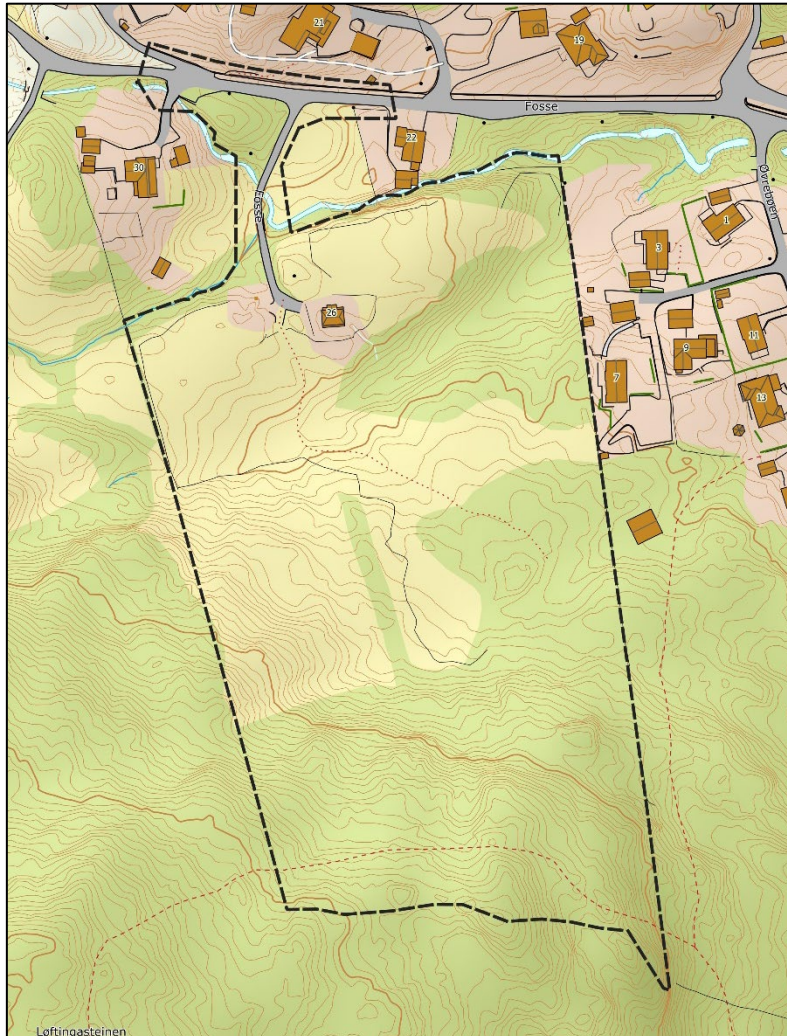


Planinitiativ

for gnr. 325 bnr. 17 mfl., Fosse - Alver kommune



Opplysningar om fagkyndig/plankonsulent

Firma: Vill Plan AS

Kontaktperson: Line M. Valle

E-post: line@villplan.no

Telefon: 992 94 474

Opplysningar om forslagsstillar

Firma: Fosse Nygaard AS

Kontaktperson: Leiv Jan Fosse

E-post: fmeigedom@gmail.com

Telefon: 975 34 088

Opplysningar om heimelshavar

Namn: Leiv Jan Fosse

E-post/telefon: fmeigedom@gmail.com/975 34 088

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

Planområdet er avsett til framtidig bustadføre mål, LNFR med spreidd næring og LNFR i kommuneplanens arealdel. Føremålet med planen er å legge til rette for etablering av 26 nye bueningar og eit selskapslokale.

Tiltakshavar har eit mål om at bustadområdet skal ha ein tydeleg bærekraftprofil. Dette skal skje gjennom å minimere terrenginngrep. Vegar og annan infrastruktur vert planlagt med oppfylte masser og så lite sprenging som råd. Det er eit ønske å nytte solenergi som energikjelde for selskapslokala. Eksisterande bekkedal i området skal nyttast som del av overvasshandteringa i området. Materialval og energisystem skal velgast med grunnlag i klimavennlege løysingar.

Området har tidlegare vore eit aktivt gardsbruk. Det er eit mål for tiltakshavar at dei historiske spora av dyrking og gardsdrift skal løftast fram i plangrepet og utviklinga av området.

