

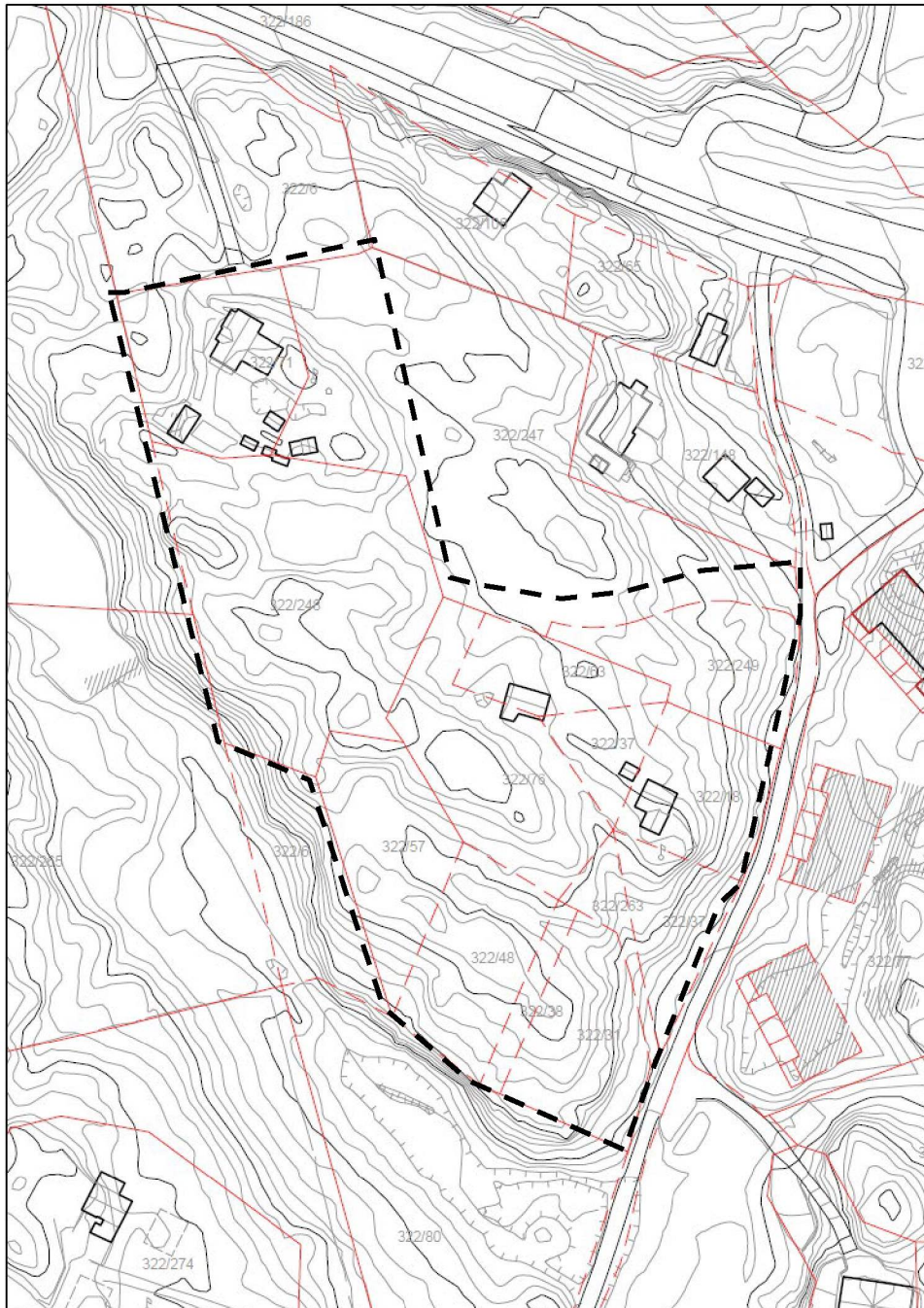
Planbeskrivelse

Mindre endring reguleringsplan

Gjeldende plan: «Mjåtveitmarka gnr. 22 bnr. 3, 6, 22, 166, 173 m.fl.»

Arealplan-ID: 12462006002

Saksnr. Alver kommune: 22/3801



Plankonsulent: En til En arkitekter AS

Forslagstillar: Sveåsen AS

Hjemmelshaver: Sveåsen AS

Bakgrunn og formål med reguleringsendringen

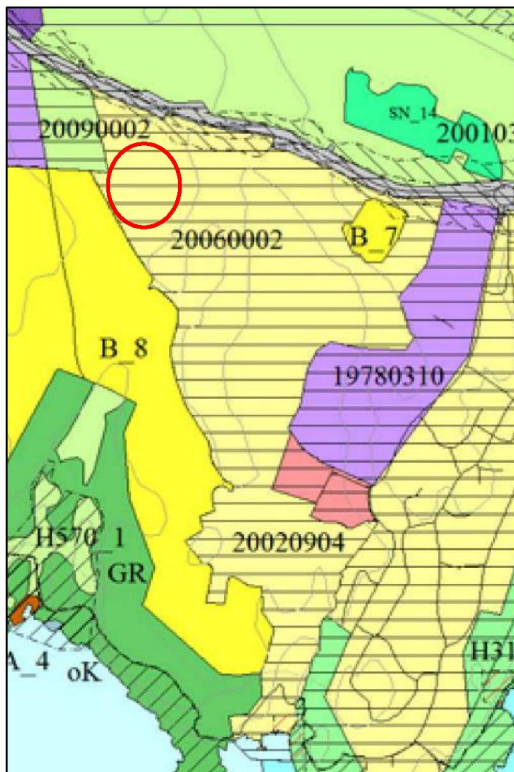
Alver kommune har anbefalt forslagsstiller å søke om endring av gjeldende plan i forbindelse med byggesaksbehandling av eneboligtomter på felt B1a og B1b, ref. sak 22/1560 m.fl.. Dette for å unngå å dispensere fra regulerte avkjørsler og omdisponering av del av vegformål til boligformål.

