

EN TIL EN  
A R K I T  
E K T E R

**FORSLAGSSTILLERS  
PLANBESKRIVELSE**

**Datert: 04.10.2019**

---

Meland kommune

Mindre endring av reguleringsplan «Mjåtveitmarka gnr. 22 bnr. 3, 6, 22, 166, 173 m.fl.»

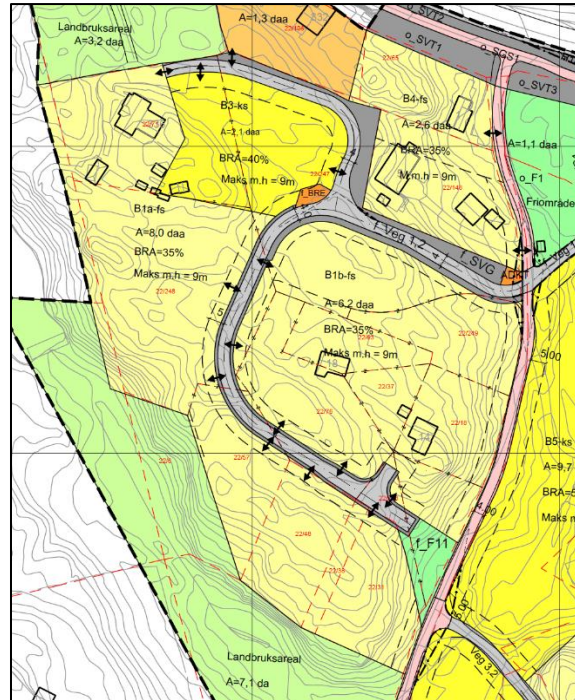
Arealplan-ID: 12462006002

## 1. Sammendrag av endringer

Utsnitt av gjeldende plan med planavgrensning for endringen:



Endringer i plankartet:



Oppsummering av endringer:

### 1. Endringer plankart:

- Justering vegtrasé.
- Deler av felt B3-ks (konsentrert småhusbebyggelse) innlemmes i felt B1b-fs (frittliggende småhusbebyggelse).
- Deler av felt B1a-fs innlemmes i felt B3.
- Snuareal er tilpasset renovasjonskjøretøy (liten lastebil).
- Det er satt av areal til annen vegrunn og renovasjon
- Byggegrenser, avkjørselspiler og frisikt er justert
- Eiendomsgrenser som skal oppheves er vist i plankart
- Formål gangveg og deler av boligformål er omdisponert til friområde. Gangveg sikres i bestemmelser.

### 2. Endring i bestemmelser

- Ny bestemmelse pkt. 2.1.6: «Minste tomteareal for eneboliger på felt B1a og B1b er 550 m<sup>2</sup>.»
- Ny bestemmelse pkt. 2.2.4: «På felt B3 tillates det maksimalt 6 boenheter.»
- Ny bestemmelse pkt. 5.4: «Innenfor felt f\_F11 skal det opparbeides gangforbindelse mellom gangveg og veg 1,2. Nødvendig terrengbehandling og murer i forbindelse opparbeiding av gangforbindelse og veg 1,2 tillates innenfor formålet.
- Ny bestemmelse pkt. 2.9: «På felt f\_BRE kan det etableres oppstillingsplass for bossdunker og renovasjonsbil.»

## 2. Nøkkelopplysinger

Gnr./bnr. (hovedeiendommen)	22/18 m.fl.
Gjeldende planstatus (regulerings-/kommuneplan)	Regulert til bolig i «Mjåtveitmarka gnr. 22 bnr. 3, 6, 22, 166, 173 m.fl.», arealplanID 125620060002, vedtatt 2009.
Forslagstiller	Sveåsen AS
Grunneiere (gnr./bnr. på alle eiendommene innenfor planområdet, ev navn på grunneiere)	22/18 22/31 22/37 22/37 22/38 22/48 22/57 22/63 22/71 22/76 22/247 22/248 22/249 22/263
Plankonsulent	En til en arkitekter AS
Hovedformål med endringa	Justere vegtrase
Størrelse på planområdet i daa	19 daa
Antall nye boenheter i endringa	Ingen
Aktuelle problemstillinger	
Oppstartsmøte for endringa, dato	20.03.2019

## 3. Intensjoner og mål med endringa

Intensjonen med endringsforslaget er å legge til rette for en bedre terrengetilpasset infrastruktur og et mer helhetlig boligområde. Hovedformålet med reguleringsendringen er å justere vegtraseen. Som følge av flytting av vegen gjøres det grensejusteringer i byggeformålene.

### 3.1 Kvaliteter som endringen bidrar med.

- bedre terrengetilpasning av veg og bebyggelse, mindre terrengingrep
- mer hensiktsmessig inndeling av byggeformålene med tanke på terrengetilpasning og bokvalitet
- større andel av planområdet med god bokvalitet benyttes til bolig (omdisponert fra veg)
- snuareal er nå dimensjonert for renovasjonskjøretøy
- stigning på regulert snarveg er forbedret som gir økt fremkommelighet for myke trafikanter

## 3.2 Tidligere vedtak og reguleringsendringer

Det er gjort flere endringer av gjeldende plan, jf. punkt 5.1. Vedtak eller saker som berører det aktuelle planområdet er ikke kjent.

## 4. Planprosess

### 4.1 Oppstartsmøte

Det ble avholdt oppstartsmøte 20.03.2019. Forslagsstiller ønsket å drøfte om endringene kunne behandles som en mindre endring etter forenklet prosess (administrativt), jf. Pbl § 12-14. I tillegg til endringene som nå søkes om, ønsket forslagsstiller å åpne for tomannsbustad innenfor område avsett til frittliggende småhusbebyggelse. Dette er tatt ut på bakgrunn av kommentarer i møtet.

Administrasjonen formidlet at innsendt planforslag ikke kunne behandles etter forenklet prosess etter Pbl § 12-14. Dette fordi forslaget la opp til en annen utbygging enn det delområde B1 og B3 er vurdert for i reguleringsplanen for Mjåtveitmarka. Blant annet mente administrasjonen at skissene viste økt antall boenheter enn i opprinnelig plan og at det derfor måtte bli vurdert etter en ordinær planendring. Det vises til referat fra oppstartsmøtet for ytterligere informasjon.

### 4.2 Medvirkning

Det er ikke formelt varslet oppstart i saken. Forslagsstiller har hatt dialog med naboer og grunneiere. Plankonsulent har hatt dialog med NGIR underveis i prosessen, jf. vedlagte merknader og oppsummering og kommentarer nedenfor. Endringsforslaget ble sendt på høring til NGIR 06.09.2019 og justert i tråd med deres kommentarer, se vedlagte uttalelse datert 13.09.2019.

