

**Søknad om endring etter forenkla prosess, jf. pbl. § 12-14,
for Frekhaug gnr. 323 bnr. 110, Alver kommune**

Saksnr: 20/16596
Planid: 1256_19951011
Sist oppdatert: 07.12.20



Innhald

1. Samandrag av endringane	2
2. Nøkkelopplysingar	2
3. Intensjonar og mål med endringa	2
3.1 Kvalitetar som endringa bidreg med	3
4 Planprosess	3
4.1 Møter	3
4.2 Medverknad	3
5. Reguleringsplanar og overordna planar	5
5.1 Gjeldande reguleringsplan:	5
6. Skildring av planområdet	7
7. Skildring av reguleringsendringa	11
7.1 Følgjande endringar er innarbeidd i føresegnene:	15
8. Konsekvensar av reguleringsendringa	15
8.1 Born og unges interesse	15
8.2 Folkehelse og friluftsliv	16
8.3 Kulturminne og kulturmiljø	16
8.4 Naturressursar og naturmangfaldlov	16
8.5 Trafikktryggleik	19
9. Konklusjon	20

1. Samandrag av endringane

Hovudføremålet med endringa er å leggje til rette for bygging av ein tomannsbusetnad.

Foreslått tiltak ligg i eit eksisterande bustadfelt. Eit mindre areal er foreslått endra i reguleringsplan for Frekhaug Senter/Vest planid 12561995101. Arealet ligg tett på eksisterande veg og er ikkje nytta til noko i dag. Arealet er regulert som friområde i gjeldande plan frå 1995, men friområde og illustrert sti er ikkje i tråd med dagens situasjon. Det er opparbeidd ein sti lenger vest for område, ein sti som er mykje i bruk, slik at ingen nyttar arealet som vi foreslår endra, som turområde. Den mindre endringa legg til rette for å byggje ein tomannsbustad på arealet.

2. Nøkkelopplysingar

Gnr./bnr. (hovudeigedommen)	323/110
Gjeldande planstatus (regulerings- /kommuneplan)	Frekhaug Senter/Vest planid 125619951011.
Forslagsstillar	Hellvik Hus Frekhaug
Grunneigarar (gnr./bnr. på <u>alle</u> eigedommane innanfor planområdet som endringa får verknad for, evt. namn på grunneigarar)	
Plankonsulent	Ard arealplan as
Hovudformål med endringa	Endring av føremål til bustad
Storleik på planområdet i daa	1,5 daa
Aktuelle problemstillingar	

3. Intensjonar og mål med endringa

Hovudføremålet med endringa er å leggje til rette for bygging av ein tomannsbustad.

Det blei heldt førehandskonferanse i Alver kommune 20. mai 2020. I notatet frå førehandskonferansen kjem det frem at kommunen legg til grunn at ein omdisponering av friområdet i gjeldande plan må skje gjennom ei eventuell endring av plankart og føresegn(planendring) og ikkje ved dispensasjon. Ei fortetting bør avklarast gjennom ein planprosess der omsyn til offentlegheit, samråd og medverknad blir ivareteke.

For nokon reguleringsendringar kan det leggast opp til ein enklare planprosess etter plan- og bygningsloven § 12 - 14, 2. ledd:

Kommunestyret kan delegera 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.

3.1 Kvalitetar som endringa bidreg med

Planendringa fører til at eit i dag ikkje utnytta område kan takast i bruk som bustad. Planforslaget legg spesielt til rette for familiebusad. Dei nye bustadane skal leggast til rette med god bukvalitet. Det er gode sol- og lystilhøve på området. Planområdet ligg nær senterfunksjonar, kollektiv, skule og friluftsområde. Planforslaget bidreg til fortetting i eit eksisterande bustadfelt.

4 Planprosess

4.1 Møter

Det er ikkje halde oppstartsmøte i samband med reguleringsendringsprosessen, men som nemnd over er det halde førehandskonferanse. Ulike avklaringar i prosessen er løyst gjennom e-post og Teams-møter mellom Alver kommune og plankonsulent.

Det har vore synfaring på eigedomen. På synfaringa deltok grunneigar, forslagsstillar, to sakshandsamarar frå kommunen og plankonsulent. Synfaringa blei gjennomført 16. oktober 2020.

4.2 Medverknad

Før det vert treft vedtak skal forslag til endring som kjent sendast til råka myndigheiter, eigarar og festarar av eigedomar som direkte råkast av vedtaket og andre råka partar, slik at desse får moglegheit til å uttale seg. Dette gjerast når planforslaget er komplett. Uttalefrist setjast normalt til 3 veker. Plan- og bygningsloven § 12 - 14, 3. ledd:

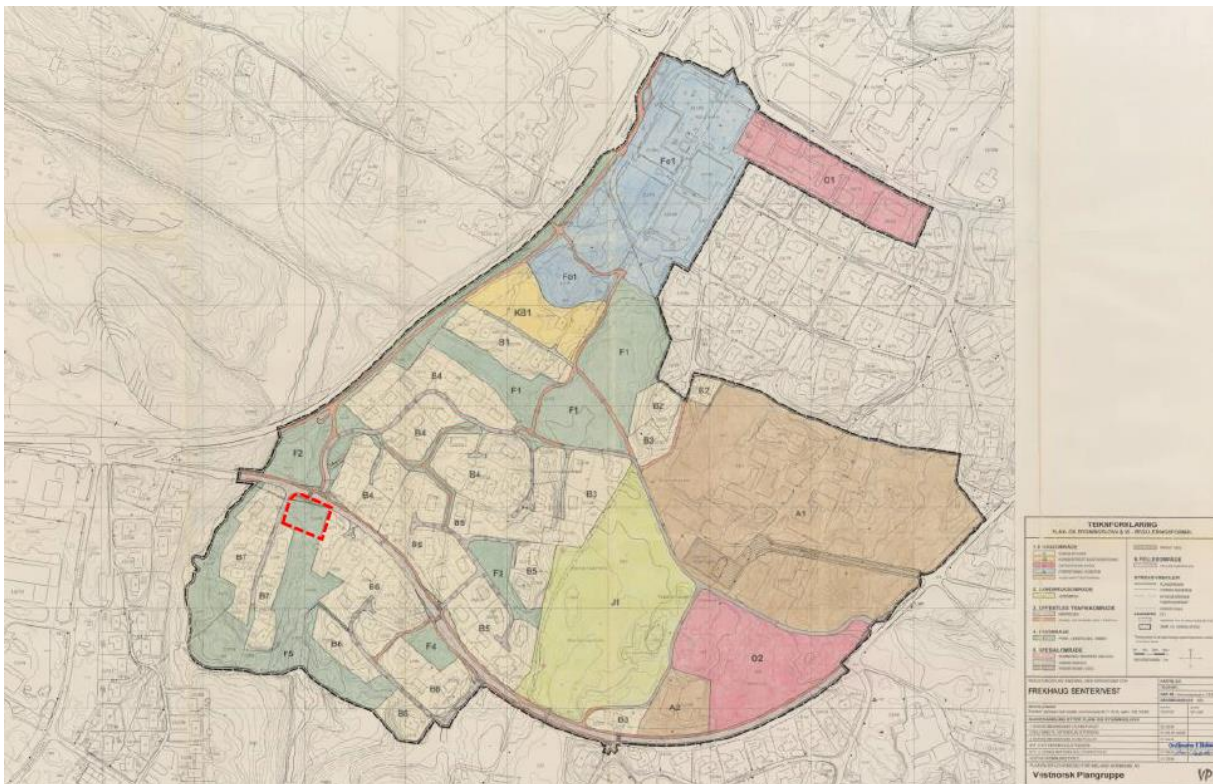
Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg.

Underretning av vedtak sendast til råka myndigheiter som har hatt merknadar, og eigarar og festarar av eigedomar som direkte råkast av vedtaket.

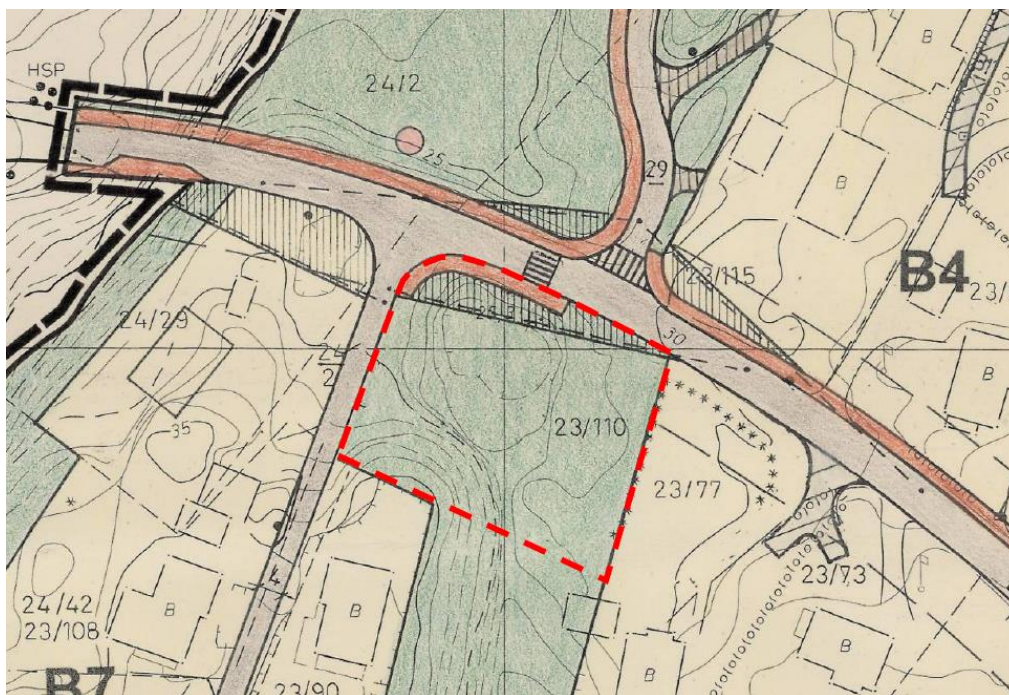
5. Reguleringsplanar og overordna planar

5.1 Gjeldande reguleringsplan:

Området er omfatta av reguleringsplan for Frekhaug senter/vest (planid.: 1256-19951011), vedteken i 1995, som regulerer området til friområde. Naboeigedomar er regulert til bustad og det meste av området rundt er bygd ut i samsvar med føremålet i gjeldande plan, som vil seie bustad.



