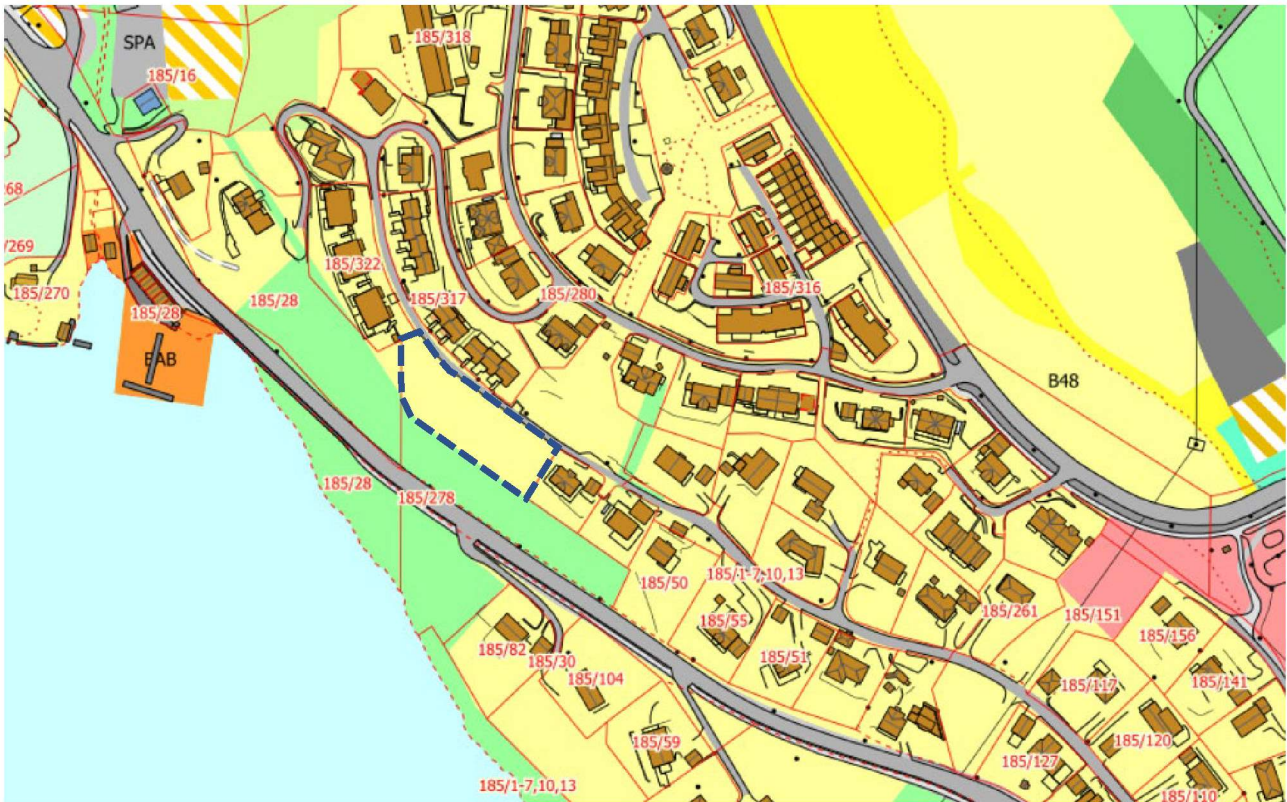


OPPDRAG	1154 – Soltoppen	OPPDRAGSGIVER	Alver Tomteselskap AS
UTARBEIDET AV / GODKJENT	Vill Plan AS / MM	DATO / REV.	14.04.2023 / 01
DERES REFERANSE / DATO	Mal for planinitiativ	KONTAKTPERSON	Christian Frønsdal
DOKUMENTNAVN	Planinitiativ	GNR/BNR / ADRESSE	185/280

Planinitiativ for gbnr. 185/280, Juvikstølen – Alver kommune



PLANKONSULENT	FORSLAGSSTILLAR	HEIMELSHAVAR
Firma: Vill Plan AS	Firma: Alver Tomteselskap AS	Namn: Alver Tomteselskap AS
Kontaktperson: Christian Frønsdal	Kontaktperson: Trond Lomsøy	Kontaktperson: Trond Lomsøy
E-post: christian@villplan.no	E-post: trond.lomsoy@alvertomt.no	E-post: post@alvertomt.no
Telefon: 95865429	Telefon: 56356790	Telefon: 56356790

