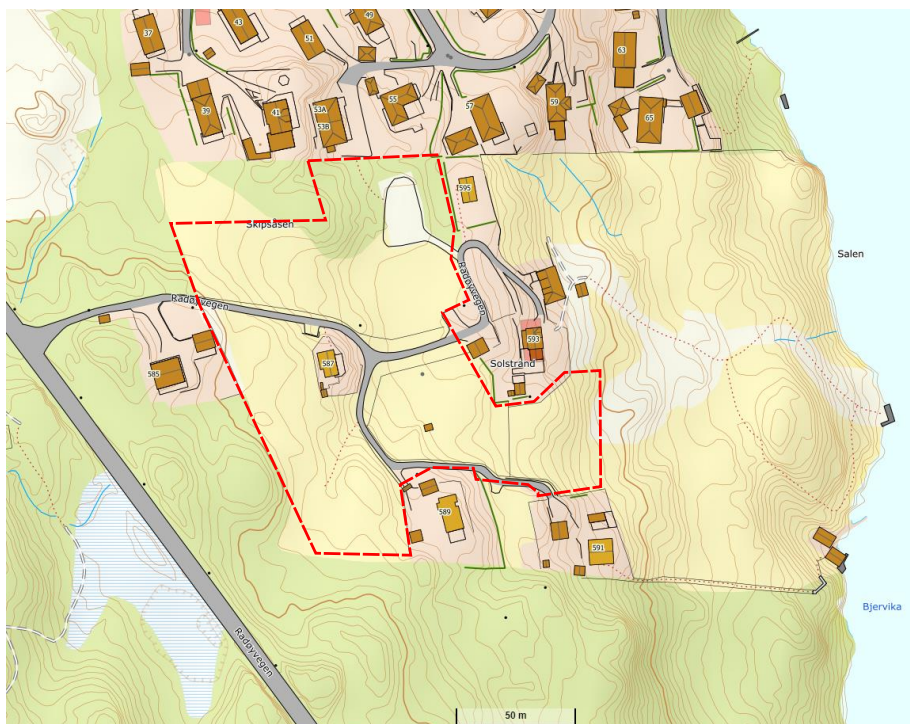
- o Føremålet er i samsvar med overordna plan.



Figur 3: Kart utsnitt med arealplan til KPA til Radøy, henta frå : <https://www.nordhordlandskart.no/pr>

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

- o Forslag til planavgrensing er markert i kartet under.
- o Planområdet ligg i Austmarka, nord for Soltveit/Alverstraumen i Alver kommune. Området er vist som byggeområde for bustader i gjeldande kommuneplan. Eksisterande busetnad i planområdet er eit bustadhus. Storleiken på planområdet er ca. 15 700 kvadratmeter.



