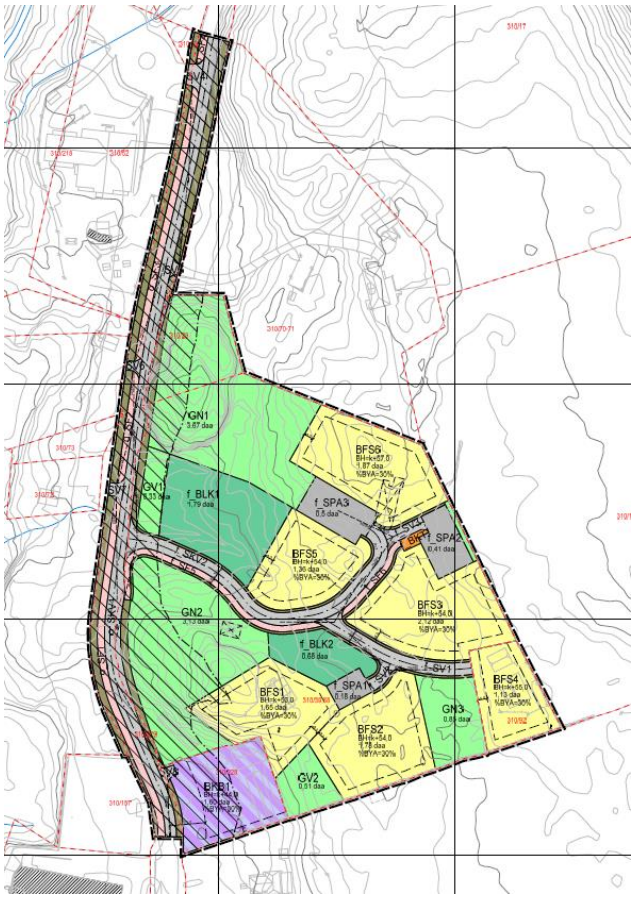
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon:
56 39 00 03
E-post:
post@arkoconsult.no
Webadresse:
www.arkoconsult.no

PLANSKILDRING – REGULERINGSPLAN FOR HOLME BUSTADOMRÅDE

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

PLANID 125620160007



Planfremjar: ..... Kjell Harald Brakstad

Arkoconsult plankonsulent:…….. Pål Kjetil Tufta,
Ane N. Rolland, Mathilde W. Smebye

Prosjekt nummer..... 2019197
Dokument nummer 01
Rev. nr. ..... F
Dato 20.12.2019
Revidert 07.11.2023
Rapport antall sider..... 36
Utarbeidd ..... YBH, ANR
Kontrollert ..... PKT
Godkjent .....

Innhald

1 INNLEIING 4

1.1 Bakgrunn og intensjon 4
1.2 Nøkkelopplysningar om reguleringa 4
1.3 Gjeldande planstatus 4
1.4 Rikspolitiske retningsliner og eventuelle temaplanar 4
1.5 Planprosess 4
1.5.1 Oppstart 4
1.5.2 Offentleg ettersyn 5

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 Topografi 8
2.8 Soltilhøve 8
2.9 Klima 10
2.10 Natur, vegetasjon og biologisk mangfald 10
2.10.1 Registrerte arter – Myrrikse vest for planområdet 13
2.10.2 Bilete av natur, vegetasjon og biologisk mangfald 14
2.11 Landbruk 15
2.12 Born og unge 16
2.13 Kulturminne 16
2.14 Geologiske grunntilhøve 17
2.15 Støy 17
2.16 Konsekvensutgreiing ihht. Forskrift om KU (jfr. PBL 4-3) 18

3 FRAMLEGG TIL PLAN 23

3.1 Frittliggande bustader (BFS) 26
3.1.1 Uteopphaldsareal 26
3.1.2 Parkering 27
3.1.3 Vatn og avlaup 27
3.1.4 Generelle kvalitetsmål og arkitektur 28
3.1.5 Byggjemønster 28
3.1.6 Berekraftig planlegging 28
3.1.7 Energi 29
3.1.8 Utforming i høve til hellingsgrad og soltilhøve. 29
3.1.9 Tilgjengeleg bueining 29
3.2 Kombinert føremål – forretning/kontor (BKB) 29
3.3 Grønstruktur 29
3.3.1 Naturområde – grønstruktur (GN) 29
3.3.2 Vegetasjonsskjerm (GV) 29
3.4 Veg og tilkomst 30
3.4.1 Fylkesveg 30
3.4.2 Tilkomstvegar 30
3.5 Leikeareal 30
3.6 Avfallshandtering 31

4 KONSEKVENSAR AV PLANFRAMLEGGET 32

4.1 Overordna planar *32*
4.2 Landskap og estetikk *32*
4.3 Omsyn og tilhøve til omkringliggjande naboar *32*
4.4 Friluftsliv, naturområde og barn og unge *32*
4.5 Landbruk *32*
4.6 Naturmangfald og vurdering etter §§8-12 naturmangfaldloven *33*
4.7 Trafikk *34*
4.8 Støy og støv *34*
4.9 Kulturminne *34*
4.10 Privat og offentlege servicetilbod *34*
4.11 Vatn og Avlaup *35*
4.11.1 Vassleidningssystem 35
4.11.2 Overvassystem 35
4.12.3 Forureining 35
4.12 Helse *35*
4.13 Universell utforming *35*
4.14 Risiko og sårbarheit *35*
4.15 Miljø og Klima *36*
4.16 Oppsummering av planframlegg *36*

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 og 09.00. 9
Figur 6 Vårjamdøger klokka 15.00 og 19.00. 9
Figur 7 Sommarsolkverv klokka 09.00 og 11.00. 10
Figur 8 Sumarsolkverv klokka 16.00 og 18.00. 10
Figur 9 Bonitetskart – Planområdet (Kjelde: Kilden/NIBIO). 11
Figur 10 Kart over grunntilhøve (Kjelde: Kilden/NIBIO). 12
Figur 11 Myrområde vest for planområdet (Kjelde: Kilden/NIBIO). 12
Figur 12 Myrrikse registrert vest for området (Kjelde: Miljostatus.no). Feltet med gul skravur indikerer området kor myrriksa er registrert. 13
Figur 13 Sør-vestlege delen av planområdet. Noko skog, men mest hage og lavt voksande vegetasjon. 14
Figur 14 Myrområdet vest for planområdet. 14
Figur 15 Plantet thujaskog i noen deler av planområdet. 15
Figur 16 Utsnitt frå temakart for Meland kommune, kategori: kjerneområde landbruk. Planområdets omtrentlege plassering er markert med sort sirkel. 15
Figur 17 Kulturminner i og rundt Holme og Holmeknappen (Kjelde: Miljostatus.no). 16
Figur 18 Berggrunnskart – planområdet er satt ring rundt. (Kjelde: NGU). 17
Figur 19: Støysonekart. 18
Figur 20: Plankart. 24
Figur 21: Illustrasjonsplan. 25
Figur 22 Skisse av prosjekt – viser mogleg utforming av bygg. (kjelde: Arkoconsult) 28

Tabellar

Tabell 1 Føremål i planen: 23
Tabell 2 Planlagt busetnad. 26
Tabell 3: Parkering. Tabellen viser korleis parkering for dei ulike delfelta skal løysast. 27
Tabell 4: Krav til felles leike- og opphaldsareal ute. Tabellen er henta frå Meland KDP. 31

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	20 nye bueiningar
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 retningsliner og eventuelle temaplanar

Det er i planlegginga lagt vekt på Rikspolitiske retningsliner for;

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

Samt kommunale retningsliner som;

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

1.5 Planprosess

1.5.1 Oppstart

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.

