



Planinitiativ

For eigendommen ved gbnr. 173/3

Solbakken

Opplysninger om fagkyndig/plankonsulent

Arkconsult AS

Kontaktperson

E-post

Telefon

Opplysninger om forslagstillar

Firma

Inge Hermann Rydland

Rydlandmail@gmail.com

Telefon

Innhold

1 Formålet med planen (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav a)	2
2 Gjeldande plansituasjon og føringar (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav g).....	2
2.1 Kommuneplan	2
2.2 Reguleringsplan	4
3 Planområdet og omgjevnadene (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav b).....	5
3.1 Planområdet	5
3.2 Nærområdet	6
4 Om plantiltaket (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav c, d og e).....	7
4.1 Planlagt busetnad, anlegg og andre tiltak	7
4.2 Funksjonelle og miljømessige kvalitetar i prosjektet	9
5 Tiltakets verknad på, og tilpassing til, landskap og omgjevnader (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav f)	9
5.1 Landskap og strøkskarakter	9
5.2 Naturmangfald	10
5.3 Kulturminne	10
5.4 Friluftsliv	10
5.5 Trafikksikkerheit	10
5.6 Barn og unges interesser	11
6 Samfunnssikkerheit (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav i)	11
6.1 Risiko- og sårbarhetsanalyse	11
7 Varsling (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav h og j)	12
8 Medverknad og samarbeid (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav k).....	12
9 Vurdering av om planen blir omfatta av forskrift om konsekvensutredning (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav l)	12

Forslag til plannamn:	Solbakken
Stad/område:	Alver kommune
Gnr./bnr.:	173/3
Tiltakshavar:	Inge Hermann Rydland
Plankonsulent:	Arkoconsult AS

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

Tiltakshavar ynskjer å opprette ein ny grunneigedom på gbnr. 173/3. Området kor tiltakshavar ynskjer å opprette den nye tomta er i gjeldande reguleringsplan regulert til friområde med underføremål leikeareal. Førespurnaden om oppretting av bustadtomt fekk avslag då endringa av arealføremål frå friområde til bustadføremål er vurdert som ei betydeleg endring av planen, og dermed ikkje kunne behandlast som ei dispensasjonssak. Ifølgje tilbakemeldinga frå kommunen må ei eventuell fradeling av arealet til bustadføremål gjerast ved ei endring av den gjeldande reguleringsplanen, og kravet til leikeareal må oppfyllast ved f.eks. endring eller utviding av det regulerte området. På bakgrunn av dette ynskjer ein no at det gjennomførast ei planendring. I planendringa vil føremålet for området som i dagens plan er satt av til leikeplass omregulerast til bustadføremål. Det vil leggjast til rette for etablering av ei ny bustadtomt ved det aktuelle arealet. Planendringa vil også innebera ei utviding av planområdet, og utvidinga vil inkludere areal som er eigna for etablering av ein ny leikeplass.