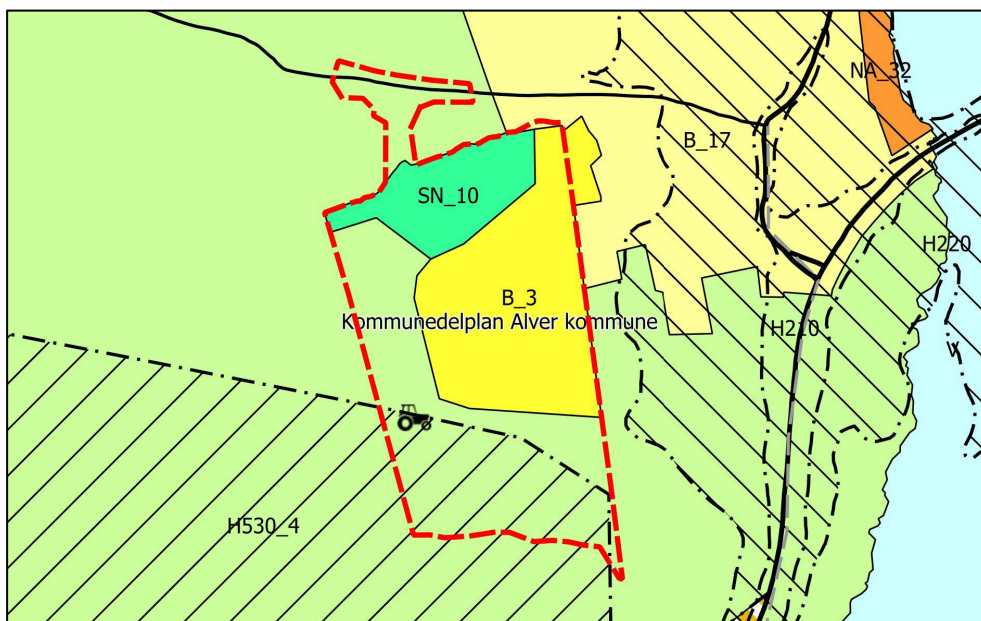
Eigedommen ligg grensande til turområde som kan nåast frå Frekhaugområdet. Prosjektet skal kopla seg til dei eksisterande stiane og legge opp til at ein kan nytte turstiar frå det nye bustadområdet og opp mot Storeknappen osv.

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

Overordna plan

Gjeldande overordna plan er kommunedelplan for Meland, planID: 125620100003. Området er regulert til bustadar (B_3), LNFR med spreidd næring (SN_10) og LNFR. Ifølgje føresegnene (3.2.3) er SN_10 avsett til servering/besøksgard. Ønska utvikling, med bustadar og selskapslokale, er vurdert å vere i samsvar med overordna plan.

Meland, Radøy og Lindås var slått saman til Alver kommune 01.01.2020. Kommuneplanens arealdel for Alver kommune er under rulling, og det er varsla oppstart med frist for merknadar i september 2022.



Figur 1: Utklipp som viser gjeldande kommunedelplan for området. Planområdet er vist med raud stipla linje.

Reguleringsplan

Oppstart av dette planarbeidet vart varsla 23.01.2017, og fekk tildelt planID: 125620160005. Oppstartsmøte med Meland kommune vart haldt den 28.09.2016. Planprosessen har etter dette stoppa opp. Ei av årsakene til dette var pågåande planarbeid for nytt kryss ved Krossnessundbrua og trafikksikring langs fv.245 (no fv.5310, strekning Fosse - Moldekleiv). Utbetring av vegnettet låg inne som rekkjefølgjekrav i overordna plan, før byggeløyve i planområdet kunne gis.

Tilgrensande planar/planar i nærleiken

Det føreligg to reguleringsplanar i området; detaljreguleringsplan for Fossesjøen (PlanID: 125620150004) og detaljregulering for fv.245 Fosse – Moldekleiv (PlanID: 125620160012). Begge er nyleg vedtekne (februar 2021 og juni 2022).