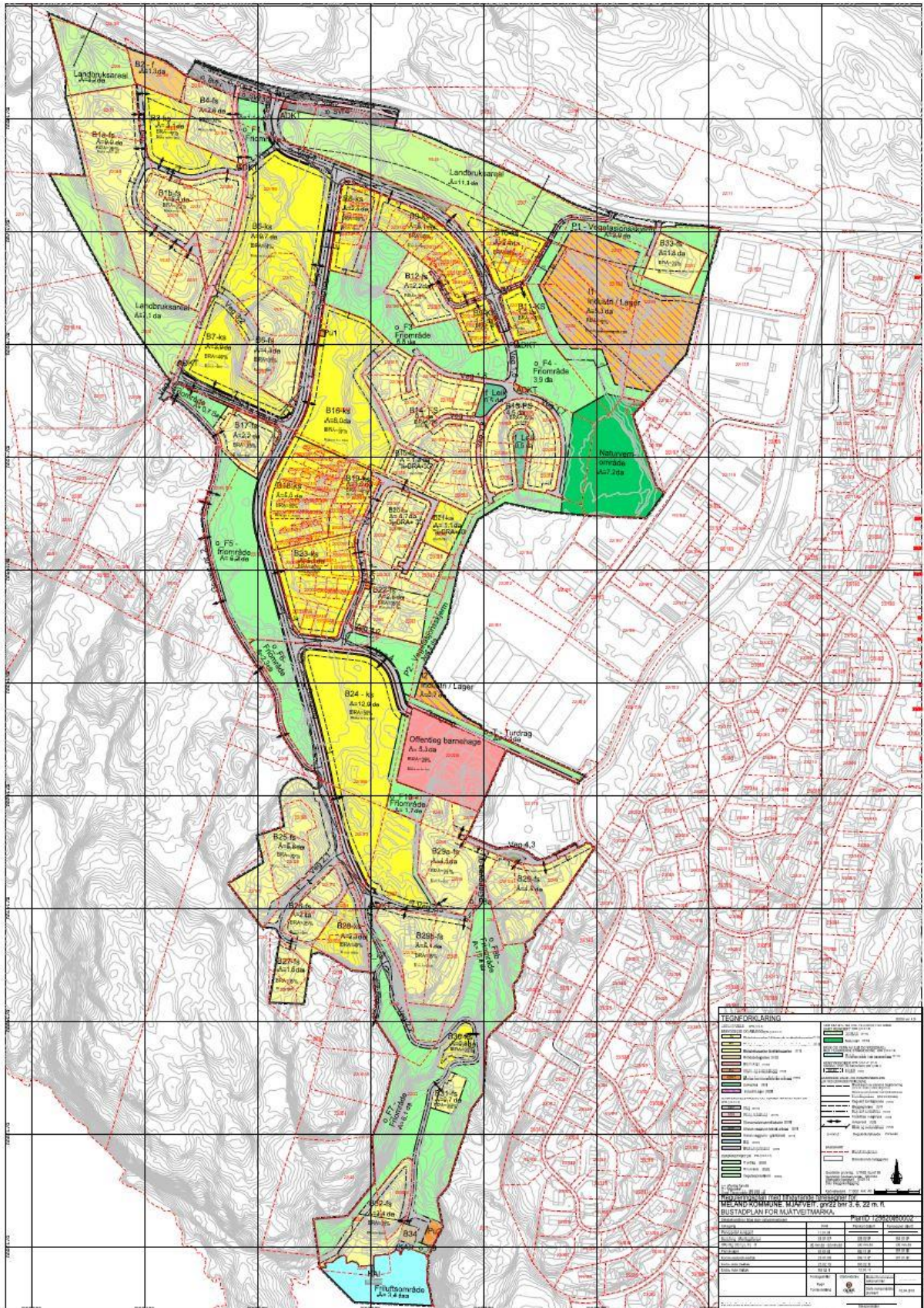
Avsender	Hovedpunkt i merknad/ uttalelse	Forslagsstillers kommentar
NGIR – uttalelse til oppstart 14.06.2019	<ol style="list-style-type: none"> <li>Hver enkelt husholdning har rett til å sette frem opptil to dunker (2 fraksjoner) til levering av avfall per uke. Det er viktig at det blir satt av tilstrekkelig areal for hentested(er) for dunkene.</li> <li>Det bør vurderes mulighet for nedgravde avfallsløsninger.</li> <li>I tillegg er det viktig at tilkomstveg – til hentested – har tilstrekkelig bredde og tåler tilstrekkelig akseltrykk, slik at renovasjonsbilen kan bruke dem. Hentestedene bør ligge i et område som er plant, og renovasjonsbilen må kunne gjøre operasjoner uten å være til hinder for annen ferdsel. Renovasjonsbilen bør kunne snu ved hentestedene. Leikeplass og lignende bør ikke ligge i nærheten av hentestedene. Tilkomstveger og snuplasser bør ha fast toppdekke, og bli brøytet når det er snø og is.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Tas til følge.</li> <li>Nedgravde løsninger er vurdert, jf. oppsummering og kommentarer til telefonsamtale (under).</li> <li>Tas til følge.</li> </ol>
Telefonsamtale med Bjørn Berg i NGIR	<ol style="list-style-type: none"> <li>NGIR har per i dag ikke egen renovasjonsbil for nedgravde containere, det vil en få når en har nådd 200 stk. Krav kan en lese i veileder fra BIR. Mellom anna skal</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Planområdet er bratt og en får ikke til bedre stigningsforhold enn 1:8. Dette tilsier at en bør se</li> </ol>

