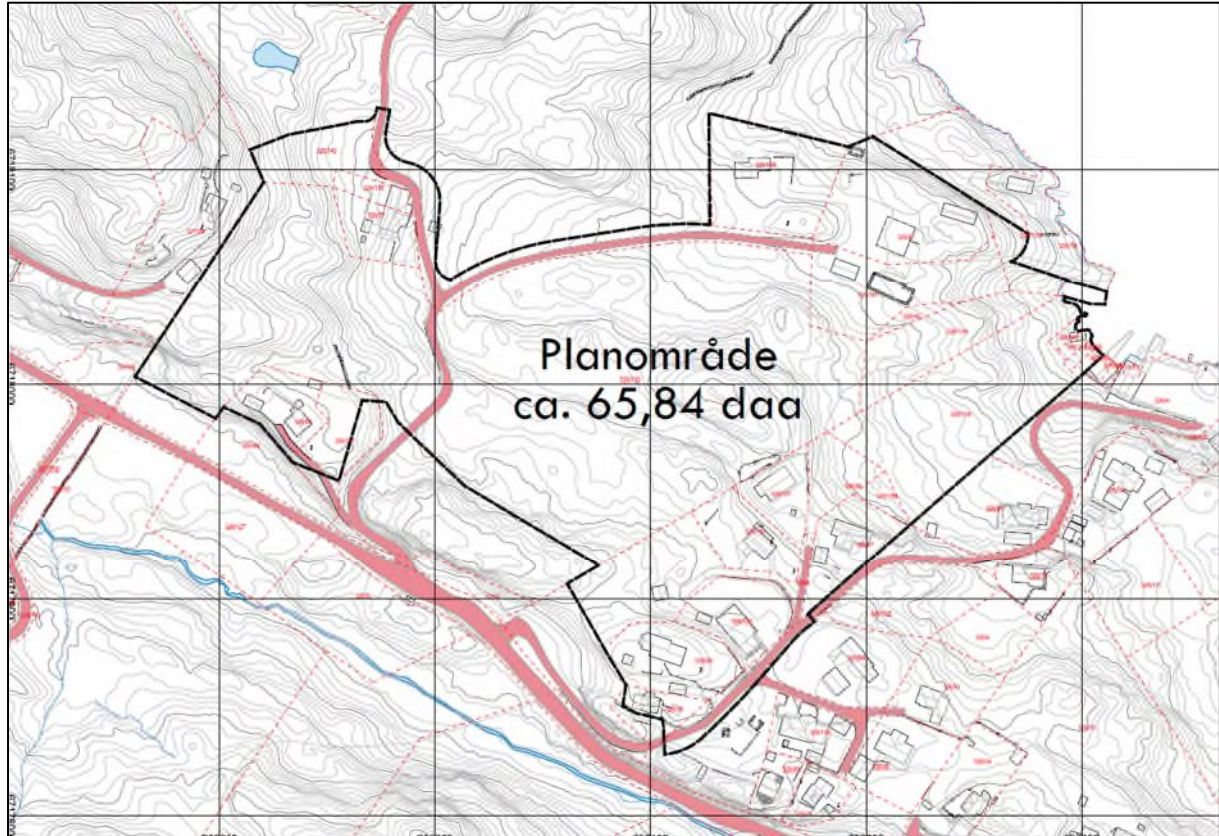


Planinitiativ – reguleringsendring for Sundet og Midtsundet

Gnr. 326 bnr. 132 m.fl. Litlebergen – Alver kommune

PlanID:



Opplysninger om fagkyndig/plankonsulent

Firma: Arkoconsult AS

Kontaktperson: Ane Rolland

E-post: ane@arkoconsult.no

Opplysninger om forslagsstillar

Firma: Sundet Utvikling AS

Kontaktperson: Håkon Nesheim

E-post: hakon.nesheim@alvergruppen.no

Innhald

1	FORMÅLET MED PLANEN (JF. FORSKRIFTAS § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV A)	3
2	GJELDANDE PLANSITUASJON OG FØRINGAR (JF. FORSKRIFTAS § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV G)	3
2.1	KOMMUNEPLANEN	3
2.2	GJELDANDE REGULERINGSPLAN	4
2.3	TILGRENSANDE REGULERINGSPLANAR	5
2.4	VIL PLANARBEIDET VERE I SAMSVAR MED OVERORDNA PLAN?	6
3	PLANOMRÅDET OG OMGJEVNADENE (JF. FORSKRIFTAS § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV B)	6
3.1	SKILDING AV PLANOMRÅDET	6
3.2	SKILDING AV NÆROMRÅDET	8
3.3	STADSANALYSE	8
4	OM PLANTILTAKET (JF. FORSKRIFTAS § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV C, D OG E)	10
4.1	PLANLAGT BUSETNAD, ANLEGG OG ANDRE TILTAK	10
4.2	FUNKSJONELLE OG MILJØMESSIG KVALITET	10
5	TILTAKETS VERKNAD PÅ, OG TILPASSING TIL, LANDSKAP OG OMGJEVNADER (JF. FORSKRIFTAS § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV F)	10
5.1	LANDSKAP, OMGJEVNADAR OG STRØKSKARAKTER	10
5.2	NATURMANGFALD	10
5.3	GEOLOGISK GRUNNTILHØVE	11
5.4	KLIMA OG MILJØ	12
5.5	FRILUFTSLIV	12
5.6	KULTURVERDIAR	12
5.7	BARN OG UNGE SINE INTERESSER	13
6	SAMFUNNSSIKKERHEIT (JF. FORSKRIFTAS § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV I)	13
7	VARSLING (JF. FORSKRIFTAS § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV H OG J)	13
8	MEDVERKNAD OG SAMARBEID (JF. FORSKRIFTAS § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV K)	14
9	VURDERING AV OM PLANEN VERT OMFATTA AV FORSKRIFT OM KONSEKVENSGREIING (JF. FORSKRIFTAS § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV L)	14
9.1	VURDERING ETTER § 6	14
9.2	VURDERING ETTER § 7	14
9.3	VURDERING ETTER § 8	15
10	REFERANSER	15