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

2.1 Kommuneplan

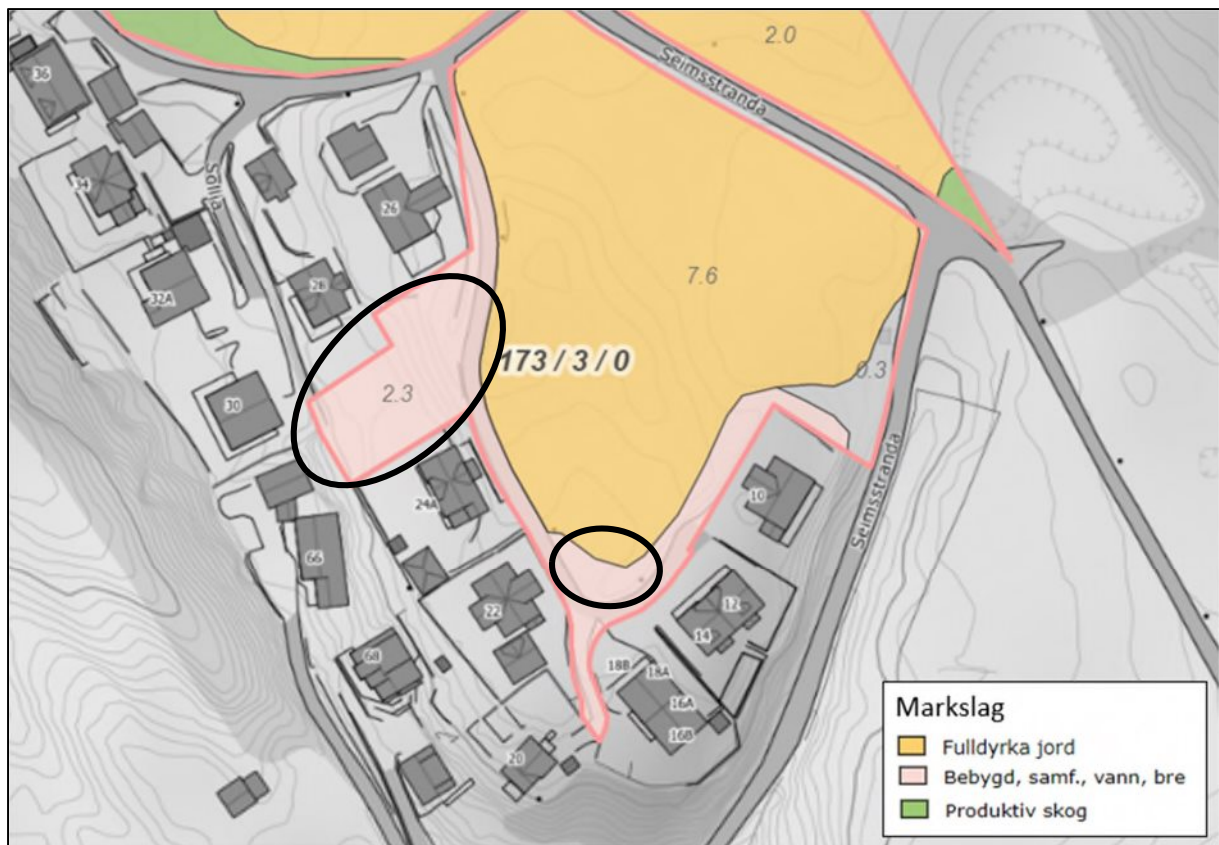
Alver kommune har ikkje utarbeidt ein ny kommuneplan etter kommunesamanslåinga ved årsskiftet 2019/20. Solbakken inngår som ein del av tidlegare Lindås kommune sin plan, og det er denne planen som nyttast i planarbeidet. Denne planen har status som kommunedelplan i Alver kommune. Ifølgje arealdelen til kommunedelplanen er arealet innanfor planområdet kartlagt med arealføremåla bustad og LNFR (figur 1). Planområdet fell også innanfor omsynssone for landbruk i kommunedelplanen.

Planendringa vil vere i konflikt med gjeldande kommunedelplan, da ein har et ynskje om å etablere ein bustadtomt på eit område som i kommunedelplanen er satt av til LNFR-føremål. Utvidinga som skal lage rom for leikeplassen vil også inkludere LNFR-areal. LNFR-areala som

ein ynskjer å omdisponera nyttast ikkje til landbruk eller natur- og friluftsføremål i dag. Dei aktuelle områda er i Norsk institutt for bioøkonomi (NIBIO) sine gardskart kartlagt med markslaget «bebyggd, samferdsel, vann, bre». Jordforholda ved det aktuelle arealet kan beskrivast som skrinne, og omdisponeringa vil ikkje leggje beslag på god jordbruksjord eller område som nyttast til natur- og friluftsføremål.