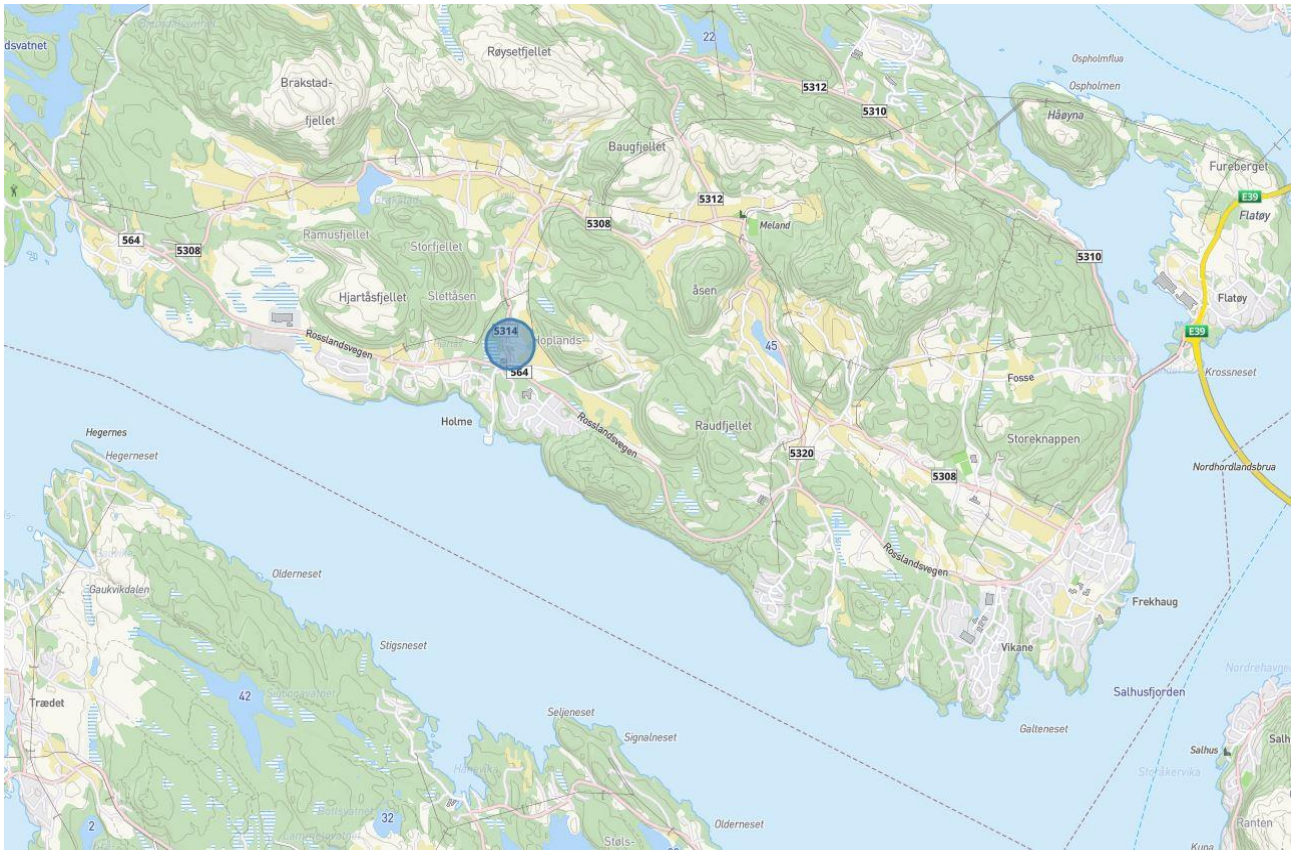
1.5.2 Offentleg ettersyn

Planforslaget vart vedtatt lagt ut for offentleg ettersyn 04.05.2022. Høyringsperioden varte frå 12.05.22-24.06.22. I samband med offentleg ettersyn kom det inn totalt 7 offentlege merknadar og 1 privat. Alle merknadene er kommentert i eige skjema som følgjer som vedlegg til planen. I merkandsskjemaet finn ein også ein oversikt over endringar som er gjort i planforslaget etter offentleg ettersyn.

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.



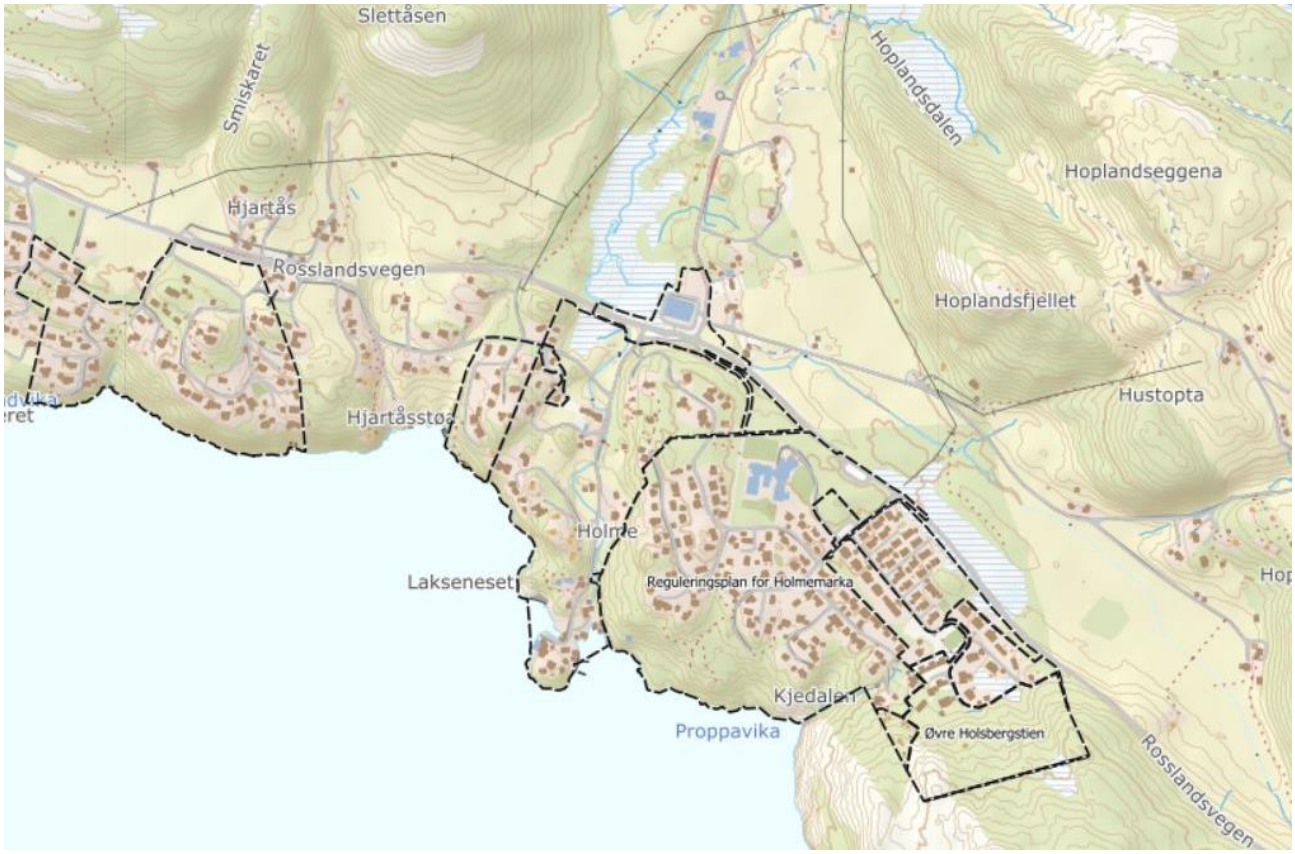
Figur 1 Oversiktskart – Plassering av planområdet innringa.

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



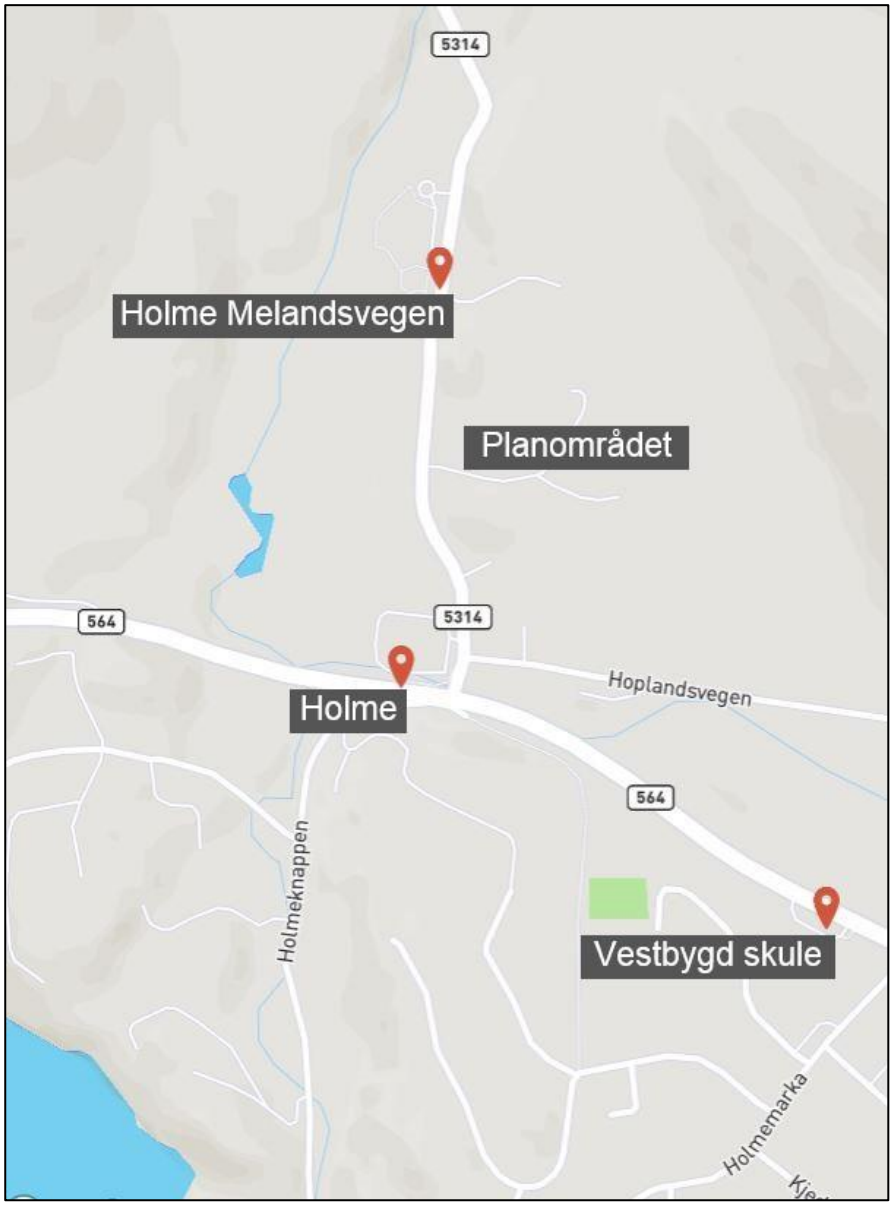
Figur 2 Oversiktskart reguleringsplanar i området.