Vidare har en ved utarbeiding av plandokumentene til denne reguleringsendringa funnet en feil med tilgrensingen til reguleringsplan for Mjåtveitstø. Dette ønsker en å rette opp i denne reguleringsendringen.

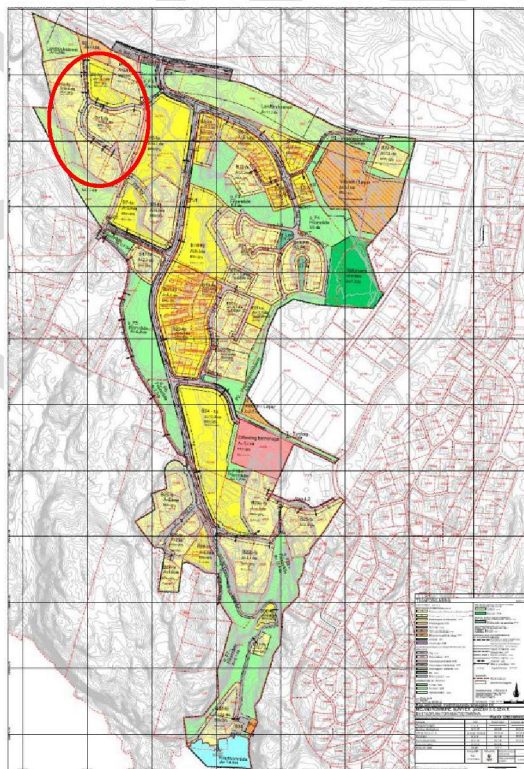
Gjeldende plansituasjon og føringer

Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplan Meland 2015 – 2026 gjelder for området. Området er avsatt til bolig.



Figur 1 Utsnitt Kommuneplanens arealdel Meland med endringsområdet markert.



Figur 2 Gjeldende plankart Mjåtveitmarka med endringsområdet markert.

Reguleringsplan

Området er regulert frittliggende eneboliger og veg 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. Siste versjon av plankart er datert 18.04.2018 (figur 2). Felt B1a, B1b og B3 er ikke bygd ut. Det står 1 eksisterende enebolig innenfor felt B1a.

Planer under arbeid

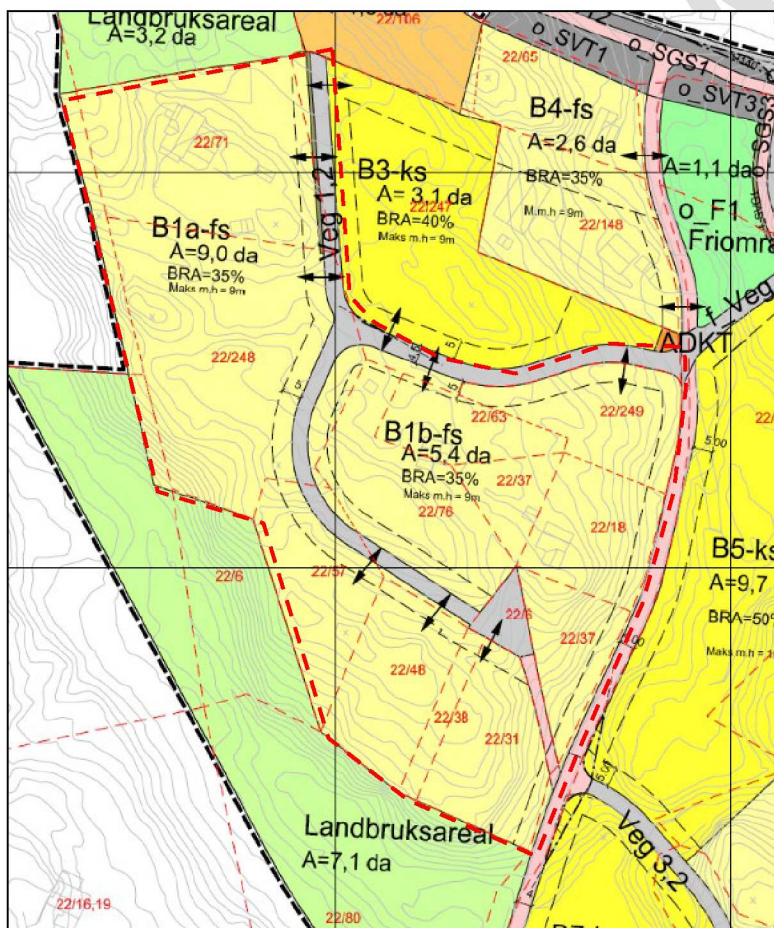
Det aktuelle endringsområdet er innlemmet i områdeplan for Daltstø-Mjåtveitstø, planID 125620170002. Planen er under arbeid. ARD arealplan (plankonsulent) har opplyst om at det legges det opp til å markere Sveåsen med bestemmelsesområde og sikre i bestemmelsene at reguleringsplan Mjåtveitmarka fremdeles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

Er formålet i samsvar med overordna plan?

Formålet er i samsvar med overordnet plan.