Figurar

FIGUR 1:	UTSNITT FRÅ GJELDANDE KDP	3
FIGUR 2:	GJELDANDE REGULERINGSPLAN FOR SUNDET	4
FIGUR 3:	GJELDANDE REGULERINGSPLAN FOR MIDTSUNDET	5
FIGUR 4:	REGULERINGSPLANAR I OMRÅDET. KARTUTSNITTET ER HENTA FRÅ NORDHORDLANDSKART.NO.	6
FIGUR 5:	FORSLAG TIL PLANGRENSE	7
FIGUR 6:	ORTOFOTO OVER OMRÅDET. FORSLAG TIL PLANGRENSE ER VIST MED SORT LINJE. ORTOFOTOET ER FRÅ 2020	7
FIGUR 7:	LOKALISERINGA AV PLANOMRÅDE ER VIST MED RAUD PRIKK	8
FIGUR 8:	STADSANALYSE, EIN OVERSIKT OVER NÆROMRÅDET	9
FIGUR 9:	STADSANALYSE, EIN OVERSIKT OVER AVSTANDAR TIL NÆRLIGGANDE DESTINASJONAR. AVSTANDANE ER MÅLT VIA VEG	9
FIGUR 10:	KARTUTSNITTET VISER AREALTYPANE I OMRÅDET	11
FIGUR 11:	KARTLAGDE FRILUFTSOMRÅDE RUNDT PLANOMRÅDET. KARTUTSNITTET ER HENTA FRÅ NORDHORDLANDSKART.NO	12

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

Planinitiativet gjeld ein reguleringsendring av dei gjeldande reguleringsplanane for Sundet (planID: 125620060005) og Midsundet (planID: 125620070002). Begge planane legg til rette for etablering av bustad, med tilhøyrande infrastruktur, grøntområde og leik.

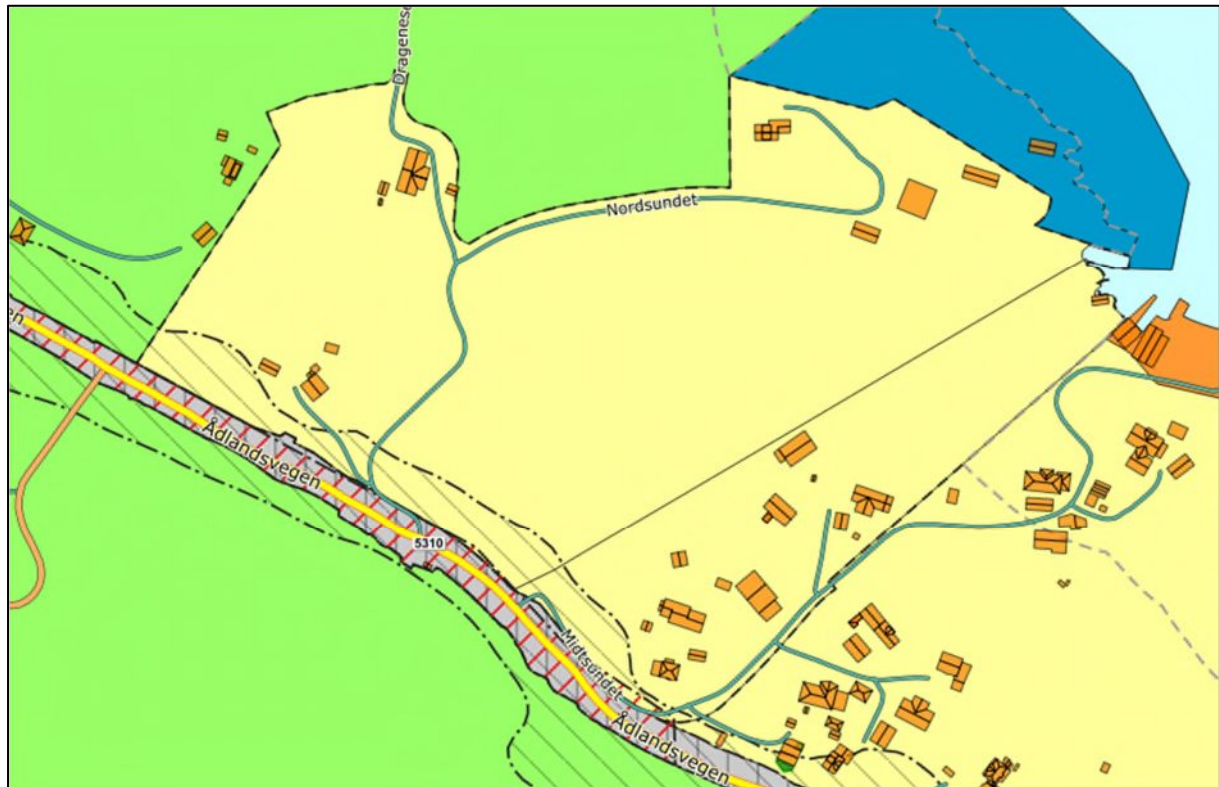
Tiltaka som planane legg opp til er ikkje etablert per dags dato. Før ein realisering av prosjektet, ser ein behov for ein reguleringsendring, for å sikre større grad av samsvar mellom reguleringsplanane og overordna kommunedelplan. Eit av punkta som mellom anna må vurderast i ny plan er tomtestorleikar. Det er ynskjeleg å vidareføre antal bueiningar som gjeldande reguleringsplanar legg opp til, ved å utvide områda som er sett av til bustad. Planarbeidet skal og sikre at naudsynt ROS-analyse for området vert utarbeidd.

Dei to eksisterande planane er i stor grad knytt til kvarandre, og ein vurderer det som hensiktsmessig å behandle reguleringsendringa samla. Forslaget til planområde som vert presentert i planinitiativet omfattar derfor planområda for begge dei to reguleringsplanane.

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

2.1 Kommuneplanen

Planområdet inngår i tidlegare Meland kommune. Alver kommune har ikkje utarbeidd ei ny kommuneplan etter samanslåinga ved årsskifte 2019/20. Kommuneplanen for Meland kommune, som no har status som kommunedelplan i Alver kommune, vert derfor gjeldande. Planområdet er sett av til bustad i gjeldande KDP.



Figur 1: Utsnitt frå gjeldande KDP.