13.08.2019	tilkomstvegen ikke ha brattere stigning enn 1:10.	bort fra nedgravde containere. Jf. òg punkt 1 under.
E-post fra NGIR 13.08.2019	1. I et prosjekt med leiligheter er det felleslòsning som vert nytta.	1. Planområdet er i hovedsak avsatt til eneboliger. Felt B3 er avsatt til konsentrert småhusbebyggelse med utnyttingsgrad 40 % BRA. Det er ønskelig å bygge rekkehus på felt B3 og maks. antall boenheter settes til 6. Felleslòsning vurderes derfor ikke som aktuelt.
Uttalelse fra NGIR 13.09.2019	<p>2. Eneboligene får (dersom en ikke velger felleslòsning) utlevert 3. stk dunker hver (rest, matavfall, papir/papp) og plast leveres i egen sekk. Hver uke kan hver bolig sette frem 2 stk dunker til tømning på hentepunkt, sekken kommer i tillegg de ukene det leveres papir/papp. Dunkene må samles på felles hentepunkt, ikke egne hentepunkt ved hver eiendom som vist i illustrasjonsplan for 7 av boligene.</p> <p>3. Ordning felleslòsning/egne dunker for rekkehus/leiligheter kan stå åpen til det er bestemt om det oppføres rekkehus eller leiligheter, så lenge en tar høyde for hentepunkt/ oppstillingsplass for felleskonteinere/ dunker dimensjonert for begge ordninger.</p> <p>4. Dimensjon på tilkomstveg og areal for å snu tyngre kjøretøy må godkjennes av kommunen, viser til NS9432. Renovasjonsbilene som NGIR bruker er tyngre kjøretøy. Veggen og areal renovasjonsbilen skal snu på må være dimensjonert for storleik og totalvekt til renovasjonsbilen</p> <p>5. NGIR ber om at det ikke blir for mange hentepunkt, det vil i dette feltet være nok med maks to hentesteder.</p>	<p>1. Tas til følge. Hentepunktene legges slik at renovasjonsbilen ikke skal være til hinder for annen ferdsel under tømning, jf. illustrasjonsplan.</p> <p>2. Siden det nå legges opp til rekkehus (kun 6 boenheter) på felt B3, legges det til rette for bossdunker.</p> <p>3. Veggen er dimensjonert for liten lastebil. Det er ikke sendt forespørsel om godkjenning til kommunen på nåværende tidspunkt.</p> <p>4. Tas til følge.</p>

## 5. Gjeldende reguleringsplan

Området er regulert i gjeldende plan «*Mjåtveitmarka gnr. 22 bnr. 3, 6, 22, 166, 173 m.fl.*», arealplanID 125620060002, vedtatt 2009.

Hovedformålet med gjeldende reguleringsplan er å legge til rette for konsentrert småhusbustad. Det er gjort flere endringer av planen der man blant annet har endret fra konsentrert til frittliggende småhusbebyggelse, jf. punkt 5.1. Siste versjon av plankart er datert 18.04.2018 (figur 1). Felt B1a, B1b og B3 er ikke bygd ut. Det står 1 eksisterende enebolig innenfor felt B1a.



Figur 1 Plankart gjeldende plan, versjon 18.04.18.

## 5.1 Tidligere reguleringsendringer

Det har tidligere vært gjennomført 7 endringer av planen:

- Enkelt vedtak (Ver Dato: 2018-04-18 prosess: Mindre endring (StdPBL2008))  
Justering av vegtrasé o\_Veg 2 i østre retning.
- Mindre endring (Ver 6 Dato: 2015-02-23 prosess: Mindre endring (FørPBL2008))  
Endring av delområde B13 og B14 fra konsentrert til frittliggende småhusbebyggelse.
- Mindre endring (Ver 5 Dato: 2012-12-11 prosess: Mindre endring (FørPBL2008))  
Endring av B20 fra konsentrert til frittliggende boliger. Del av område B15 kan nyttes til ene- eller tomannsbolig.
- Mindre endring (Ver 4 Dato: 2012-05-15 prosess: Mindre endring (FørPBL2008))  
B13, B14 og B15 er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.
- Mindre endring (Ver 3 Dato: 2011-06-14 prosess: Mindre endring (FørPBL2008))  
Felt B15, B20, B21 er regulert til frittliggende. Felt B5 til konsentrert.
- Mindre endring (Ver 2 Dato: 2012-05-15 prosess: Mindre endring (FørPBL2008))  
Hvoedveger endret fra felles avkøyrsløp/køyreveg eller felles gangareal til offentlig veg.
- Mindre endring (Ver 1 Dato: 2011-06-14 prosess: Mindre endring (FørPBL2008))  
Endring av krysset f565 Rosslandsvegen i tråd med regionale og kommunale krav.

Videre har deler av planområdet blitt endra av andre reguleringsplaner:

- PlanID 125620150003, Detaljregulering for del av Mjåtveitmarka
- PlanID 125620150005, Detaljregulering for Mjåtveitstø

Planen er delvis erstattet av plan med ID 125620090002, Reguleringsplan for næringsområde Mjåtveit- Dalstø.

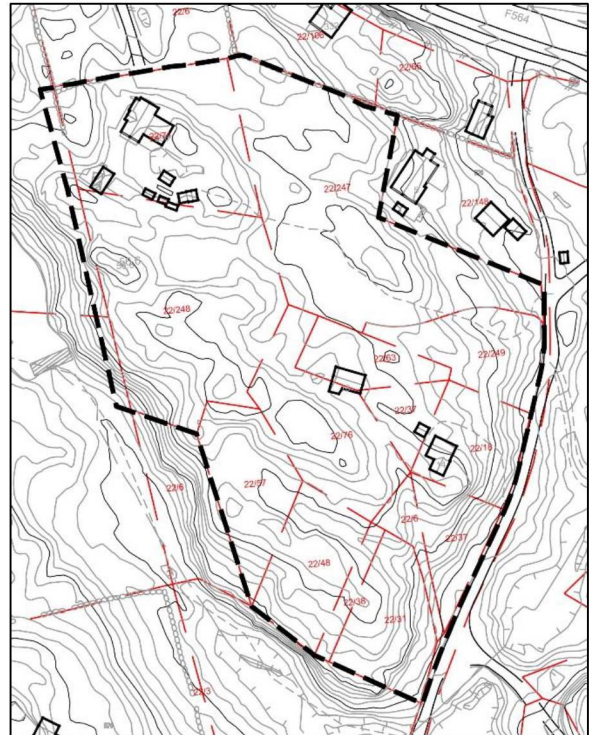
## 5.1 Pågående reguleringsplanarbeid

Det aktuelle endringsområdet er innlemmet i områdeplan for Daltstø-Mjåtveitstø, planID 125620170002. Planen er under arbeid. ARD arealplan (plankonsulent) har opplyst om at det legges det opp til å markere Sveåsen med bestemmelsesområde og sikre i bestemmelsene at reguleringsplan Mjåtveitmarka fremdeles skal gjelde. For øvrig legges det opp til å oppgradere avkjørselen fra Rosslandsvegen i områdeplanen.

## 6. Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger ca. 1,5 km vest for kommunesenteret på Frekhaug i Meland kommune.

Det aktuelle området er om lag 19 dekar og er vist på kartutsnitt og flyfoto (figur 2 og 3). Arealet er regulert til boligformål og er ikke bygd ut etter planen. Området omfatter en kupert, skogkledd ås, Sveåsen, med to eksisterende hytter og en enebolig.