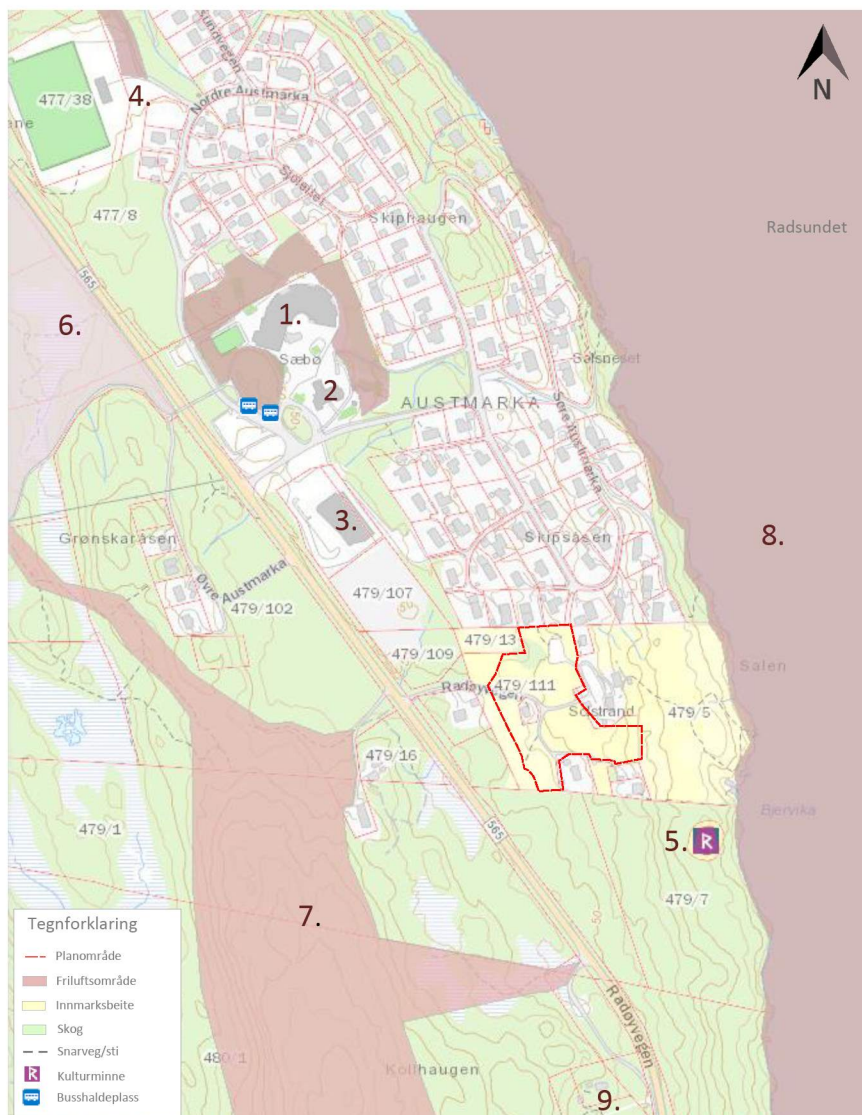
Figur 5: Forslag med planavgrensinga. Kart utsnitt henta frå : [www.norgeskart.no](http://www.norgeskart.no)

### Skildring av planområdet

- Austmarka var fram til 1960-tallet eit utmarksområde beståande hovudsakleg av myr. Planområdet ligg nær kysten i tidlegare gardsbruksområdet (Solstrand). Planområdet høyrer til landskapsregion 21 « ytre fjordbygder på Vestlandet» etter Norsk institutt for bioøkonomi si klassifisering av landskapsregionar. Planområde består av einebustad, innmarksbeite/jordbruksareal(gress)og ein liten del i nord har lauvskog(uproduktiv).
- Topografi i planområde er småkuppert utan store høgdeskilnadar.
- Tilstøytane område er i grove trekk nytta til bustader, friluftsområde og sjø.
- Solforholda er gode ved at planområdet er plassert i eit ope tilhøvesvis flatt område.
- Det er ikkje gjort registreringar av utvalde naturtypar eller truga artar i planområdet. Nordvest for/rett ved planområdet er det gjort funn av grønnefink (år 2010) som har aksjonsradius innanfor eigendommen. Denne er kategorisert som sårbar (VU).
- Det er ikkje registrert kulturminne i Askeladden og SEFRAK i området. Utanfor planområdet sør ved Bjervika er det registrert kulturminna (RA) i kategori arkeologiske minne med vernetype automatisk freda.
- Det er ein eksiterande privatveg (Radøyvegen)i planområdet. Avkjørsel inn til planområdet er i austsida for fylkesvegen 565. Avkjørselen er regulert i detaljplan for Austmarka Øvre.
- Planområdet har ein sti/snarveg i nord som førar til Søre Austmarka vegen. Denne gangtraseen er ein trygg veg som ikkje er nær fylkesvegen.