Figur 1:Gjeldende plankart: Reguleringsplan for Frekhaug senter/vest planID: 125619951011.

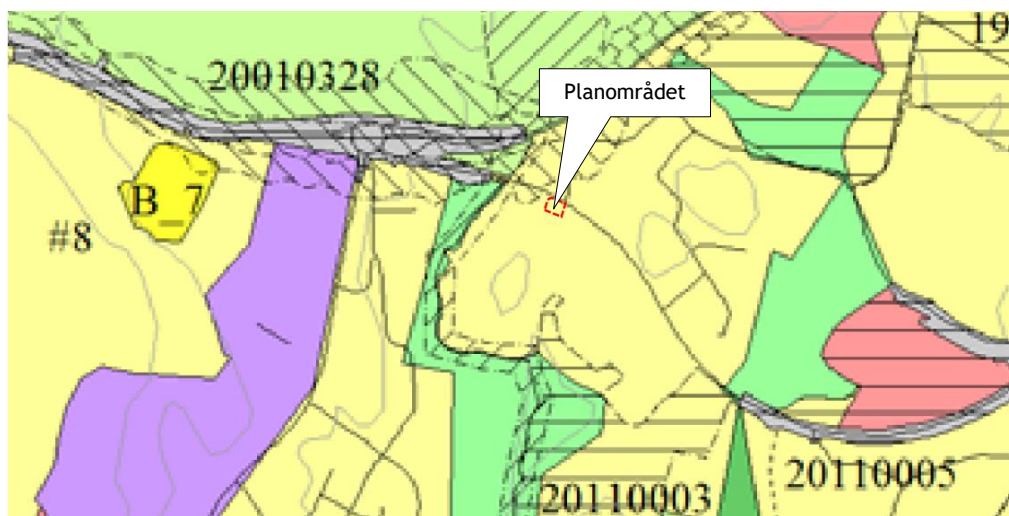


Figur 2: Gjeldande plankart på tomten gbnr 323/110 (tidlegare gbnr 23/110). Planområde er markert med raud stipling.

Gjeldande føresegner:

- d) TU for frittliggjande einebustader må ikkje overstige 20%.
- e) For tomter som høver til det, kan det tillatast oppføring av tomannsbustader. TU må ikkje overstiga 25%.

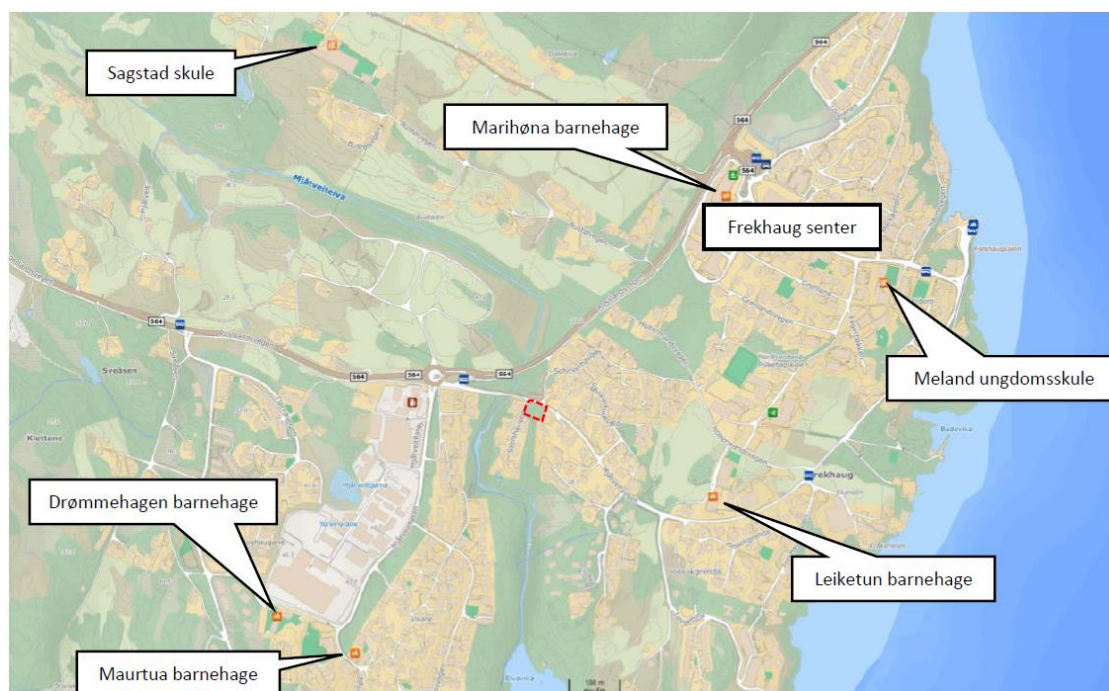
I gjeldande kommuneplan er planområdet avsett til bustad:



Figur 3: Gjeldande kommuneplan for Meland 2015-2026 planID 125620190001, planområdet er markert med raud stipling.

6. Skildring av planområdet

Planområdet er lokalisert på Frekhaug i Alver kommune. Det er mogleg frå planområdet å både gå og sykle til sentrum. Nærmaste barneskule er Sagstad skule, og nærmaste ungdomsskular er Danielsen eller Meland ungdomsskule.