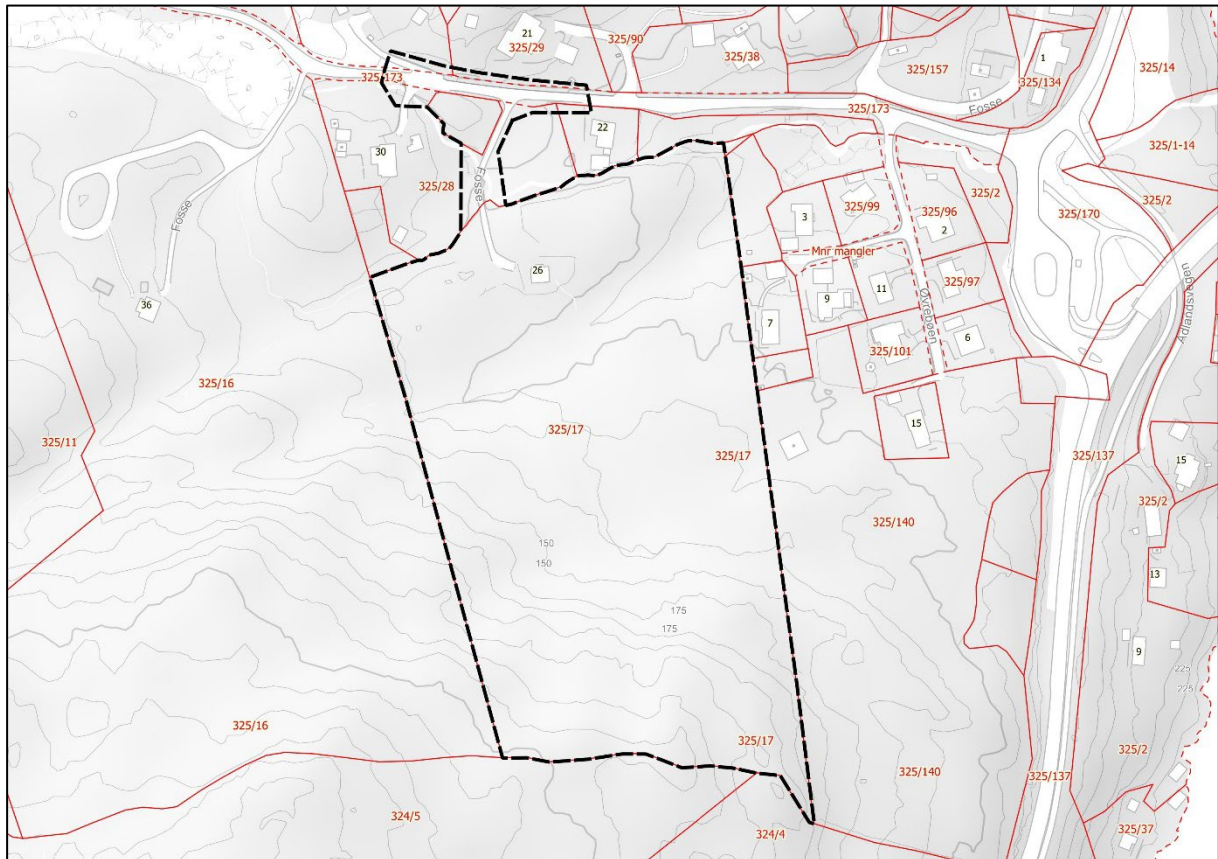
Pågåande planarbeid i området

Det er eit pågåande planarbeid for Langelandskogen og delar av Frekhaug nord, som grensar mot planområdet i aust. (PlanID: 125620170004). Planen er ein områdeplan, der planprogram vart vedtatt i november 2017.

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

Forslag til planavgrensing

Planområdet er lokalisert på Fosse i Alver kommune og omfattar gnr. 325, bnr. 17 og 138, samt delar av bnr. 28, 29, 90 og 173. Figur 2 viser forslag til planavgrensing. Planavgrensing er også vedlagt planinitiativet i SOSI-format. Planområdets størrelse er om lag 50 daa.



Figur 2: Forslag til planavgrensing.

Nærmaste tettstad er Frekhaug sentrum, om lag 2 km sør for planområdet. Her kan ein blant anna finne barne- og ungdomsskule, barnehage, sjukeheim, idrettsanlegg (fotballbane), kulturhus, treningssenter og daglegvarer. Avstand til kommunesenteret i Knarvik er om lag 4 km.

Eksisterande arealbruk

Planområdet består hovudsakleg av landbruksjord og skog. Av eksisterande bygnad er det eit våningshus og ein mindre landbruksbygning på bnr. 17. Både våningshuset og landbruksbygningen er prega av manglande vedlikehald og står i dag til nedfalls, sjå Figur 3. Det ligg også ein ruin av ein låve, vest for våningshuset.

Aust for planområdet ligg eit mindre bustadfelt, medan området nord for Fosse-vegen ligg nokre relativt spreidde einebustadar.



Figur 3: Eksisterande våningshus og landbruksbygning på bnr. 17. Foto: Vill Plan AS, 03.11.2022.

Trafikksituasjon

Tilkomstveg til planområdet er den kommunale vegen Fosse (kv.2128), med fartsgrense 50 km/t. Vegen har ei breidde på om lag 4 meter og einssidig fortau (om lag 2 meter breidde) på nordsida. ÅDT er ikkje registrert. Det er heller ikkje registrert nokon ulykkespunkt langt vegen.

Tilkomstvegen inn til eigedomen er ein gamal landbruksveg. Denne vegen går vidare oppover i planområdet og er framleis synleg i terrenget. Det er nyleg gitt løyve til å etablere ein mellombels landbruksveg for å ta ut tømmer i sør. Denne går i tilsvarande trasé som den eksisterande.



Figur 4: Eksisterande tilkomstveg/landbruksveg. Foto: Vill Plan AS, 03.11.2022.

Skule og barnehage

Nærmaste barneskule er Sagstad skule og nærmaste ungdomsskule er Meland ungdomsskule. Begge ligg i eller i nærleiken av Frekhaug sentrum, om lag 5 minutt med bil frå planområdet. Her finn ein også Marihøna barnehage, som er nærmaste barnehage.

Kulturminne og kulturmiljø

Ifølgje Riksantikvaren si digitale kartteneste Askeladden er det ikkje registrert automatisk freda kulturminne eller kulturmiljø innanfor eller i direkte nærleik til planområdet.

Det ligg fleire SEFRAK-registrerte bygg i området. Rett nord for planområdet, langs elva, ligg det tre ruinar etter kvernhus, samt ei ruin etter eit torvhus på bnr. 28. Det går også ein eldre steingard langs delar av eigedomsgrensene.



Figur 5: Steingarden som går i eigedomsgrensa mot vest. Foto: Vill Plan AS, 03.11.2022.