### Skildring av nærområde/Stedsanalyse

- Det ligg eit busstopp ( Austmarka ) nordvest for planområde. Bussen 320 køyrer til «Knarvik terminal» og «Manger» , buss 300 køyrer til «Bergen busstasjon» og buss 326 «Mastrevik».
- Næraste barnehage er 0,5 km nordvest for planområdet.
- Næraste barneskule er Sæbø skule 0,5 km nordvest for planområdet. Ved Sæbø skule ligg det også ein fleirbrukshall og lenger nord ca. 0,4 km for skulen er det eit idrettsanlegg (Austmarka fotballbane) i området.
- Det er eit fint friluftsområde i vest over fylkesvegen med turpost «Solheim» og som i dag vert brukt til leikeområde. Nord for planområdet ligg Staurevarden (163moh) som gir flott utsikt ned mot Austmarka. Ved sjøen aust for planområdet finn ein ei sti ned til sjøen og her er det nokre naust/båthus/sjøbu og innmarksbeite. Det er ei delvis bratt (40 til 0 moh) turveg ned til sjøen.
- Sør ca. 0,5 km frå planområdet ligg anlegget Tjorehagen med visningar og servering.
- Austmarka har ein daglegvarebutikk (Bunnpris Austmarka)ved bussterminal, barnehage og skule. Det er også ein blomsterverkstad og butikk med utstyr til heimen i nærleiken av planområdet. Austmarka ligg ca. 7 km nord frå Alversund og ca. 10,7 km søraust for Manger.



Figur 6: Kart utsnitt med målpunkt, friluftslivområder og kulturminne. Grunnkartet er henta frå : <https://miljoatlas.miljodirektoratet.no/KlientFull.htm?>

- Registrerte målpunkta i området er:
  1. Sæbø skule og fleirbrukshall
  2. Sæbø Barnehage
  3. Bunnpris Austmarka
  4. Austmarka fotballbane
  5. Freda kulturminne /Arkeologiske
  6. «plass i skogen» - Leikeområde
  7. Kloppedalen – Ope leikeområde
  8. Den indre farleia – viktig friluftsområde
  9. Tjorehagen

Kjelde bruk:

- Kart: [www.norgeskart.no](http://www.norgeskart.no) , [www.kilden.nibio.no](http://www.kilden.nibio.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no)
- Friluftsliv og kulturminne: <https://miljoatlas.miljodirektoratet.no/KlientFull.htm?>
- Busshaldeplass: [www.1881.no](http://www.1881.no)
- Anna kommunikasjon funksjoner: [www.googlemaps.no](http://www.googlemaps.no) og info frå tiltakhaver. : <https://innsyn.sing.no/alver/innsyn/wfdocument.ashx?journalpostid=2021096562&dokid=1681522&versjon=1&variant=A&Solforhald:https://www.suncalc.org/#/60.6163,5.183,16/2022.03.04/15:36/1/3>
- Sjøkk støysone: [www.statensvegvesen.no](http://www.statensvegvesen.no) og <https://miljoatlas.miljodirektoratet.no/KlientFull.htm?>
- Fjell og turpost: <https://ut.no/sted/142831/kart#13.53/60.62085/5.18853>

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

Skildring av planlagt busetnad, anlegg og andre tiltak.

- Bustadtype: ein-, to- og firemannsbustader
- Utnyttingsgrad: ca. 40 -50% BYA
- Byggehøgder: Høgden på dei nye bustadene må tilpasse seg kringliggjande busetnad og ikkje vere sjenerande for den eksisterande busetnad.

Skildring av funksjonelle og miljømessig kvalitet.

- Estetikk er lagt opp til å følge det kringliggjande landskapet og bustadane. Bruk av naturlike fargar og anna materiell som lokal stein vil vere med på tilpasse bustadene til område.
- Ein vil søkje å oppnå universell utforming så godt det let seg gjere i høve til terrenget.
- Planlagt tilkomst til planområdet er å bruke noverande vegtilkomst.
- Parkering for dei nye bustadene vil vere på eigen tomt i tilknytning til bustaden.
- Det vil tilretteleggast for tradisjonelle søppelhandtering i samsvar med krav frå NGIR.
- Det vil bli utarbeidd VA-plan som syner løysningar ift. Handtering av overvatn/flaum.
- Energiløysinga vil bli tilrettelagt.
- Biologiske mangfald er minimalt i eksisterande område. Planen kan føre til meir biologisk mangfald ved etablering av hage.