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. Vegløysinga 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 avkøyrselen, 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, legekontor 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

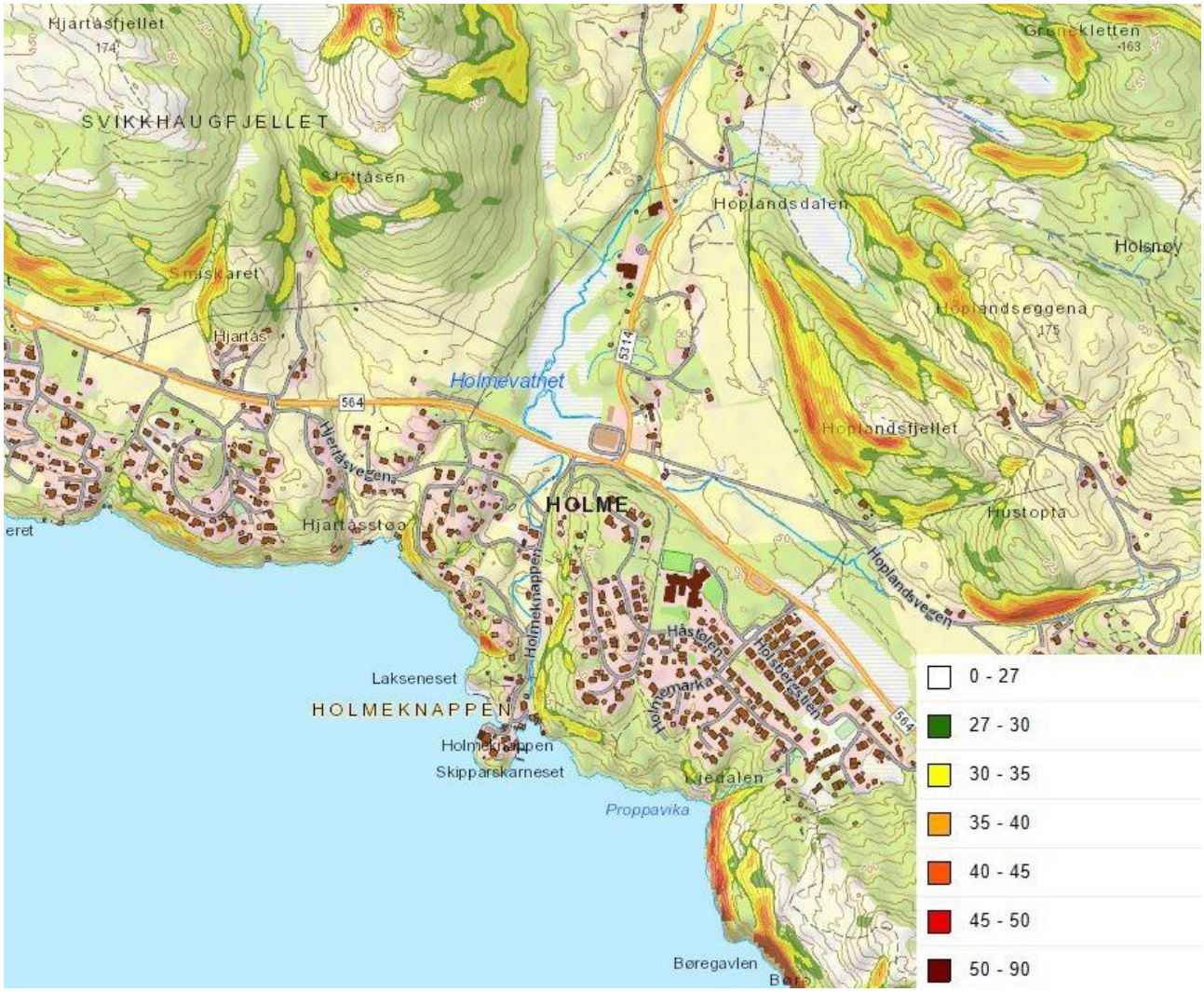
Det er utarbeidd ein VA-rammeplan knytt til planlegginga. Denne tek omsyn til dagens standard på nettet og syner avrenning frå området med tanke på overvasshandtering. VA-systemet i området skal ha nok kapasitet til å tåle ei slik utbygging. Det er ved utbetring av fylkesvegen også gjort forbetringar

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 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 rygger 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).

2.8 Soltilhøve

Heile planområdet vil ha gode soltilhøve året rundt. Planområdet ligg like vest for Hoplandsfjellet, men ein ser at toppen berre kastar skugge på området tidleg på dagen. Det er utarbeidd soldiagram for planområdet som viser soltilhøve ved ulike tider vårjamdøger (21. mars) og sumarsolkverv (21. juni).

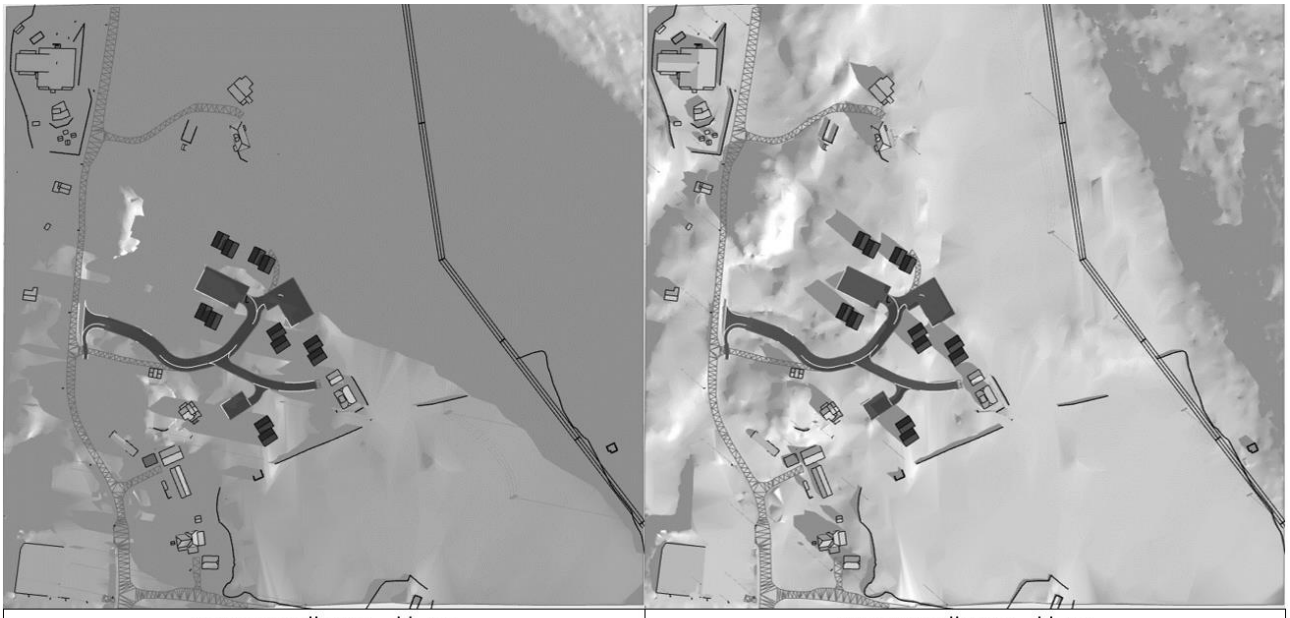
Desse viser at området generelt har gode soltihøve og at det kunn seint/tidleg om vinterhalvåret vil vere noko skugge over mindre delar av planområdet. Det er lagt inn illustrasjonar av nokre tiltenkte bygg i sol- og skuggeanalysen. Analysa er berre rettleiande og illustrasjonane viser ikkje fastsett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

Vårjamdøger – kl. 07	Vårjamdøger – kl. 09

Figur 5 Vårjamdøger klokka 07.00 og 09.00.

Vårjamdøger – kl. 15	Vårjamdøger – kl. 19

Figur 6 Vårjamdøger klokka 15.00 og 19.00.



