



# Innholdsliste

1	Samandrag og nøkkelopplysningar .....	2
2	Berekraft og biosfæreområde .....	6
3	Bakgrunn .....	8
4	Skildring av planområdet – dagens situasjon .....	10
5	Planstatus .....	22
6	Skildring av planforslaget.....	29
7	Planprosess og medverknad .....	52
8	Konsekvensutgreiing .....	55
9	Verknader og konsekvensar av planforslaget .....	57
10	Avsluttande kommentar .....	70
1	Samandrag og nøkkelopplysningar .....	70

---

## 1.1 Samandrag

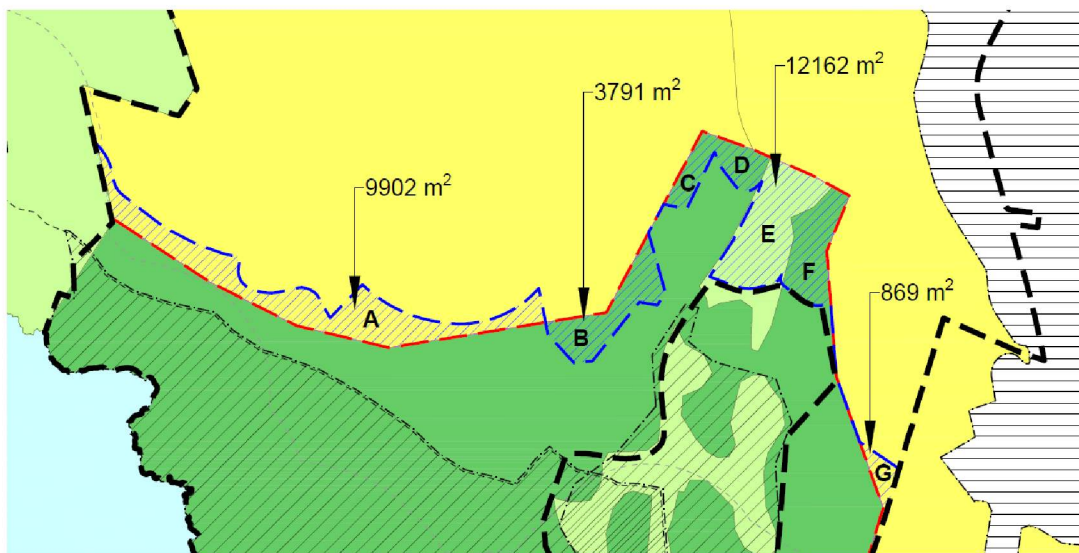
Områdeplanen for Dalstø Mjåtveitstø er ein plan for utvikling av eit større område i Alver kommune (tidlegare Meland). Planen opnar for bustadfortetting, barneskule og barnehage med kort avstand til nærsenter Frekhaug.

I planlegginga er det spesielt lagt vekt på **interne samband** for dei mjuke trafikantane med fleire stiar, gang- og sykkelvegar og kyststi. **Helsefremming** har vore i fokus og det er eit mål å etablere eit bustadområde med kort veg til både skule, barnehage, natur med høve til friluftsliv og tilgjenge til sjø, samt å leggje til rette for så lite bilbruk som mogleg. I planforslaget leggst det opp til å binde saman planområdet i ein heilskap med eksisterande reguleringsplanar, vegar og gangaksar. Det skal etablerast eit nytt kryss frå fylkesvegen og inn i Mjåtveitmarka. I samband med tilrettelegging av løysingar for mjuke trafikantar er det gjennomført Barnetråkk saman med elevar ved Sagstad skule.

Utarbeiding av planen er eit **privat-offentleg samarbeid** mellom Furefjellet AS og Alver kommune. Området er avsett i KPA Meland, no kommunedelplan i Alver, til framtidig busetnad med tilrettelegging for reguleringsplan med høg utnytting. Mot sjø er areala avsett til grønstruktur og LNF-areal med omsynssonar for kulturmiljø/kulturminne og friluftsliv.