Figur 4: Oversiktskart med Frekhaug senter og skulene.

Nærområdet består fyrst og fremst av einebustader. Tilkomsten til planområdet er frå rundkøyringa i Rosslandsvegen (fylkesveg) til Mjåtveitvegen. Området ligg i gangavstand til sjøen og grøntareal. Det er og fleire barnehagar i nærleiken.



Figur 5: Skråfoto av planområdet (Kilde: kart.1881.no)



Figur 6: Eksisterande situasjon på tomten (gbnr 323/110).

Som illustrert på bildet over er det i dag ei nedsenking innanfor planområdet, slik at delar av området ligger lågare enn vegen.



Figur 7: a) Vegsituasjon langs tomten sett frå aust mot vest. b) Vegsituasjon langs tomten sett frå vest mot aust.

Området er lokalisert langsmed Mjåtveitvegen. Tilkomst er i frå fylkesvegen (Rosslandsvegen) via rundkøyringa vist på kartet under. Fylkesvegen har ei trafikkmengd på 6000 ÅDT. Langsmed Mjåtveitvegen er det fortau.



Figur 8: Vegkart frå SVV. Planområdet er markert med raud stipling.

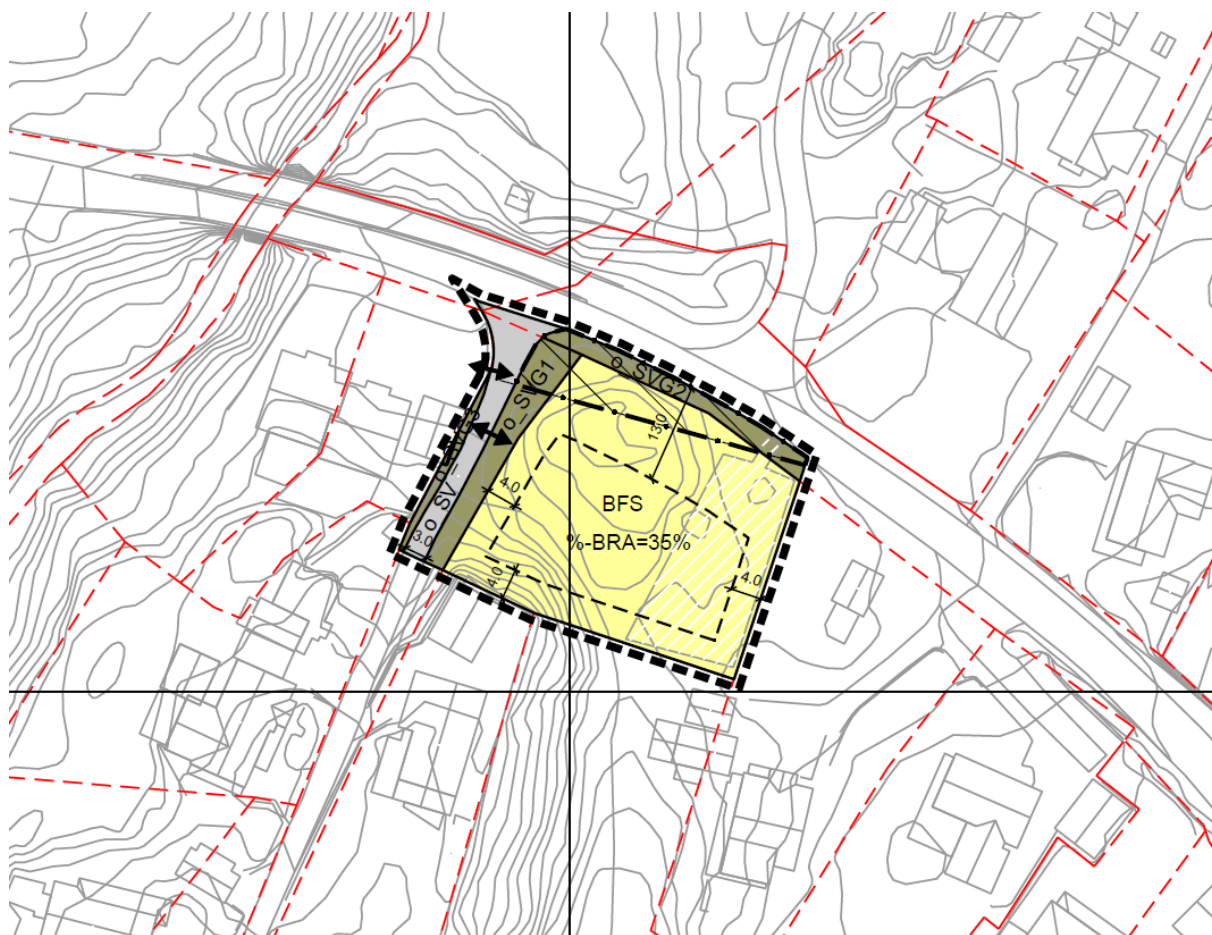
Planområdet er lokalisert aust for Mjåtveitelva.

7. Skildring av reguleringsendringa

Planforslaget tilrettelegg for bustad. Det er foreslått ein tomannsbustad, vertikaldelt over to plan. Forslag til utnytting er %-BRA = 35%. Planforslaget legg til rette for ei utnytting lik busetnaden på naboegedomar.