Figur 7 Sommarsolkverv klokka 09.00 og 11.00.

Figur 8 Sumarsolkverv klokka 16.00 og 18.00.

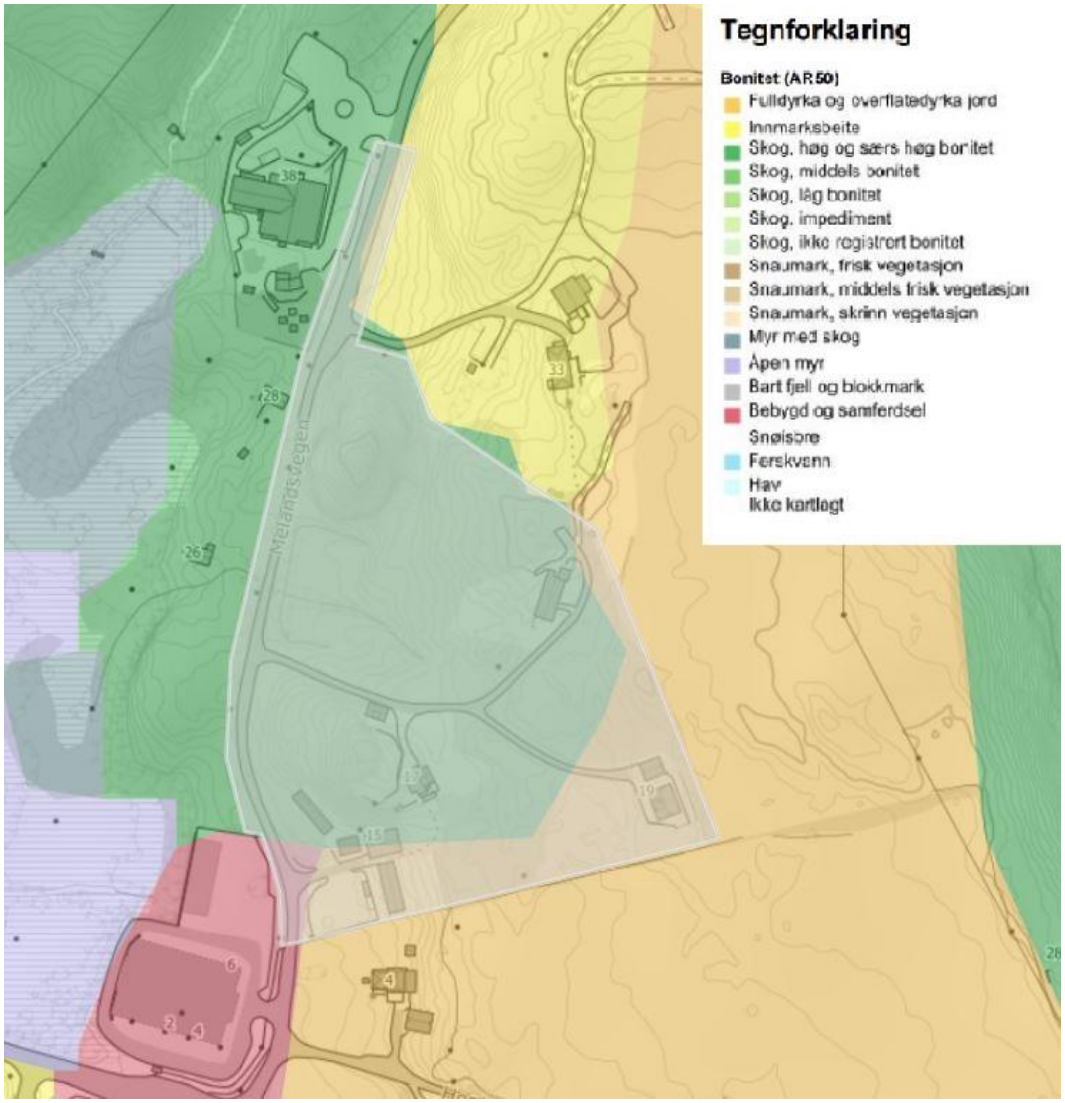
2.9 Klima

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.

2.10 Natur, vegetasjon og biologisk mangfald

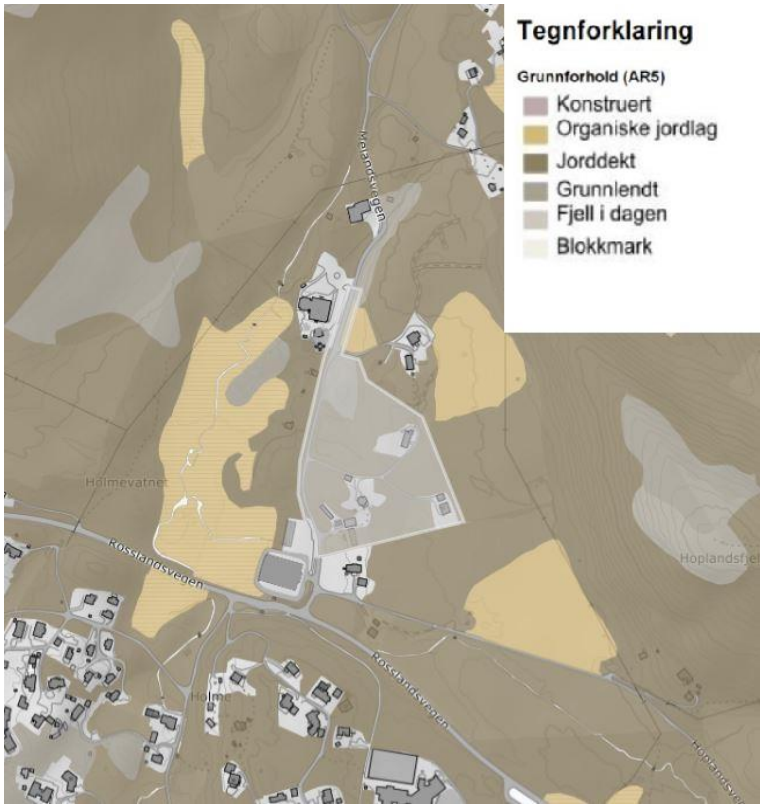
Planområdet består av delvis bygd – og ubygd område. Det bygde området består av to einebustadar, eit eldre låvebygg i nord-aust og eit mindre næringsareal i sør, sør-vestleg retning.

Ein finn i dag to einebustader innafor planområdet. Begge desse skal bevarast. Det same gjeld for næringsarealet i sør, sør-vest. Eksisterande landbruksbygningar innafor området skal rivast. I Miljødirektoratet sin kartbase er det ikkje registrert verneområde, inngrepsfri natur eller kulturlandskap innanfor planområdet.

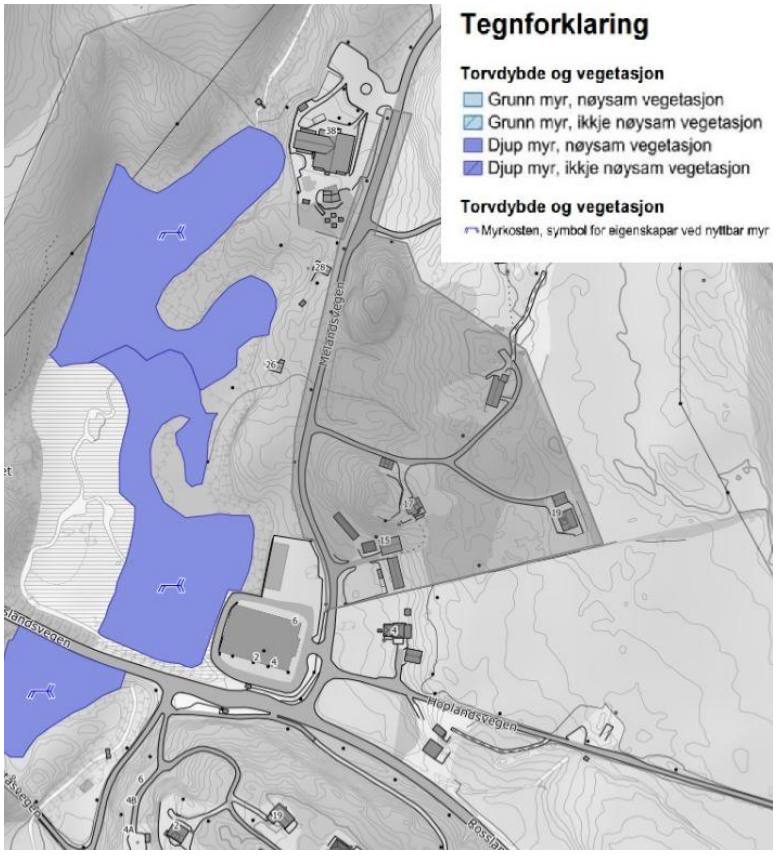


Figur 9 Bonitetskart – Planområdet (Kjelde: Kilden/NIBIO).

I kartet over bonitet ser ein at det er lagt på «skog, høg og særs 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 10 Kart over grunntilhøve (Kjelde: Kilden/NIBIO).