Naturmangfald

Det er ikkje registrert raudlista arter innanfor eller i direkte nærleik til planområdet i nyare tid (siste 20 år). I 2018 vart det registrert ein vestamerikansk hemlok (bartre) sentralt i planområdet. Dette er ein framand art i kategorien svært høg risiko.

Ved våningshuset står det ein såkalla Apeskrek (Araucaria araucana) – eit bartre som stammar frå Sør-Amerika og som truleg vart planta på eigedomen rundt 1920.

Elva som renn gjennom planområdet i nord er ikkje registrert som ein viktig naturtype eller som lakse- og/eller sjøaureførande strekning.



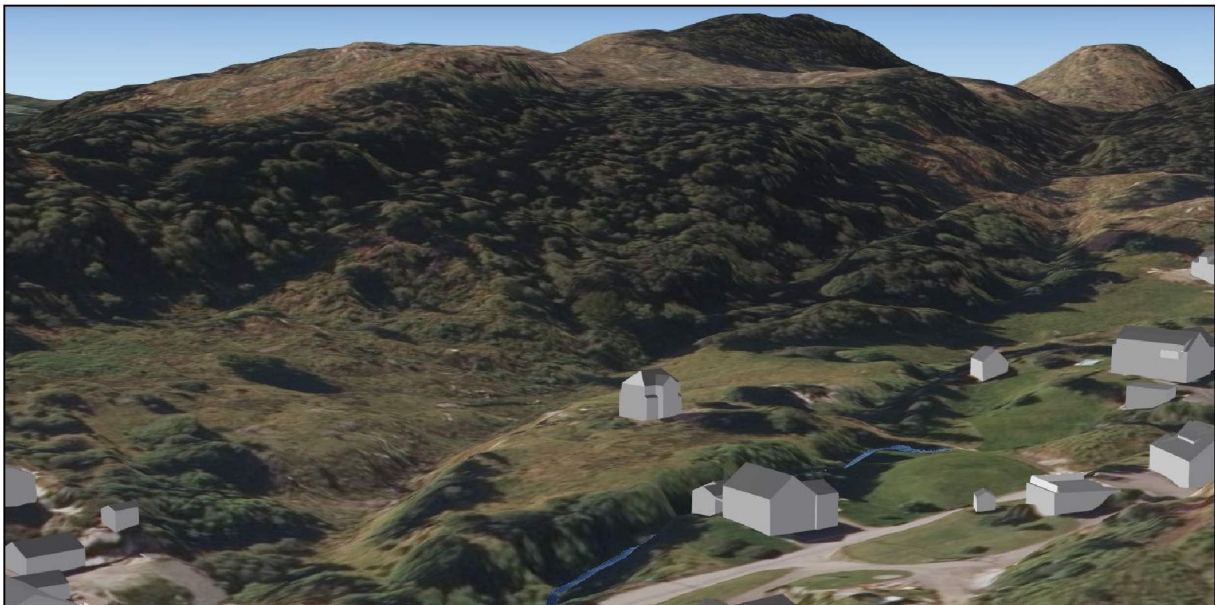
Figur 6: Apeskrek (t.v.) og utsnitt frå artskart (t.h.) som viser lokaliteten til den vestamerikanske hemlokken.

Landskap

Landskapet er kupert, med et tydeleg dalføre som går på tvers i den sørlege delen av planområdet, sjå Figur 5. Landskapet stig gradvis opp mot Storeknappen i sør, og mot Fossemarka i nord. Mot aust skrånar terrenget gradvis nedover om lag 300 m før det stuper bratt ned mot sjøen.



Figur 7: Terrengprofil av planområdet frå Fosse-vegen i nord til eigedomsgrensa i nord. Henta frå: <https://hoydedata.no/LaserInnsyn2/>.



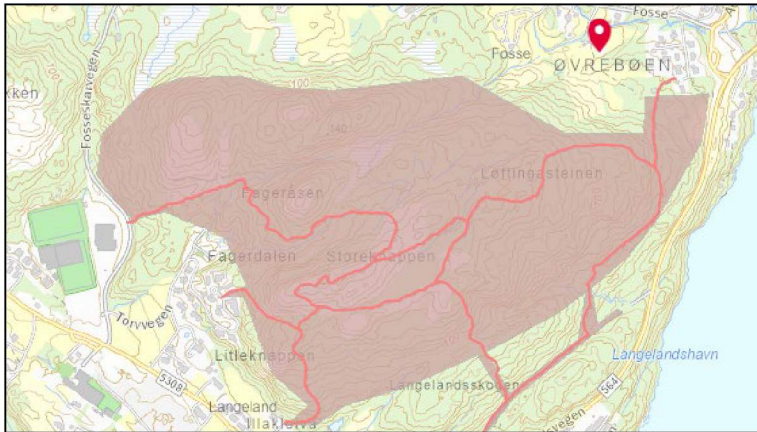
Figur 8: Landskapet i planområdet, sett i frå nordaust. Huset sentralt i biletet er det gamle våningshuset på bnr. 17. Henta frå: <https://storymaps.arcgis.com/stories/2a1988aefb66466f9a8372925faa559e>, 08.12.2022.