Eigedomen er ikkje i bruk som friområde. Det er i gjeldande plan teikna inn ein tursti forbi området, men denne stien vart aldri etablert. Det er opparbeida merka tursti på andre sida av Mjåtveitelva i kort avstand frå planområdet.

Det er utarbeida eit plankart med føremål bustad, samt tilkomst, byggjegranser og ei maksimal utnytting. Storleiken på planområdet er satt i samråd med Alver kommune.



Figur 9: Plankart

Arealtebell	Flateareal (m ²)
§12-5. Nr. 1 - Bygg og anlegg	
Bustader-frittliggjande småhus (BFS)	1172,02
Sum areal denne kategori:	1172,02
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m ²)
Veg (o_SV)	128,26
Annan veggrunn - grøntareal (o_SVG1)	123,81
Annan veggrunn - grøntareal (o_SVG2)	90,97
Annan veggrunn - grøntareal (o_SVG3)	25,17
Sum areal denne kategori:	368,2
Totalt alle kategoriar:	1540,23

Endringa gjer rom for ei lita auke i utnytting samanlikna med føresegnene i gjeldande plan. Gjeldande plan har ein maksimal TU på 25% for tomannsbustad. Dette er for lågt samanlikna med nabobusetnaden og det som er bygd ut i området. Ei slik utnytting ville berre gitt 110 m² totalt for ei eining. Det er og for lågt for å gjere det attraktivt for ein familie, ut frå dagens ynskjer og behov til storleik.

Vi har difor foreslått ei auke, slik at ein kan byggje ein tomannsbustad der ei eining kan byggast omtrentlege på 150 m² fordelt på to etasjar. Det er lagt til rette for inntil to parkeringsplassar per bueining.

35% BRA gir: 410 m² BRA som totalt utgjer:

- ⇒ 72 m² parkeringsareal (utan garasje) og 100 m² parkeringsareal (i garasje)
- ⇒ 338 m² tilgjengeleg for bustad (utan garasje) og 310 m² for bustad (med garasje)
- ⇒ Ca. 150 m² BRA per bueining og litt tilleggsareal (mellom 10 m² og 38 m²) for uthus/stor garasje.

Det er planlagt 2 etasjar med gesimshøgde på maks 6,5 meter. Dette er i tråd med gjeldande plan. Med eventuelt saltak kan det etablerast 2 etasjar + loft sidan mønehøgde ikkje er fastsett.

Bueiningane vert føreslått etablert med ein stor 1. etasje på ca. 80-100 m² og med ein mindre 2. etasje + eventuell terrasse i 2. etasje. Her er det gode soltilhøve. Det kan og etablerast eit mindre loft under eit saltak. Terrassar er planlagt ved inngang på utsida av bygget, i 2. etasje på framsida av bygget. Det vil gje minimalt med innsyn til naboar.

Uteoppfallsarealet har gode soltilhøve og har eit samla areal på over 700 m².

Uteareal:

- Ca. 300 m² godt brukbart felles uteoppfallsareal
- Ca. 180 m² privat uteoppfallsareal per bueining med gode stignings- og soltilhøve

Renovasjon løysast med vanleg bospann ved sidan av vegen.

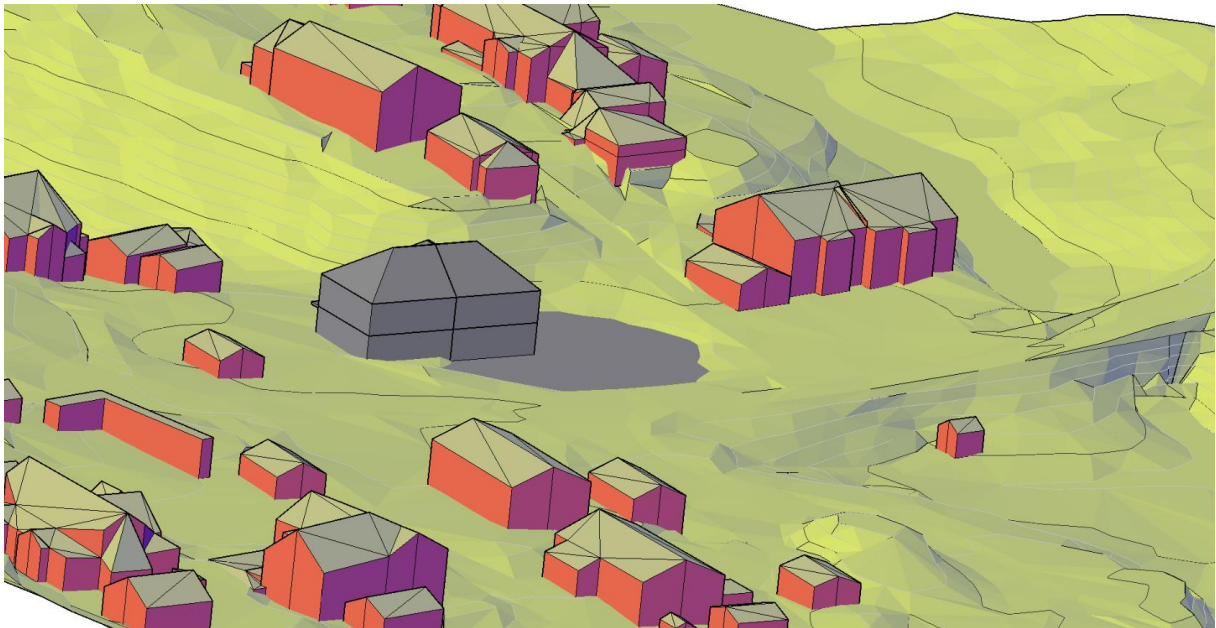
Det er god plass til garasjebygg og til sykkelparkering i fellesareal eller på private areal.