Figur 2 Kart som viser plangrense.



Figur 3 Ortofoto med planområdet markert.



## 6.1 Naturverdier

Naturverdier er belyst i gjeldende plans planbeskrivelse (Opticonsult, Juni 2006) og planvedtak (Meland kommune, 23.01.2008). Det er utført rosanalyse for utbyggingen på Mjåtveitmarka og elvemuslingene i Mjåtveitelva (Rådgivende Biologer 2012). I forbindelse med områdeplan Dalstø-Mjåtveitstø (plan under arbeid) er det gjort en kartlegging og verdivurdering av naturmangfold (Rådgivende Biologer 2017). Det aktuelle planområdet ligger nå innenfor områdeplanen, men gjorde ikke det da rapporten ble utført. Rapporten kan likevel være relevant da områdene grenser til hverandre. Meland kommune har utarbeidet temakart i forbindelse med rullering av KPA.

I kommunens temakart er arealer nord for planområdet, på andre siden av Roslandsvegen, vist som skog og kjerneområde for jord. Det er videre gjort søk i Naturbase<sup>1</sup>, Artsdatabanken og Kilden (17.09.2019). Funnene er vist i kartutsnitt og tabell. En mindre del helt sør i planområdet inngår et større område markert som viktig friluftsområde Mjåtveit – Dalstø – Furefjellet (jf. Naturbase). Utover dette er det gjort 1 funn i Naturbase, gulspurv (nær truet art) i 2018, og 1 funn i Artsdatabanken, flaggermus (ingen status oppgitt). I Kilden er planområdet vist som blandingskog med høy bonitet og myr (jf. Arealressurskart AR5). Utover dette er det ikke funnet registrerte naturverdier i planområdet. Like sør for planområdet ligger område markert som viktig friluftslivsområde Mjåtveit – Dalstø – Furefjellet og et område med Slåttemark (utvalgt naturtype). Det er registrert flere arter rundt planområdet, jf. tabell og kartutsnitt under.

Deler av planområdet ligger i nedbørsfeltet til Mjåtveitvassdraget, hvor det er registrert elvemuslinger (sårbar art). En sidebekk til Mjåtveitvassdraget går forbi planområdet. Verdien av elvene som funksjonsområde for fisk og andre ferskvannsararter i rapport fra Rådgivende biologer (2017) for områdeplan Dalstø-Mjåtveitstø. Sidebekken til Mjåtveitelva er vurdert å ha liten verdi, mens Mjåtveitelva har middels verdi i øvre del og stor verdi i nedre del. Samlet vurderes temaet å ha middels til stor verdi. Det ble ifølge rapporten satt ut elvemuslinger i en boks i sidebekken i 2017, med intensjon om å reetablere elvemuslingen i Mjåtveitelva. Det er usikkert om muslingboksen er fjernet. Hvis ikke kan den flyttes ved behov, for eksempel ved anleggsvirksomhet nær vassdraget.

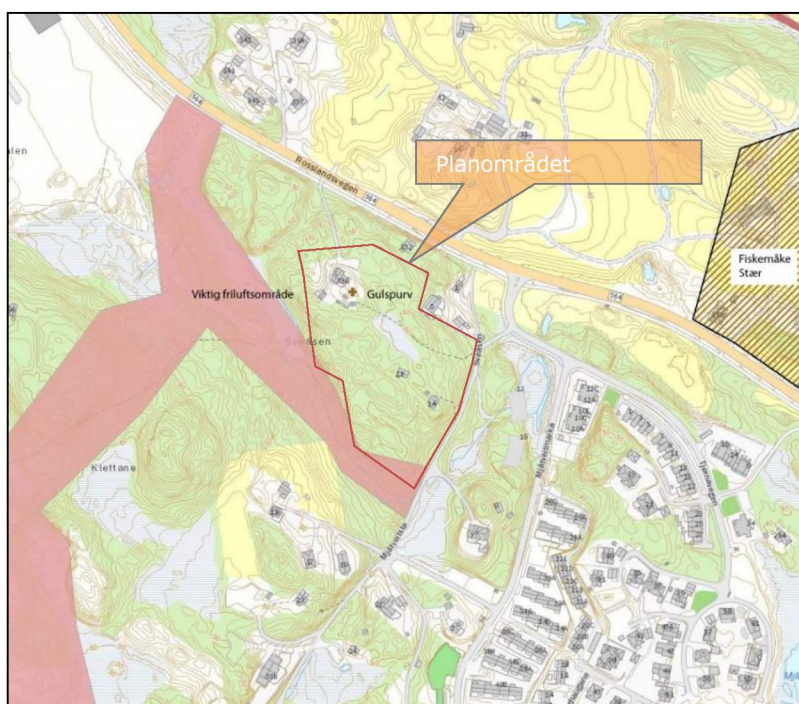
I planområdet	Utenfor planområdet
Gulspurv (nær truet)	Hønehauk (nær truet)
Flaggermus	Kattugle (livskraftig)
	Vipe (sterkt truet)
	Blåmeis (livskraftig)
	Fossekall (livskraftig)
	Elvemusling

Tabell 1 Registrerte arter i og rundt planområdet. Kilde: Naturbase og Artsdatabanken 18.09.2019.

<sup>1</sup> Miljødirektoratets database: <http://kart.naturbase.no>. Databasen inneholder registrerte arter av nasjonal forvaltningsinteresse, verneområder, utvalgte naturtyper, kulturlandskap, friluftsliv, inngrepsfrie naturområder samt MiS og skogbruksplan.



Figur 4 Utsnitt fra artskart med arter og planområde vist.



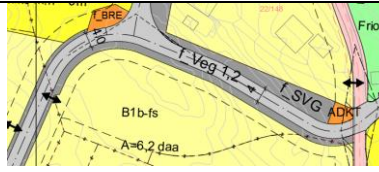
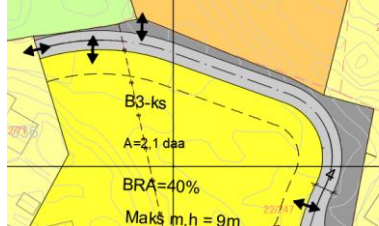
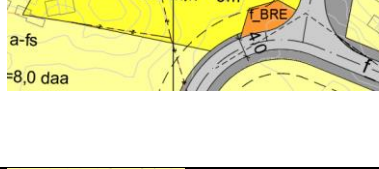
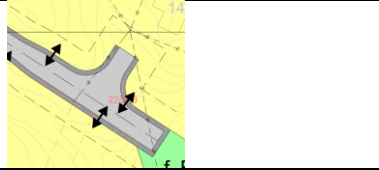
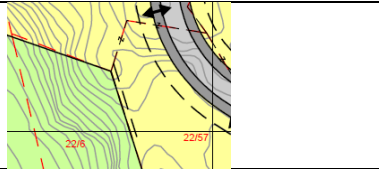
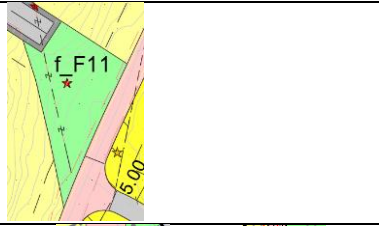

Figur 5 Utsnitt fra naturbase med arter og områder vist.