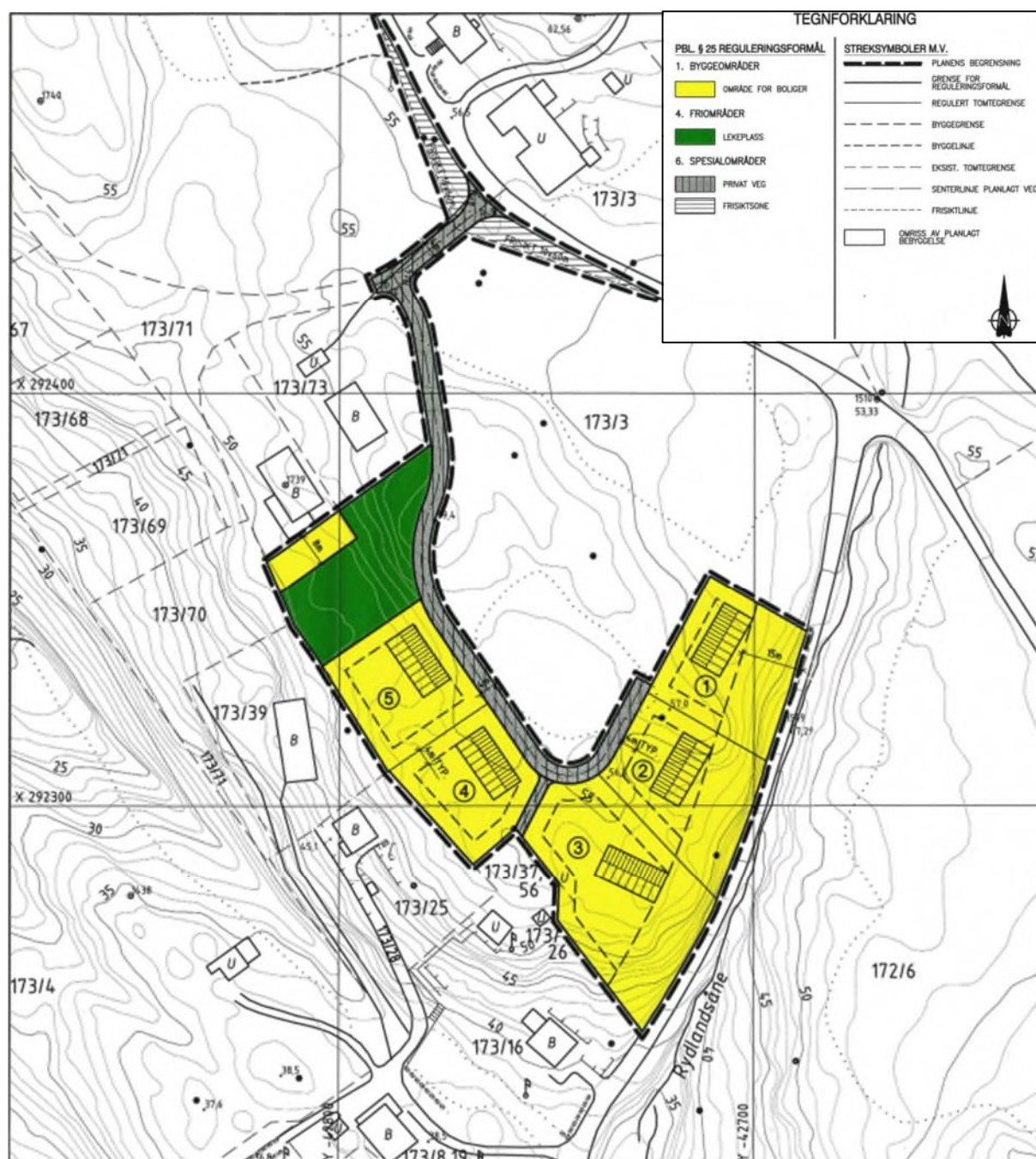
Figur 1: Kartutsnitt frå kommunedelplanen for Lindås. Lys gul viser bustadføremål, grøn viser LNFR-føremål og lilla viser næringsføremål. Stipla sort linjer viser avgrensinga for gjeldande reguleringsplan for Solbakken, medan skravur viser støysone frå vegen. Omsynssona for landbruk kjem ikkje fram i dette kartutsnittet.



Figur 2: Kartutsnittet viser at områda kor ein ynskjer å etablere leikeplass og bustadtomt er kartlagt som bebygd i NIBIO sine gardskart.

2.2 Reguleringsplan

Planområdet inngår i gjeldande reguleringsplan: Bebyggelsesplan, Solbakken Del av gnr. 173 bnr. 3 (planid: 1263-200103). Planen omfattar 7,7 daa, og areala i planen er regulert med føremåla bustad og friområde (grønstruktur), med underføremål leikeareal. I tillegg til dette er det regulert inn ein privat veg og frisiktsone. Gjeldande reguleringsplan er vist i figur 3.



Figur 3: Gjeldende reguleringsplan for området. Gule områder er satt av til bustad, medan grøn viser område satt av til grønstruktur (leikeplass).

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

3.1 Planområdet

Solbakken ligg i bygda Seim i Alver kommune. Planområdet omfattar eit bustadområde beståande av fem bustadar. Busetnaden i området består av einebustader og tomannsbustader. Omgjevnadene rundt planområdet består i stor grad av fulldyrka og overflatedyrka jord, i tillegg til innmarksbeite. Området som er satt av til leikeplass i dagens reguleringsplan er bratt, og egner seg dårleg til leikeareal. Det er ikkje utarbeida nokon tilrettelagd leikeplass der, og arealet

nyttast derfor ikkje i dag. Tilkomst til planområdet er via den private vegen Sollia. Denne vegen er knytt til fylkesveg 5472 (Seimsstranda). Den delen av fylkesvegen som passerer planområdet har ei trafikkmengd på mellom 400 og 500 ÅDT. Områda som blir påverka av planendringa ligg utanfor omsynssona for støy frå fylkesvegen.

