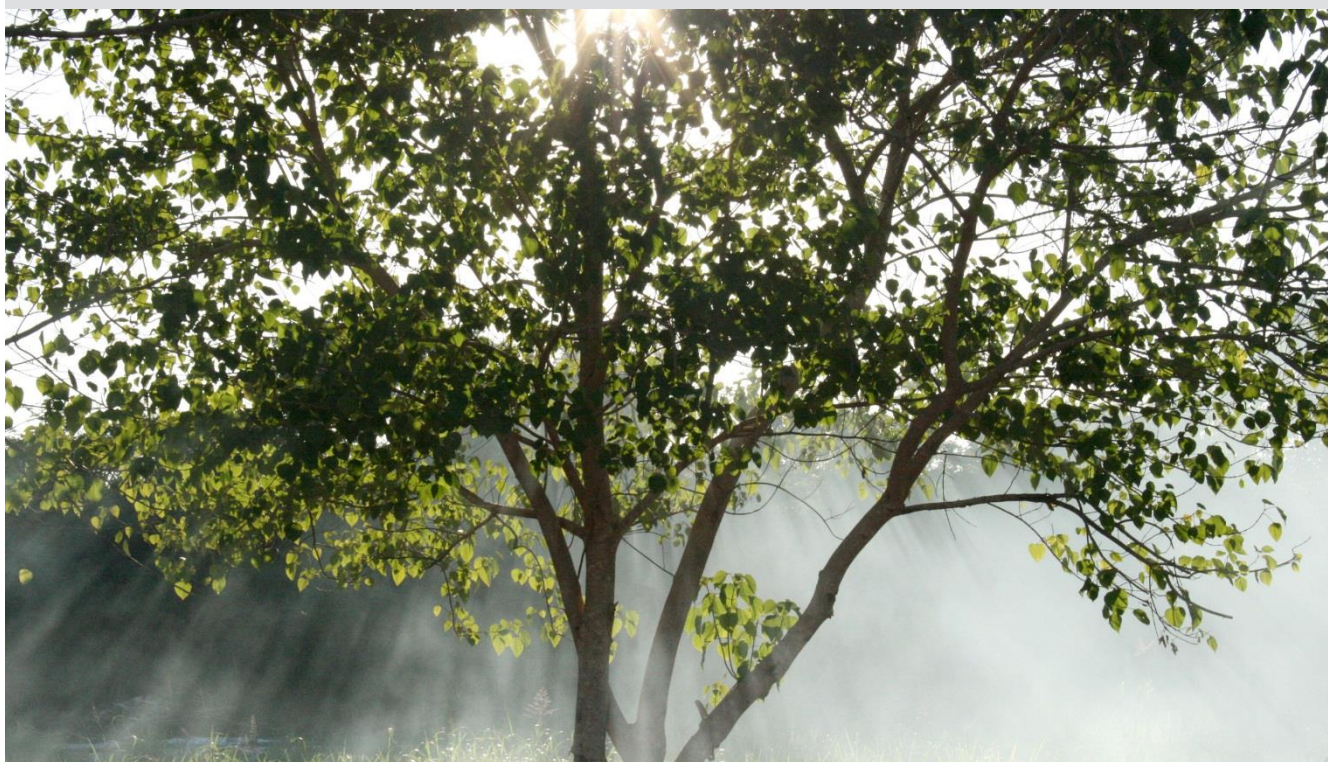


Detaljreguleringsplan Tonesmarka, gnr 22, bnr 4 m.fl (del av B8 i KP)

Planinitativ



Oppdragsnr.: 5185059
2018-09-04

Oppdragsgjevar: Magnar Askeland m.fl
Oppdragsgjevares kontaktperson: Magnar Askeland
Rådgjevar: Norconsult AS, Valkendorfs gate 6, NO-5012 Bergen
Oppdragsleiar: Mona Hermansen
Fagansvarleg: Mona Hermansen
Andre nøkkelpersonar: Aashild Lauvsnes Øren, Line Elvøy

01	2018-09-04	Planinitativ	Moher	Tsi	Moher
Versjon	Dato	Omtale	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeida av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandlar. Opphavsretten tilhøyrar Norconsult. Dokumentet må berre nyttast til det formål som går fram av oppdragsavtalen, og må ikkje kopierast eller gjerast tilgjengeleg på annan måte eller i større utstrekning enn formålet tilseier.