Planområdet og omgivelsene

Planendringen gjelder felt B1a-fs, B1b-fs og Veg 1.2 i gjeldende reguleringsplan, vist på plankartutsnitt under.



Figur 3 Gjeldende plankart med endringsområdet markert

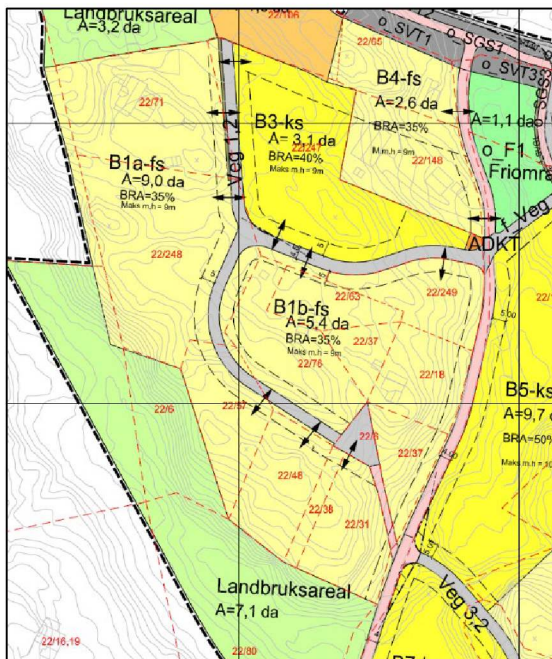


Figur 4 Flyfoto med endringsområdet markert

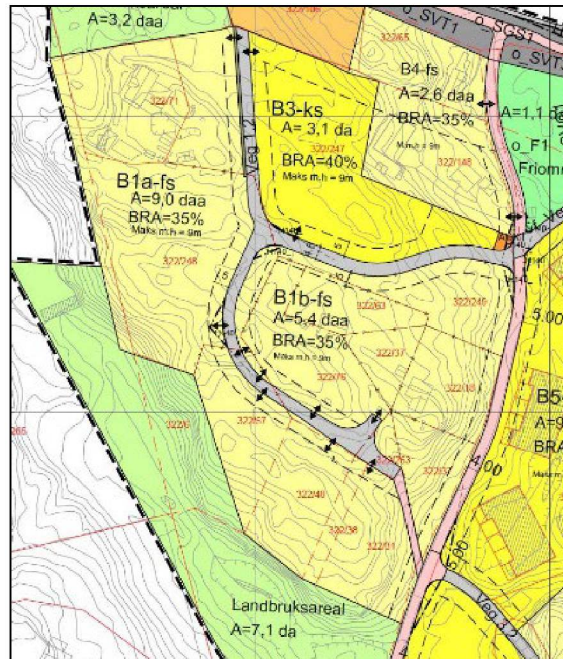
Endringsområdet ligger ca. 1,5 km vest for kommunesenteret på Frekhaug i Meland kommune. Det aktuelle området er om lag 15,7 dekar og er vist på kartutsnitt og flyfoto (figur 3 og 4). Arealet er regulert til boligformål og er ikke bygd ut etter planen. Området omfatter en kupert, skogkledd ås, Sveåsen, med to eksisterende hytter og en enebolig. Det går stier (tråkk) igjennom området. Store deler av området er i dag utilgjengelig, bratt skog og kratt.

Tilstøtende arealbruk er skog regulert til landbruksareal i gjeldende plan og konsentrert småhusbebyggelse på Mjåtveitmarka.

Oversikt over endringene



Figur 5 Utsnitt av gjeldende plankart



Figur 6 Utsnitt av endret plankart

Endringer i plankart

1. 5 avkjørselspiler er flyttet. Det er lagt til 2 nye avkjørselspiler.
2. Vendehammer i enden av veg 1.2 er endret i tråd med gitt dispensasjon i forbindelse med rammesøknad for nytt veg og VA-anlegg (ref. sak 21/5193). Formålsgrenser langs tilgrensende boligformål felt B1a og B1b er justert. Areal som ikke lenger er nødvendig til vegformål er innlemmet i boligformål felt B1a. Medfører ikke vesentlig endring i areal per felt.
3. Byggegrense på felt B1a er tilpasset etter endring snuhammer.
4. Det er lagt inn frisktsoner og hensynssoner for friskt i tråd med prosjekterte vegtegninger.
5. Eiendomsgrenser som skal oppheves er vist i plankart, i tråd med omsøkt sammenslåing saksnr. 22/3278 (journaldato 20.04.2022).

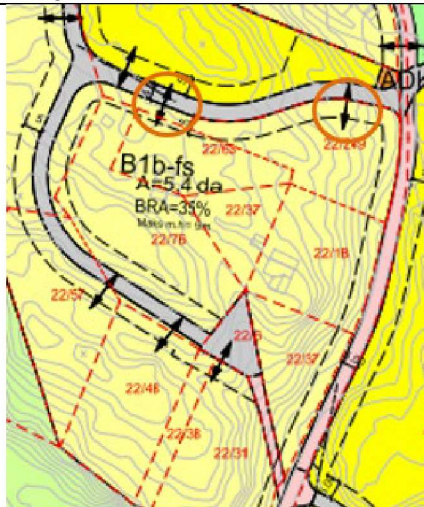
Illustrasjonsplanen, tomtedelingsplan og MUA-plan

Vedlagt illustrasjonsplan viser planlagt utbygging for felt B1 og B3. Det er utarbeidet tomtedelingsplan og MUA-plan i forbindelse med pågående bygge- og delesaker som også er vedlagt. Tomtedelingsplanen viser planlagt bebyggelse og utomhusareal, omsøkte eiendomsgrenser og tomtestørrelser. MUA-planen viser at minstekravet til uteoppholdsareal er i tråd med reguleringsplan.