INNHALD

1. Formålet med planen	3
2. Gjeldande plansituasjon og føringar	3
2.1. Kommunedelplan for Lindås – Alversund (2019-2031)	3
2.2. Gjeldande reguleringsplanar i området	4
3. Planområdet og omgjevnadene	4
3.1. Planavgrensing, framlegg	4
3.2. Skildring av planområdet	5
3.3. Skildring av nærområdet	5
3.4. Stadanalyse, kart med skildring	6
4. Om plantiltaket	6
4.1. Skildring av busetnad, anlegg og andre tiltak	6
4.2. Skildring av funksjonell og miljømessig kvalitet	6
5. Tiltakets verknad på, og tilpassing til, landskap og omgjevnader	7
6. Samfunnssikkerheit	9
7. Varsling	9
8. Medverknad og samarbeid	9
9. Vurdering av om planen vert omfatta av forskrift om konsekvensutgreiing	9
9.1. Vurdering etter §§ 4, 6, 7 og 8	9
9.2. Vurdering etter § 9	10
10. Vedlegg	10

1. Formålet med planen

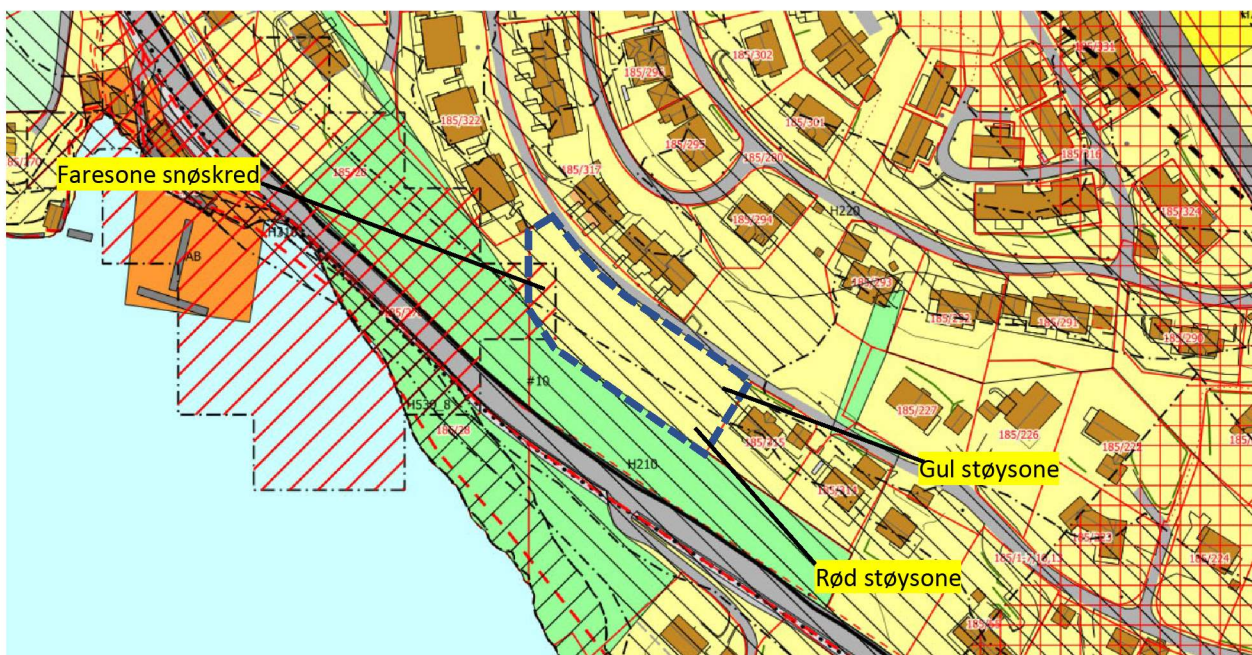
Framlegg til planområde er sett av til bustadområde i kommunedelplan for Lindås – Alversund (2019-2031). Med bakgrunn i signaler i overordna planar ønskjer forslagsstillar å starte detaljregulering av tomta.

Hovudføremålet er bustadfortetting på ein tomt som ber preg av å vere eit restareal i området. Det er trong for eit meir variert bustadtilbod i kommunen. Ei målsetting er difor tilrettelegging for bustader med variert pris og storleik.

Førebelse analysar av nærområdet visar at ein ny regulering også kan bidra til utvikling for eksisterande bebuarar gjennom: oppgradering av tverrforbindelsar mot Lonena, opprusting av eksisterande leikeplassar, etablering av nytt fellesareal tilpassa UU-krav, etablera utsiktspunkt, og betre trafikkflyt / tilkomst i området.