Figur 4: Foreslått planområde etter planendring.

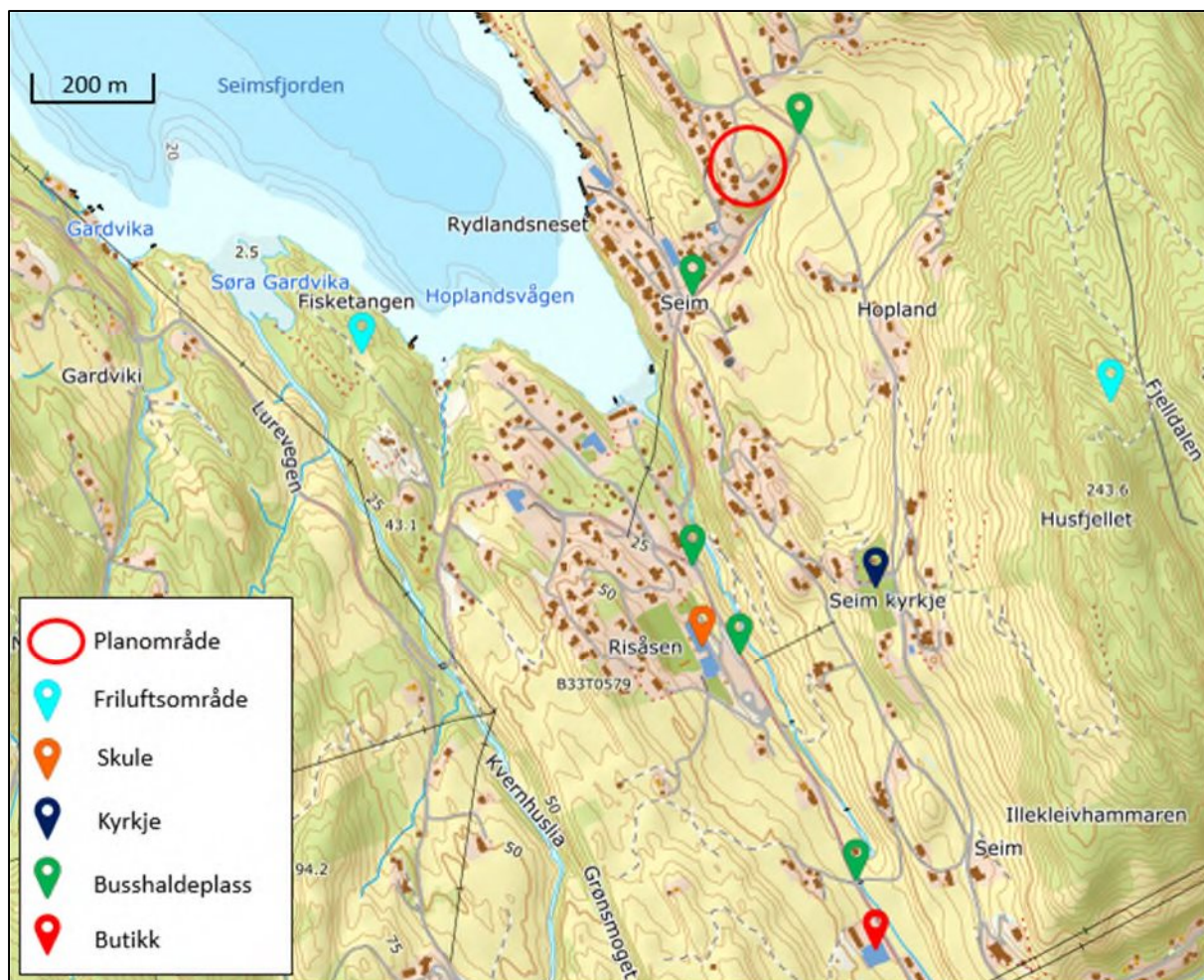
Foreslått planområde etter planendringa er vist i figur 3. Både arealet som er satt av til leikeplass, og arealet som omfattast av utvidinga inngår i eigendommen ved gbnr. 173/3. Tiltakshavar er eigar av denne eigedommen.

3.2 Nærområdet

Området er ein del av eit relativt opent fjordlandskap med busetnad/infrastruktur og høgt jordbrukspreg. Seim Skule (barneskule) ligg ca. 15 minutts gonge unna planområdet. Ved skulen er det også fotballbane. Næraste matbutikk ligg i overkant av 20 minutts gonge unna planområdet. Kommunesenteret i Alver, Knarvik, ligg ein 15 minutts køyretur unna planområdet. Her finn man ungdomsskule og vidaregåande skule, i tillegg til det meste av servicetilbod. Man kjem seg også til Knarvik via bussforbindelse frå Seim. Ei samanstilling av utvalde fasilitetar nære planområdet er vist i figur 5.