Føremålet med planarbeidet har vore å leggje til rette for variert busetnad med tilhøyrande infrastruktur, samt etablere ein **gards- og friluftsbarnehage** og plassere ny framtidig **skule** i områdeplanen. Tilkomst til planområdet vil vere både frå Dalstø og Mjåtveit.

Nokre areal vist i kart under er ikkje i samsvar med overordna planar for Alver kommune og difor er det laga konsekvensutgreiing for desse areala. Konsekvensutgreiinga ligg ved planskildringa i eigen rapport, sjå også informasjon under kap. 7.



**Areala innan felt A-G er område som ikkje er i samsvar med overordna planar. Henta frå KU.**

Planforslaget er utarbeidd i tråd med ein rekkje føringar og innspel. Viktige føringar for oppbygging av områdeplanen har vore:

- Landskapet
- Koller/høgdedrag/terrengformasjonar
- Bekk med grøntdrag (Mjåtveitelva)
- Steingjerde
- Kopling mot gardstun og kulturmiljø på Mjåtveitstø
- Ivareta viktige grønne areal for rekreasjon og gjere dei meir tilgjengeleg
- Ivareta kulturminne

Det har vore særskilt viktig å leggje til rette for gang- sykkelveggar og snarveggar. Viktige moment har vore:

- Trygg skuleveg med snarveggar, gang- og sykkelveggar
- Gang- og sykkeltilkomst til barnehage
- Gang- og snarveggar til kollektiv, gode gang- og sykkelamband til Frekhaug
- Snarveggar til naturområda, grøntdrag gjennom områdeplanen
- Kyststi

Delar av områdeplanen er foreslått detaljregulert. Det vil seie at når områdeplanen er vedteke vil ein kunne gå rett til byggesak for areala som vert detaljregulert i samband med områdeplanen. I tillegg til regulering av mellom anna uteareal, leikeplass, byggehøgde, utnyttingsgrad og byggegrense er det også sett eit maksimaltal på einingar som kan byggast innan felta som detaljregulerast.

I område som ikkje er detaljregulert er det berre sett krav til utnyttingsgrad, men ikkje til byggehøgde, byggegrense, tal på einingar eller plassering av leikeplassar og uteareal. Dette kjem først på plass når desse felta på eit seinare tidspunkt skal detaljregulerast.

Areal avsett til føremåla skule og barnehage i områdeplanen er i tråd med rapport frå 2018 for vurdering av plassering av ny barneskule. Ved ei framtidig større bustadbygging i området vil det vere naudsynt med ein ny barnehage og ein ny barneskule i nærleiken. Dette vil gjere området meir attraktivt for familiar. Det er gjort overordna vurderingar på plassering av barneskule i planområdet. Vise til rapport Sjø rapport utarbeida av OPAFORM angående vurdering av plassering av ny barneskule, datert 2018 som ligg vedlagt.

Planen legg opp til eit mindre «makeskifte» for 3,1 daa for å oppnå betre utnytting og bruk av areal både til grønt/friluftsområde og bustader. Desse areala er ein del av konsekvensutgreiinga som er gjort for området. KU-rapporten ligg vedlagt saken.

Dette er ein langsiktig plan og ein ser føre seg at området skal utbyggjast over tid. Planområdet vil venteleg vere ferdig utbygd om 20 til 30 år, med dette avhenger av mange ulike faktorar i tida som kjem som t.d. folketal osv. Trafikktryggleik i anleggsfasen er mellom anna særskild vurdert i planforslaget. Det er planlagt alternative anleggsveggar til dei nye byggeområda. Det er jobba særskilt med trafikksikringstiltak i Mjåtveitmarka. Planforslaget er i tråd med anbefalingane i trafikkanalysen utarbeidd av Cowi.