2. Gjeldande plansituasjon og føringar

2.1. Kommunedelplan for Lindås – Alversund (2019-2031)



Figur 1. Gjeldande KDP (vedtatt november 19). Kjelde: Fylkesatlas.

Sentrale føringar for området frå KDP og planinitiativets tilhøve til desse:

- Formål: bustadområde. I tråd med dette. I pågåande rullering av Kommuneplanens Arealdel (KPA) inngår området i vekstzone rundt regionsenteret Knarvik. Dette inneber ein prioritert fortetting i området. KPA er ikkje vedtatt enda.
- Gul -og rød støysone (H210 og H220). Er løysbart gjennom eksempelvis skjerming på terreng og tekniske byggløysingar. Framtidig tunnelloysing for E39 under Juvikstølen, vil også endre støybiletet. Det må gjerast ei støyanalyse ifbm. planarbeidet som avklarar støytilhøva og evt. behov for avbøtande tiltak.
- Faresone for ras- og skredfare (H310). Kartlaget viser til utløysingsområde og utløpsområde for snøskred. Kartlaget er automatisk generert og kvaliteten på data er karakterisert som *Lav posisjonell- og tematisk nøyaktighet, lav oppløysing og med generalisering* i NGU-databasen. Det må utarbeidast skredrapport gjennom planarbeidet for å avdekke reell fare og evt. avbøtande tiltak. Dersom det er reell skredfare, er denne uansett løysbar gjennom avbøtande tiltak.
- Føresegningsområde #10 (Områder der eldre reguleringsplanar gjeld med suppleringar / endringar av kommuneplanen sine føresegner der reguleringsplanen ikkje har eigne føresegner om temaet). Planinitiativet foreslår bustadføremål i tråd med KDP, men i strid med gjeldande reguleringsplan frå 2002. Verdien av og ønske om bustadfortetting kontra friluftsføremål på tomten må avklarast med kommunen.
- MUA-krav: 50 m² MUA per buening for privat opphald, og 50 m² per buening for felles leik. Moglegheitsstudiet viser 12 bueningar, som gir krav til 600 m² privat og 600 m² felles uteareal. Moglegheitsstudiet viser 1000 m² felles/privat uteopphaldsareal.

- Parkeringskrav: Mellom 1 – 2 bilparkeringsplass per buening. 2 sykkelparkeringsplassar per buening. Moglegheitsstudiet viser 12 bueningar som gir krav til 12-24 bilparkeringsplassar. Moglegheitsstudiet viser 11 plassar.
- Utnyttingsgrad: Bygd areal skal ikkje overstige 30 % BYA. Moglegheitsstudiet viser 30,9 %BYA.

2.2. Gjeldande reguleringsplanar i området

Gjeldande reguleringsplan for området viser planområdet med formål *Friluftsliv*. Reguleringsplanen ble vedtatt i 2002. Tilhøyrande føresegn for FL1-området: «5.1.1. Skjøtsel av skog og anna vedlikehald må utførast på ein skånsam måte og slik at ein ikkje reduserer området verdi som grønt område med almen ferdsleretten etter friluftsløva.»



Figur 2. Gjeldande reguleringsplan frå 2002. Kjelde: Planregisteret til Alver kommune.