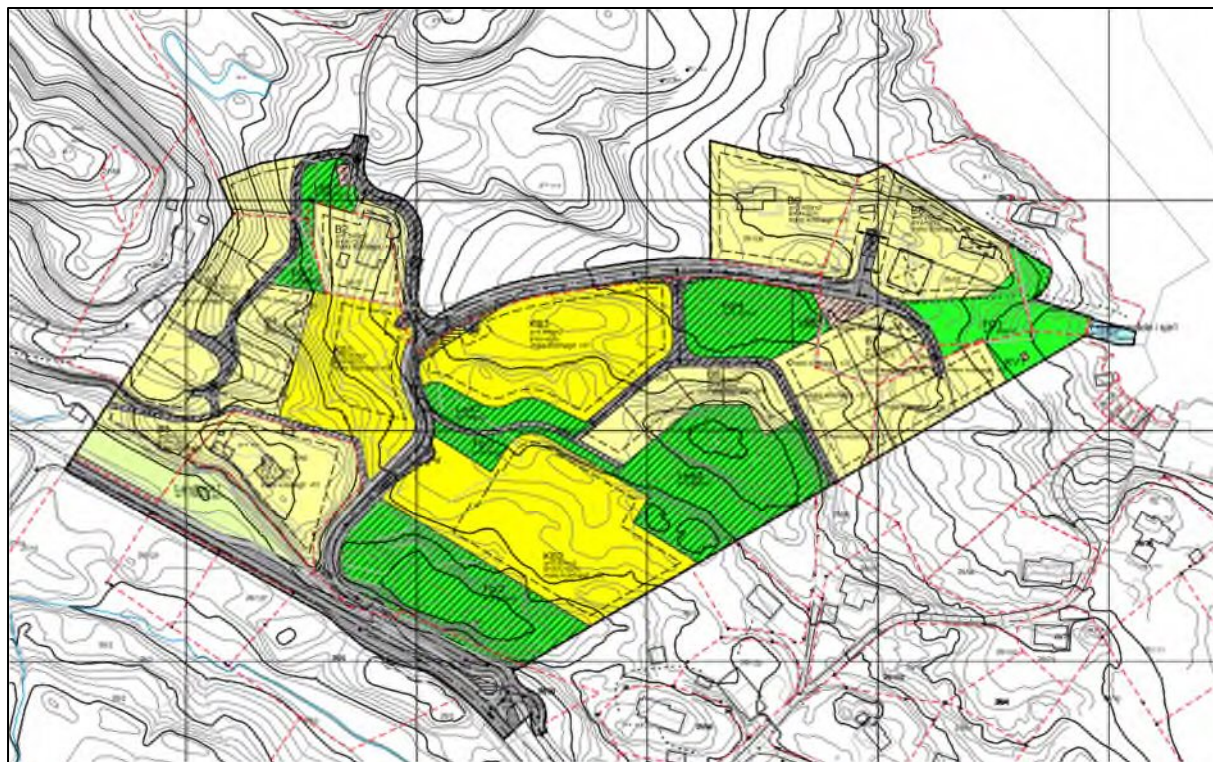
2.2 Gjeldande reguleringsplan

Området er regulert gjennom to reguleringsplanar:

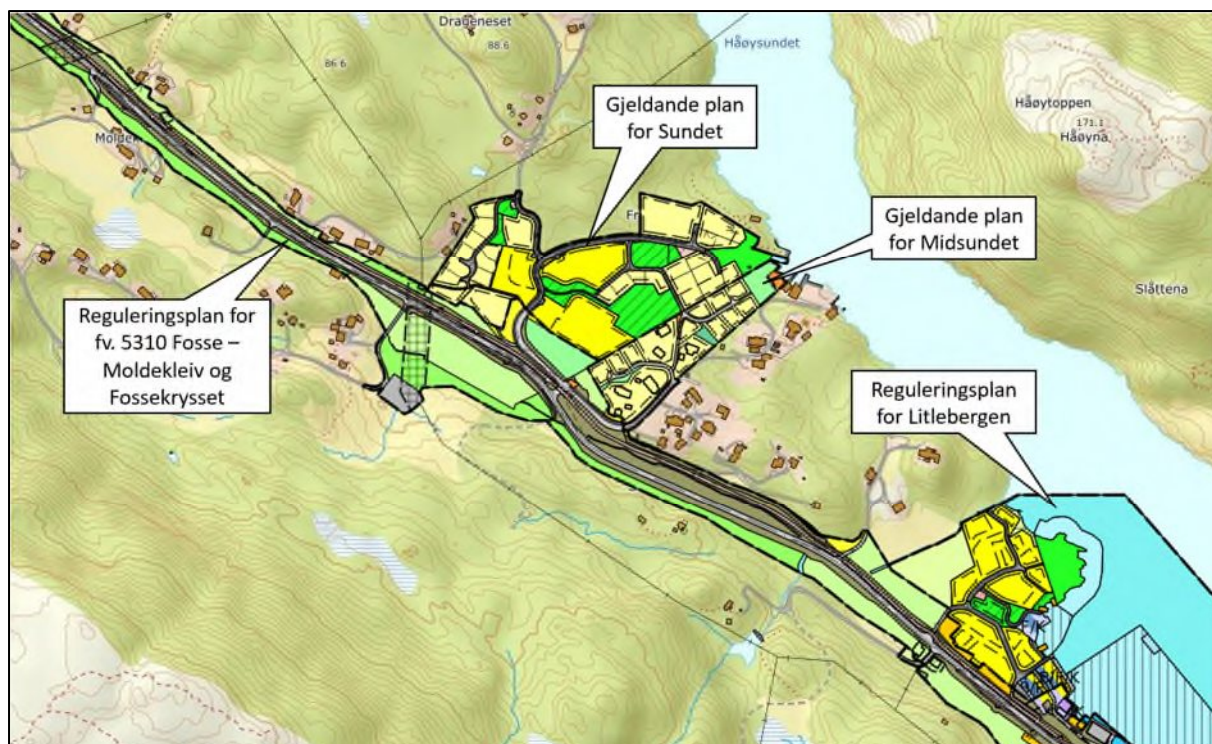
- Reguleringsplan for Sundet, gnr. 26 bnr. 132 mfl. (planID: 125620060005)
- Detaljplan for Midsundet, gnr. 26, bnr. 3 mfl. (planID: 125620070002)

Reguleringsplanen for Sundet legg opp til ein kombinasjon av frittliggande småhus og konsentrert busetnad. Plankartet for Sundet er vist i figur 2. Detaljplanen for Midsundet legg til rette for etablering av frittliggande småhus (einebustader i dette tilfellet). Plankartet for Midsundet er vist i figur 3. I tillegg til areal for bustader, sett begge planane av areal til infrastruktur, grøntområde og leikeområdet. Detaljplanen for Midsundet regulerer også eit naustområde ved sjøen.

Som nemnt innleiingsvis, er reguleringsplanane delvis i strid med gjeldande overordna plan, mellom anna når det gjeldt krav til tomtestorleik. Ifølgje føresegna i KDP Meland, pkt. 1.6.14, er minste tomteareal for einebustadar 650 m², medan minste tomteareal for tomannsbustader er 1000 m². Med justering av regulerte tomtegrenser og nokre føremålsgrrenser skal det være mogleg å ivareta antall bueiningar i frå dei to gjeldande planene samtidig som at ein ivaretek krav frå overordna planer.