## 6.2 Universell utforming, barn og unges interesser

Store deler av området er i dag utilgjengelig pga. tett skog og kupert terreng. Bratte stier (tråkk) i planområdet gir noe tilgjengelighet deler av skogen og enkelte lysninger.

## 7. Beskrivelse av reguleringsendringa

### 7.1 Følgende endringer er innarbeidet i plankartet:

<p>1. Veg 1,2 er flyttet nordover for å redusere terrenngrep og for å skape et mer sammenhengende boligområde. Som følge av flyttingen av veg er deler av felt B3-ks innlemmet i felt B1b-fs (omdisponert fra konsentrert småhusbebyggelse til konsentrert småhusbebyggelse).</p>	
<p>2. Deler av felt B1a-fs er innlemmet i felt B3 (omdisponert fra frittliggende enebolig til konsentrert småhusbebyggelse) og vegarm mot gnr. 22 bnr. 71 og 106 er lagt om. Dette gir noe areal tilbake til felt B3, som ble redusert som følge av punkt 1, og bedre disponering av området med hensyn på eksisterende enebolig og topografi.</p>	
<p>3. Det er satt av areal til avfallshåndtering for deler av planområdet (felt B3-ks, gnr. 22 bnr. 71 og gnr. 22 bnr. 106). Dette fordi avfallshåndteringen er plassert langs veg hvor det ellers er satt av areal til annen veggrunn. For felt B1a og B1b legges det opp til at renovasjon løses innenfor felt B1b.</p>	
<p>4. Snuhammer justert slik at den er dimensjonert for renovasjonskjøretøy (liten lastebil). Vegen dimensjonert for liten lastebil, vegbredde 4 meter inkl. skulder.</p>	
<p>5. Det er satt av areal til annen veggrunn. Arealet er satt av i dialog med vegingeniør som har prosjektert vegen.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>På deler av vegen er det behov for 1,5 meter grøft pga. håndtering av overvann. Det settes av 2 meter annen veggrunn.</li> <li>På øvrige deler av vegen er det kun behov for 1 meter grøft/1 meter til annen veggrunn.</li> <li>I det området der det ikke er satt av annen veggrunn langs B3 legges det opp til drenerer eller at det etableres et knekk langs vegen og avkjørslene slik at overvannet kan renne her isteden.</li> </ol>	
<p>6. Byggegrenser er tilpasset ny vegtrasé, avstand 5 meter er videreført. 50 meters byggegrense mot fylkesveg er tatt ut da nye byggegrenser har større avstand til fylkesveg.</p>	
<p>7. Avkjørselspiler og frisiktlinjer er justert. Det er lagt inn hensynssoner for frisikt.</p>	
<p>8. Langs deler av formålsgransen er det lagt inn byggegrense 1 meter.</p>	
<p>9. Eiendomsgrenser som skal oppheves er vist i plankart.</p>	
<p>10. En gangveg regulert etter gjeldende plan vil være bratt og det vil være behov for trapp. Det foreslås å omdisponere gangveg og deler av boligformål til et større friområde og at gangforbindelsen reguleres med bestemmelser. Dette for å legge til rette for en slakere gangforbindelse uten trapp som gir tilgjengelighet for flere brukergrupper.</p>	
<p>11. Det er gjort en mindre justering av formålsgrenser mellom gangveg og veg, jf. illustrasjoner, for å tilpasse til prosjektert veg. Det er også satt av areal til hensynssone frisikt og vist frisiktlinjer i dette området.</p>	

## 7.2 Følgende endringer er innarbeidet i bestemmelsene:

1. Ny bestemmelse pkt. 2.1.7: «Minste tomteareal for eneboliger på felt B1a og B1b er 550 m<sup>2</sup>.» Dette da alle krav og kvaliteter i KPA som krav til tomtestørrelse skal ivareta (herunder MUA, parkering, snu på egen grunn og avstand til nabogrenser) er vist løst i illustrasjonsplan.
2. Ny bestemmelse pkt. 2.2.4: «På felt B3 tillates det maksimalt 6 boenheter.» Det er mulig å bygge opp til 12 leiligheter eller 6 rekkehus på felt B3. Maks. ant. boenheter sikres for at en ikke skal øke antall boenheter totalt i det aktuelle planområdet som følge av punkt 1.
3. Ny bestemmelse pkt. 5.4: «Innenfor felt f\_F11 skal det opparbeides gangforbindelse mellom gangveg og veg 1,2. Nødvendig terrengbehandling og murer i forbindelse opparbeiding av gangforbindelse og veg 1,2 tillates innenfor formålet.»
4. Ny bestemmelse pkt. 2.9: «På felt f\_BRE kan det etableres oppstillingsplass for bossdunker og renovasjonsbil.»

## 7.3 Vurdering av om endringen kan gjennomføres som en mindre endring

Det vises til plan og bygningsloven § 12-14, andre og tredje ledd: «Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.»

Vurdering av om endringen kan gjennomføres som en mindre endring følger under. Meland kommune sender ut saken på høring. Det vises også til punkt om medvirkning.

### Vurdering av om endringen går ut over hoveddrammene i planen

Totalt sett legges det til rette for en lavere utnyttelsesgrad i planområdet. Utnyttelsesgrad for delfeltene opprettholdes. Som det kommer frem av tabell under blir byggeformålet redusert, noe som skyldes at mer areal er satt av til annen veggrunn og friområde. Felt B3 reduseres ytterligere pga. vegjusteringen.