FORSLAG

## 1.2 Nøkkelopplysningar

Kommune	Alver
Gardsnamn (adresse i sentrum)	Dalstø Mjåtveitstø
Gardsnr./bruksnr.	18/1, 19/67, 22/254, 22/255 mfl.
Gjeldande planstatus (regulerings-/kommune(del)pl.)	B8, B9 Bustad i kommunedelplan
Forslagsstillar	Alver kommune saman med Furefjellet AS (offentleg – privat samarbeid)
Grunneigar (sentrale)	Furefjellet AS
Plankonsulent	Ard arealplan as
Ny plans hovudføremål	Bustad, skule og barnehage
Planområdet sin storleik i daa	Ca 802 daa
Tal på nye bustader	Inntil 800 einingar (inntil 300 einingar detaljregulerast)
Aktuelle problemstillingar (støy, byggehøgde o.l.)	Trafikksikkerheit, støy, kulturminne, landskap
Føreligg det varsel om motsegn (j/n)	n
Konsekvensutgreiingspliktig (j/n)	j (for nokre delområde)
Kunngjering oppstart, dato	24.10.2017
Fullstendig planforslag motteke, dato	31.03.2023
Informasjonsmøte halde (j/n)	j

## 2 Berekraft og biosfæreområde

**Kommuneplanen for Alver kommune** er tufta på FN sine mål om berekraftig utvikling. Med berekraftsmåla som grunn ønskjer ein å leggje til rette for å endre, påverke og utvikle samfunnsutviklinga.

Nordhordland er **UNESCO biosfæreområde** fordi regionen har forutsetningar til å vere eit læringsområde for berekraftig utvikling. Regionen representere det moderne og framtidsetta i eit variert landskap kor menneske, kultur og natur møtast mellom fjell og fjord. Alver skal bidra i biosfæresatsinga og legg denne til grunn for samfunnsutviklinga.

Vi skal sikre **sosial berekraft** ved at innbyggjarane i Alver opplever fellesskap og tilhøyrse til nærmiljøet og lokalsamfunnet dei bur i. Attraktive senter og levande bygder og grender med møteplassar, lokalt kultur- og idrettstilbod og sosiale nettverk skal bidra til dette.

Vi skal sikre **økonomisk berekraft** ved at næringslivet har gode rammevilkår til å vekse eller etablere nye næringar. Ein viktig del av den økonomiske berekrafta er at så mange som mogleg er i jobb og kan delta i arbeidslivet. Tenestene til kommunen må også vere økonomisk berekraftige.

Vi skal sikre **miljømessig berekraft** ved å ta vare på miljøet og naturen rundt oss. For å oppnå miljømessig berekraft må vi redusere klimagassutslepp, tilpasse oss klimaendringane, bruke areala våre på ein bevisst måte og verne om naturressursane.



**Alle berekraftsmåla** er førande for områdeplanen. Å bu i ein bustad ein har råd til med gode lys og soltilhøve er helsefremjande. Å bu i ein bustad med gode kvalitetar, fine fargar og symmetri gir mindre stress og fremjar helse. Alle ynsker eit triveleg bumiljø der ein kan vere saman med andre både inne og ute. Vi vil peike på særleg 2 av måla som er viktige i fleire samanhengar.

### **MÅL 3:** God helse og livskvalitet.

Bidra til å betre folkehelsa gjennom å fremme livskvalitet for alle, uansett alder. Relevante *tiltak* er å tilretteleggje for bruk av dei ulike rekreasjonsområda, dei sosiale møteplassane og stimulere til gang- og sykkelbruk. Det er også tiltak som sikrar låg fart og lite støy. Planen skal bidra til å få ned bruk av bil og har fokus på trafiksikkerheit med tilrettelegging av infrastruktur med særleg fokus på mjuke trafikkantar.

### **MÅL 10:** Mindre ulikskap

Sikre likskap gjennom å skape same moglegheit for alle til å ta i bruk rekreasjonsområda, dei sosiale møteplassane, utenomhusområda, skulen og barnehagen. Eit *tiltak* vil vere allment tilgjengelege gang- og sykkelveggar som sikrar fri ferdsel gjennom alle bustadområda.