Figur 2: Gjeldande reguleringsplan for Sundet.



Figur 4: Reguleringsplanar i området. Kartutsnittet er henta frå nordhordlandskart.no.

2.4 Vil planarbeidet vere i samsvar med overordna plan?

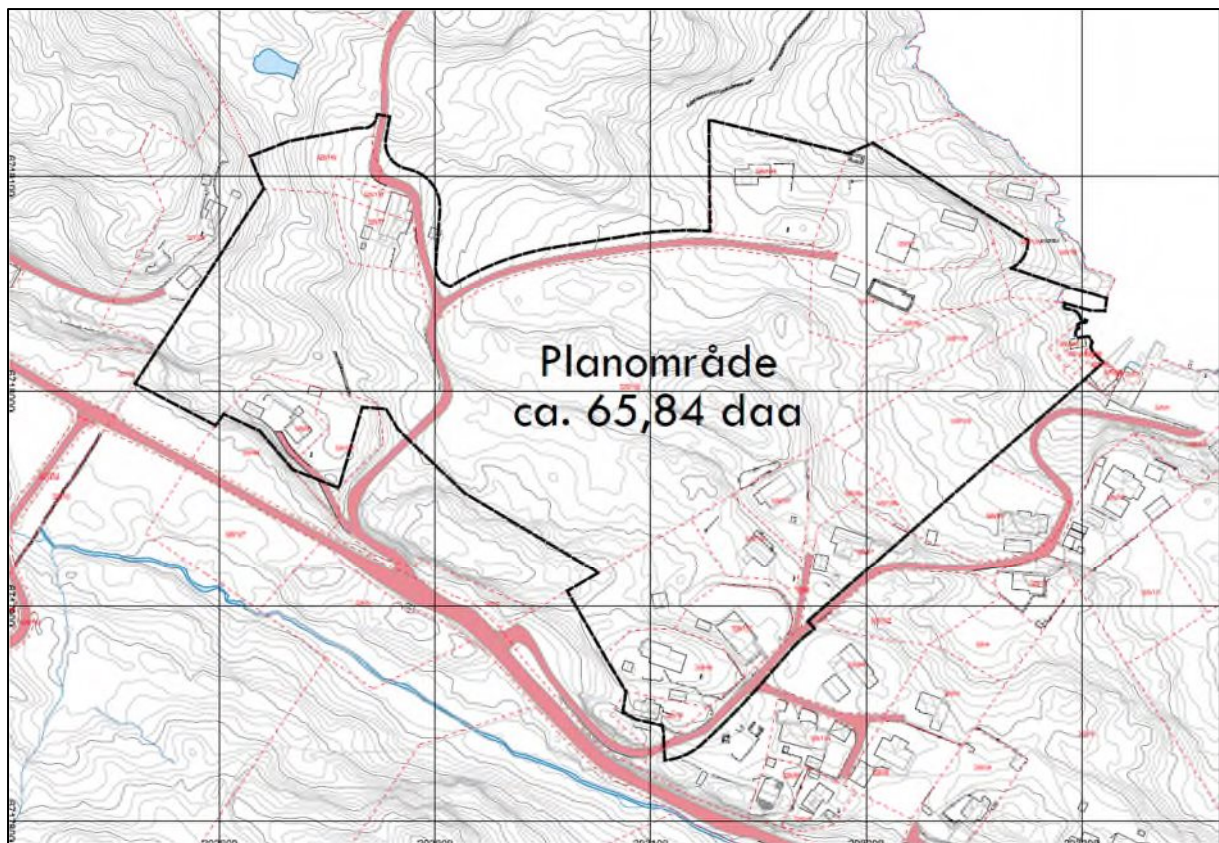
Føremålet med reguleringsendringa er å utarbeide ein plan som er i samsvar med overordna plan. Reguleringsplanane som ligg føre no, legg opp til tiltak som ikkje er i samsvar med overordna plan. For å realisere tiltaka, ser ein såleis at det er naudsynt med ein reguleringsendring.

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

3.1 Skildring av planområdet

Planområdet har eit areal på 65,84 daa, og er lokalisert på Holsnøy i Alver kommune. Sjølv planområdet består av ein kombinasjon av bustadområde og grøntområde. Planområdet grensar mot Håøysundet i aust, og mot fylkesveg 5310 i vest/sørvest. Deler av strandsona er inkludert i planområdet.

Plangrensa er vist i figur 5 og 6. Plangrensa tek utgangspunkt i plangrensa for dei to reguleringsplanane. Mot fylkesvegen er plangrensa sett ved grensa til reguleringsplanen for fylkesveg 5310.



Figur 5: Forslag til plangrense.