Vi foreslår å heve terrenget som ligger i nedsenkinga til ca. same høgde som vegen (ca. +29.5), men det kan og tilpassast. Ein vil då unngå problem med overvatn, då det vil renne mot sør på ein betre måte, og vatn vil ikkje bli liggande på tomta.

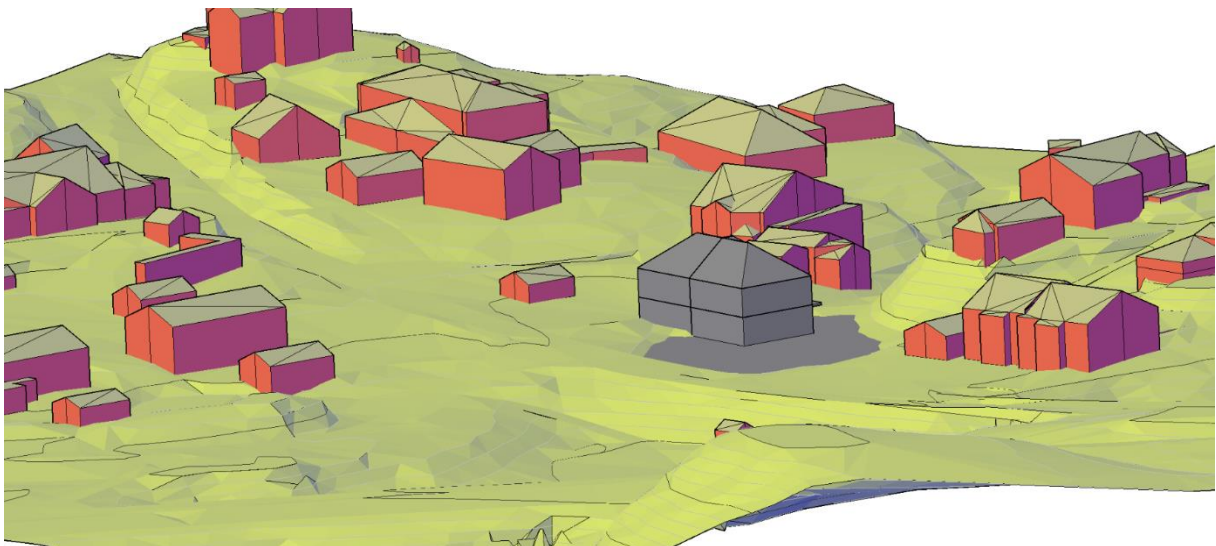


Figur 10: Illustrasjonsplan

Det er tenkt å etablere ein tilkomst til eigedomen frå sidevegen Stemhaugen. Her står det i dag ein stolpe frå BKK. Eigar av tomta har dialog med BKK om å flytte/fjerne denne. Offentleg vatn og avlaup går forbi i bakkant av eigedomen. Endringa omfattar og deling av eigedom, ny eigedom blir ca. 1200 m².



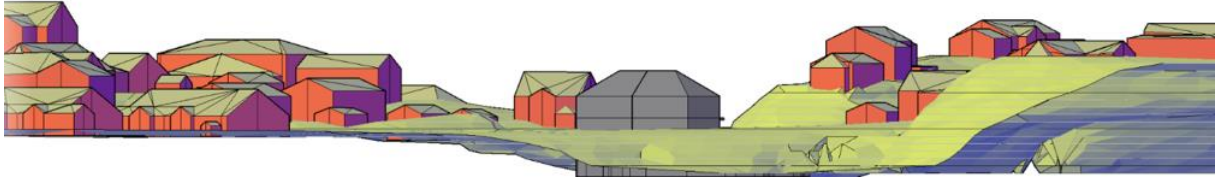
Figur 11: Perspektiv sett frå nordaust. Tomannsbustaden er markert med grått.



Figur 12: Perspektiv sett frå nordvest. Tomannsbustaden er markert med grått.



Figur 13: Perspektiv sett frå sør. Tomannsbustaden er markert med grått.



Figur 14: Perspektiv sett frå nord. Tomannsbustaden er markert med grått.

Eigar av naboeigedom gnr./bnr. 323/77 ynskjer 4 m avstand frå grense, noko det er lagt til rette for. Det er planlagt frådelling.

Endringane vil ikkje gje store konsekvensar for natur eller naboar. Endringa vil føre til to nye bueiningar i eit etablert bustadstrøk. Dette er eit attraktiv strøk for familiar og tomannsbustaden vil kunne gje to familiar moglegheit til å etablere seg her.

Føresegnene er foreslått endra i tråd med ny situasjon.

7.1 Følgjande endringar er innarbeidd i føresegnene:

Maksimal utnytting er %BRA= 35%.

Maksimal byggjehøgde er 9 meter frå gjennomsnittleg planert terreng.