Solbakken ligg i gangavstand til fleire kartlagde friluftsområde. Øst for planområdet ligg utfartsområdet Hopland-Neset. Frå Seim kan man nå fjellområdet via ein anleggsveg. Det er i tillegg fleire turstiar i området. Ved Seimsfjorden finn man friluftsområdet Fisketangen. Her finn man blant anna badeplass, gapahuk og hinderløype. Fisketangen har ein stor brukarfrekvens og ein høy grad av tilrettelegging.

Det er ikkje forventa at planarbeidet vil ha nokon negativ verknad på nærområdet. Planarbeidet vil tilføre nabolaget eit nytt felles leikeområde for barn, noko som vil ha ein positiv verknad på området.



Figur 5: Kartutsnittet viser ei samanstilling av utvalde fasilitetar i nærområdet rundt planområdet.

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

4.1 Planlagt busetnad, anlegg og andre tiltak

Planendringa vil leggje til rette for i hovudsak to nye tiltak, ein bustad og ein leikeplass. Det er ved dette stadiet av planlegginga ikkje lagt nokon konkrete planar for bustaden, utover at det er snakk om ein einebustad eller tomannsbustad. Utvidinga av planområdet skal gi rom for å etablere ein ny leikeplass. Nye tiltak vil etablerast i samsvar med gjeldande reguleringsplan og kommuneplan.

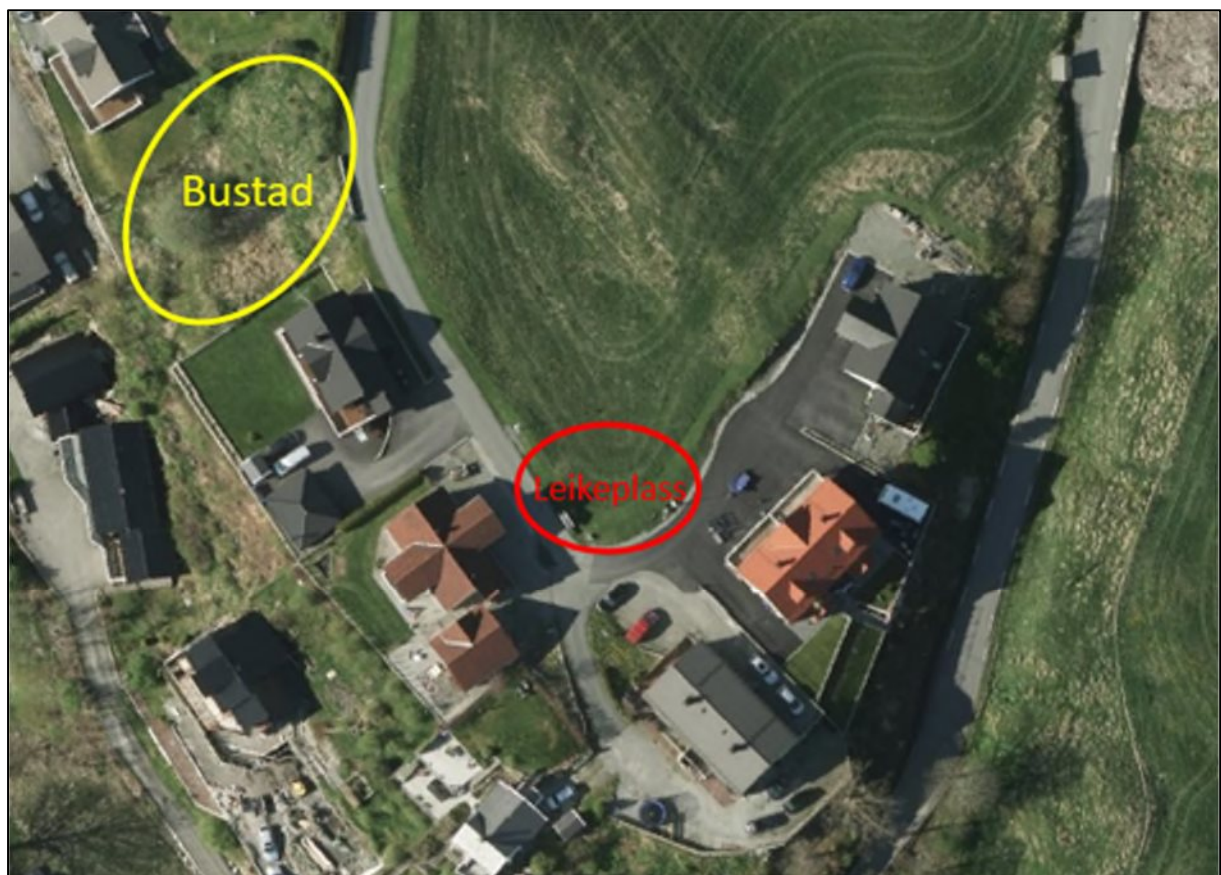
Følgande føringar for bustader er gitt i gjeldande reguleringsplan for Solbakken:

- Tillaten utnytting: BYA = maks 20%
- Hus kan førast opp i 2 etasjar.
- Husa skal ha skråtak med 38° skråfall.

- Garasje skal i hovudsak byggjast samen med huset. Frittliggande garasjar kan tillatast ved særlege grunner. Garasjar skal tilpassast huset med omsyn til materialval, form og farge.

Eableringa av leikeplassen vil følgje kommuneplanens føringar for etablering av uteopphaldsareal:

- I område for eine- og tomannsbustader med meir enn 4 hovudbueiningar setjast det krav om 200 m² for privat leik og opphald per hovudbueining, og 25 m² per hovudbueining for felles leik.
- Leike- og uteopphaldsareal skal ha trafiksikker plassering og tilkomst, og skal skjermast mot støy.
- Areal skal som hovudregel ikkje vere brattare enn 1:3 og ikkje smalare enn 10 meter.
- Areal skal ha ein tenleg form, storleik og plassering. Areal som ligg inn til køyreveg eller parkeringsplass skal ha fysisk skilje mot desse.
- Areal skal ha ei plassering og opparbeiding som best mogeleg utnyttar sol og lokalklima, og som skjermast mot framherskande vindretning.



Figur 6: Gul sirkel markerer området ein ynskjer omregulert til bustadtomt, medan rød sirkel indikerer området ein ynskjer inkludert i planen og nytta til leikeplass.

4.2 Funksjonelle og miljømessige kvalitetar i prosjektet

Tilkomst vil vere via den allereie etablerte vegen Sollia. Parkering vil etablerast i samsvar med kommunedelplanens føresegner, som sett krav om 2 parkeringsplassar for einebustader og 4 for tomannsbustader. Parkering reknast med i BRA og BYA med 18 m² per plass.

Ein vil ha fokus på at nye tiltak skal etablerast på ein måte som gir ei heilskapleg og bevisst utforming, kor omkringliggende landskap og omgjevnadene sin karakter og form ivaretakast. Nye bygg vil planleggjast etter TEK17. Bustadfeltet ligg i ei sørvestvendt helling, noko som gjer at solforholda generelt reknast som gode.

VA-handtering vil utførast i samsvar med krava gitt i VA-norma for gamle Lindås kommune. Nye tiltak vil koplast på eksisterande VA-anlegg. Overvasshandtering vil samordnast med terreng- og overflateutforming, grønstrukturar og vegetasjon. Overvasshandteringa skal i samsvar med VA-norma sikre forsvarleg handtering av overvatn. Dette skal gjerast ved lokale fordrøynings- og/eller infiltrasjonsløysningar, eller ved bygging av tradisjonelle overvassleidningar.

Handtering av avfall vil skje i samsvar med løysingar som er godkjent av renovatør.

5 Tiltakets verknad på, og tilpassing til, landskap og omgjevnader (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav f)

5.1 Landskap og strøkskarakter

Planområdet ligg i ei sørvestvendt helling, nordaust for den indre delen av Seimsfjorden. Planområdet ligg på eit platå i dalsida, omgitt av brattare skråningar (~20-30°) i sør og sørvest, og eit noko slakare terreng i nord/nordaust. Omgjevnadene rundt planområdet er delvis utbygd, og består elles av jordbruksområde og skog.

Bygningane i området består av eine- og tomannsbustader. Felles for bustadene i området er at dei er omgitt av relativt store hagar. Bustaden som planleggjast vil følgje føresegna gitt i gjeldande reguleringsplan, og utforming vil vere tilpassa omgjevnadene. Det skal i samsvar med kommunedelplanen leggjast vekt på god terrengtilpassing, med minimale terrenginngrep og liten bruk av skjeringar, fyllingar og murer. Dei omkringliggende husa har møne vendt mot sørvest. Den planlagde bustaden vil ikkje skygga for utsikta til naboar.