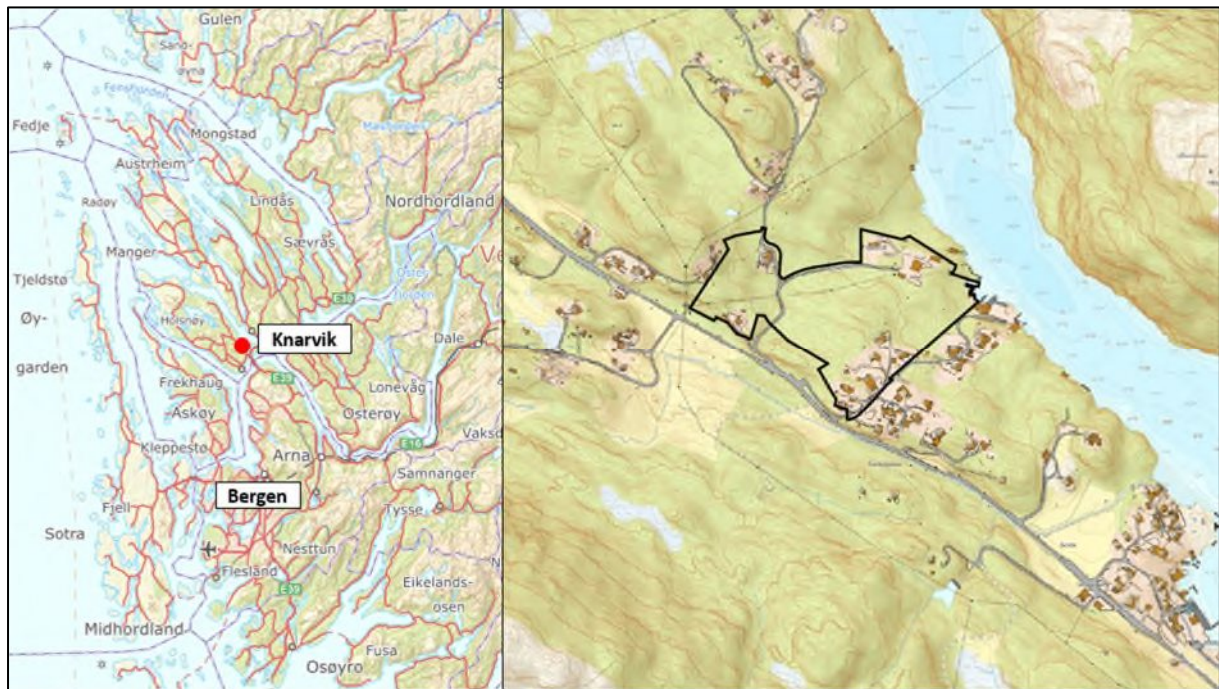


Figur 6: Ortofoto over området. Forslag til plangrense er vist med sort linje. Ortofotoet er fra 2020.

3.2 Skildring av nærområdet

Planområdet ligg om lag 5 minutt i bil unna Frekhaug og 6 minutt unna Knarvik. I Frekhaug og Knarvik finn ein dei fleste servicetilbod som matbutikk og handel, helsehus, skule og barnehage, politi og brannvesen m.m. Nærmaste barneskule er Grasdalen skule og nærmaste barnehage er Eprisa Marthahaugen. Begge desse ligg om lag 2 minutt i bil unna planområdet.

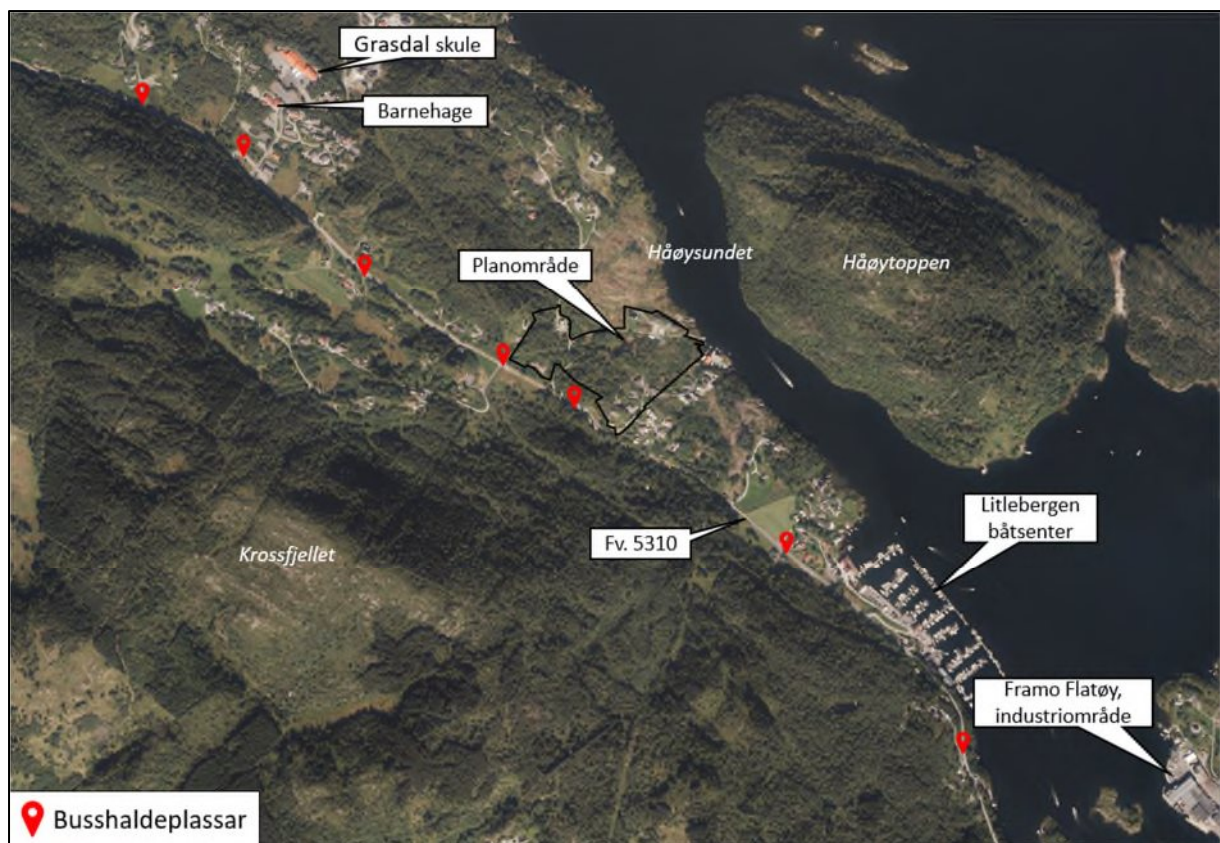
Området grensar til sjø (Håøysundet) i aust og spreidd busetnad i sør/sørøst. Elles er området omgitt av naturområde, med noko spreidd busetnad i vest og nord, og skog i sør/sørvest.



Figur 7: Lokaliseringa av planområde er vist med raud prikk.

3.3 Stadsanalyse

Figur 8 viser ein oversikt over nærområdet. Planområdet ligg i gangavstand frå skule og barnehage. Utbygginga av fylkesvegen vil sikre gang-/sykkelveg mellom planområdet og skule/barnehage. Elles finn ein busshaldeplassar sentralt i høve til planområdet. Dette sikrar moglegheita for offentleg transport både til Frekhaug og Knarvik. I Frekhaug og Knarvik finn ein dei fleste tenestetilbod, som butikkar, lege/helsehus, idrettsanlegg, bensinstasjonar, kommunehus, bibliotek, brannstasjon, politistasjon m.m. Det er korte avstandar til både Frekhaug og Knarvik. Planområdet ligg også forholdsvis nærme Bergen. Køyretid til Åsane er i underkant av 20 minutt, medan køyretid til Bergen sentrum er i underkant av 30 minutt.



Figur 8: Stadsanalyse, ein oversikt over nærområdet.



Figur 9: Stadsanalyse, ein oversikt over avstandar til nærliggande destinasjonar. Avstandane er målt via veg.