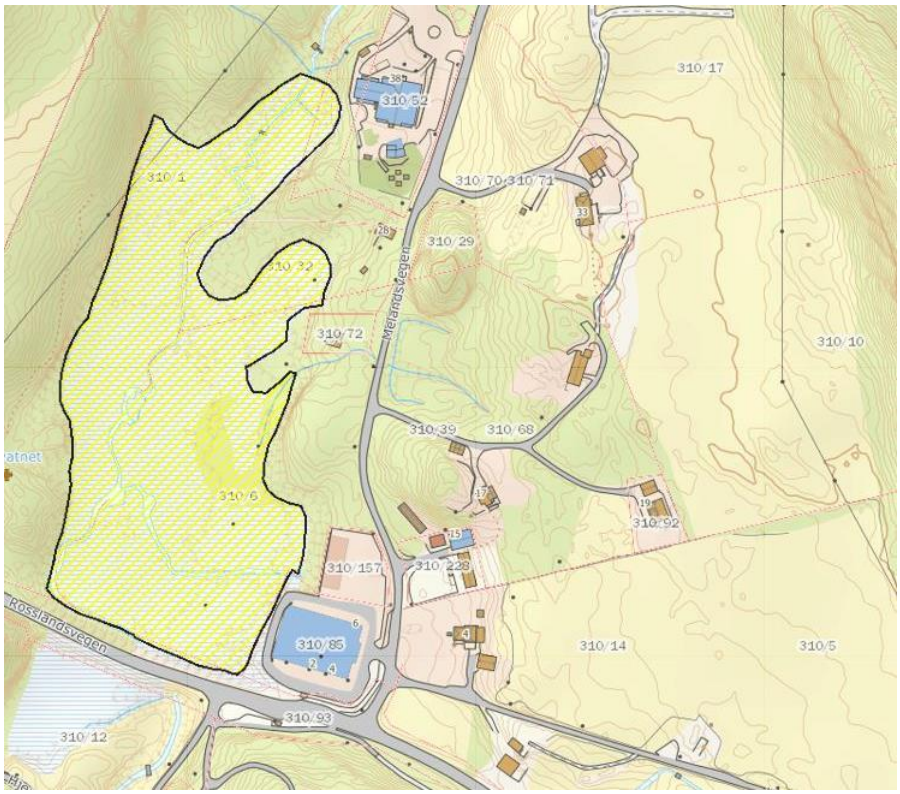


Figur 11 Myrområde vest for planområdet (Kjelde: Kilden/NIBIO).

2.10.1 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 12 Myrrikse registrert vest for området (Kjelde: Miljostatus.no). Feltet med gul skravur indikerer området kor myrriksa er registrert.

2.10.2 Bilete av natur, vegetasjon og biologisk mangfald

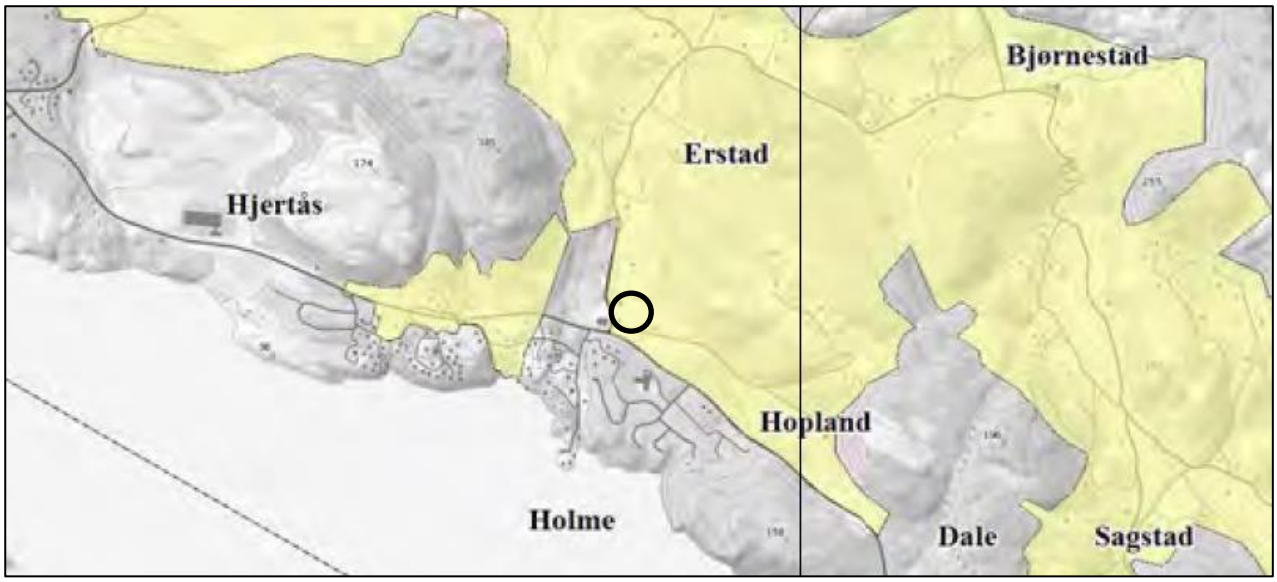
Figur 13 Sør-vestlege delen av planområdet. Noko skog, men mest hage og lavt voksande vegetasjon.

Figur 14 Myrområdet vest for planområdet.

Figur 15 Plantet thujaskog i noen deler av planområdet.

2.11 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 9). 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 16 Utsnitt frå temakart for Meland kommune, kategori: kjerneområde landbruk. Planområdets omtrentlege plassering er markert med sort sirkel.

2.12 Born og unge

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

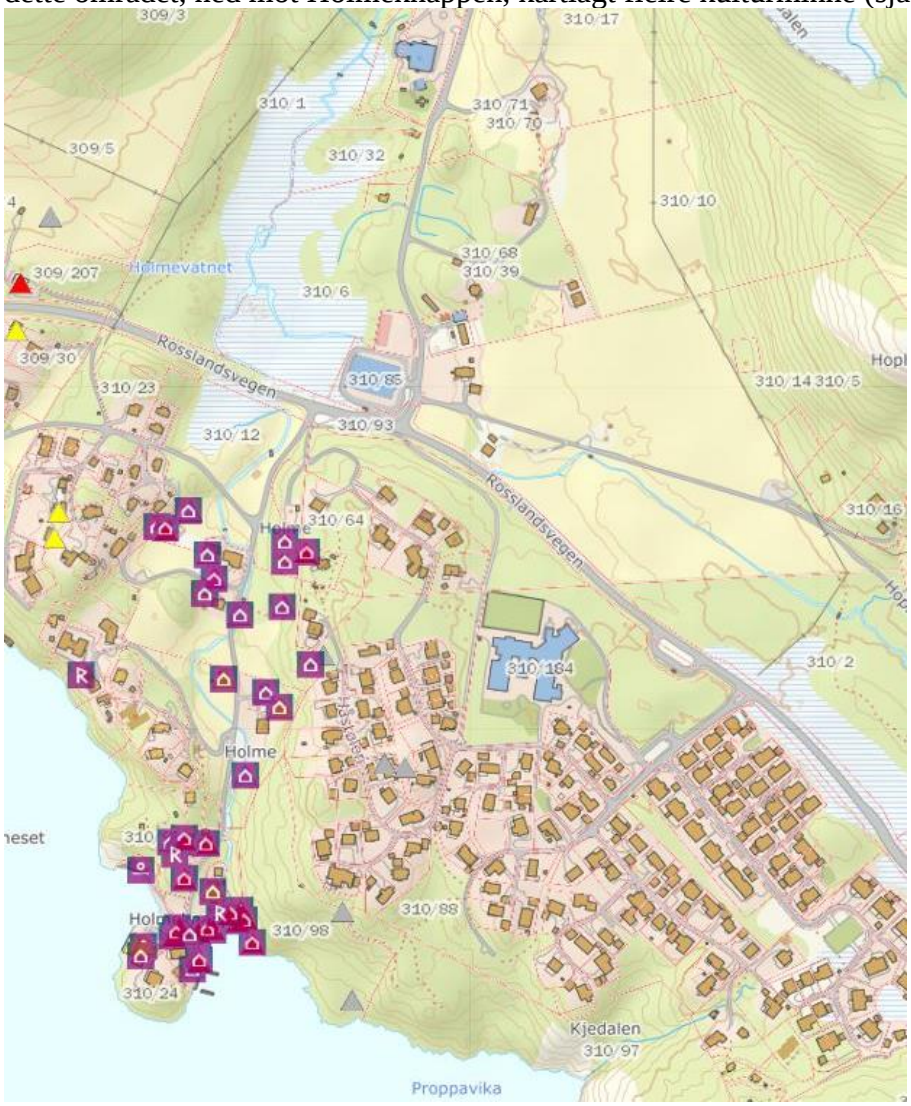
Områda som har blitt nytta av barnehagen er delar av områda nord-vest i planområdet, ned mot vegen opp til barnehagen. Barnehagen ligg cirka 50 meter frå planområdet.