8. Konsekvensar av reguleringsendringa

8.1 Born og unge sine interesse

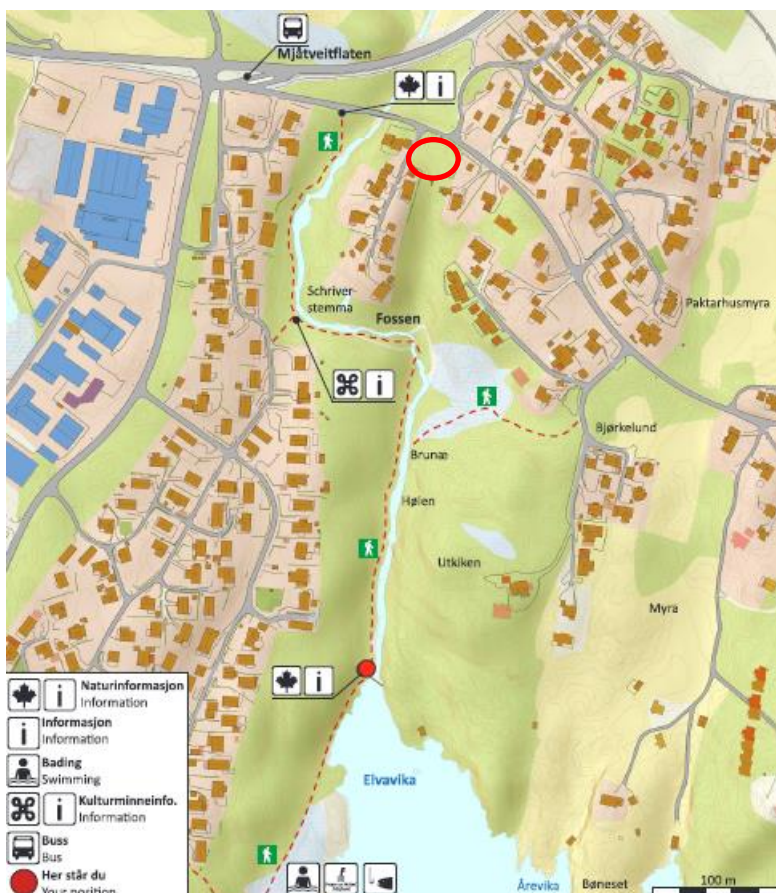
Endringa er positiv for barn og unge sine interesser. Arealet er ikkje tilgjengeleg for bruk i dag og to nye bustadar i eit allereie etablert nabolag vil kunne gje gode familiebusadar i området. Bustadane vil få uteområde med kvalitet og det er kort avstand til naturområde og til skule og barnehage. Gjennom reguleringsendringa vil ein legge til rette for bustader som er hensiktsmessige for bebuarane, og slik skape hus dei ynskjer å verte buande i. Ein vil bidra til å få stabile oppvekstmiljø for born og unge, der familiar kan halde fram å bu i husa dei har etablert seg i.

8.2 Folkehelse og friluftsliv

Planforslaget vil ikkje før til negative konsekvensar for folkehelse og friluftsliv.

Planforslaget med to nye bustadar vil fremme god bukvalitet. Dei som skal bu der vil få kort veg til friluftsområde. Planområdet er ikkje nytta til friluftsliv i dag.

Planområdet grensar til eit friområde. Det er kort veg til tursti. Reguleringsendringa vil ikkje ha negativ påverknad på folkehelse og friluftsliv. Turstien vist på kartet under er den stien som nyttast i dag. Det er ingen tursti forbi sjølve planområdet. Etablert tursti går frå Mjåtveitvegen, langs Mjåtveitelva til Elvavika.



Figur 15: Turkart (frå Meland Kommune), planområdet vist med raud sirkel.

8.3 Kulturminne og kulturmiljø

Det er ingen kulturminne i sjølve planområdet og naboområda. Det er ikkje kulturminne eller kulturmiljø innanfor eller tett på planområdet. Arealet består hovudsakleg av noko vegetasjon. Under bakken går det ein vass- og avlaupsleidning.

8.4 Naturressursar og naturmangfaldlov

Det er eit nasjonalt mål å arbeide for bevaring av biologisk mangfald og det går fram av St. meld (2015-2016), Norsk handlingsplan for naturmangfald - Natur for livet, at

arealplanlegging er eit viktig verkemiddel for å oppnå dette. Naturmangfaldlova (nml.) stiller krav til tiltak som skal gjennomførast, for å sikre at «naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden, også som grunnlag for samisk kultur», jf. § 1 i lova. For å oppfylle dette formålet skal utøving av offentleg myndigheit skje på grunnlag av prinsippa i nml. § 8 - § 12, jf. § 7.

Vidare følger ei vurdering av den føreliggande reguleringsendringa opp mot desse prinsippa.

Nml. § 8 stiller krav om at offentlege avgjerder som rårar naturmangfaldet skal bygge på «vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger». Kunnskapsgrunnlaget skal stå i rimeleg forhold til saken sin karakter og risiko for skade på naturmangfaldet. Ein skal også legge vekt på «kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen».



Figur 15: Artskart. Planområdet er markert med raud stipling.