3. Planområdet og omgjevnadene

3.1. Planavgrensing, framlegg

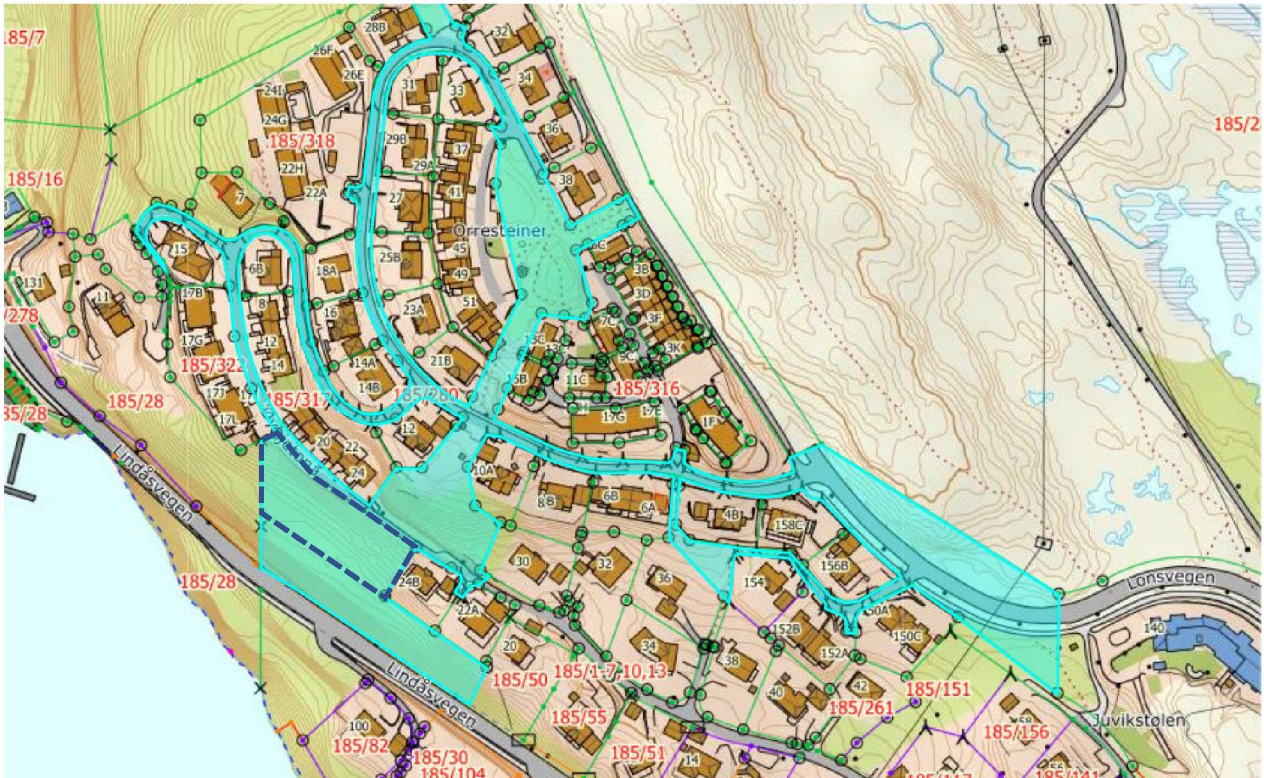


Figur 3. Planavgrensing i høve KDP. Kjelde: Nordhordlandskart.

Planavgrønsinga er sett i høve bustadformålet i KDP og sett i samanheng med eksisterande bustadtomter aust- og vestfor planområdet, jf. stedsanalysa, vedlegg a).

3.2. Skildring av planområdet

Planområdet er lokalisert nordvest i Juvikstølen, Øykjetona. Planområdet er del av ei større eigedom, gbnr. 185/280 (eigd av Alver Tomteselskap) som strekkjer seg frå planområdet og nordover og austover mot Lonena og Juvikstølen Barnehage (jf. blå avgrønsing figur 4).



Figur 4. Eigedom 185/280. Kjelde: Planregister Alver kommune.

Planområdet er ca. 2,3 daa. Planområdet ligg fint til med utsikt mot Kvernafjorden/Hagelsundet og med utsyn i retning Byfjorden mot sør. Tomten ver preg av å vere eit restareal i bustadområdet, og er delvis utilgjengeleg pga. topografi og vegetasjon (jf. figur 5). For utfyllande informasjon om planområdet, sjå stedsanalysa, vedlegg a).



Figur 5. Planområdet sett frå nordvest. Kjelde: googlemaps.

3.3. Skildring av nærområdet

Tilstøytande arealbruk er bustadområde mot vest, nord og aust, og naturområde mot sør ned mot RV57. Sjå for øvrig stedsanalysa, vedlegg a).

3.4. Stadanalyse, kart med skildring

Vedlegg a).

4. Om plantiltaket

4.1. Skildring av busetnad, anlegg og andre tiltak

Plangrepet består i hovudsak av tre tette bustadstrukturer - Bygg A-B-C i to til tre etasjar (jf. figur 6). Bygg A har berre to etasjar med felles takterrasse over som ligger i nivå med eksisterande veg og knyt seg til veg/fortau. Bygga har eit relativt lite fotavtrykk og er plassert med god avstand mellom, slik at det skapast siktliner og openheit mellom bygga. Bygga er i tillegg plassert med god avstand til eksisterande veg og bygningar, dette bidreg til at rommet langs eksisterande veg opplevast luftig og opent.



Figur 6. Utdrag frå situasjonsplan i mulighetsstudiet. Kjelde: vedlegg b).