1 Føremål med planen

Planområdet omfattar gnr 22, bnr 4, 68, 150 og 82 i sørenden av Mjåtveitmarka på Mjåtveit (forslag til plangrense er vist på neste side). Området er satt av til bustadområde i kommuneplanens arealdel, som del av område B8. Føremålet med detaljreguleringsplanen er å legge til rette for utbygging av eit godt bustadområde samt eit forsamlingslokale med tilhøyrande utandørs aktivitetsområde. Det er eit mål å utvikle området rundt forsamlingslokalet til eit mangfaldig aktivitetsområde med td . ballspel og annan idrett, leik, sosiale samankomstar m.v. Det vil bli lagt til rette for kyststi langs med sjøen i området i tråd med føringar i kommuneplanens arealdel.

Forslagsstillar er grunneigarane i området. Bnr 4 er eigd av Magnar og Astrid Askeland, bnr 82 av Bygghuset Utvikling AS (representert ved Thomas Kvalheim) og bnr 150 og bnr 68 av Bjørn Frode Flataker.

I vest har kommunen sett i gang ein reguleringsplanprosess for områdereguleringsplan Dalstø - Mjåtveitstø. Samkøying mot områdereguleringsplanen er nødvendig som ein del av arbeidet, særleg knytta til tilkomst.

2 Plangrense, tilhøvet til kommuneplan og pågåande planarbeid



Figur 1: Forslag til plangrense vist på utsnitt av kommuneplanen sin arealdel

kan løyse ut bnr 254 via den same tilkomstvegen. Dette vil i så tilfelle kunne frigjere større delar av bnr 82 til utbygging.

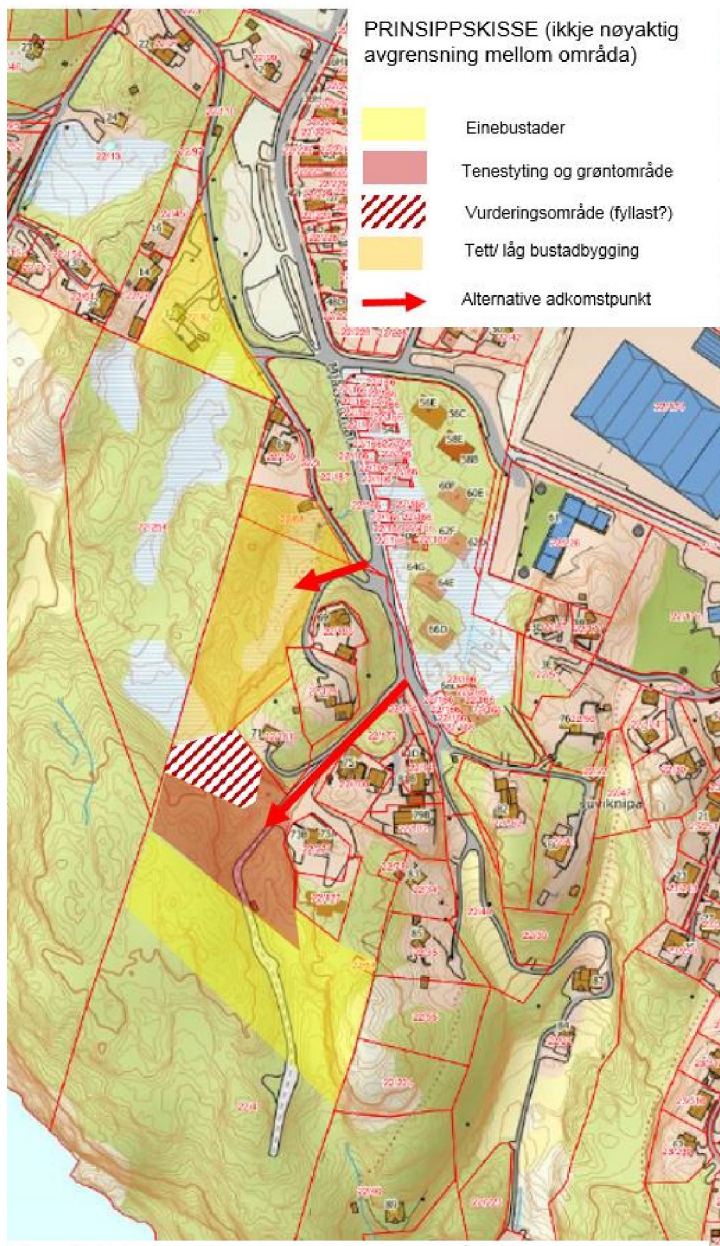
Føremåla i planen er stort sett i tråd med kommuneplanen sin arealdel. Spørsmålet om forsamlingslokale kan inngå i reguleringsplanen, sjølv om dette ikkje er bustadføremål, har vore handsama som ein prinsippsak. Kommunestyret vedtok den 13.12.17 at planarbeidet kunne starte opp som omsøkt.