Planområdet består av ubygd areal i nærleiken av eksisterande bustader og Mjåtveitvegen. Ingen spesielle eller viktige landskap, økosystem, naturtypar eller artar er registrert innanfor planområdet.

Reguleringsendringa består av mindre endringar for å oppføre ein tomannsbustad. Planen vil ikkje ha noko påverknad på landskap, økosystem, naturtypar eller artar.

Vi er ikkje kjend med at det ligg føre faglege rapportar og utgreiingar om naturmangfald i planområdet. Vurderingane vidare er gjort på grunnlag av kunnskap innhenta frå offentlege databasar og publikasjonar som t.d. Naturbase, Miljøstatus og Artsdatabankens Artskart.

Det finst observasjonar av raudlista dyrearter på Artskart (artsdatabanken.no). Desse observasjonane er registrert i nærområdet, somme med mogleg aksjonsradius inn på planområdet. Dette gjeld gulsporv, vipe, stær og elvemusling. Dei registrerte observasjonane av truga og nært truga artar er gjort etter at hovudutbyggingane i området vart gjort. Det er såleis ikkje noko som tilseier at mindre ytterlegare utbygging vil påverke artene. Det er ikkje registrert truga og nært truga naturtypar på Norsk raudliste for naturtypar 2018 i eller i nærleiken av planområdet. Planen vil ikkje påverke utvalde naturtypar eller prioriterte artar.

Heller ikkje verneområde, nærområde til verneområde, marint beskytta områder eller verna vassdrag vil verte påverka av planframlegget. Det er ikkje sjø eller vassførekomst i området som planen vil ha følger for, og ingen utvalde kulturlandskap vert påverka. Planen vil ikkje påverke biologiske viktige livsmiljø registrert i Miljøregistrering i skog (MiS) eller inngrepsfrie naturområde (INON).

Planframlegget vil etter dette ikkje påverke område eller naturtypar som er spesielt verdfulle for naturmangfald. Nml. § 8 er såleis ikkje til hinder for å tillate reguleringsendringa.

Nml. § 10 stiller krav til at ein skal vurdere korleis tiltaket påverkar økosystemet. Den samla belastninga på økosystemet skal leggest til grunn for kva som kan tolererast. Dette må også sjåast i samanheng med pbl. § 4-2 om «planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området» og vilkåra for krav om konsekvensutgreiing. Ein er ikkje kjend med at den mindre endringa som følger av reguleringsendringa vil medføre nemneverdig verknad for landskap, økosystem, naturtypar og artar. Observasjonane av truga eller nært truga artar er gjort etter at nærområdet er bygd ut. Den omsøkte reguleringsendringa vil ikkje ha påverknad på naturtypar og artar. Det er heller ikkje gjort viktige registreringar av landskap, økosystem eller naturtypar i samband med planområdet.

Naturmangfald av stor viktigheit vil ikkje verte råka av reguleringsendringa. Det er heller ikkje kjend at det føreligg andre tilsvarande tiltak eller andre typar tiltak eller inngrep i området som påverkar naturmangfaldet.

Den «samlede belastningen som økosystemet er eller vil bli utsatt for», jf. nml. § 10, vil vera svært lite og prinsippet er ikkje til hinder for reguleringsendringa.

Vidare skal det etter nml. § 9 leggast til grunn eit føre-var-prinsipp i vurderinga av tiltak, for å unngå mogleg vesentleg skade på naturmangfaldet. Det skal ikkje gjevast tillating til tiltak der ein ikkje har tilstrekkeleg kunnskap.

Det føreligg tilstrekkeleg kunnskap om naturmangfaldet og verknadene denne reguleringsendringa vil ha på naturmangfaldet. Føre-var-prinsippet kjem etter dette ikkje til bruk, jf. nml. § 9.

Etter nml. § 12 skal ein for å unngå eller avgrense skadar på naturmangfaldet ta utgangspunkt i «slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut frå en samlet vurdering av tidlige, nåværende og framtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater». Det er ikkje kjend at planen vil medføre skadar på naturmangfaldet.

Det er heller ikkje kjend at planforslaget til medføre miljøforringing, slik at det vil oppstå kostnadar som tiltakshavar skal dekke etter prinsippet i nml. § 11.

Samla er konklusjonen at ein har tilstrekkeleg kunnskap om verknaden av framlegget til reguleringsendring, og at dette ikkje vil ha vesentleg verknad for naturmangfaldet i området, jf. nml. § 8-12, jf. § 7.

8.5 Trafikktryggleik

Ingen særskilde konsekvensar.

Planlagd tiltak gjer ikkje konsekvensar for trafikktryggleik. Avkøyrsla frå planområdet blir frå Stemhaugen og det er god sikt til/frå Mjåtveitvegen. Det er godt tilrettelagt for mjuke trafikantar med fortau med god breidde.

9. Konklusjon

Framlegget vil vere ei hensiktsmessig endring av området. Det arealet som ein ynskjer å bygge ut på, er det ikkje hensiktsmessig å nyttegjere som friområde.

Planområdet er ikkje i bruk til noko i dag. Det er ein stad det er naturleg å plassere bustad. Det ligg sentralt, nær kollektiv, skule og senterfunksjonar i tillegg til kort avstand til natur og sjø. Planforslaget legg til rette for to bustadar som vil kunne romme to familiar. Det er lagt til rette for gode uteareal med sol.