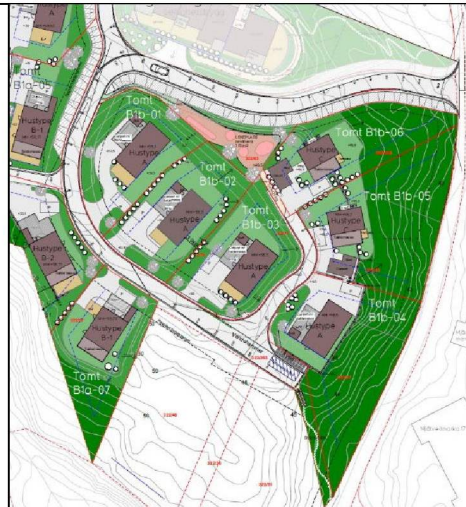
Beskrivelse og begrunnelse

Avkjørsler

Avkjørsler til felt B1b



*Figur 7 Utklipp reguleringsplan med
avkjørsler til felt B1b markert. Disse er ikke
realiserbare pga. ny veg blir liggende 3-5
meter lavere ift. dagens terreng.*

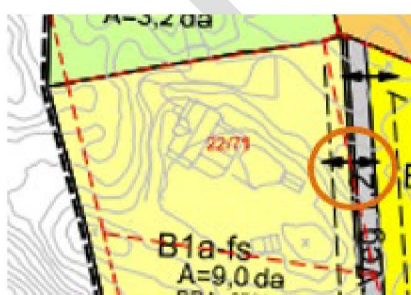


Figur 8 Utklipp utomhusplan med prosjekterte avkjørsler. Det er prosjektert 4 avkjørsler til feltet, altså 2 nye i forhold til regulert antall.

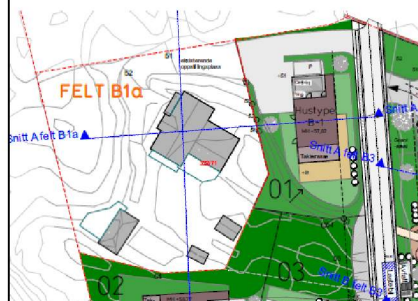
Ny hovedveg inn til området følger reguleringsplanen og lagt med maksimal tillatt stigning. Jf. Vedlagt notat fra vegkonsulent Haugen VVA: «Regulerte avkjørsler er ikke mulig å realisere ettersom de føres direkte inn i fjellskjæringen som oppstår på grunnlag av utforming av hovedvegen. Høydeforskjell mellom veg og boliger på felt B1b ligger mellom 3-5 meter ved regulerte avkjørsler.»

Avkjørselene er prosjektert sør på felt B1b, der vegen treffer nærmere på høyde med dagens terreng. Med valgte løsning kan man etablere to nivå innenfor feltet, ett nivå for tomt 01-03 og ett nivå for tomt 04-06, med en slak skråning imellom. Dette gjør at man får etablert nivåer i landskapet som i størst mulig grad er i tråd med dagens terreng.

Avkjørsel til felt B1a tomt 01

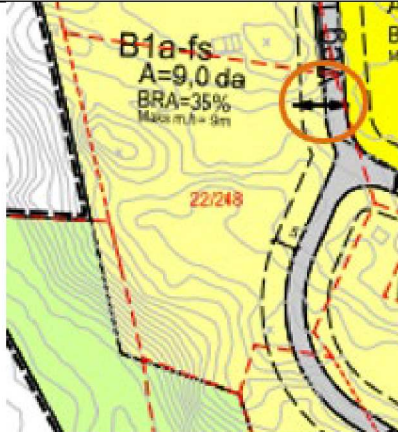


Figur 9 Utklipp reguleringsplan med
avkjørselspil til tomt 01 på felt B1a.



Figur 10 Utklipp utomhusplan:

Avkjørsel flyttes noe nordover for å fungere som felles avkjørsel til ny og eksisterende enebolig på gnr. 322 bnr. 71.

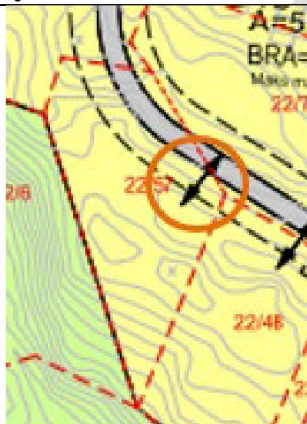
Avkjørsel til tomt 03, 04, 05 og 06 felt B1a

Figur 11 Regulert avkjørsel kommer for nært kryss.



Figur 12 Prosjektert avkjørsel vist i utomhusplan.

Regulert avkjørsel kommer for nært kryss og legges derfor lenger sør i avstand til krysset. Man får samlet avkjørsel til 5 boenheter, noe som er en fordel med tanke på trafiksikkerhet.

Avkjørsel til tomt 07 felt B1a

Figur 13 Regulert avkjørsel.



Figur 14 Prosjektert avkjørsel.

Regulert avkjørsel flyttes noen meter lenger vest på grunn av ønsket utforming på tomten (plassering hus, parkering under bygg og uteoppholdsareal).