I sum utgjer utbygginga ca.1400 m² BRA, med ca.12 einingar mellom 57 m² til 116 m². BYA% = 30,9, med ein bakgrunn i tomtestorleik på 2314 m² og bygd areal BYA på 713 m² (rekna ut frå NS). Maks. kotehøgde på bygg er +56. Det er tilrettelagt for parkering i front av bygga, alle har car-port løysing og bodar knytt til tilkomst. Eksisterande veg er også utvida med fortau. Det er felles uteareal mellom bygga på gateplan og i front mot Kvernafjorden. Det er sett av større fellesareal under tak i tillegg til hage og takterrasse bygg A.

Bustadene er fordelt med to trappehus og intern forbindelse. Det er uteareal knytt til balkongar og moglegheit for forbindelse/tilgang til terrenget i nord.

4.2. Skildring av funksjonell og miljømessig kvalitet

Arkitektur/estetikk/material: Eit viktig grep er å få bygga godt plassert i terrenget slik at det ikkje oppstår for høg skjering som gir bygget ein "baksida", og for at bygga ikkje skjermar for mykje for bakanforliggende strukturer. Ved å legge bygga godt ned i terrenget og gi mellomromma eit grønt preg vert grønstrukturen vidareført frå oppsida av eigedomen. Bygga plasserast med god avstand til veg slik at det ikkje oppstår høg skjering som kan gi bygget ein mørk "baksida" Bygga vert fristilt terrenget for å optimalisera potensialet for dagslys og for å unngå mørke areal. Det vert opna for bruk av tre i bygga.

Grønstruktur: Ved å plassere bygga ned i terrenget og gi mellomromma luft og eit grønt preg, vidareførast utsyn og grønstruktur frå bakanforliggende bygningar og eigedomar. Eit sentralt grep er å reetablere/forsterke tverrforbindelsar og grønstruktur. Det vert opna for ein kopling mellom Juvikstølen og turområdet i Lonena gjennom etablering av ny tverrforbindelse lengst sør. Vegane i området er smale og uoversiktlege, og oppgradering/nyetablering av stiar/snarveggar gir eit positivt og meir trafiksikkert alternativ til eksisterande forbindelsar i området. Dette kan sikrast gjennom tinglysing og føresegner.

Leikeareal: Leikeplassfasilitetar i nærområdet er avgrensa og det vert opna for etablering av eit nytt fellesareal/leikeareal for nærområdet i planområdet. Det er også moglegheiter for oppgradering av eksisterande leikeplassar.

Universell tilgjenge: Det er lagt til rette for leikeplass/uteareal med «UU-standard». Det er sett av 1 bilparkeringsplass for forflyttingshemma lengst nord. Det er også lagt opp til heiskopling ned til «nabolagsgaten» som forbinder dei 3 nye bygga. Elles vert det lagt til rette for at krava til UU i Tek kan oppfyllest.

Tilkomst/parkering: Det er lagt opp til parkering i car-porter ved kvart bygg, med tilkomst over nytt (nedsenka) fortau. Tilkomst frå parkering til bustad går via gangbru, nabolagsgate eller trapp (jf. illustrasjon i moglegheitsstudiet, s. 8). Det er gjort ein vurdering av trafikk og tilkomstløyisingar (jf. vedlegg c)). Denne tilrår tilkomstløyising via Juvikstølen, og inneber at det må leggjast til rette for å vidareføre køyrbar veg frå Juvikstølen mot Øykjetona til eigedomen. Dette medfører utviding av vegen, etablering av møteplass for gjennomgåande trafikk og trafiksikker avkøyring til parkering ved eigedomen. Det vert tilrådd å opne vegen (som er stengd med bom i dag) for gjennomkøyring slik at alle bustadene i Øykjetona kan ha hovudtilkomst via Juvikstølen. Dette vil avlaste Orrestien og nordre del av Øykjetona som har svært låg standard. Dette gir også betre funksjonalitet, mindre sårbarheit og mindre trafikk ved skulen/idrettsområdet.

Boss: Det vert lagt opp til bosshandtering nord i planområdet i tråd med NGIR sine retningslinjer for dette.

Biologisk mangfald og blågrøn struktur: Som nemnt over vert det lagt opp til felles uteopphaldsareal på tak over bygg A og på terreng på nordvest sida av eigedomen. Fellesareala skal stå fram som grønne med variert vegetasjon, og som saman med blågrøne tak bidreg til å styrke det biologiske mangfaldet i området, og vidarefører det eksisterande grøntdraget.