## Kommuneplan og samfunnsutvikling

Alver kommune vedtok i 2022 sin fyrste kommuneplan der både innbyggjarar og det politiske miljø har lagt ned mykje innsats og arbeid. Her har ein forma mål og strategiar for korleis den nye kommunen ønskjer å utvikle seg.

Alver kommune ønskjer å vere ein aktiv tilretteleggjar, påverkar og pådrivar for å utvikle kommunen, lokalsamfunn og nærmiljø. Vi ønskjer tiltakshavarar, idear og initiativ svært velkomne, men ønskjer å gjere merksam på at vi legg ned mykje ressurs og innsats i det å byggje kommunen vår. Samfunnsplanen vår skildrar gode mål og strategiar for kva vi ønskjer oss vi vil gjerne at alle gode krefter skal bidra til dette. Vi ønskjer av dei vi samarbeidar med at dei bidreg til å fram korleis nettopp deira gode planar og tiltak bidreg til å løyse våre utfordringar og oppfyller moglegheitene.

### **Vår framtidsvision for Alver er bygd på fire satsingsområde som fortel kor vi skal vere i 2040:**

- *Alver er eit berekraftig samfunn, med attraktive senter og levande bygder og grender*
- *Alver har eit berekraftig næringsliv med Mongstad som Norges fremste industriklynge*
- *Alver har eit rikt og inkluderande kulturliv som er ein drivkraft i samfunnsutviklinga*
- *Innbyggjarane i Alver har god livskvalitet, trygge oppvekstvilkår og god helse*

**Vi vil utvikle heile kommunen vår.** Vi skal sikre at det blir godt – og attraktivt – å bu og arbeide i alle delar av den nye kommunen. For å få til dette må vi utvikle attraktive senter. Det er viktig for oss at innbyggjarane våre har eit val. Ved å styrke sentera, legg vi både til rette for dei som ønskjer gåavstand til skule, barnehage, fritidstilbod, butikk og andre tilbod – og sikrar samstundes at folk som ønskjer å bu i utkanten har tilbod i nærleiken. Vi vil ha fleire møteplassar som byggjer fellesskap og tilhøyrgheit både til sentera – og på tvers av gamle kommunegrenser. Med denne satsinga blir senterutvikling og senterstruktur ein motor for vekst og utvikling, og vil bidra til aktive lokalsamfunn i heile kommunen.

**Vi vil at innbyggjarane våre , med eit mangfald i alder, kulturell bakgrunn, livssyn, helsetilstand, funksjonsevne og andre ulikskapar utfyller kvarandre og gjev kvarandre rikare liv ved å delta og bidra ut frå sine føresetnader.** Vi vil leggje til rette for at kvar og ein kan skape meningsfylte liv og få den hjelpa dei treng – frå starten til slutten av livet. Vi vil ha gode oppvekstmiljø med trygge lokalsamfunn, barnehagar og skular. Vi vil sikre at eldre kan bu heime og klare seg sjølv lengst mogleg.

## 3 Bakgrunn

---

### 3.1 Bakgrunn for planarbeidet

I KPA for Meland kommune, no kommunedelplan i Alver kommune, er det sett av areal til framtidig bustadbygging i området for Dalstø - Mjåtveitstø, delt opp i delområda B8 og B9. I føresegna til KPA er det presisert at ein i reguleringsplanane for B8 og B9 skal kunne ha høg utnytting og konsentrert busetnad. Områda ned mot sjø er i gjeldande kommunedelplan for Alver avsett til grønstruktur og LNFR-areal. Det er også sikra at det skal etablerast ein framtidig kyststi frå Dalstø til Frekhaug.