Haugen VVA har vurdert prosjektert løsning og anbefaler endringen ift. reguleringsplan:

- Haugen VVA sin vurdering er at regulerede avkøyrer ikkje gir realiserbar eller trafiksikre løysningar og nye avkøyrer bør derfor heller byggjast i høve til utomhusplanen.
- Avkøyrer til felt B1a og B1b er prosjektert og friskt og utforming er kontrollert.
- Det er også kontrollert at avkøyrer til tomtene gir naudsynt friskt (4x20m) mot anten hovudveg eller felles køyrevæg. Gjeld spesielt tomtene 01-03 (felt B1b) og tomt 07 (felt B1a).

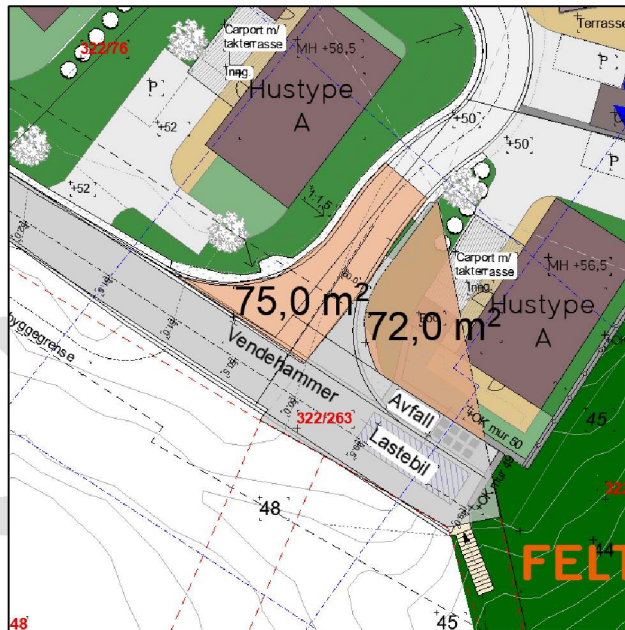
Bakgrunnen for å regulere avkjørsler i reguleringsplan er å sikre trafiksikker tilkomst til de aktuelle eiendommene/feltene. Etter Haugens vurdering gir ikke regulerte avkjørsler realiserbare eller trafiksikre løsninger. Dette blir ivarettatt ved omsøkt endring av avkjørsler.

Vendehammer, omdisponering veg- og boligformål (felt veg 1.2, felt B1a, felt B1b)

I forbindelse med søknad om veg og VA-anlegg er det gitt rammetillatelse med dispensasjon fra boligformål ved utforming av vendehammer (ref. sak 21/5193). Ny vendehammer er dimensjonert i henhold til krav for liten lastebil (LL) og tyngre kjøretøy i henhold til NS 9432:2014 (avfall), jf. uttalesak snr. 21/10465-22/6391.

Dispensasjonen som er gitt medfører at grunneier (som er samme for de berørte eiendommene) mister areal regulert til bolig. Det synes derfor rimelig å omdisponere arealet som ikke lenger er nødvendig for vegformål til boligformål. Arealene er omtrent tilsvarende i areal (ca. 75 m² og 72 m², jf. figur), så endringen vil ikke medføre økt boligareal/utnyttelse i forhold til det som er regulert.

I tillegg til rettferdighet for grunneier, er fordelene ved å gjøre omsøkte omdisponering at tilgrensende eneboligtomt får en mer hensiktsmessig utforming, slik at man kan trekke nybygg lenger inn på tomten og unngå større terrenginngrep/støttmurer.



Figur 15 Utklipp fra utomhusplan der omsøkte omfordeling er vist.

Frisiktlinjer og hensynssone for frisikt

Det er regulert 1 frisiktlinje i gjeldende plan som opprettholdes. Vegene i området er i forbindelse med godkjente og pågående byggesaker prosjektert med flere frisiktlinjer. Det er lagt inn frisiktlinjer og hensynssoner i plankartet. Dette for å sikre at det ikke etableres bebyggelse eller elementer i frisiktsonen som hindrer frisikt.

Eiendomsgrenser som skal oppheves

Oppmålingsavdelingen har anbefalt å slå sammen eksisterende eiendommer før det blir rekvirert deling. Det ble sendt inn søknad om sammenslåing 19.04.2022. Siden det er søkt om sammenslåing av tomter er det lagt inn eiendomsgrenser som skal oppheves i plankart. Dette for å synliggjøre den planlagte opphevingen.

Konsekvenser av reguleringsendringen

Viktige natur- og friluftsområder, Naturmangfold

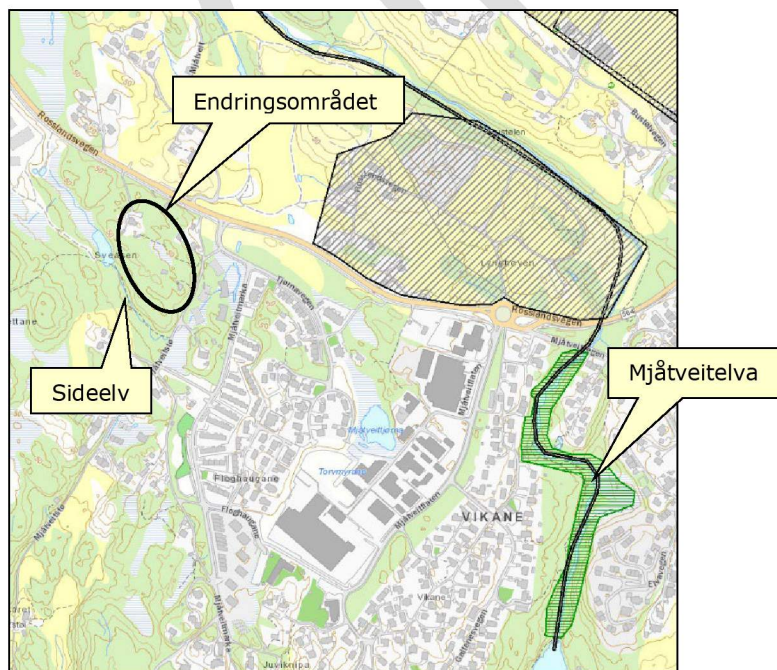
Endringsområdet omfatter ikke viktige natur- eller friluftsområder.