Landbruk

Området er samansett av fulldyrka jord (4 daa), overflatedyrka jord (8,3 daa), innmarksbeite (6,4 daa), skog (28 daa) og bebygd areal (2,9 daa). Det føreligg ikkje informasjon om jordkvaliteten innanfor området.

Rekreasjon og friluftsliv

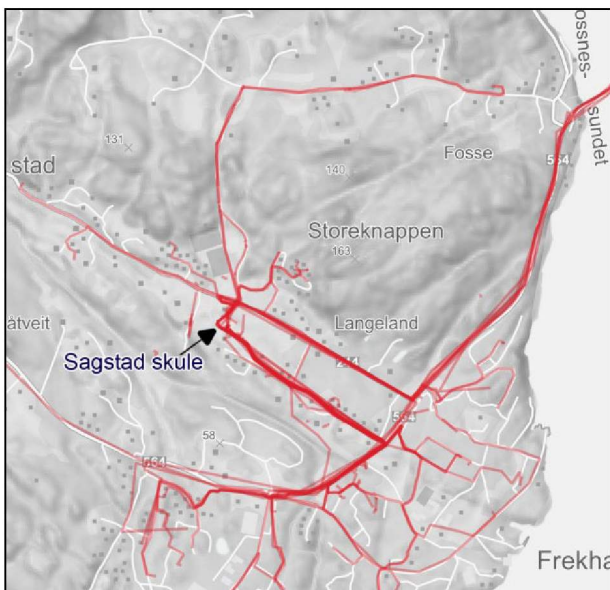
Det finnes fleire friluftslivsområde i nærleik til planområdet. Nærmaste er Storeknappen i sør, som er eit populært nærturterrengområde på om lag 600 daa. Nærleiken til Frekhaug sentrum og tilkomst via stiar frå både Langeland, Fossemyra idrettspark og Fossesjøen, samt moglegheit for parkering gjer området ideelt for lokale til kortare turar.



Figur 9: Utsnitt som viser friluftsområdet Storeknappen og eksisterande tur- og friluftsruter (raud strek). Raud markør viser planområdets lokalisering ift. friluftsområdet. Henta frå: <https://miljoatlas.miljodirektoratet.no>, 31.03.2023.

Barn og unges interesser

I 2018 vart det gjennomført Barnetråkk for Sagstad skule. Registreringa viser blant anna Fosse-vegen er mykje brukt som skuleveg, sjå Figur 8. Innanfor sjølve planområdet er det ikkje registrert nokon leike- eller opphaldsområde for barn, men det er bl.a. registrert fine skogsområde og område for sommaraktivitetar og sosiale aktivitetar nord for planområdet.



Figur 10: Utklipp frå Barnetråkk for Sagstad skule. Tjukkelsen på den raude linja viser kor mykje vegen er brukt. Utarbeida av Ard arealplan. Henta frå: <https://www.alver.kommune.no/innhald/plan-bygg-og-eiendom/statistikk-og-kunnskapsgrunnlag/>, 27.01.2023.