Fig 1 viser forslag til plangrense. Plangrensa omfattar gnr 22, bnr 4, 68, 150 og 82. Desse er alle ein del av B8 i kommuneplanen. I tillegg er 5 utbygde, og allereie regulerde, einbustader tatt med i planavgrensinga for å få ei naturleg avgrensning av planen. Desse inngår i dag i reguleringsplan for Mjåtveitmarka, planid 125620060002.

I sør er plangrensa lagt slik at den planlagte kyststien kan inngå i reguleringsplanen. Det er ikkje planar om kyststi eller andre tiltak på Toneset så dette arealet er ikkje tatt med i foreslått plangrense (på grunn av eventuelle krav om arkeologiske undersøkingar er det ikkje ønskeleg å ha med område der det ikkje er planlagt tiltak). Toneset vil inngå som del av driftsplanen på gardsdrifta på gnr 22, bnr 4 og haldast i hevd med blant anna beiting av husdyr.

Bnr 82 er ein del av oppmeldt planarbeid for områdereguleringsplan Dalstø – Mjåtveistø. Grunneigar ønskjer å vere del av planen Tonesmarka i staden. Dette har sin bakgrunn i eit ønske om å sjå på alternative tilkomstløysingar for bnr 254. I områdereguleringsplanen er det lansert ein tanke om tilkomst til bnr 254 over bnr 82. I planarbeidet for Tonesmarka vil vi sjå på tilkomst til bnr 4 (enten heile eller berre kun nordre del) over nordre del av bnr 4. Då er det naturleg å og sjå på om vi

3 Planlagte bygg, anlegg og andre tiltak



Figur 2: Prinsippkisse for utvikling av området

Prinsippkisse for utvikling av området er vist på fig 2. Det er ønske om frittliggende einebustader sør på bnr 4, tenesteyting m/ grøntområde i midten og tett/ låg bustadbygging i nord på bnr 4. På bnr 68 er det truleg ønskeleg med ein einebustad. På bnr 82 er det ønske om einebustader, evt kan rekkehus og vere eit alternativ her.

Vi vil, som eit anslag, anta at det kan vere plass til 15 - 25 nye bueiningar innafor planområdet, men detaljar rundt dette er foreløpig ikkje undersøkt.

Aktivitetsområdet og forsamlingslokalet er tenkt utvikla i samarbeid med Kristent Fellesskap Nordhordland, men utandørsareala vil kunne nyttast av alle.

Målet er først og fremst å utvikla denne delen av planområdet slik at det kan bli brukt til aktivitetar for born og unge. Området blir vurdert til å vera svært gunstig for føremålet. Arealet er rimeleg godt skjerma, samstundes som det er lett å koma til på gang og sykkelstiar frå Frekhaug.

KF.Nordhordland har omlag 70 barn i barnarbeidet pr. no, i tillegg til at dei har ungdomsarbeid mm. Nærområdet har og mange bebuarar, særleg mange barnefamiljar.

Uteområdet vil utviklast med ballbaner, leikeområde og evt andre uteaktivitetar. Kva aktivitetar som kan vere aktuelle vil vere eit tema i det vidare planarbeidet.

Det skraverte «vurderingsområdet» er eit dalsøk i terrenget. Om dette kan utnyttast til uteaktivitetar på noko vis, gjennom å fylla eller tilrettelegge på anna måte, må sjåast nærare på undervegs.