Grensene til planområdet ligger «Mjåtveit-Dalstø-Furefjellet», som er definert som viktig friluftsområde i forbindelse med friluftskartleggingen i gjort av Meland kommune i 2016. Området omfatter et større, sammenhengende skogsområde med stier som strekker seg helt ned mot sjøen, som er mye brukt av de som bor i nærheten. Reguleringsendringen har ingen påvirkning på dette området.

Mjåtveitelva ligger i 400 meter avstand fra endringsområdet og er definert som svært viktig friluftsområde, og er i Naturbase registrert med naturtype «rik sump- og kildeskog» på den nedre delen sør for Mjåtveitvegen. Det er registrert elvemuslinger i Mjåtveitelva, som er en truet art som er prioritert og fredet i medhold av naturmangfoldloven. Langsgående med endringsområdet (20 meter mot vest og sørvest) går en sideelv til Mjåtveitelva, som ender i Mjåtveitelva.

I forbindelse med rammesøknad for nytt veg- og VA-anlegg (saksnr. 21/5193) er det gjort vurderinger etter naturmangfoldloven, utbyggingens påvirkning på Mjåtveitelva og sideelven, og forslag til tiltak. Vurderingene er gjort samlet for planlagt infrastruktur og boliger på Sveåsen. I rapporten vises det til erfaring fra tidligere utbygginger i området, at anleggsarbeid og graving nær vassdraget kan føre til partikkelforurensning som kan være negativ for arten. Det er utarbeidet en detaljert plan for tiltak og planlagt overvåking av vannkvalitet under anleggsarbeidet, for å ivareta elvemuslingsbestanden. Reguleringsendringen er positiv for elvemuslingene fordi den legger til rette for mindre terrengarbeider i forhold til opprinnelig plan, noe som kan redusere tilførsel av potensielt skadelige partikler i forhold til opprinnelig plan.

Planendringen har ikke negativ konsekvens for naturmangfold eller viktige natur- og friluftsområder.



Figur 16 Kartutsnitt fra naturbase: Område med arter av særlig stor forvaltningsinteresse (grå skravur) og naturtype "Rik sump- og kildeskog" (grønn skravur).

Trafikksikkerhet

Det vises til beskrivelse og begrunnelse over. Endringen legger til rette for bedret trafikksikkerhet i området.

Terrengtilpasning

Det vises til beskrivelse og begrunnelse over. Endringen legger til rette for bedre terrengtilpasning og mindre masseuttak.

Universell utforming

Det er ikke mulig å få vegstigning med universell utforming inn til området på grunn av topografien. Endringen legger til rette for bedret universell utforming i området. Ny plassering av avkjørsler gir mulighet for stigning i henhold til universell utforming innenfor 2 delområder i planen, mellom bygg, parkering/tilkomstvei og lekeplass.

Barn og unges interesser

Bedret trafikksikkerhet og universell utforming som beskrevet over er positivt for barn og unges interesser. Endringen har ingen negative konsekvenser for barn og unges interesser.

Vurdering av om planen kan gjennomføres som en mindre endring

Det vises til plan og bygningsloven (PBL) § 12-14, andre 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.»

Endringen vil i liten grad påvirke gjennomføring av planen for øvrig

Endringen gjelder en mindre del av Mjåtveitmarkaplanen, boligfelt B1a og B1b og tilkomstveg felt «veg 1.2» som er en fremtidig blindveg, regulert med annen eierform (privat). Hovedformålet med reguleringsendringen er å flytte på regulerte avvkjørselspiler og å legge til 2 nye avkjørsler til boligfeltene, samt å regulere vendehammer i enden av tilkomstveg i tråd med dispensasjon gitt i sak 21/5193. Omregulering av vendehammer medfører mindre justeringer av formålsgrenser og omdisponering av arealer, uten at areal eller omfang innenfor delfeltene endres. I tillegg har man lagt inn oppheving av eiendomsgrenser for å synliggjøre omsøkt oppheving, samt flere frisiktsoner siden dette nå er prosjektert innenfor samme område. Bakgrunnen for reguleringsendringen er å bedre trafikksikkerhet og terrengtilpasning av fremtidig utbygging, slik det fremgår beskrivelse og begrunnelse på side 6-8.

Endringene har kun innvirkning på de aktuelle feltene og har ingen konsekvens for gjennomføring av planen for øvrig.

Endringen går ikke ut over hoveddrammene i planen

Det vises til avsnitt over. Endringene er av mindre karakter og er i tråd med hoveddrammene i planen.

Endringen berører ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder

Som det fremgår under avsnitt «konsekvenser av reguleringsendringen» side 9, har ikke endringen negative konsekvenser for viktige natur- og friluftsområder eller naturmangfold. Endringen er positiv for elvemuslingene i Mjåtveitelva da det legges til rette for mindre terrenginngrep som kan redusere tilførsel av potensielt skadelige partikler.