5.2 Naturmangfald

Naturmangfald er ved dette stadiet vurdert basert på Miljødirektoratets kartteneste Naturbase. Det er ikkje registrert nokon utvalde naturtypar i området. Det er heller ikkje registrert prioriterte, trua eller framande artar innanfor planområdet.

Ein finn nokre artar av nasjonal forvaltningsinteresse i områda i nærleiken av Solbakken. I nærområdet er det registrert piggtrollskjegg, ein type lav som er registrert som sårbar og ansvarsart. Artsobservasjonen vart registrert i 1973, og det er ved dette stadiet av planarbeidet ikkje gjort undersøkingar som kan bekrefte eller avkrefte om arten finnst i området no. Det er også gjort registreringar av ansvarsarten fjellkrattblomsterflue ikkje langt unna planområdet, men også denne arten har ein svært gamal funndato (1966).

Det er gjort registreringar av den framande arten hagelupin, like sør for planområdet. Hagelupin er vurdert å utgjere ein svært høg økologisk risiko, og kan spreia ved f.eks. flytting av jordmassar. Gjennom forskrift om framande organismar er det forbod mot blant anna å spreie arten. Det bør gjerast ei vurdering av om planarbeidet kan ha nokon påverknad på spreinga av arten, og eventuelt kva tiltak som bør vurderast for å hindre spreiding.

5.3 Kulturminne

Det er ikkje registrert verna kulturminne eller SEFRAK-bygningar innanfor planområdet. Kulturminne som ligg i nærleiken av planområdet vil ikkje påverkast av planendringa.

5.4 Friluftsliv

Planområdet overlappar ikkje med noko kartlagt friluftsområde, og vil ikkje ha ein negativ verknad på nærliggande friluftsområde.

5.5 Trafikksikkerheit

Tilkomst til planområdet er via den private adkomstvegen Sollia, som er knytt til fylkesvegen Seimsstranda. Vegkrysset mellom Sollia og Seimsstranda er inkludert i den gjeldande reguleringsplanen, og frisktsoner er regulert inn ved krysset. Etablering av ny bustadtomt vil leggje til rette for ein liten auke i trafikkmengd. Kor stor auka blir avhenger av bustaden som planleggjast, og om ein vil etablere einebustad eller tomannsbustad. Det er krav om 2 parkeringsplassar for einebustader, og 4 parkeringar dersom ein etablerer ein tomannsbustad. Uavhengig av kva for ein bustad som planleggjast, vil truleg auka i trafikk vere forholdsvis beskjeden. Trafikksikkerheita vil ivaretakast ved etablering av nye tiltak. Det vil leggjast fokus på ein trafikksikker avkørsel ved etablering av bustad på den planlagde tomte. Leikearealet

skal ha ein trafikkssikker plassering og tilkomst, og arealet som ligg inn til vegen Sollia skal ha eit fysisk skilje mot vegen.

5.6 Barn og unges interesser

Det vil gjennom planarbeidet regulerast inn nytt areal som skal nyttast til etablering av leikeplass. Under dagens situasjon er det ikkje noko tilrettelagt uteopphaldsareal til leik for barn innanfor planområdet. Planendringa vil tilføre eit nytt felles leikeområde for barna i nabolaget, noko som vil vere med på å skape eit godt bumiljø for nabolagets barn.

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

Området ligg ikkje innanfor noka kartlagd aktsemdsone for skred eller flaum. Førekomsten av radon er moderat til lav. Nye tiltak vil følgje dagens standardar for handtering av radon. Området som omfattast av planendringa ligg utanfor kartlagde støysoner.

6.1 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Som ein del av planprosessen vil det utarbeidast ein risiko- og sårbarhets-analyse (ROS), i samsvar med § 4-3 i plan- og bygningsloven. Punkter vi vil ta for oss i ROS-analysen for det aktuelle området inkluderer:

Natur og miljø:

- Ekstremvær
- Flaumfare
- Skredfare
- Grunnforhold
- Fauna og flora
- Landskap

Menneskelege forhold:

- Forureining
- Brann og eksplosjonsfare
- Energitransport
- Friluftsliv, rekreasjon, tilgjengelegheit til sjø

Sårbarheit knytte til infrastruktur og transport:

- Beredskap

- Trafikkfare
- Forureining
- Støy

7 Varsling (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav h og j)

Offentlege organ og andre interesserte som skal varslast om planoppstart:

- Statens Vegvesen
- Vestland Fylkeskommune
- Statsforvaltaren i Vestland
- NGIR
- BKK
- NGU
- NVE
- Miljødirektoratet

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

Aktuelle naboar og berørte fagmyndigheiter, eigarar, festarar og andre vil bli nabovarsla ved oppstart av planarbeidet. Dersom det er merknadar innan oppstart vil disse bli kommentert i eit eige skjema som vil sendast til kommunen. Merknader frå fagmyndigheiter vil også bli tatt med vidare i planprosessen dersom dei er relevante. Planarbeidet vil bli varsla i lokalavisa og alle som ynskjer har moglegheit til å kome med innspel.