Sosial berekraft: Eit viktig grep for å skape et godt bumiljø er å etablere ei nabolagsgate som knyt bygga saman og legg til rette for møter mellom naboar. Gaten ligg skjerna i terrenget og er delvis overdekt. Sonen skjermar for vær og vind, opnar opp ut mot utsikt og inviterer til fellesskap. Her plasserast funksjoner som fellesareal, opphaldsrom, verkstad, bodar, sykkelbodas ol., i tillegg til inngangssituasjonen for bustadene. Nabolagsgaten, saman med felles uteopphaldsareala, gir stor variasjon til opphaldsareal som vil bidra til sosial aktivitet i nabolaget. Det er også ein målsetting å skape nye møteplassar for eksisterande bebuarar i området og også leggja til rette for oppgradering av eksisterande leikeplass i Øykjetona.

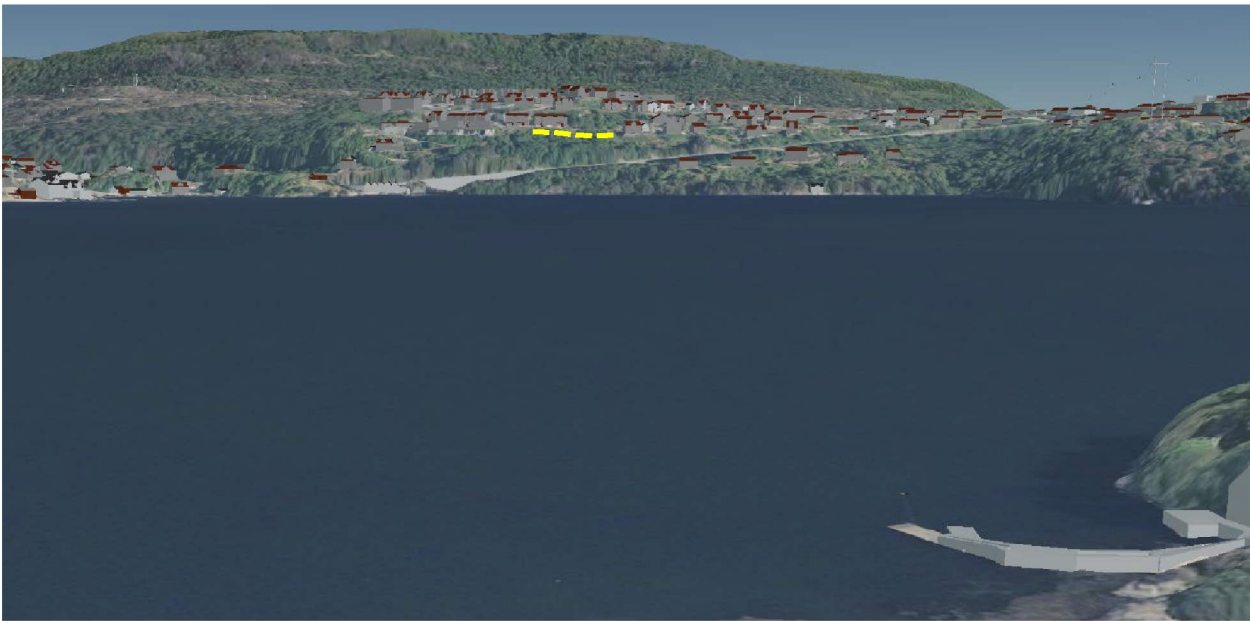
5. Tiltakets verknad på, og tilpassing til, landskap og omgjevnader

Landskap: Planområdet ligg relativt eksponert til. Arealet kan sjåast godt frå Kvernafjorden og tilstøytande areal, men desse ligg med relativt god avstand til planområdet. Eit nytt prosjekt vil ikkje danne silhuetverknad og bryta med eksisterande inntrykk av området (sjå figur 9). Skisserte bygg tilpassar seg hovudformene i området, og integrerer seg i terrenget (vert trekt ned i terrenget) på ein god måte, og høge murar unngåast. Terrengtilpassing er eit sentralt fokus i utviklinga av prosjektet med volum og byggehøgder.

Eit viktig poeng i arbeidet med plangrepet har vore å ta omsyn til utsikt frå eksisterande bebuarar og då spesielt dei rett bak. Dei tre nye bygga er difor plassert heilt sør på tomta (sjå figur 7). Dei to sørlegaste bygga vil koma ein etasje over eksisterande veg. Utsiktspunkt frå bygga bak er frå andre etasje som då vil kunne sjå over dei nye bygga. Plassering av nye bygg gir også opningar mellom som tek omsyn til sikten frå eksisterande bustader. Med bakgrunn i dette vurderast at plangrepet ikkje i vesentleg grad forringar utsikt frå eksisterande bustader.