Tabell 2 Arealtabell

Formål	Areal gjeldende plan	Areal endringsforslag
Byggeområde		
Frittliggjande småhusbusetnad -einebustader (felt B1a-fs, B1b-fs)	14,366 daa	14,187 daa
Konsentrert småhusbusetnad (felt B3-ks)	3,143 daa	2,070 daa
Øvrige kommunaltekniske anlegg	0,028 daa	0,029 daa
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Veg	1,291 daa	1,376 daa
Annen veggrunn grøntareal	0,078 daa	0,468 daa
Annen veggrunn teknisk	-	0,784 daa
Gang-/sykkelveg	0,091 daa	-
Friområde (nb: bestemmelser om gangveg)	-	0,315 daa
Total		
	18,968 daa	18,968 daa

### **Vurdering av endringa opp mot overordna plan**

Kommuneplanens arealdel (KPA) 2015 – 2026 gjelder for Meland kommune. I KPA er planområdet avsatt til bolig. Endringen er i hovedsak i tråd med overordnet plan.

### **Tomtestørrelse**

I kommuneplanens bestemmelser stilles det krav om minste tomteareal for eneboliger 650 m<sup>2</sup>, jf. punkt 1.6.14. Det er flere eksempler på bebygde eneboligtomter som er mindre enn 650 m<sup>2</sup> på Mjåtveitmarka. I gjeldende plan er det kun gitt utnyttelse for områdene og dette er det ikke gitt tall for antall boenheter.

Eiendomsgrenser vist i endringsforslagets illustrasjonsplan og størrelsene på eneboligtomtene er gjengitt i tabell 4. Syv eiendommer er større enn kravet i KPA og 10 eiendommer har størrelse 550-630 m<sup>2</sup>. Illustrasjonsplanen er i tråd utnyttelsesgrad i gjeldende plan, 35 % BRA, både innenfor delfelt og eiendommer. Illustrasjonsplanen viser tomter med gode uteoppholdsareal og tilstrekkelig areal for parkering og snuing på egen tomt i samsvar med krav i gjeldende plan og KPA. Bakgrunnen for kravet om 650 m<sup>2</sup> tomtestørrelse antas å være satt for å sikre det samme som er vist i illustrasjonsplanen. Det foreslås derfor å åpne for minimumstørrelse 550 m<sup>2</sup> på tomtene.

Felt B3 (konsentrert småhusbebyggelse) kan bygges ut med 12 leiligheter eller 6 rekkehus. Forslagsstiller ønsker å legge til rette for barnefamilier og vil oppføre rekkehus. Det sikres i bestemmelsene at det tillates maksimalt 6 boenheter. Antall boenheter i planområdet som helhet

reduseres som følge av denne bestemmelsen, og som følge av at felt B3 er redusert i areal. Det vises også til at størrelsen på feltet er redusert fra 3,1 daa til 2,1 daa, som også gir en reduksjon i antall boenheter. Ny bestemmelse: «På felt B3 tillates det maksimalt 6 boenheter.»

Bestemmelsen om tomtestørrelser åpner teoretisk for en økning på 3 boenheter ift. KPA, utregnet fra arealformålet, jf. tabell 3 under. Bestemmelse om antall boenheter på felt B3 (fra 12 til 6 boenheter) sikrer at antallet boenheter i planområdet ikke økes som følge av ny bestemmelse om tomtestørrelser. Til orientering er antall eneboliger som er vist i illustrasjonsplan er lavere, jf. tabell under, dette blant annet pga. topografi og nødvendige felles veier innenfor boligformålet.

Tabell 3 Sammenligning antall boenheter

Felt	Areal m2	Tomtestørrelse 650		Tomtestørrelse 550		Vist i ill.plan
		Tomtestørrelse	Ant boenheter	Tomtestørrelse	antall boenheter	Ant. boenheter
B1a	7990	650	12,29	550	14,53	9
B1b	6197	650	9,53	550	11,27	9

Tabell 4 Tomtestørrelser vist i illustrasjonsplan

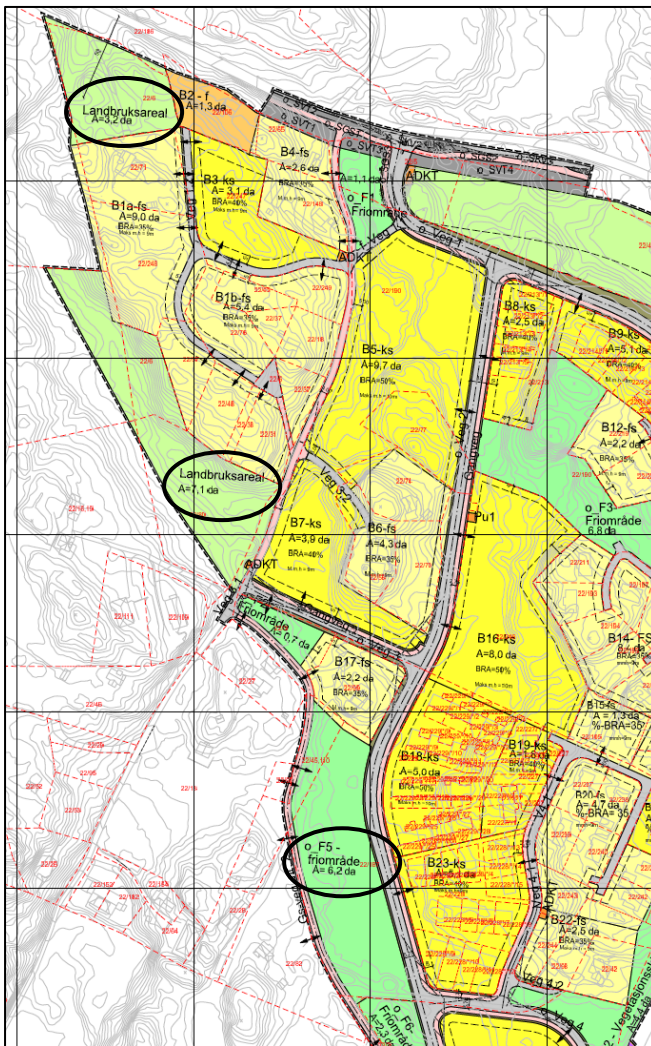
Tomtestørrelser (m2)				
551,5	574,29	612,36	714,41	1070,58
551,51	580,99	631,41	743,8	
571,89	581,69	653,91	916,88	
573,8	592,75	660,76	1058,49	

### Nærlekeplass

Krav til felles leke- og oppholdsareal er gitt i punkt 1.6.12 tabell 5 i KPA. Det stilles krav til nærlekeplass for 15-150 boenheter, størrelse 500 – 1500 m2 med avstand maksimalt 150 meter fra boenhet. I gjeldende plan er det satt av areal til nærlekeplass på felt F5 på 6,2 dekar, jf.

bestemmelsenes punkt 5.2. Avstand er noe over avstandskravet, 170 – 300 meter fra boenheter til lekeplass. Adkomsten er imidlertid god og trafiksikker, da den går raskeste veg i hovedsak på gangveg. Videre ligger det store naturområder innenfor avstandskravet som har gode kvaliteter for fri lek, nærtur og opphold for alle aldersgrupper, tilgjengelig via sti vestover (jf. illustrasjonsplan). Områdene er regulert til landbruksarealer i gjeldende plan og friluftsområde i reguleringsplan for næringsområde Mjåtveit – Dalstø, planID 125620090002. Samlet vurderes tilgjengelighet og kvaliteter på lekeplass og naturområder som svært god for 24 nye boenheter og krav om ny nærlekeplass vurderes som urimelig.