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

4.1 Planlagt busetnad, anlegg og andre tiltak

Reguleringsplanen vil ta utgangspunkt i gjeldande planar for området, men med nokre justeringar. Reguleringsplanen vil legge til rette for ein kombinasjon av frittliggande småhus og konsentrert busetnad. Mindre justering av tomtegrenser og føremålsgrenser kan måtte gjerast for å sikre samsvar mellom reguleringsplan og overordna KDP.

Ein ynskjer å ivareta antal bueiningar som gjeldande planar legg opp til. Det vil derfor vere aktuelt å sjå på moglegheita for å utvide nokre av bustadområda, framfor å kutte antal tomter.

Infrastruktur skal ta utgangspunkt i regulert situasjon, men det vil verte naudsynt med nokre justeringar, for å sikre at vegen sett dagens krav til utforming. Vegnettet må også tilpassast eventuelle endringar i bustadområda.

Krava i KDP Meland skal leggjast til grunn for privat og felles uteopphaldsareal.

4.2 Funksjonelle og miljømessig kvalitet

Det skal i samband med planarbeidet utarbeidast ein VA-rammeplan som tek for seg løysingar i høve til vatn, avlaup og overvatn/flaum. Når det gjeldt avfallshandtering, skal dette løysast i samsvar med krav frå NGIR. Gjeldande reguleringsplanar sett av eigne areal til avfallshandtering. Parkering skal følgje KDP sine krav. Ifølgje pkt. 1.6.10 i føresegna i KPD Meland, skal parkeringsplass og garasje plasserast og utformast slik at bil kan snu på eigen grunn eller felles grunn utanfor veg. Det skal opparbeidast nye tilkomstvegar til planlagt busetnad. Avkøyrslene frå fylkesvegen til planområdet er regulert gjennom planen for fv. 5310.

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

5.1 Landskap, omgjevnadar og strøkskarakter

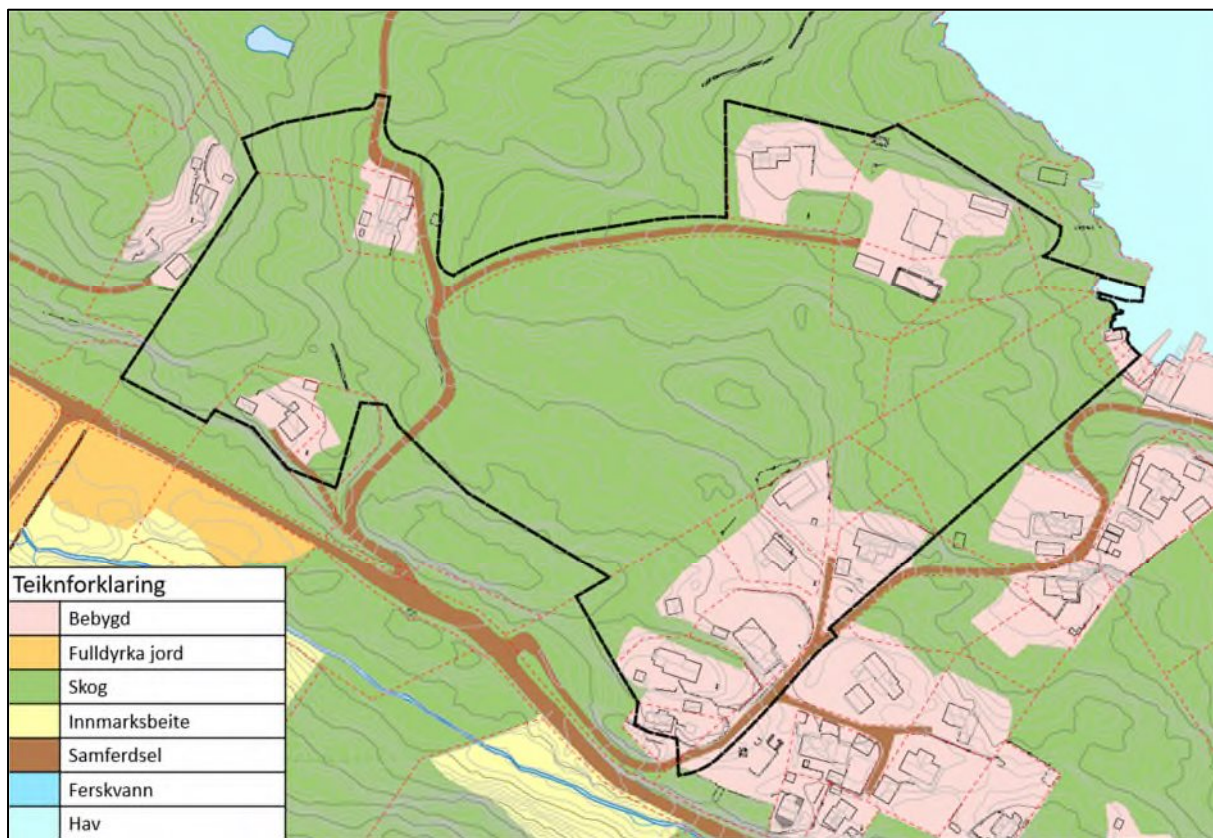
Landskapet i området er småkupert, med ein generell helling mot Håøysundet. Ny busetnad må tilpassast terrenget i området. Deler av planområdet, hovudsakleg i den sørlege delen, er bygd ut med einbustader. Ny bustetand må også tilpassast eksisterande busetnad. Dette kan gjerast gjennom regulering av byggehøgde, utnytting, og ved å stille krav til arkitektonisk utforming.

5.2 Naturmangfald

Det er gjort søk innafor ulike databasar som for eksempel miljostatus.no, kilden.nibio.no, og kart.naturbase.no, som er miljødirektoratets eige naturbasekart.

Det er registrert ein observasjon av granmeis innafor planområdet (Artsdatabanken, 2022). Granmeis er registrert som sårbar i raudlista. Ifølgje registreringa, er granmeisa observert ved ein fôringsplass ved eit av bustadhusa. Utover dette er det ikkje registrert trua artar i området. Det er ikkje registrert utvalde naturtypar, prioriterte artar eller verdifulle/utvalde kulturlandskap innafor planområdet. Det er heller ikkje verneområde, nærområde til

verneområde eller inngrepsfrie naturområde innafor planområdet (Miljødirektoratet, 2022). Planområdet er kartlagt som hovudsakleg skog i karta over arealtype (sjå figur 10).



Figur 10: Kartutsnittet viser arealtypene i området.