- *Bustastadtilbod - Intensjonen er å skape eit levende område med kvalitet i fellesområde med fokus på barn og unge. Vi planleggjar for eit fleirgenerasjonsmiljø med ein bustadar for familiar, rekkjehus og leilegheiter for barnefamiliar og godt vaksne.*
- *Offentlege funksjoner vi ynskjer å etablere er ein barnehage (gards- og friluftsbarnehage) og skuleføremål (barneskule) innanfor området. Garden i Mjåtveitstø skal gjerast meir tilgjengeleg for ålmenta, særleg med aktivitetar for barn og unge. Intensjonen er å lage ein plan med fokus på klima og miljø og kor gang- og sykkelstiar får hovudprioritet.*
- *Tydleggjer grønstruktur som eige punkt. I tillegg til kyststien som vil gå nær sjøen, ønskjer ein å gje plass til ein turveg. Denne vil ligge nord for kyststien, nærare bustadområda.*

#### Oversikt over vedtak i saka:

- Vedtak om oppstart i Formannskapet i Meland kommune 20. september 2017
- Vedtak i Formannskapet (Meland kommune) 29. august 2018, om at alternativ C i skulerapport (OPAFORM) blir førande for plassering av barneskule.
- Overordna trafikkanalyse utarbeidd våren 2019, vedtak anbefaling i Formannskapet 19. juni 2019 (Meland kommune).
- Vedtak i styringsgruppa i Utval for areal, plan og miljø i Alver kommune 16. september 2020, om at det skal planleggast for ny barneskule i områdeplanen. Styringsgruppa vedtok å gi et signal om at barneskule skal regulerast i området og at tidlegare føringar frå Meland kommune skal vidareførast.

I planarbeidet er det gjennomført ei rekkje møter med Alver kommune og grunneigarar innanfor området, i tillegg til møter med Statens vegvesen og Vestland fylkeskommune for å avklare kryssløysing i 2020 og i 2021.

Gjennom våren 2023 har det vore hyppige arbeidsmøte mellom kommunen og forslagsstillar/konsulent for å lande planforslaget.



### 3.2 Føremålet med planforslaget

Intensjonen med planforslaget er å utvikle området i tråd med kommunedelplanen, og tilgrensande naboprojekt. Planområdet ligger tett på Frekhaug og føremålet er å legge til rette for eit trygt buområde med fleire nye bustadar, ny barneskule og ny barnehage. Sikker og gjennomtenkt ferdsel for mjuke trafikantar og skuleelevar vektleggast spesielt. God tilrettelegging med grønne og blå kvalitetar har høg prioritet. Bilparkering nedprioriterast og det planleggast med færre parkeringsplassar samanlikna med det som er vanleg. Planen legg mellom anna til rette for at det innanfor einskilde parkeringsplassar i plankartet skal det leggast til rette for bildeling. Planforslaget skal fremje folkehelse og miljø.

Når det gjeld hovudinnhaldet i planen vil dette hovudsakleg omfatte bustader innanfor felta B8 og B9 samt barneskule. I tillegg leggast det til rette for ein gards- og friluftsbarnehage. Det er ønskeleg å få ei variert bustadbygging med einebustadar, rekkehus, tett/låg og konsentrert busetnad med fokus på syklande/gåande, gode møteplassar og utomhuskvalitetar. Planlegginga har vore gjort med særleg auge for at barnefamiljar skal trivast, men ein ynskjer samstundes å skape eit område med kvalitetar for folk i alle livsfasar og aldersgrupper. I planprosessen har tilkomsten til området og planlegging av nye vegar blitt vurdert nøye.

Gards- og friluftsbarnehage er lokalisert i LNF-området mellom B8 og B9 og ny barneskule er lokalisert nordaust i B9.

I planprosessen er kulturminne dokumentert og planforslaget viser korleis ein skal ta omsyn til desse. Innanfor planområdet gjeld dette mellom anna eit torvhus og fleire steingardar. Liknande krav gjeld for grønne område. Naturmangfald er dokumentert og dei grønne areala er omtalt spesielt.

I det grønne arealet (GN08) ned mot sjøen skal ein gje plass til ein kyststi slik kommune(del)planen legg opp til.