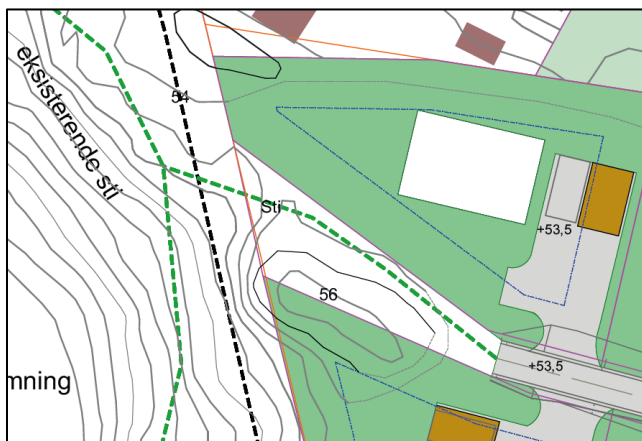
Det vises forøvrig til pågående utbygging på felt B5 som har tilsvarende avstand fra boenhet til nærlekeplass. Det er ikke satt av areal til nærlekeplass her, noe som tilsier at det ikke burde være et krav for Sveåsen heller.



Figur 7 Nærleikeklassen for Mjåtveit ligger på felt o\_F5, 170-300 meter avstand fra boligene på Sveåsen. Det ligger landbruksareal i direkte tilknytning til Sveåsen.



Figur 6 Like vest for felt B1a-fs ligger et regulert friluftsområde i plan for næringsområdet Mjåtveit-Dalstø.



Figur 8 I illustrasjonsplanen er det vist tilkomst fra boligområdet og ned til eksisterende sti i naturområdet.



Figur 9 Tilkost til nærleikeklass er sikra i gjeldende plan heilt fram til nærleikeklassen. Gangvegen innanfor planområdet er beholdt i endringsforslaget.

### **Hensyn til viktige natur og friluftsområder**

En mindre del av planområdet inngår i et større friluftsområde, markert som viktig friluftsområde i Naturbase. Området er privat eid og regulert til bolig i gjeldende plan. Området er bratt og vanskelig å bygge på. Illustrasjonsplanen viser et område uten bebyggelse eller inngrep.

## **8. Konsekvenser av reguleringsendringen**

Endringsforslaget har ingen vesentlige konsekvenser.

### **8.1 Konsekvenser for naboer og grunneiere**

- Det er flere grunneiere og naboer som har tilkomst fra den regulerte vegen. Gnr. 22 bnr. 148 får vegen tettere på sin eiendom. En kan ikke se negative konsekvenser for de andre grunneierne.
- Areal til annen veggrunn går noe inn på gnr. 22 bnr. 48, 38 og 31. Dette er arealer til grøft som ikke hadde eget formål i gjeldende plan.
- Deler av gnr. 22 bnr. 71 blir parsellert ut (privat avtale). Arealet blir omdisponert fra frittliggende til konsentrert småhusbebyggelse, felt B3 i plankart. Byggegrenser i plankartet sikrer god disponering av tomten som også tar omsyn til nabo.

### **8.2 Universell utforming**

På grunn av topografien er det vanskelig å forbedre stigningsforhold på tilkomstveg ift. gjeldende plan (1:8). Det er derfor ikke foreslått endringer her.

Regulert gangveg (snarveg) sørøst i området er bratt og må løses delvis med trapp. I endringsforslaget er formålet utvidet slik at gangvegen kan traverseres for å unngå trapp, jf. illustrasjonsplan. Stigningsforholdene er ikke i tråd med krav for universell utforming (1:15), men endringen legger til rette for bedre fremkommelighet for barnevogn og sykler.

Endringsforslaget har ikke konsekvenser for universell utforming.

### **8.3 Barn og unges interesser**

Arealbruken i planområdet er avklart i gjeldende plan. Det er avsatt skogsområder til friluftsområde og landbruksområder i gjeldende planer, som ligger i umiddelbar nærhet til planområdet. Endringsforslaget har ikke konsekvenser for barn og unges interesser.



## 8.4 Vurdering etter naturmangfoldloven § 8 - 12

Da det ikke er gjort vurdering etter naturmangfoldloven § 8 -12 for det aktuelle planområdet tidligere gjøres dette i forbindelse med den mindre endringen. Naturmangfoldlovens formål er at naturen med sitt biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser skal tas vare å ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i framtiden. Av § 7 fremgår det at prinsippa i §§ 8 til 12 skal ligge til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet og ved forvaltning av eiendom.

### Vurdering etter § 8 kunnskapsgrunnlaget

Sentrale tema	Vurdering
Hva slags landskap, økosystem, naturtyper eller arter blir berørt av planen?	<p>Områdets verdi er vurdert i gjeldende plan, jf. planvedtak datert 23.01.2008, og det er avsatt arealer til landbruk rundt Sveåsen. Det er også regulert et friluftslivsområde like vest for planområdet i reguleringsplan for næringsområdet Mjåtveit-Dalstø (planID 125620090002).</p> <p>Planområdet utgjør del av en skogkledd ås (Sveåsen) som er regulert til bolig i gjeldende plan. Det er registrert gulspurv (nær truet art) innenfor planområdet. Utover dette er det ikke gjort viktige registreringer for landskap, økosystem, naturtyper og arter innenfor planområdet.</p>
Hva slags effekt vil planen ha på landskap, økosystem, naturtyper og arter?	<p>Gulspurv hekker vanlig i jordbruks- og kulturlandskap. Arten er i hekketiden knyttet til kantsoner og områder med småskala vekslende åpen mark for fødesøk og tett vegetasjon for hekking og beskyttelse. Utbygging av boligområdet vil innebære fjerning av skog og endring av terreng. Det finnes regulert landbruks og friluftslivsområder bestående av tett vegetasjon i umiddelbar nærhet til planområdet, og det er avsatt store arealer til skog og kjerneområde for jord i kommunens temakart 50 meter nord for planområdet. Da det finnes store skogarealer i nærheten, antas påvirkningen å være liten.</p>
Hvordan er tilstanden for landskapet, økosystem og utviklingen i antall lokaliteter av	<p>Utover gulspurv, som er klassifisert som nær truet art, er tilstanden for landskapet, økosystem og utviklingen i antall lokaliteter av</p>