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

2.13 Kulturminne

Det er ikkje kjennskap til forminne eller andre verneverdige kulturminne innanfor planområdet. Ingen av bygga innanfor planområdet er registrert som SEFRAK-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 17).



Figur 17 Kulturminner i og rundt Holme og Holmeknappen (Kjelde: Miljostatus.no).

2.14 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.

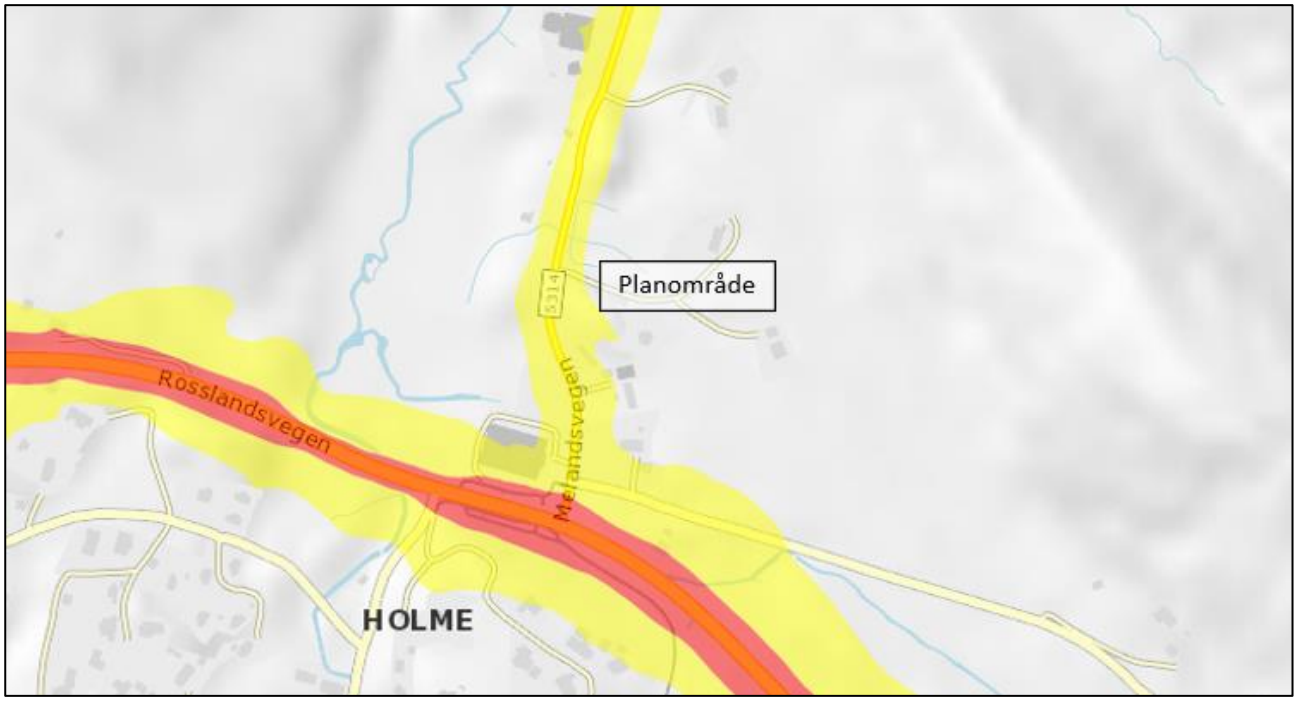
Figur 18 Berggrunnskart – planområdet er satt ring rundt. (Kjelde: NGU).

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.

2.15 Støy

Den delen av planområdet som ligg tettast opp mot fv5314 er noko utsett for støy i følgje Statens Vegvesen sine støysonekart. Dette må takast omsyn til i det vidare planarbeidet. Det er elles ikkje registrert nokon støy kjelder i planområdet i dag. Eventuell støy i området kan vere frå til- og frå-køyring i samband med eksisterande bustader i og rundt planområdet.

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



Figur 19: Støysonekart.

2.16 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 legga 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, bornehage og bussforbindelsar innanfor gangavstand.

Føremålet med forskrift om konsekvensutgreiing er å klargjere konsekvensar av planar og tiltak som kan få vesentlige 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, særlig 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 friluftsformål, 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 vere 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 samisk utmarksnæring eller reindrift og område særleg viktig for friluftsliv	Det er registrert et myrområde vest for planområdet kvar det er registrert myrrikse og dvergspett. Myrrikse er trua art. Dvergspett er livskraftig. Planane rører ikkje direkte ved området kor desse artane oppheldt seg og det	**B**

	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 friluftsformål (…)	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 miljøstandardarar 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.

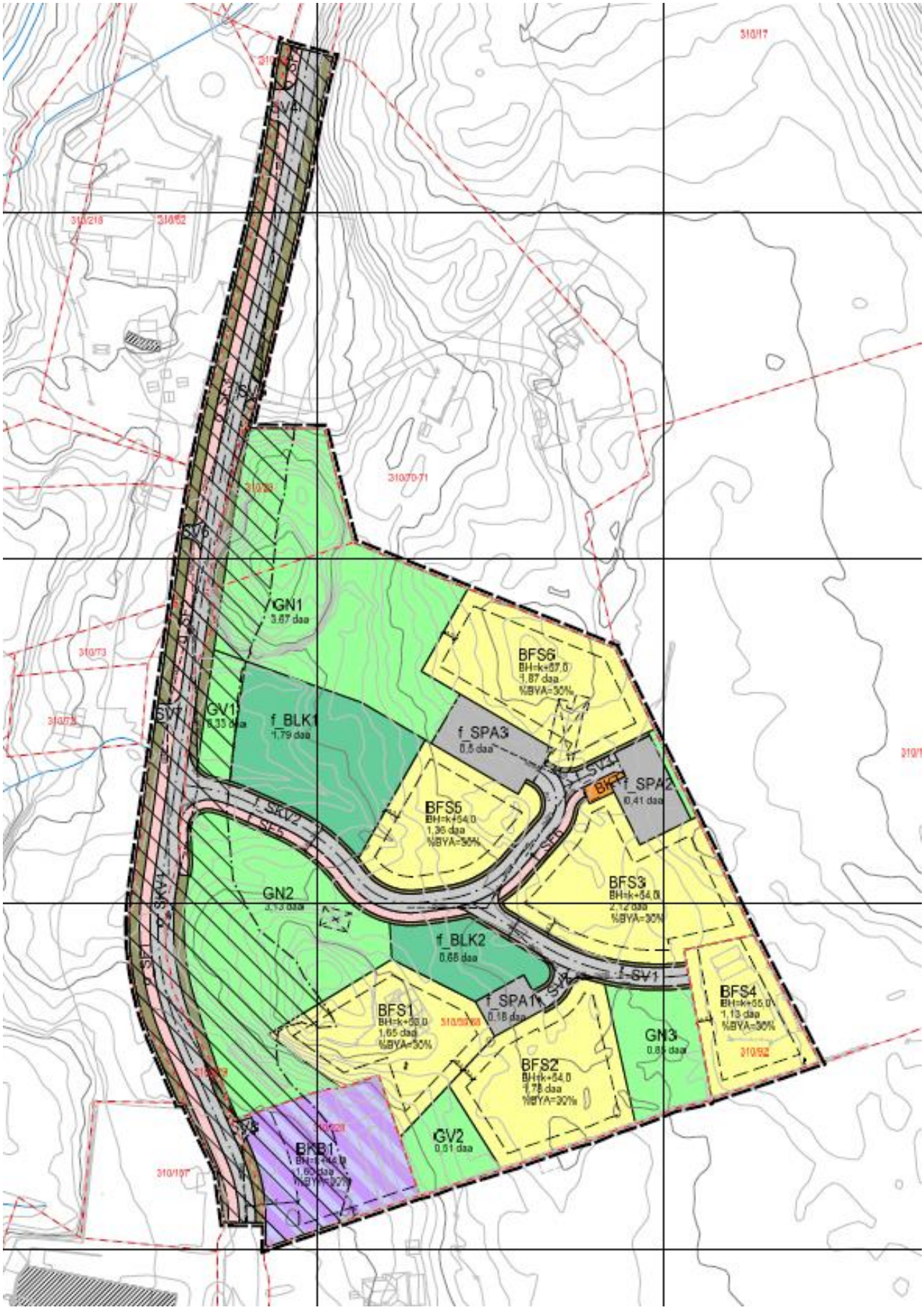
Hovudargumenta for vurderinga er tiltakets omfang og karakter, at utbygginga skjer i eit område som allereie er påverka av utbygging, og at det ikkje føreligg kjent kunnskap om vesentlege konfliktar direkte knytt til område for utbygging.