## **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?

- Det er viktig at nybygg harmonerer med utbyggingsmønsteret på staden og tilfører området noko positivt i den samanheng, sidan den vil ligge mellom eksisterande bustader og vil oppfattast som eit fortettingsprosjekt. Bruk av naturlike fargar og anna materiell som lokal stein vil vere med på å få bustadene til å føye seg inn i område.

Får planarbeidet verknader utanfor planområdet?

- Planarbeidet har ingen særskilde negative konsekvensar. Prosjektet vil bli ei naturleg utviding av det eksisterande bustadområdet. Dei fleste av dei nye bustadene det skal leggjast til rette for, vil liggje i god avstand frå eksisterande busetnad og ikkje ha vesentlege negative konsekvensar for desse. Dei nye bygga må leggjast på best mogleg måte i terreng for å unngå for store terrenginngrep.
- Det er ein rekke positive effektar av tiltaket: Det vert lagt til rette for fleire bustader i eit etablert bustadområdet med nærleik til store naturområde, samt kort avstand til skule og handels- og kommunikasjons funksjonar. Mogleg uteareal kan føre til høgare biologisk mangfald ved å opparbeide uteareal for til dømes hagebruk eller eng.
- Infrastrukturen i området er allereie regulert vegnett.

### **Samfunnssikkerheit** ( jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav i)

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

- Planområdet ligg ikkje i faresone overvann/flaum eller skredfare/steinsprang. Andre evt. farer vil i tilknytning til reguleringsplanarbeidet bli vurdert i ei ROS-analyse.

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

- Er det vesentlege interesser som vert råka av planinitiativet? Kva offentlege instansar og andre interesserte skal varslast ved oppstart?
- Nei ikkje etter vår vurdering: Naboar tilgrensande til planområdet, samt vanlege offentlege instansane som alltid varslast ved planoppstart vil uttale seg.

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

- Det vert vurdert moglege tiltak for medverknad etter oppstartsmøte og evt. Etter varsling. Varslingsprosessen vil syne om det er trong for medverknad ut over krava.

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

*Vurdering:*

Forskrift om konsekvensutredning er gjevne med heimel i plan og bygningslova (pbl.) kap. 4.

Føremålet med forskrifta framgår av § 1, og er at ein både i førebuing av planar og tiltak og når ein tek stilling til om, og på kva vilkår, planar kan gjennomførast, skal «sikre at hensynet til miljø og samfunn vert tatt i betraktning». Tiltakshavar skal sjølv vurdere om planforslaget er omfatta av forskrifta, jf § 4.

Vidare følgjer vurderinga av om planarbeidet for Austmarka Sør - Solstrand utløyser krav til konsekvensutgreiing.

Kap. 2 gjev oversyn over kva tiltak og planar som er omfatta av forskrifta.

§ 6 regulerer kva planar som alltid utløyser krav om konsekvensutgreiing og planprogram eller melding. Planarbeidet gjeld ein reguleringsplan etter pbl. med privat tiltakshavar, og må såleis vurderast etter bokstav b som krev konsekvensutgreiing for tiltak som er lista opp i vedlegg I. Planforslaget inneheld ingen tiltak som er nemnt i vedlegg I, og utløyser såleis ikkje plikt til konsekvensutgreiing etter § 6.

§ 7 omhandlar planar etter andre lover, og stiller krav til konsekvensutgreiing etter nærare vilkår for slike planar. Dette planforslaget er ein reguleringsplan som skal handsamast etter pbl., og fell difor utanfor verkeområdet for § 7.



Etter § 8 skal visse planar og tiltak konsekvensutgreiast dersom dei kan få vesentlege verknader for miljø og samfunn. Dette gjeld a) reguleringsplanar for tiltak i vedlegg II, og b) tiltak i vedlegg II etter annan lov enn pbl. Planforslaget for Austmarka Sør – Solstrand er ein reguleringsplan etter pbl, som ikkje inneheld tiltak som er omtalt i vedlegg II, og vert såleis ikkje omfatta av regelen i § 8.

Etter dette er konklusjonen at planlagt tiltak for Austmarka Sør - Solstrand ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing etter Forskrift om konsekvensutredning.