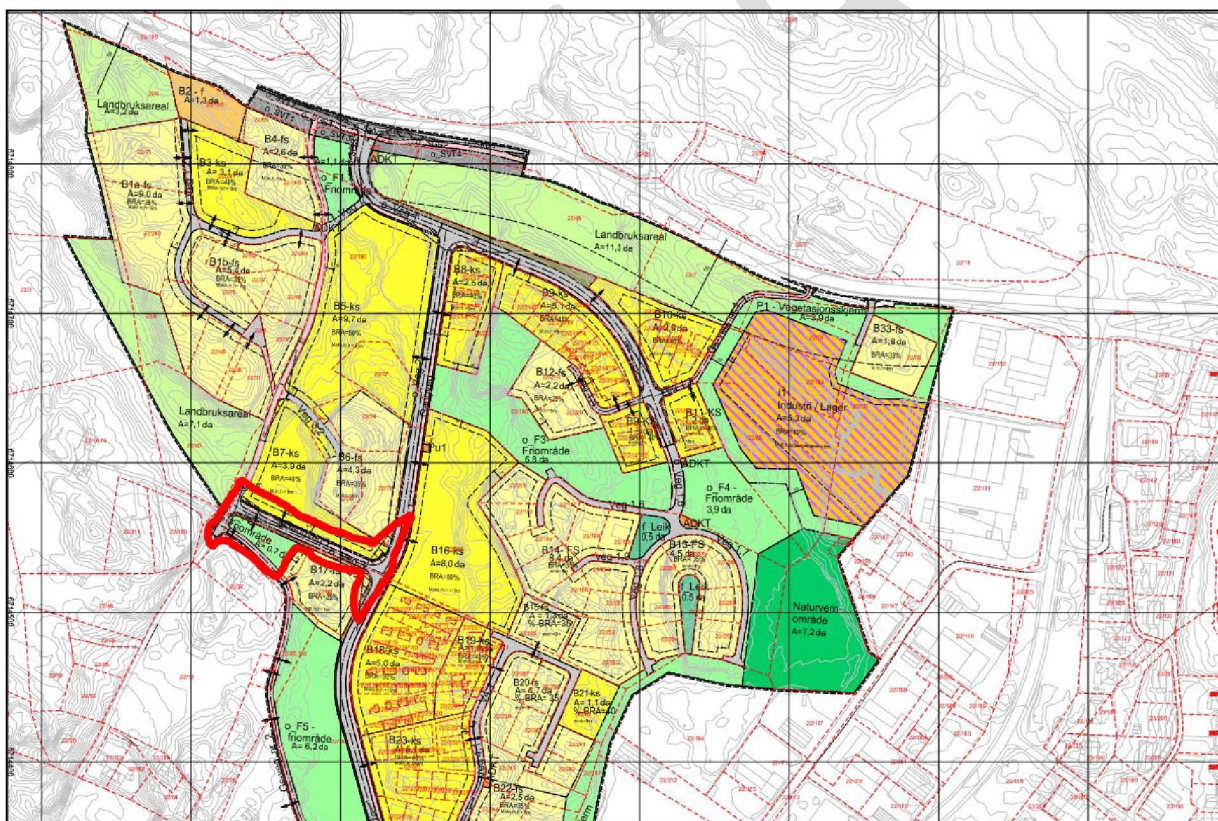
Endring av tilgrensing til reguleringsplan for Mjåtveitstø

Ved utarbeiding av plandokumentene til denne reguleringsendringen, vart det funnet en feil som har vært gjort ved ei tidlegare reguleringsendring av reguleringsplan for Mjåtveitmarka tilbake i 2018. En ønskjer å rette opp i denne feilen ved dette høvet.

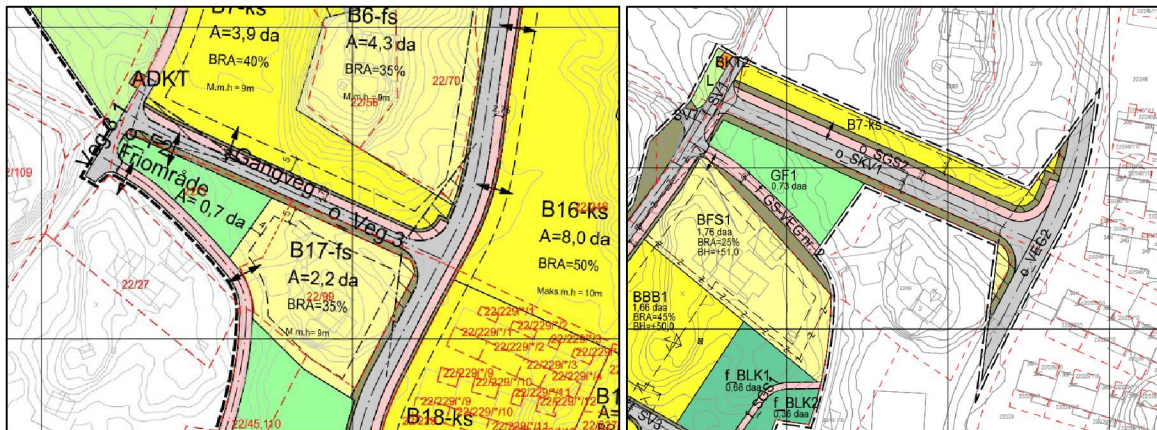
Reguleringsplan for Mjåtveitmarka, planID: 1256 2006 0002 ble vedtatt i 2008, og har tidlegare hatt to mindre endringar. Disse i 2015 og 2018.