9 Vurdering av om planen blir omfatta av forskrift om konsekvensutredning (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav l)

Føremålet ved ei konsekvensutgreiing er å klargjere konsekvensar av planar og tiltak som kan få vesentlege verknadar for miljø og samfunn. §§ 6-8 i Forskrift om konsekvensutgreiing angir dei spesifikke planar og tiltak som krev ei konsekvensutgreiing.

Planen for Solbakken fell i dette tilfellet ikkje inn under ordlyden i §§ 6-7. Disse punkta omhandlar kommuneplanar og andre planar under henvisning til vedlegg 1 i forskrifta. Ei vurdering rundt kravet om KU vil derfor tas etter § 8 i forskrifta. Kriteria for vurderinga av om ein plan eller eit tiltak kan få vesentlege verknadar for miljø eller samfunn følgjer § 10.

Det er nytta nasjonale register og andre kjelder for innhenting av kunnskap og informasjon ved dette stadiet av planarbeidet. Kriteriene i forskrifta er vurdert etter beste skjønn. Vurderinga etter kriterium gitt i § 10 er samanstilt i tabellen som følger.

Forklaring av tabell/vurdering:

Kolonne K = Plankonsulent sin konklusjon etter vurdering.

Grøn markering = ingen vesentlege verknader på miljø eller samfunn.

Rød markering = vesentlege verknader.

B = tema tas med i beskrivinga.

Kriterium etter forskriftas §10 (noko forkorta forskriftstekst)	Plankonsulent sin vurdering av samla tiltak	K
2.ledd: Eigenskap ved planen eller tiltaket omfattar:		
a) Størrelse, planområde og utforming	Ingen spesielle utfordringar.	B
b) Bruken av naturressursar, særlege areal, jord, mineralressursar, vann og biologiske ressursar	Normal – ingen spesiell bruk av naturressursar.	
c) Avfallsproduksjon og utslepp	Ivareetakast i byggefase – normal avfallsproduksjon.	B
d) Risiko for alvorlege ulykker og/eller katastrofar	Ingen kjende farar. ROS-analyse gjennomførast i planarbeidet.	B
3. ledd: Lokalisering og verknad på omgjevnadene omfattar ei vurdering av om planen kjem i konflikt med:		
a) Verneområde etter naturmangfaldlova (...), utvalde naturtypar (naturmangfaldlova kap. VI), prioriterte artar, verna vassdrag, nasjonale laksefjordar, laksevassdrag, objekt, område og kulturmiljø freda etter kulturminnelova.	Ingen kjende konflikhtar.	B
b) Trua artar, naturtypar, verdifulle landskap, kulturminne og -miljø, viktige mineralressursar, betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og område særleg viktig for friluftsliv.	Ingen kjende konflikhtar.	B
c) Statlege planretningslinjer eller statlege/regionale planbestemmelser etter PBL 2008, eller rikspolitiske	Planen vil utarbeidast i samsvar med statlege/regionale planretningslinjer og rikspolitiske bestemmelser.	B

bestemmelser/retningslinjer etter PBL 1985		
d) Større omdisponering av område satt av til landbruk-, natur- og friluftsføremål (...)	Omdisponeringa av LNFR-området som det i dette tilfellet vil søkjast om vil ikkje vere stor nok til at vi vurderer dette til å utløyse krav om KU.	B
e) Økt belastning i område der fastsatte miljøstandardar er overskride	Ikkje aktuelt.	
f) Konsekvensar for befolknings helse, for eksempel som følgje av vann- eller luftforureining	Støy, støv og evt. utslepp under bygging handterast i byggeplanfase iht. interne og eksterne krav.	B
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	Ingen kjend risiko. ROS-analyse gjennomførast i planen.	B

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

Slik ordlyden i forskriftas § 10 er utforma vil det 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 sett krav til ei konsekvensutgreiing.

Vi vurderer ved dette stadiet at planen ikkje vil omfattast av kravet om konsekvensutgreiing etter forskriftas §§ 6-8.