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	**Feltnamn**	**Areal** (daa)	**(Maks) Antal bueiningar**
Bygningar og anlegg:			
Frittliggande bustad	*BFS1, BFS2, BFS3, BFS4, BFS5, BFS6*	***9,90***	*22*
(Maks) - Totalt nye bustader			***20 (+2 eksisterande)***
Øvrige kommunaltekniske anlegg	*BKT*	***0,05***	
Leikeplass	*BLK*	***2,48***	
Grønnstruktur			
Naturområde – grønstruktur	*GN*	**7,70**	
Vegetasjonsskjerm	*GV*	***0,84***	
Næringsområder			
Kombinert forretning/kontor	*BKB*	***1,60***	
Samferdsle og teknisk infrastruktur			
Veg	*SV*	***0,69***	
Køyreveg	*SKV*	***2,67***	
Fortau	*SF*	***1,39***	
Anna veggrunn	*SVG*	***2,28***	
Parkering	*SPA*	***1,10***	



Figur 20: Plankart.

Figur 21: Illustrasjonsplan.

3.1 Frittliggande bustader (BFS)

Planforslaget legg opp til nye bustader i form av to- og firemannsbustader. Totalt er det planlagt 20 nye einingar. I tillegg til desse inngår to eksisterande einebustader som ein del av reguleringsplanen, Melandsvegen 17 som ligg innafor gbnr. 310/39 og Melandsvegen 19 innafor gbnr. 310/92. Tabell 2 visar planlagt busetnad innanfor dei ulike felta. Tomtestorleik, utnyttingsgrad og maks byggjehøgd (kotehøgd) er også vist i plankartet.

Alle nye bustadar vil regulerast som frittliggjande småhus. Firemannsbustadane skal bestå av fire 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	Kotehøgd	Bustadtype	Antal bustad-einingar
BFS1	1645	30	493	53	Eksisterande einebustad	1
BFS2	1784	30	535	54	1 x tomannsbustad	2
BFS3	2106	30	631	54	2 x firemannsbustad	8
BFS4	1127	30	338	55	Eksisterande einebustad	1
BFS5	1363	30	408	54	1 x tomannsbustad	2
BFS6	1874	30	562	57	2 x firemannsbustad	8
Totalt						22

3.1.1 Uteopphaldsareal

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 m^2 pr. bueining over 60 m^2. For kvar bueining under 60 m^2 er kravet min. 50 m^2.*
- *I område for konsentrert busetnad, skal det setjast av privat uteopphaldsareal MUA = min. 50 m^2 pr. bueining og felles leikeareal MUA = min 50 m^2 pr. bueining.*
- *Når det samla vert bygd fleire enn 4 bueiningar over 60 m^2, skal i tillegg min. 150 m^2 setjast av til felles sandleikeplass.*

Kvalitetskrav fellesareal:

- *Lokalisering - Ved utarbeiding av reguleringsplan skal eigna areal for barn og unge ha prioritet og lokaliserast 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 – Areala skal ha trafikksikker plassering og tilkomst, og skal skjermast mot støy (< 55dB), rasfare, stråling, forureining og anna helsefare.*

- *Form og struktur – Areala 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 – Areala 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.*

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.

3.1.2 Parkering

KDP Meland sett krav om 2 p-plassar 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. Tabell 3 gjev ein oversikt over korleis parkering for dei ulike delfelta skal løysast.

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

Delfelt	På eige grunn	F_SPA1	F_SPA2	F_SPA3	Totalt antal pr. delfelt
BFS1	-	2	-	-	2
BFS2	-	4	-	-	4
BFS3	-	-	16	-	16
BFS4	2	-	-	-	2
BFS5	-	-	-	4	4
BFS6	-	-	-	16	16
Totalt	2	6	16	20	

F_SPA1 er felles parkeringsplass for bustadane innafor BFS1 og BFS2, og skal opparbeidast med totalt 6 biloppstillingsplassar. F_SPA2 er felles paringsplass for bustadane innafor BFS3. Parkeringsplassen skal opparbeidast med totalt 16 biloppstillingsplassar, der minimum 1 av plassane skal vere utforma med omsyn til rørslehemma. F_SPA3 er felles parkeringsplass for bustadane innafor BFS5 og BFS6. Parkeringsplassen skal opparbeidast med totalt 20 biloppstillingsplassar, der minimum 1 av plassane skal vere utforma med omsyn til rørslehemma. For eksisterande bustad innafor BFS4 skal parkering løysast på eigen tomt.

Det er stilt rekkefølgjekrav til ferdigstilling av parkeringsplassane. Rekkefølgjekrava er knytt til dei tilhøyrande delfelta.

3.1.3 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.

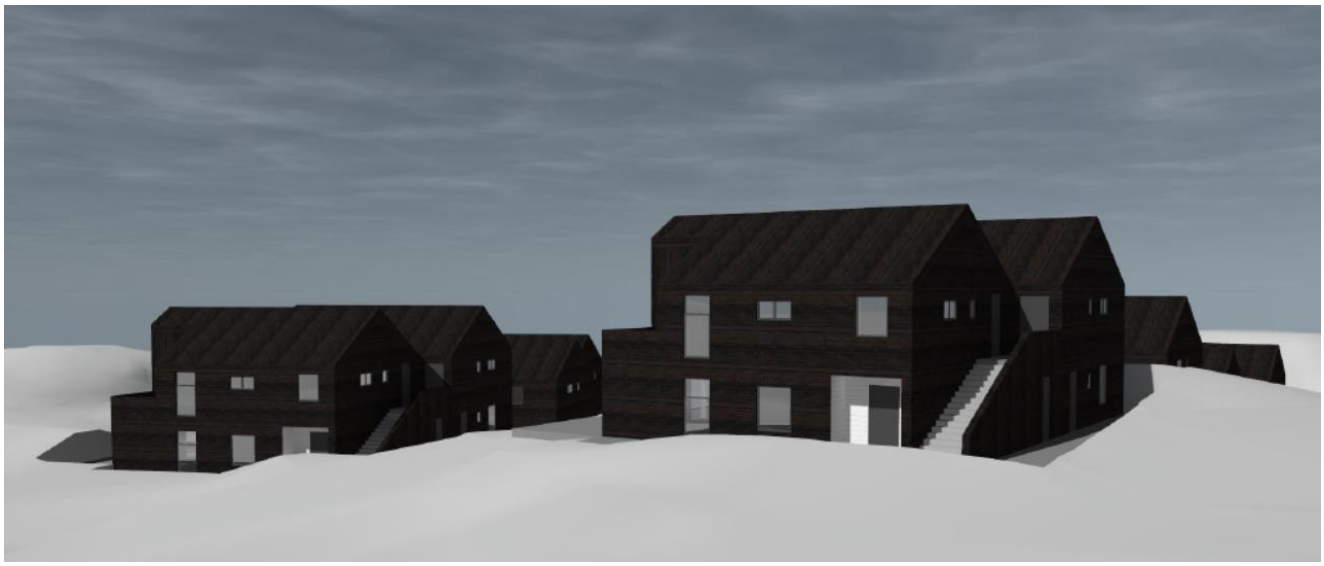
Overvatn
Topografisk utgjer planområdet del av ei lita høgd slik at det ikkje er fare for alvorlege flaumhendingar. Det er likevel viktig at overvassystemet vert tilstrekkeleg dimensjonert og avrenning frå harde flatar, (hustak, parkering, etc.) hovudsakleg vert handtert lokalt gjennom lokal fordrøyning 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, skal dette 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 utgjer 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.

3.1.4 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 22 Skisse av prosjekt – viser mogleg utforming av bygg. (kjelde: Arkoconsult)

3.1.5 Byggjemønster

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

3.1.6 Berekraftig planlegging

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

3.1.7 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 vedomn. 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.

3.1.8 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 dreiing 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.

3.1.9 Tilgjengeleg bueining

KDP Meland sett krav om at minimum 50% av nye bueiningar skal utformast som tilgjengeleg bueining i framtidige utbyggingsområde med krav om utarbeiding av reguleringsplan. Dette kravet er følgt opp i planforslaget. § 4.1.1 h) sett krav om at bueiningane i første etasje av firemannsbustadane innafor BFS3 og BFS6, og tomannsbustaden innafor BFS5, skal utformast slik at dei oppfyller krava til tilgjengeleg bueining.

3.2 Kombinert føremål – forretning/kontor (BKB)

Regulering av eksisterande røyrleggarbedrift, 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.

Parkeringskrav for BKB1 er i samsvar med overordna krav i KDP Meland. Det er derfor stilt krav om 1 parkeringsplass for bil og 0,2 parkeringsplassar for sykkel per 40 m^2 BRA forretning/kontor.

3.3 Grønstruktur

3.3.1 Naturområde – grønstruktur (GN)

Grøntareal innafor planområdet vert regulert som naturområde – grønstruktur. Eit større naturområde nord i planområde, mot barnehagen, er regulert som GN1. Naturområdet skal ivaretakast slik som det er i dag, og vil vere ei god buffersone mellom bustadane og barnehagen/vegen i nord. Det er også regulert eit større grøntområde like sør for tilkomstvegen til planområdet, og eit grøntområde mellom eksisterande bustad innafor BFS4 og ny busetnad i forkant av denne (BFS2).