Reguleringsplan for Mjåtveitstø, planID: 1256 2015 0005, ble vedtatt i 2017.

Siste reguleringsendring av reguleringsplan for Mjåtveitmarka i 2018, tok ikke for seg at det var vedtatt en reguleringsplan for Mjåtveitstø i 2017. Disse to reguleringsplanane overlappar hverandre på o_Veg 3, Veg 3,1, o_F2 og to ulike gangveger. Se utklipp under.



Figur 17 Øvre del av reguleringsplan for Mjåtveitmarka, der arealet som er nemnt er merka med rød strek.



Figur 18 Reguleringsplan for Mjåtveitmarka

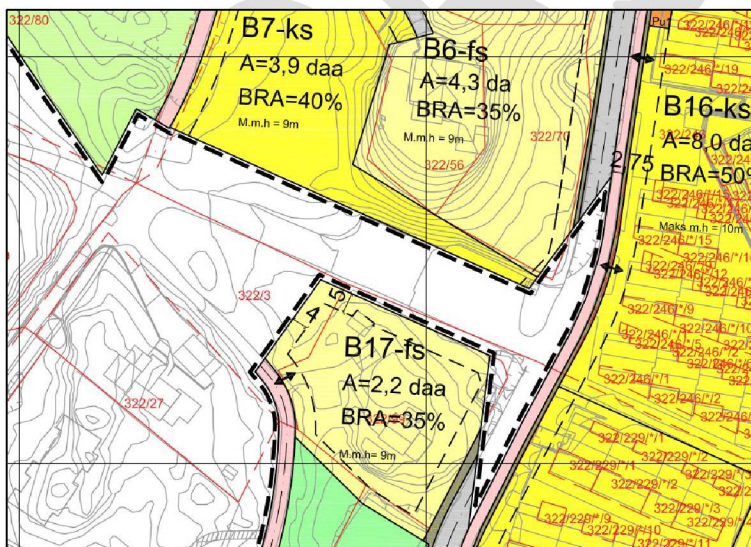
Figur 19 Reguleringsplan for Mjåtveitstø

Ved reguleringsplan for Mjåtveitstø tok en med seg deler av tilkomsten inn til området, for å regulere vegen til en bedre standard, som var nødvendiggjort på grunn av økt trafikk. Denne vegen er bygget etter reguleringsplan for Mjåtveitstø, med bredde og veglinjer.

At en i reguleringsendringen av reguleringsplan for Mjåtveitmarka i 2018, ikke tok ut det overlappende området var en feil. Endringen i 2018 omhandlet ikke dette området.

For å rette opp i denne feilen velger en nå å trekke inn plangrensen i reguleringsplan for Mjåtveitmarka, slik at det ikke er noko tvil om at reguleringsplan for Mjåtveitstø ligger som gjeldende plan for dette området. Dette er en ren planteknisk feilretting, som i realiteten ikke vil ha noen innvirkning.

Reguleringsplankartet for Mjåtveitmarka, i dette området, vil dermed se ut som utklippet under.



Figur 20 Reguleringsplan for Mjåtveitmarka si tilgrensing til reguleringsplan for Mjåtveitstø ved denne reguleringsendringa

Vurdering av endring av plangrense opp mot pbl. § 12-14:

Endringa vil i liten grad påverke gjennomføringa av planen

- Endring ved å trekke inn plangrensa for ei feilretting vil i ingen grad påverke gjennomføringa av planen.

Endringa går ikkje utover hovudråmene i planen

- Endring ved å trekke inn plangrensa for ei feilretting vil i ingen grad gå utover hovudråmene i planen.

Endringa vil ikkje røre ved omsynet til viktige natur- og friluftsområder

- Endring ved å trekke inn plangrensa for ei feilretting vil ikkje røre ved omsynet til viktige natur- og friluftsområder.

Endring av reguleringsplangrensa tilknytt reguleringsplan for Mjåtveitstø vil ikkje utgjere ei endring i realiteten, kun rydde opp i ein feil ved ei tidlegare reguleringsendring. Det er særst tydeleg at ei endring av plangrensa i dette tilfellet ikkje vil røre ved dei tre vilkåra i pbl. §12-14, nemnt over, for å kunne ta denne reguleringsendring etter ein forenkla prosess.

Høring av forslag til mindre reguleringsendring

Som det fremgår av PBL § 12-14 tredje ledd var endringssaken i perioden 18.05.2022 t.o.m. 10.06.2022 på høring til berørte parter: «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.».

Det ble ifm. med høring mottatt en uttalelse fra Alver kommunes avdeling for samferdsel, veg-, vatn- og avløpsforvaltning. Det ble gjort på bakgrunn av uttalelsen gjort mindre justeringer i plankart og illustrasjonsplan. Endringene gjort i endringsforslaget etter høring omtales i detalj i vedlagt merknadsskjema.

Administrasjonens vurdering

Etter høring har administrasjonen gjort en samlet vurdering av søknaden og mottatte innspill opp mot de tre vilkårene i PBL § 12-14.

Vedlegg

- A. Plankart, revidert 21.06.2022
- B. Illustrasjonsplan felt B, revidert 22.06.2022
- C. Tomtedelingsplan felt B1 og B3, revidert 22.06.2022
- D. MUA-plan felt B1, revidert 22.06.2022
- E. Notat kontroll av trafiksikkerhet (Haugen VVA), datert 10.12.2021
- F. Merknadsskjema -høring, datert 21.06.2022