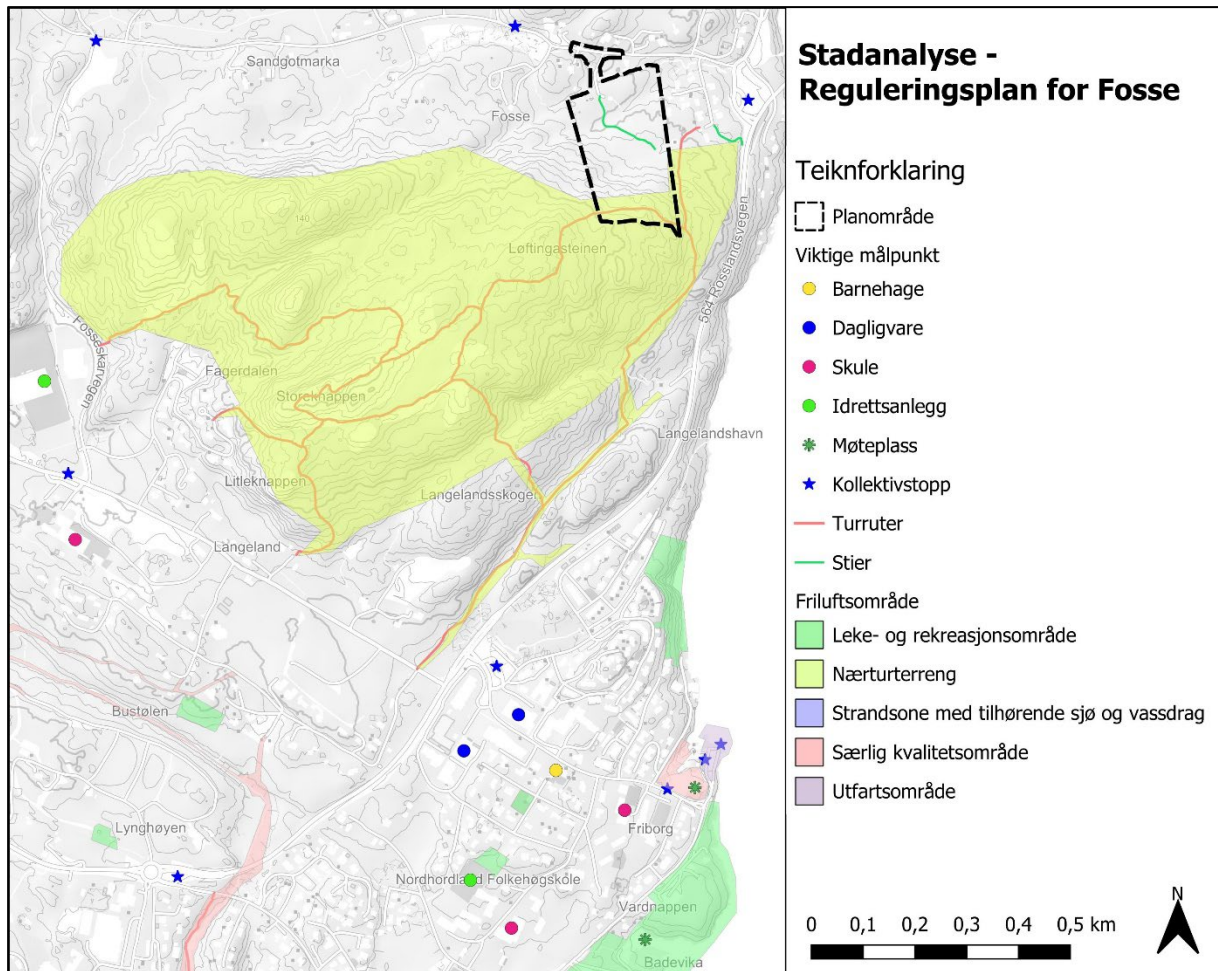
Støy

Det er ikkje registrert noko støysoner langs Fosse-vegen

Stadanalyse

I forhold til planområdet ligg dei viktige målpunkta i Frekhaug sentrum. Her finn ein både barnehage, barneskule, ungdomsskule og folkehøgskule, idrettsanlegg og dagligvareforretningar. I tillegg finnes ei rekkje andre tilbod innanfor helse, som legekontor, helsestasjon, fysioterapi, tannlege, sjukeheim mv. (ikkje markert i kartet). Frekhaug kulturhus og badevika er markert som døme på møteplassar. Frå Frekhaug kai kan ein også gå om bord på hurtigbåten mellom Knarvik og Bergen. Kollektivtilbodet frå planområdet til Frekhaug

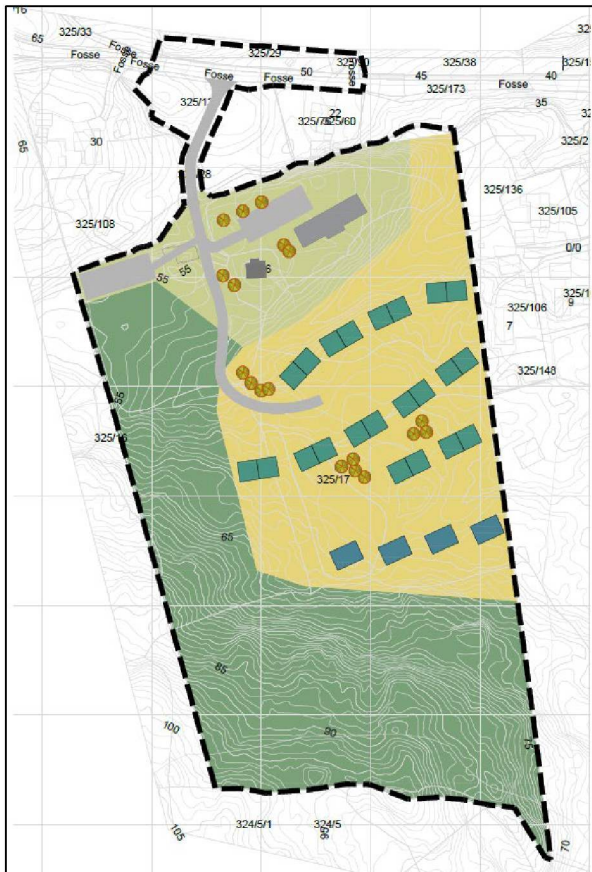
(Frekhaug terminal) vert vurdert som god. Nærmaste busshaldeplass til planområdet er Fosse Nedre (om lag 5 min. gange), men dei fleste avgangar mot Frekhaug terminal går frå Fossesjøen busshaldeplass. Denne haldeplassen ligg om lag 8 minuttar frå planområdet, og det er etablert samanhengande fortau heile vegen ned. Det finnes også ein sti ned til denne busshaldeplassen gjennom eksisterande bustadfelt aust for planområdet. Herifrå kan ein også ta buss over til Flatøy terminal og vidare mot Knarvik i nord eller Bergen i sør.



Figur 11: Stadanalyse for reguleringsplan for Fosse.