Når det gjeld sjølve forsamlingslokalet (bygget) vil dette kunna romma aktivitetar som familiesamlingar på søndagar, speidar/friluftsgupper, barnekor, musikkmiljø, dansegrupper, småbarnstreff, pensjonisttreff mm. Lokalet vil og bli brukt til konfirmasjonar, bryllup og feiringar når det er kapasitet til det. Ein volleyballhall (fleirbrukshall av volleyballbanestorleik) kan og vere aktuell som del av bygget.

Eablering av forsamlingslokale vil krevje at det blir sett av areal til parkering. Det vil bli vurdert om ein kan finne løysingar som gjer at dette kan kombinerast med andre føremål (til dømes ballplass) når parkeringsplass ikkje er i bruk.

Vi vil undersøkje om eksisterande skogsbilveg (pil i sør på fig 2) kan vere aktuell tilkomst til den sørlege delen av planområdet. Stigningstilhøve, breidde, sikt, terrenginngrep med vidare må undersøkjast og vil vere avgjerande for val av løysing.

Nordre del av bnr 4 (mot bnr 68) er og eit aktuelt tilkomstpunkt (sjå nordleg pil på fig 2). Denne vil kunne løyse ut nordre del av bnr 4. Om det er mogeleg å bruke denne til å komme seg sørover til dei søndre delane av bnr 4 kan vere aktuelt å undersøkje. (Det er relativt stor høgdeforskjel mellom dei to områda). Vi vil som, som nemnd, og sjå på moglegheiten for å løyse ut bnr 254 i naboplanen i vest via dette tilkomstpunktet.

4 Tiltaket sine verknader på omgjevnadene/interesser som er berørt

Landskap, natur, friluftsliv, borns leik/ bruk

Området er kupert, slik at vurdering av landskaps-/ terrengtilpasning vil vere sentralt. Den sørlege delen av utbyggingsområdet vil og kunne vere noko eksponert mot sjø, sjølv om det ligg tilbaketrekt frå sjøen. Landskapsverknad frå sjø vil difor vurderast som ein del av planarbeidet.

Søndre delar av området er markert som viktig friluftsområde (strandsone med sjø og vassdrag) i «kartlegging og verdisetting av regionalt viktige område i Hordaland», 2008. Dette er ei grov kartlegging og arealbruken er avklåra på kommuneplannivå i etterkant. Kyststi og generell tilgang til kystlinja vil vere eit tema i planarbeidet. Dette vil vere eit positivt element for både ålmenta og for dei nye bebuarane i området. Det går og ein nyleg tilrettelagt sti inn via bnr 82 mot bnr 254 som må undersøkjast nærare. Området har elles ingen klare stiar, berre svake tråkk nokre stader. Vurdering av nye forbindelseslinjer til/ frå, og gjennom, området må imidlertid inngå som ein del av planarbeidet. Dette må samskøyrest med tiltak som vert planlagt i områdereguleringsplanen Dalstø – Mjåtveistø.

På synfaring vart det ikkje funne spor av borns leik innanfor planområdet. Som nemnd vil det imidlertid tilretteleggjast for dette i framtidig situasjon.

Det er ingen registreringar i artsdatabanken eller i naturbase innanfor planområdet. Registrering og vurdering etter naturmangfaldsloven vil bli utført som ein del av planarbeidet slik lovverket krever.



Figur 3: Utsikt frå planområdet (bnr 4) mot sjø

Kulturminne

Det er ingen kjende *registrerte* kulturminne innanfor planområdet. I svært mange av nabogrensene er det etablert steingardar. Det er ønskjeleg å ta vare på desse.

På Toneset ligg det ruinar etter ein husmannsplass frå 1857 (kjelde: Mellom bakkar og berg, Gard og ætt i Meland, band II»). Toneset er imidlertid ikkje med i planområdet.