5.3 Geologisk grunntilhøve

I samband med tidlegare planarbeid vart det i 2006 utarbeidd ein geologisk rapport for området. Rapporten tek for seg planområdet for Sundet. Føremålet med rapporten var å avklare eventuell rasfare i området, samt å vurdere stabiliteten av fjell og lausmasser. Ifølgje rapporten er det avsett silt innafor området aust for tilkomstvegen, som tidlegare låg under havets overflate (Larsen, 2006). Det kjem ikkje fram av rapporten at det er kartlagt førekomstar av marin leire innafor planområdet.

Geologisk rapport viser at det er fleire område med siltlag innafor planområdet. Silt laga er av varierende mektigheit. Silt laga kan verte rasfarleg under visse tilhøve. Silten ligg relativt stabilt då den ligg under trykk frå overliggande masser, men kan verte ustabil ved rystelser. Silt eroderast lett av rennande vatn, og humuslaget som ligg over har liten bereevne. Anlegg av vegar og bygging av hus krev derfor at silt fjernast. Dei rystelser som då oppstår kan medføre eit lausmasseskred. Anleggsperioden er derfor kritisk i høve til lausmasseskred.

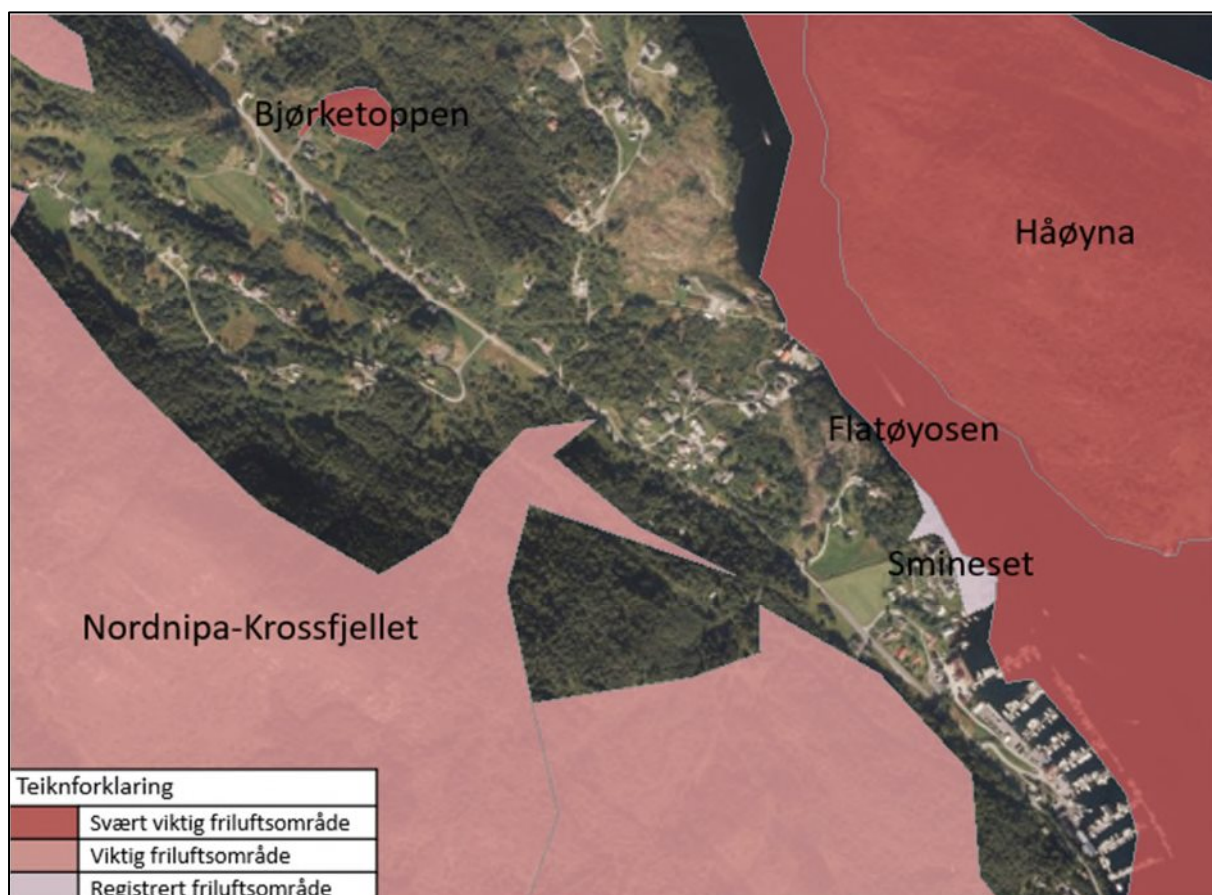
Elles er området ikkje vist som aktsemdsområde for skred i NVE sine kart. Strandsona og nausta er ligg innafor aktsemdssone for stormflo. Planområdet ligg innafor eit område med moderat til låg aktsemdsgrad for radon (NGU, 2022).

5.4 Klima og miljø

Det er ikkje kartlagt noko forureina grunn i eller like ved planområdet. Støysone langs fylkesvegen må takast omsyn til. I planarbeidet vil ein ta omsyn til miljøutfordringar som følgjer av klimaendringar og ekstremnedbør. Det skal utarbeidast ein VA-rammeplan for reguleringsplanen. Elles legg ikkje planarbeidet opp til forureinande aktivitet eller verksemd.

5.5 Friluftsliv

Planområdet overlappar ikkje med kartlagde friluftsområde. Planområdet grensar til fleire friluftsområde, sjå figur 11. Nærleiken til friluftsområde er kan ha ein positiv verknad i eit folkehelseperspektiv. Planforslaget vil ikkje ha nokon negative verknadar for dei kartlagde friluftsområda.



Figur 11: Kartlagde friluftsområde rundt planområdet. Kartutsnittet er henta frå nordhordlandskart.no.

5.6 Kulturverdiar

Det er ikkje kartlagt kulturminne innafor planområdet. Det er registrert ein funnstad like nord for planområdet. Her er gjort funn av flint, rhyolitt og eit slipt eggstykke av tverrøks i grønstein. Funnstaden er ikkje verna, og planarbeidet vil ikkje ha nokon verknadar for funnstaden.

Det er registrert 6 SEFRAK-registrerte bygg innafor planområdet. Fem av desse er registrert som enten ruin eller eit fjerna objekt. Elles er eit eksisterande naust registrert som SEFRAK-bygg som er meldepliktig i hht. Kulturminnlovas § 25.