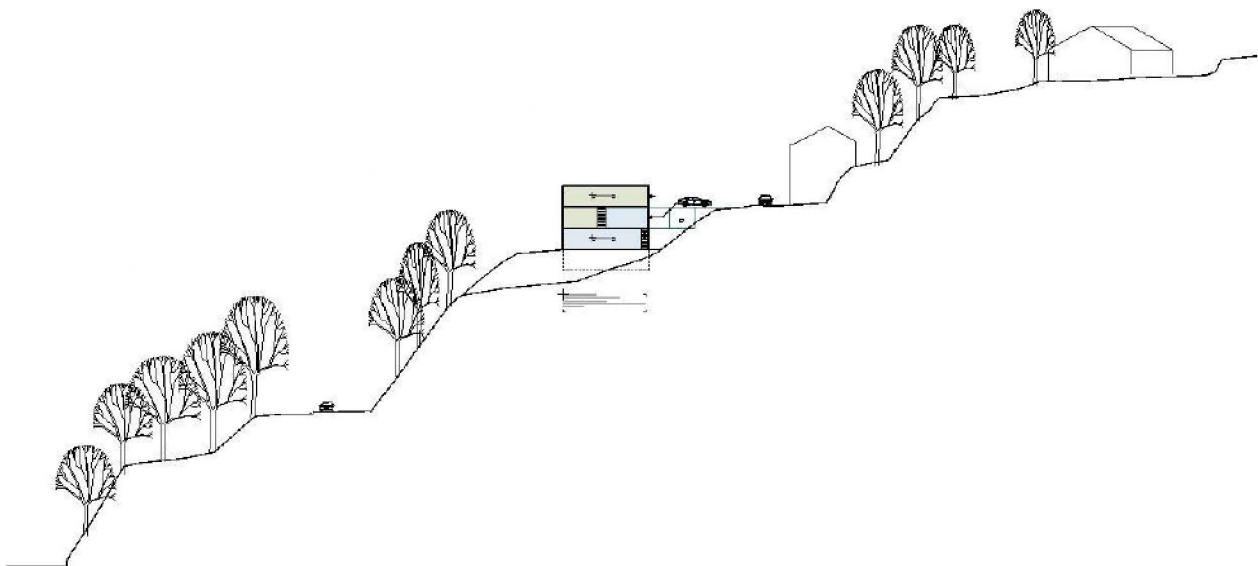


Figur 7. Utsikt. Kjelde: vedlegg b). Figur 8. Tilpasning til terreng og eksisterande strukturar. Kjelde: Vedlegg b)



Figur 9. Planområdet sett frå Skjeljevikane. Kjelde: Kommunekart.

Prosjektet følgjer eksisterande terreng og trapper seg ned naturleg i høve dette.



Figur 10. Topografiske tilhøve. Kjelde: Mulighetsstudie.

Veg: Det er gjort ein vurdering av tilkomstveg, jf. vedlegg c). Det er vurdert tilkomst frå Orrestien/Lonsvegen og frå Juvikstølen. Det er ulike fordelar og ulemper med begge alternativa, men alternativet med tilkomst frå Juvikstølen kjem best ut på dei fleste faktorane:

- Betre funksjonalitet (kortare veg, gjennomkøyringsmoglegheit, to vegar ut av området)
- Betre framkomst (svært redusert framkomst nord i Øykjetona i Alternativ 1)
- Betre for trafiktryggleik (mindre trafikkarbeid, redusert trafikk ved skulen/idrettsområdet i alternativ 2b)

Det vert anbefalt å jobbe vidare med dette alternativet. For utfyllande informasjon om trafikkvurderinga, sjå vedlegg c.

Barn og unge: Det vert lagt opp til å etablere nye leikeplassar og opphaldsareal for eksisterande barn i området. I tillegg vert det lagt opp til å «fullføre» grøn tverrforbindelse mellom Lonena turområde og Øykjetona, noko som gir moglegheit for tryggare mobilitet og enklare tilkomst til natur. Det vert også opna for oppgradering av eksisterande leikeplass.

6. Samfunnsikkerheit

Det vart ikkje avdekkja funn for området gjennom overordna ROS-vurdering i Kommunedelplanen frå 2019 (jf. kap. 4.2). Denne er imidlertid gjort på overordna nivå.