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

Planlagt utbygging omfattar 11 tomannsbustadar og 4 einebustadar, totalt 26 bueiningar i område avsett til framtidig bustadføremål (B_3). Dette er i tråd med gjeldande KDP for Meland si føresegn 1.6.14 pkt. 3 om at det «I område der eine- og tomannsbustadar dominerer, skal det som hovudregel ikkje byggast hus med fleire enn to bueiningar». I område avsett til LNF med spreidd næring er det tenkt å etablerast eit selskapslokale som kan nyttast til fest-arrangement, konferansar og liknande.



Planområdets landskapsrom kan delast inn i fire platå. Selskapslokalet har ein størrelse på om lag 330 m² og er plassert mot nordvest, på den flataste delen av det nedste platået. I tilknytning til dette lokalet skal det etablerast vinterhage og uteområde med utsikt ut mot Flatøy og sjøen. Parkeringsplass vert plassert vest for bygningen, på begge sider av tilkomstvegen, der det vert mest skyggefullt.

Bustadbygnaden er fordelt på dei tre resterande platåa, med tomannsbustadar nedst og einebustadar på toppen. Alle bygningane er plassert mot nordvest, slik at ein kan etablere uteopphaldsareal i fronten, der det er best solforhold. Minste tomteareal skal vere 650 m² for einebustadane og 1000 m² for tomannsbustadane, jf. føresegn 1.6.14 i KDP Meland.

Figur 12: Utklipp fra illustrasjonsplan som viser planlagt bygnad si plassering.

Tiltakshavar har eit ønske om å etablere seniorbustadar i området, i form av eit større bustadkompleks med fellesareal. Det er mogleg å legge til rette for eit slikt prosjekt lengst nord i feltet avsett til framtidig bustad. Dette vert vurdert som best plassering med omsyn til universell tilgjenge og avstand til kollektivhaldeplass. Det vil også gi mindre terrenginngrep enn om det skal etablerast lenger opp i skråninga mot sør.

Utbyggingsvolum, utnyttingsgrad og byggehøgde

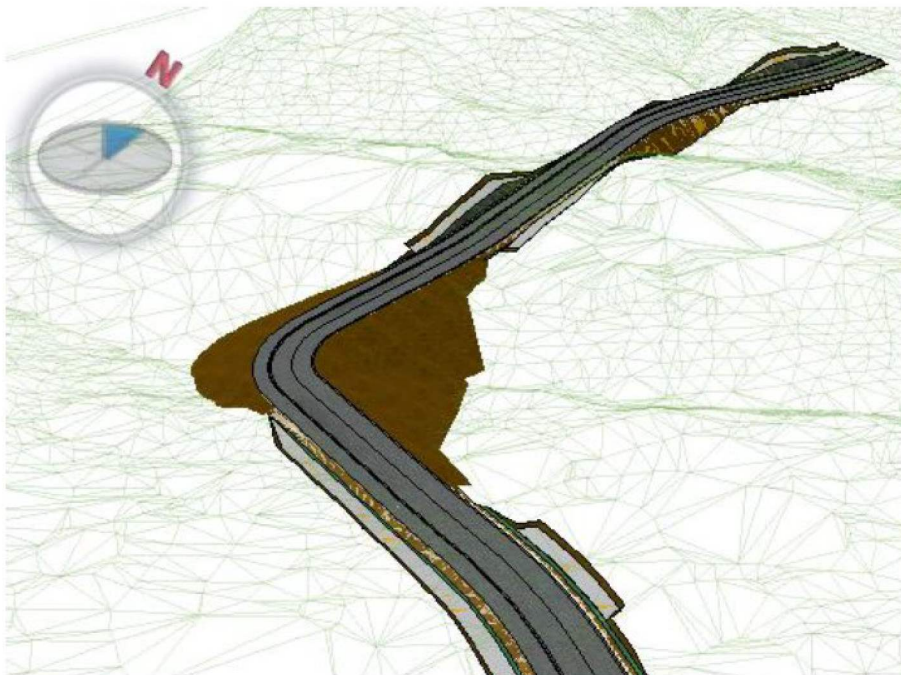
Det leggst opp til ein utnyttingsgrad på BYA = 30%. Både volum og høgde på bygnaden skal tilpassast omkringliggende landskap og ikkje overstige 9,0 m mønehøgde for tomannsbustadane og rekkjehusa.

Tilkomst og parkering

Eksisterande avkøyrsløse frå Fosse-vegen skal utbetrast og vidareførast. Dimensjonering av krysset skal utførast iht. krav i Statens vegvesens N100.

Haugen VVA As har i forbindelse med oppstart gjort ei innleiande vurdering av ny intern vegtrasé. Det er anbefalt at vegen får ei minimum breidde på 5,5-6 m og 1,5 m fortau. Det er lagt fram tre ulike alternativ til vegtrasé. Alternativ til vegtrasé er valt ut ifrå minst mogleg

terrenginngrep, samstundes som det er gjort ei vurdering opp mot potensielle konsekvensar for VA-handtering i området. Anbefalt alternativ å arbeide vidare med er alternativ 1, då dette gir kortare vegstrekning før ein kjem inn til bustadane og minst mogleg inngrep i eksisterande dalføre i nordleg del av planområdet, sjå Figur 11.