5.7 Barn og unge sine interesser

I samband med rulleringa av kommuneplanen for Meland kommune vart det i 2012 utarbeida ein barnetråkkregistrering for kommunen. Det er registrert noko aktivitet frå barn og unge i nærområda til planområdet (Rambøll, 2012). Badevika ved strandsona er blant anna nytta av barn og unge. Elles er det også kartlagt noko areal som nyttast til aking og ski om vinteren ved Midtsundet, men desse areala ligg utanfor plangrensa, og vert såleis ikkje råka av den planlagde utbygginga.

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

I samsvar med plan- og bygningsloven § 4-3 skal det utarbeidast ein risiko- og sårbarheitsanalyse for planområdet. Ein slik analyse skal vise alle risiko- og sårbarheitsforhold som kan ha betydning for om arealet er eigna for utbyggingsføremålet, og eventuelle endringar i slike forhold som følgje av planlagt utbygging. Analysen vil at for seg forhold som til dømes:

- Natur og miljø
 - Ektremvær
 - Flaumfare
 - Skredfare
 - Fauna og flora
 - Landskap
- Menneskelege forhold
 - Forureining
 - Brann og eksplosjonsfare
 - Energitransport
 - Friluftsliv og rekreasjon
- Sårbarheit knytt til infrastruktur og transport
 - Beredskap
 - Trafikkfare
 - Forureining
 - Støy

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

Ein kan ved dette stadiet av arbeidet ikkje sjå at planen vil råke ved vesentlege interesser. Oppstart av planarbeidet vil varslast. Berørte offentlege organ og andre interesserte som skal varslast om planoppstart er:

- Vestland fylkeskommune
- Statsforvaltaren i Vestland
- Statens vegvesen
- NGIR
- BKK Nett
- NVE
- Miljødirektoratet

- Kystverket
- Bergen og omland friluftsråd
- Naboar og grunneigarar

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

Det skal leggjast til rette for medverknad i samsvar med plan- og bygningsloven § 5-1. Aktuelle naboar og berørte fagmyndigheiter, grunneigarar, festarar og andre vil bli nabovarsla ved oppstart av planarbeidet. Dersom det er merknader innan oppstart vil desse bli kommentert i eit eige skjema som sendast til kommunen. Merknader frå fagmyndigheiter vil også bli tatt med vidare i planprosessen dersom dei er relevant. Planarbeidet vil bli varsla i lokalavisa og alle som ynskjer har moglegheita til å kome med innspel.

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

Føremålet med 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.

9.1 Vurdering etter § 6

§ 6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding.

Følgande planar og tiltak skal alltid konsekvensutgreiast og ha planprogram eller melding:

- kommuneplanens arealdel etter § 11-5 og regionale planar etter plan- og bygningsloven § 8-1, kommunedelplanar etter § 11-1, og områdereguleringar etter § 12-2 når planane fastsett rammer for tiltak i vedlegg I og II*
- reguleringsplanar etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt frå dette er reguleringsplanar der det konkrete tiltaket er konsekvensutgreia i ein tidlegare plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidlegare planen*
- tiltak i vedlegg I som handsamast etter andre lover enn plan- og bygningsloven.*

Bokstavledd a og c vert ikkje aktuelle for planen. I følge forskriftas §6, bokstav b, skal reguleringsplanar etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I, alltid konsekvensutgreiast og ha planprogram eller melding. Planen fell ikkje inn under ordlyden i nokon av punkta i vedlegg I, og skal såleis ikkje konsekvensutgreiast etter § 6 i forskrifta.

9.2 Vurdering etter § 7

§ 7. Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutgreiast, men ikkje ha melding.

Følgande tiltak og planar etter andre lover skal alltid konsekvensutredes, men ikkje ha melding:

- tiltak i vedlegg II som behandlast etter energi-, vassressurs- eller vassdragsreguleringslova*

- b. *planar og program etter andre lover som fastsett rammer for tiltak i vedlegg I og II og som vedtakast av et departement.*

Planen omfattast ikkje av tiltak i vedlegg II som behandlast etter energi- vassressurs- eller vassdragsreguleringslova, eller andre lover som fastsett rammer for tiltak i vedlegg I og II og som vedtakast av departementet. Reguleringsplanen vil derfor ikkje utløyse kravet om konsekvensutgreiing etter §7.

9.3 Vurdering etter § 8

§ 8. Planar og tiltak som skal konsekvensutgreiast viss dei kan få vesentlege verknader for miljø eller samfunn.

Følgande planer og tiltak skal konsekvensutgreiast viss dei kan få vesentlege verknader etter § 10, men ikkje ha planprogram eller melding:

- a. *reguleringsplanar for tiltak i vedlegg II. Unntatt frå dette er reguleringsplanar der det konkrete tiltaket er konsekvensutgreia i en tidlegare plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidlegare planen*
- b. *tiltak i vedlegg II som behandlast etter en annan lov enn plan- og bygningsloven.*

Reguleringsplanar for tiltak som er nemnt i forskriftas vedlegg II skal vurderast nærmare etter forskriftas §10, for å avgjere om planen kan få vesentlege verknader for miljø eller samfunn. Dersom planen kjem i konflikt med eit eller fleire av kriteria gitt i §10, skal planen konsekvensutgreiast. Reguleringsplanen inneber ikkje nokon av tiltaka som er lista opp i vedlegg II. På bakgrunn av dette vurderer vi at planen ikkje utløyer kravet om konsekvensutgreiing etter §8.

10 Referanser

Artsdatabanken. (2022). *Artsdatabanken*. Hentet fra Artskart: <https://artskart.artsdatabanken.no/app/>

Miljødirektoratet. (2022). *Naturbase kart*. Henta frå Naturbase: kart.naturbase.no

NGU. (2022). *Radon aktsomhet*. Hentet fra http://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/

Rambøll. (2012). *Barnetråkkregistrering Meland kommune*. Meland kommune.

Riksantikvaren. (2016). *Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse i Hordaland*. Riksantikvaren.

Statens Vegvesen. (2018). *Fv. 245 fosse - Moldekleiv Geoteknisk rapport for reguleringsplan*. Leikangar: Statens Vegvesen.

Stokke, B., Dale, S., Jacobsen, K.-O., Lislevand, T., Solvang, R., & Strøm, H. (2021, 11 24). *Artsdatabanken*. Hentet fra Fugler: Vurdering av granmeis *Poecile montanus* for Norge. Norsk rødliste for arter 2021: <https://artsdatabanken.no/lister/rodlisterforarter/2021/27920>