3.3.2 Vegetasjonsskjerm (GV)

I området mellom fv5314 og leikeplassen f_BLK1 er det sett av areal til ein vegetasjonsskjerm, kalla GV1. Vegetasjonsskjermen overlappar med gul støysone ved fylkesvegen, og byggegrensa 15 meter frå vegen. Vegetasjonsskjermen 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. Det er også sett av areal til vegetasjonskjem mellom bustadområde BFS2 og næringsområdet BKB1. Innafor områda som er regulert som vegetasjonsskjerm skal naturleg terreng og vegetasjon bevarast.

3.4 Veg og tilkomst

3.4.1 Fylkesveg

Fylkesvegen er regulert som o_SKV1 i planforslaget. Fylkesvegen er regulert basert på prosjekteringsgrunnlag som vart utarbeida i samband med utbetringa av fylkesvegen. Vegen vart nyleg utbetra (2019/20), og er såleis av god standard. Reguleringsplanen legg ikkje opp til endringar for fylkesvegen. Også avkøyrsler frå fylkesvegen er regulert basert prosjekteringsgrunnlaget og opparbeida situasjon (SV7 – eksisterande situasjon).

3.4.2 Tilkomstvegar

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. Vegen som er planlagt er vist i plankartet. Det er også utarbeida plan- og profilteikningar for vegane, desse følgjer som vedlegg til planen. Hovudstammen inn i planområdet er regulert som f_SKV2. Det skal opparbeidast fortau langs køyrevegen. F_SKV2 er regulert med ein breidde på 5,5 meter. Fortauet er regulert med ein breidde på 2,65 meter. Øvrige tilkomstvegar til nye bustader vert regulert som veg, f_SV1, f_SV2 og f_SV3. Også desse vegane er regulert med ein breidde på 5,5 meter. Alle tomtane vil såleis ha tilfredsstillande tilkomst og mjuke trafikantar vil bli ivareteke.

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

Tilkomst til eksisterande røyrleggarbedrift er regulert som avkøyrsel frå fylkesvegen. Utforminga av avkøyrsla tek utgangspunkt i prosjekteringsgrunnlaget for utbetringa av fylkesvegen. Reguleringa av avkøyrsla er også i samsvar med opparbeida situasjon.

3.5 Leikeareal

Krav til leikeareal er lista opp i § 1.6.12 i KDP Meland. Krava er gjengjeve i tabell 4, sjå under. På bakgrunn av antal bueiningar som planen legg opp til, vert det krav om både samdleikeplass og nærleikeplass.

KDP Meland sett nokre krav knytt til dei spesifikke typane leikeplassar. Sandleikeplassar, som etablerast for 5-24 bueiningar, skal ha ein storleik på 150-250 m^2, medan nærleikeplassar for 15-150 bueiningar skal ha ein storleik på 500-1500 m^2. 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 1794 m^2, medan f_BLK2 vil ha eit areal på om lag 684 m^2. Totalt er det sett av ca. 2478 m^2 til leikeplassar. Leikeplassane skal opparbeidast med min. 3 leikeapparat, sandkasse og sitteplassar. Innanfor f_BLK1 skal det i tillegg leggjast til rette for ball-leik for større barn. Leikeplassen vil også vere tilgjengeleg for bruk av Blåklokka barnehage. Leikeareala skal vere ferdig opparbeidd ved innflytting i feltet.

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	• 150-250 m²	• 500-1500 m² • 2 x 750 m² • 3 x 500 m²	• 3000-5000 m² • 2x 25000 m²
Utstyr	• Sandkasse • Leikereiskap (min. 2) • Bord/benker	• 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 50 m frå bueining • Augekontakt med bueining • Skjerma frå køyreveg • Meste av arealet er flatt • Min. 50% sol ved jamdøgn kl. 15	• Max 150 m frå bueining • Trafikktrygg tilkomst • Skjerming mot trafikk og bustad • Min. 50% flatt • Min. 50% sol ved jamdøgn kl. 15	• Max 150 m frå bueining • Trafikktrygg tilkomst • Skjerming mot trafikk og bustad • Min. 50% flatt • Min. 50% sol ved jamdøgn kl. 15
Dekke	• Toppdekke 0-5 mm banedekke • 10 cm tykkelse på grov grus 0-15 TI	• Toppdekke 0-5 mm banedekke • 10 cm tykkelse på grov grus 0-15 TI	• Toppdekke 0-5 mm banedekke • 10 cm tykkelse på grov grus 0-15 TI
Gjerde	• Fletteverksgjerde • Maske 5x5 cm • Sintrer plast • T50 stolper vert styrkt med rør oppe og nede • Høgde 113 cm	• 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

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 utarbeidd ein RTP for planområdet. Løysingar som vert skildra i denne skal leggjast til grunn for avfallshandtering i planområdet. Det vert lagt til rette for avfallshandtering med bruk av tradisjonelle avfallsbehaldarar for restavfall, matavfall og papp/papir. For plast og evt. tekstil skal det nyttast plastsekkar. Avfallsbehaldarar skal trillast til felles oppstillingsplass på hentedagen.

Det er sett av areal til ein felles oppstillingsplass for avfall i planområdet, kalla f_BKT. Oppstillingsplassen er lokalisert sentralt i feltet, med kort gåavstand til alle bustadane. Området skal planerast og asfalterast.

4 Konsekvensar av planframlegget

Store deler av planområdet som i dag ikkje er bygd ut vil bli bygd ut med varierande 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 byggjehøgd som er tilpassa kringliggjande type bustad. Det er stilt krav om å tilpasse nye bygningar til eksisterande landskap og terreng. Sjølve 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 einebustadar i området som er busett. Begge desse har ein hatt dialog med.

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

4.4 Friluftsliv, naturområde og barn 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.

Det er ikkje registrert barnetråkk innafor området. Ein veit barnehagen nyttar delar av område nordvest i planområdet til leik og opphald. For å sikre at ein ikkje kjem i konflikt med denne bruken av området, vert dette arealet regulert som naturområde GV1. For å sikre ein auke i variasjonen av leiketilbod i området, også for barnehagen, er det stilt krav om et det skal opparbeidast balleik innafor f_BLK1. Denne leikeplassen ligg like ved områda som per i dag nyttast av barnehagen, og vil såleis vere lett tilgjengeleg for barnehagen.

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 legger 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 Kostnadar ved miljøforringelse skal takast av tiltakshavar:
Tiltakshavar er klar over at iht. §11 skal kostnadar knytt til å hindra eller avgrensa skadar på naturmangfaldet som tiltak utgjer 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 rekkefølgjekrav 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 22 (20 nye og 2 eksisterande) busetnadar, kan ein rekne ut ÅDT på vegen i planområdet. 4,5 x 22 = ~100. 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 er det god dekning for parkering i området. Felles parkeringsplassar er lokalisert sentralt i bustadfeltet, med lett tilgjengelegheit til bustadane. Minimum 1 av p-plassane på dei felles parkeringsplassane f_SPA2 og f_SPA3 skal vere utforma med omsyn til rørslehemma.

4.8 Støy og støv

Trafikkstøy frå fylkesvegen er den einaste kjende støykjelda i området. Det er lagt inn støysone i plankartet basert på Statens vegvesen sine støysonekart. Det er ikkje planlagt ny støyømfintleg innafor støysona, og basert på dette ser ein ikkje behov for at det gjerast avbøtande tiltak. Delar av felt B**F**S1 ligg innafor støysona. Eksisterande bustad ligg i god avstand (om lag 14 m) frå støysona. Arealet som ligg innafor støysona kan ikkje medreknast i minste uteopphaldsareal for einebustaden. Det er likevel ikkje noko problem å sette krava til 200 m² uteopphaldsareal for feltet.

Elles er det er lagt inn grønstrukturar som skil bustadområda frå fylkesvegen. Det er som tidlegare nemnt også lagt inn vegetasjonsskjerm mellom fylkesvegen og leikeplassen f_BLK1. Trafikk i forbindelse med dei nye bustadane vil gje noko auke av støy. Det er her skissert maksimalt 20 nye bueiningar kor det er tenkt at ein skal ha 2 parkeringsplassar per bustad, og støyauken som følgje av trafikk frå nye bustader er derfor venta å vere beskjeden.

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 utgjer noko relevant fare i høve til forureining, både til sjølve byggjegrunnen 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. KDP Meland sett krav om at minimum 50% av nye bueiningar skal utformast som tilgjengeleg bueining. Dette kravet er følgt opp i planens føresegn, som set krav om at bueiningane i første etasje av firemannsbustadane innafor BFS3 og BFS6, og tomannsbustaden innafor BFS5, skal oppfylle krava til tilgjengeleg bueining. 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. Som eit føre-var-prinsipp er det lagt inn rekkefølgjekrav som sikrar avklaring av reell fare for områdeskred for delar av planområdet som ligg under marin grense. 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 planløysing 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 tilknyting 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 vere 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 tidlegare 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 bestående 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.