naturtypene og bestandene på landsbasis og på stedet?	naturtypene og bestandene på landsbasis og på stedet ikke kjent.
Foreligger det faglige rapporter og utredninger om naturmangfold i det aktuelle planområdet?	Naturverdier er belyst i gjeldende plans planbeskrivelse (Opticonsult, Juni 2006) og planvedtak (Meland kommune, 23.01.2008). Det er utført en ROS-analyse for utbygging av Mjåtveitmarka og elvemuslingen i Mjåtveitvassdraget (Rådgivende biologer 2012), samt en vurdering av naturmangfold for områdeplan Dalstø-Mjåtveitstø som omhandler tilgrensende areal til Sveåsen (Rådgivende biologer 2017).
Foreligger det erfaringsbasert kunnskap (fra lokalsamfunnet, kommuner og andre myndigheter) om det aktuelle planområdet?	Ikke kjent.
Vil planen påvirke truede og nært truede arter på Norsk rødliste for arter 2019?	<p>Gulspurv er i hekketiden knyttet til kantsoner og områder med småskala vekslende åpen mark for fødesøk og tett vegetasjon for hekking og beskyttelse. Realisering av planen vil innebære fjerning av skog og tett vegetasjon. Det finnes regulert landbruks og friluftslivsområder bestående av tett vegetasjon i umiddelbar nærhet til planområdet, og det er avsatt store arealer til skog og kjerneområde for jord i kommunens temakart 50 meter nord for planområdet. Da det finnes store skogarealer i nærheten, antas påvirkningen å være liten.</p> <p>Elvemusling i Mjåtveitelva kan bli negativt påvirket av vann som inneholder høye partikkelmengder, jf. ROS-analyse for Mjåtveitmarka og elvemuslingen i Mjåtveitvassdraget (Rådgivende biologer 2017). Risiko og sårbarhet er først og fremst knyttet til anleggsfasen. Tiltak for å redusere forurensingen er gitt i rapporten. Med tiltak antas påvirkningen å være liten.</p>
Vil planen påvirke truede og nært truede naturtyper på Norsk rødliste for naturtyper 2019?	Nei

Vil planen påvirke utvalgte naturtyper eller prioriterte arter?	Nei
Vil planen påvirke verneområder, nærområder til verneområder, marint beskyttede områder eller vernede vassdrag (jf. verneplan for vassdrag)?	Nei
Vil planen påvirke tilstanden i sjø eller vannforekomster?	I anleggsfasen er det risiko for å negativ påvirkning av tilstanden i Mjåtveitvassdraget, jf. rapport fra Rådgivende Biologer 2017. Tiltak for å redusere forurensingen er gitt i rapporten. Med tiltak antas påvirkningen å være liten.
Vil planen påvirke utvalgte kulturlandskap?	Nei
Vil planen påvirke miljøregistreringer i skog?	Nei
Vil planen påvirke inngrepsfrie naturområder (INON)?	Nei
Vil planen påvirke områder eller naturtyper som er spesielt verdifulle for naturmangfold?	Nei

Vurderingene er basert på eksisterende informasjon, jf. kapittel 6.1 Naturverdier.

#### Vurdering etter § 9 føre-var-prinsippet

Sentrale tema	Vurdering
Vet en nok om landskap, økosystemer, naturtyper og arter, og om hva slags virkninger det aktuelle tiltaket har for disse?	Det foreligger tilstrekkelig kunnskap.
Er det sannsynlig at tiltaket vil medføre vesentlig (alvorlig eller irreversibel) skade på landskap, økosystem, naturtyper og arter?	Det er ikke sannsynlig at tiltaket vil medføre vesentlig skade på landskap, økosystem, naturtyper og arter.

**Vurdering etter § 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning**

<b>Sentrale tema</b>	<b>Vurdering</b>
Hvilke eksisterende tiltak eller bruk utgjør en påvirkning på landskap økosystem, naturtyper og arter?	Dagens bruk av området utgjør ikke en påvirkning på landskap, økosystem, naturtyper og arter.
Hvilke framtidige tiltak og bruk i landskapet eller økosystemet som en har oversikt over kan utgjøre en påvirkning på naturtyper og arter?	<p>Det er ikke kjent at fremtidig tiltak og bruk vil ha påvirkning på naturtyper. Utbygging av veg og boliger kan ha påvirkning på arter:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elvemusling: Risiko for negativ påvirkning pga. forurensning av elv som følge av avrenning i anleggsfasen. Tiltak for å redusere forurensning er gitt i rapport fra Rådgivende Biologer (2017). Med tiltak antas påvirkningen å være liten.</li> <li>- Gulspurv: Fjerning av skog kan påvirke artens hekkeområde. Det finnes regulert landbruks og friluftslivsområder bestående av tett vegetasjon i umiddelbar nærhet til planområdet, og det er avsatt store arealer til skog og kjerneområde for jord i kommunens temakart 50 meter nord for planområdet. Da det finnes store skogarealer i nærheten, antas påvirkningen å være liten.</li> </ul>
Hva vil den samlede belastningen (effekten) av planen eller tiltaket være, det vil si eksisterende tiltak og bruk, planforslaget og framtidige tiltak og bruk?	Planen vil gi noe økt belastning, men dette vil ikke være av vesentlig karakter.
Hva vet en om situasjonen for det naturmangfoldet som rammes på kommunenivå, fylkesnivå og på landsbasis?	Naturmangfold av stor viktighet rammes ikke.
Mangler en kunnskap om virkningen (effekten) av planen sin samlede belastning for landskap, økosystem, naturtyper og arter? I så fall må § 9 tillegges stor vekt.	Tilstrekkelig kunnskap foreligger.

## **9. Avsluttende kommentar**

Forslagsstiller ønsker å bygge ut et godt bomiljø og egnet for barnefamilier. Intensjonen med endringsforslaget er å legge til rette for en bedre terrengtilpasset infrastruktur og et mer sammenhengende boligområde.

### Vedlegg

- A. Bestemmelser 04.10.2019
- B. Plankart 04.10.2019
- C. Illustrasjonsplan 04.10.2019
- D. Vegtegninger 04.10.2019
- E. Merknader