Det er gjort søk i tilrådde databasar (jf. DSB sin rettleiar Samfunnsikkerheit i kommunens planlegging, April 2017) for å avdekkja andre vesentlege verdiar/interesser:

<i>Database</i>	<i>Verdi</i>
Artsdatabanken	Ingen funn
Miljødirektoratet	Støy – gul og rød sone. Det må utarbeidast støyanalyse i planprosessen. Basert på erfaring i liknande prosjekt er det gjort en førebels vurdering på støysituasjonen. Denne visar at det er løysbart/realistisk å innfri krav som ligg i støyforskrifta.
Askeladden	Ingen funn
Vegkart (NVDB)	Ingen funn
NVE	Snøskred – aktsomheitsområde. Det må utarbeidast skredrapport i planprosessen, og eventuelt avdekkja behov for tiltak må gjerast. Ut frå erfaring er det løysbart/realistisk å byggja i dette området i høve snøskred.

Det er eit mål at tiltaket ikkje vesentleg skal råka naboar, eksisterande kvalitetar og bruk i området. Det er eit mål at planen skal leggje til rette for forbetra koplingar mot Lonena.

Planarbeidet skal ivareta samfunnsikkerheit, og det vil bli utarbeida risiko- og sårbarheitsanalyse i vidare planarbeid.

Med bakgrunn i ovannemnde førebelse avsjekking, vurderer vi at det ikkje ligg føre vesentlege interesser eller interesser som kan verte vesentleg råka som følge av tiltenkt plan.

7. Varsling

Aktuelle høyringspartar og grunneigarar vil varslast i tråd med liste tilsendt frå Alver kommune evt. avtalt i oppstartsmøte.

8. Medverknad og samarbeid

Planprosess vil følgje plan- og bygningslova, og det vert møter etter behov med råka fagmynde, grunneigarar/naboar og andre undervegs i planarbeidet.

9. Vurdering av om planen vert omfatta av forskrift om konsekvensutgreiing

9.1. Vurdering etter §§ 4, 6, 7 og 8

Av § 4 i Forskrift om konsekvensutgreiingar følgjer at forslagsstillar skal vurdere om planen / tiltaket omfattast av § 6, § 7 eller § 8 i forskrifta.

Vurdering:

- § 6: Det er vurdert at planen / tiltaket ikkje inngår i vedlegg 1 i forskrifta.
- § 7: Det er vurdert at planen / tiltaket ikkje inngår i vedlegg 2 i forskrifta.
- § 8: Det er vurdert at planen / tiltaket ikkje får vesentlege verknader etter § 10 i forskrifta.

9.2. Vurdering etter § 9

Av § 9 i Forskrift om konsekvensutgreiingar følgjer at opplysningar etter denne paragrafen skal liggje føre før oppstartsmøte, og at forslagsstillar skal gjera ein foreløpig vurdering av om planen eller tiltaket kan få vesentlege verknader for miljø og samfunn etter § 10. Basert på kjend kunnskap skal det gjevast ein kortfatta skildring av:

- a) planen eller tiltaket, tiltakets fysiske eigenskapar og lokalisering og eventuelle rivningsarbeider
- b) miljøverdiar som antakast å bli vesentleg råka og som krev særskilte omsyn
- c) planens eller tiltakets forventa vesentlege verknader som følge av reststoff, utslepp og produksjon av avfall
- d) forventa vesentlege verknader som kan følge av bruken av naturressursar.

Vurdering:

- a) Det vurderast at planlagde tiltak (planering og etablering av nye bygg og konstruksjonar) ikkje vil medføre vesentleg verknad for miljø og samfunn. Det vert lagt til grunn at ein i tiltaksfase følgjer dei lovar og reglar som gjeld for dette.

Det vurderast at lokalisering av planen og dens innhald (bustadformål) ikkje vil gje vesentlege verknader for miljø og samfunn fordi nærområdet allereie er i bruk til bustad og heile området er satt av til dette formålet i nyleg vedtatt kommunedelplan.

- b) Gjennom databasesøk er det ikkje funne vesentlege miljøverdiar (jf. kap. 6 over). Det vurderast heller ikkje at nokon miljøverdiar vert vesentleg råka eller krev særskilte omsyn.
- c) Det er ikkje forventa vesentlege verknader i området som vurderast til å gi vesentlege verknader som følge av reststoffar, utslepp og produksjon av avfall.
- d) Forventa tiltak og bruk av området (bustad og uteopphald) forventast ikkje å gi vesentlege verknader for bruk av naturressursar.

10. Vedlegg

- a) Stedsanalyse, datert 12.04.23
- b) Moglegheitsstudie, datert 30.10.22
- c) Trafikkvurdering, 21.09.22