## 4 Skildring av planområdet – dagens situasjon

### 4.1 Lokalisering og avgrensning

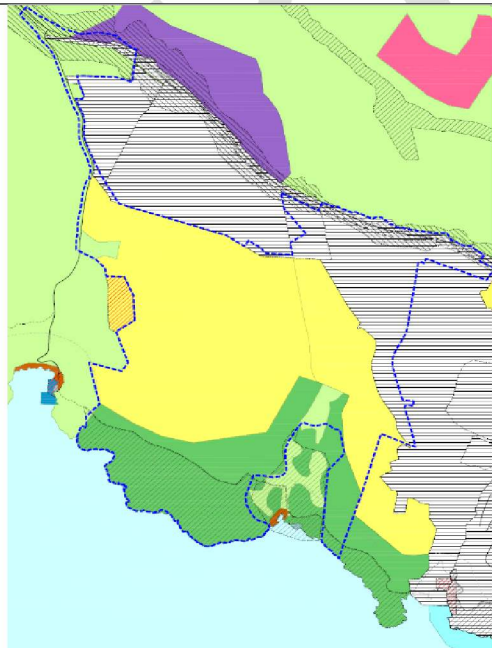
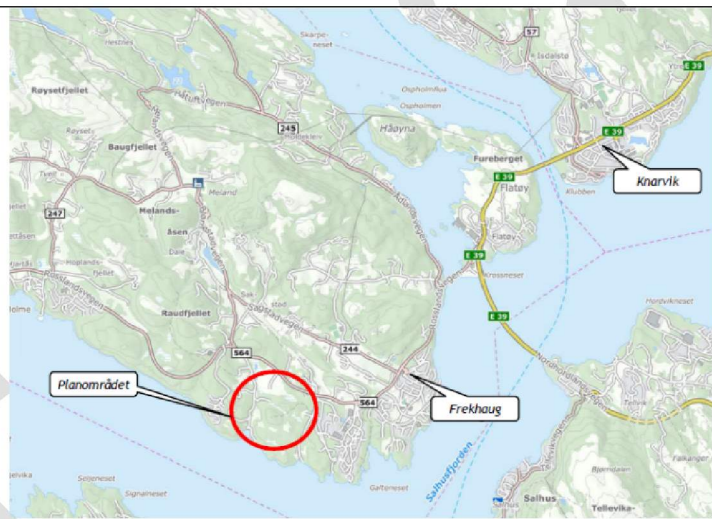
Planområdet ligg på Mjåtveit sør for FV 564 Rosslandsvegen. Mjåtveitmarka, aust for planområde, er allereie bygd ut med nye bustader. Innanfor planområde er det i dag nokre gardsbruk og bustader. Det meste av området er ikkje bygd ut.

Furefjellet innanfor planområdet er det høgaste punktet, 103,9 moh. Her kan ein sjå Osterfjorden, Salhusfjorden, Byfjorden og Herdlefjorden. Planområdet er lokalisert tett på grøntområde og med tilgang til sjø. Planområdet ligg eit par kilometer vest for Frekhaug.

Frekhaug har eit godt utbygd offentleg og privat servicetilbod. Området har fire barnehagar (Marilhøna, Leiketun, Maurtua og Drømmehagen), ein barneskule (Sagstad), to ungdomsskular (Meland og Danielsen), eit aktivitetsanlegg med idrettsplass og treningscenter (Meland Aktiv) og treningscenter (Max Frekhaug).

Drømmehagen barnehage som er privat, ligg tett ved planområdet. Læringsverkstaden Maurtua barnehage som også er privat ligg rett aust for planområdet. Sagstad barneskule (1.-7. klassetrinn) ligg nord for planområdet. Tettstaden Frekhaug har også fleire butikkar og helsetilbod.

**Oversikt over planområdet si plassering i lokalområdet (Kjelde: Atlas)**



Planområdet ligg vest for Frekhaug, kommunesenter i Alver. Storleiken på planområdet er omtrent 800 dekar. Frå fylkesvegen er det to hovudtilkomstar inn i området, via Dalstøvegen og Mjåtveitmarka.

Planavgrensning av planarbeidet inkluderer B8, B9 i kommunedelplanen for Alver (tidlegare Meland kommune) og grøntareala mot sjøen samt tilkomstvegar.

**Planområdet si avgrensning (vist med blå strek) med kommunedelplanens føremål.**