Figur 4: steingard mot bnr 2 i vest

Trafikk

Vi går utfrå at trafikksystemet i Mjåtveitmarka er dimensjonert for å kunne ta i mot bustadføremål i denne delen av B8 sidan systemet nyleg er regulert og utbygd. Ved etablering av forsamlingslokale (i staden for bustad) vil trafikkmønsteret bli noko anleis. Det vil vere mindre trafikk på morgon og ettermiddag (rushtida), men noko meir trafikk på kveld, og særskilt søndags føremiddag. Det kan og bli noko meir gang/ sykkeltrafikk sidan tiltaket rettar seg mot born og unge. I utgangspunktet har vi vurdert at det ikkje er naudsynt med nye tiltak på vegane (ut over det som allereie er regulert inn) og planområdet tar difor ikkje med seg desse. Som del av planarbeidet vil vi likevel gjere greie for mengde trafikk tiltaket genererer og og gjere ei vurdering av om vegane er dimensjonerte for dette.

Risiko og sårbarheit

Delar av området består av myr. Vurdering av avrenning/ overvatn blir difor viktig som ein del av planarbeidet. Dette vil inngå som ein del av VA-rammeplanen.

Det vil og bli utarbeidd ROS-analyse som del av planarbeidet.

5 Prosess for samarbeid og medverknad

Det er ønskeleg med eit tett samarbeid med kommunen, særleg sett opp mot den pågåande områdereguleringsplanen i vest.

Det er få naboar som vert påverka av dette planarbeidet (utover evt endra trafikkmonster) så det er ikkje planlagt noko nabomøte. Direkte kontakt mot berørte grunneigarar vil bli tatt ved behov.

Forslag til varslingsliste for høyringsinstanser ligg føre som eige vedlegg. Grunneigarar og naboar vert varsla i tråd med krav i plan- og bygningsloven.

6 Vurdering av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiingar

Vurdering etter KU-forskrifta § 6 «Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding»

Dette gjeld reguleringsplaner for tiltak i vedlegg I.

Pkt 24 i vedlegg I gjeld tenesteyting/ allmennyttige føremål der forsamlingshus vil inngå. Innslagspunktet er imidlertid bruksareal på meir enn 15 000 m². Forsamlingslokalet vil ikkje overstige denne grensa og dette slår dermed ikkje ut.

Pkt 25 i vedlegg I gjeld bustadområde som ikkje er i samsvar med overordna plan. Dette planforslaget er i tråd med overordna plan og dette slår ikkje ut

Konklusjon: Planforslaget er ikkje omfatta av § 6 i forskrifta

Vurdering etter Ku -forskrifta § 8 «Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn»

Dette gjeld tiltak i vedlegg II. Her er det pkt 11 j som er aktuelt: «bygg for offentlig eller privat tenesteyting og bygg til allmennyttige formål». Forsamlingslokale inngår under dette.

Planforslaget må difor vurderast opp mot § 10 i forskrifta:

Kriterier § 10	Kan planen eller tiltaket medføre eller komme i konflikt med kriteriet
Verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven	Området er ikkje omfatta av dette. Kriteriet vert ikkje utløyst.
Truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv	Det er ingen registreringar som tyder på at dette kriteriet vert utløyst, sjå kap 4 i planinitiativet. Kriteriet vert ikkje utløyst.
Statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77.	Det er ingenting som tyder på at området er i bruk av barn og unge og planforslaget er såleis ikkje i strid med RPR for å styrke barn og unge sine interesse i planlegginga. Området er i tråd med kommuneplanen sin arealdel og vert såleis vurdert å vere i tråd med SPR for samordna bustad- areal og transportplanlegging. Kriteriet vert ikkje utløyst.

<p>Større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet</p>	<p>Planforslaget er i tråd med kommuneplanen sin arealdel der det er sett av til bustad.</p> <p>Kriteriet vert ikkje utløyst.</p>
<p>Økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet</p>	<p>Kriteriet vert ikkje utløyst.</p>
<p>Konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning</p>	<p>Dette er ikkje eit forureinande tiltak og det påverkar heller ikkje helsa til befolkninga negativt på annan måte.</p> <p>Kriteriet vert ikkje utløyst.</p>
<p>Risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom.</p>	<p>Det er vurdert at det ikkje er særleg risiko for dette.</p> <p>Kriteriet vert ikkje utløyst.</p>

Ingen av kriteriane i § 10 vert utløyst.

Konklusjon

Planforslaget er ikkje konsekvensutgreiingspliktig