Figur 13: 3D-illustrasjon som viser kor store fyllingane blir i alternativ 1, sett i frå sør. Henta frå Haugen VVA sitt notat om alternative vegtraséar, datert 24.03.2023.

Parkering for selskapslokalet skal etablerast vest for selskapslokalet, på begge sider av tilkomstvegen, sjå Figur 10. Dette vert vurdert som den mest gunstige plasseringa for å minimere trafikk vidare oppover i området, samstundes som dette arealet vert det mest skuggefulle. Det er også mogleg å opne for at dei som skal opp til turområdet kan nytte denne parkeringa når det ikkje er arrangement i selskapslokalet. Alternativ for eit slikt sambruk vil vurderast i vidare planarbeid. For bustadane skal parkering med snu-areal løysast på eigen grunn. Det vert lagt opp til ei parkeringsdekning som tilfredsstillar minstekrava i kommunedelplan for Meland (§1.6.9).

Arkitektur/estetikk, byggemateriale, tilpassing til terreng

Planlagt utbygging skal etter best mogleg grad tilpassast eksisterande terreng. I planprosessen skal det arbeidast vidare med prinsipp for korleis ein kan gjere dette. Bygnaden er også plassert som ei forlenging av eksisterande bustadfelt i aust, og det vert lagt opp til å nytte byggemateriale, takform og fargar som samsvarar med omkringliggende bygnad.

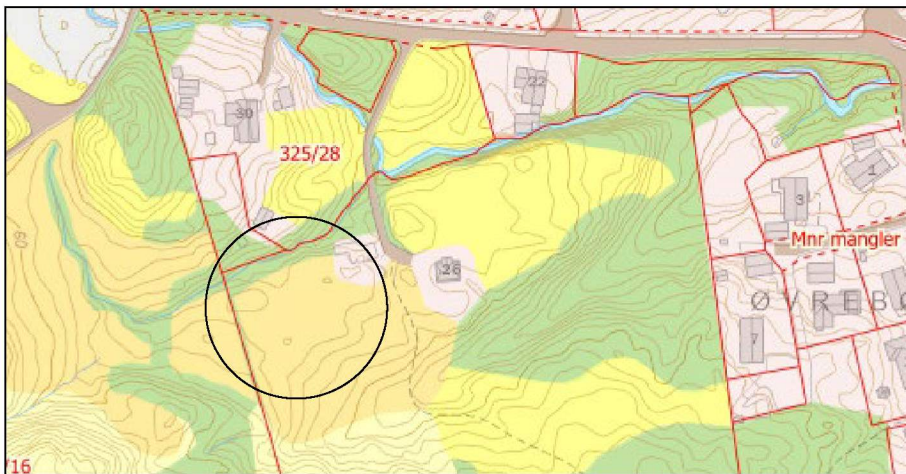
Kulturminne/-miljø

Nokre av elementa som er knytt til det gamle gardsbruket er vurdert vidareført i planforslaget. T.d. vil ein sjå på moglegheita for om elva og dei elementa som ligg langs denne, t.d. dei gamle kvernhusa, kan nyttast som ein historieforteljande kvalitet i området. Traséen til den gamle landbruksvegen skal i den grad det er mogleg vidareførast som tilkomstveg til bustadane. Ein vil også vurdere om arkitekturen på den nye bygnaden kan utførast med ein referanse til området. Dei gamle steingardane som ligg i eigedomsgrensa skal ivaretakast.

Blågrøne strukturar, landbruk, friluftsliv og biologisk mangfald

Planområdet har fleire kvalitetar som skal vidareførast i planforslaget. Til dømes skal både elva og dalføret som går i sørleg del av planområdet vidareførast som karakteristiske landskapselement. Planområdet skal også koplatt på turstien som går opp til friluftsområdet i sør. Apeskreken som står på eigedomen skal bevarast, og det skal gjennom planarbeidet gjerast ei vurdering på om andre tre, t.d. dei store bøketrea, også kan bevarast.

Området avsett til LNF i sørvest (sjå Figur 11) ligg inne som fulldyrka jord i arealressurskartet, og er tenkt nytta til sjølvdyrking i området. Dette kan t.d. nyttast som parselhage/kjøkkenhage for bebuarane i bustadfeltet og ev. for seniorbustadane. Det kan også nyttast som ei kjelde til kortreist mat for selskapslokalet. Ev. anna matjord skal ivaretakast slik at det kan nyttast andre stadar i nærområdet/kommunen.



Figur 14: Utklipp frå fylkesatlas som viser område som er tenkt nytta til sjølvdyrking.

Barn og unges interesser

Det skal etablerast felles leikeareal i tråd med føresegn 1.6.12 i KDP for Meland. I tillegg vil tilrettelegging av tursti opp mot friluftsområdet vere positivt for barn og unges interesser.

Universell utforming og teknisk infrastruktur

Det vert lagt opp til at minimum 50% av bueningane skal utformast som tilgjengeleg jf. føresegn 1.6.15 i overordna plan.

I vidare planarbeid vil ein vurdere alternativ for berekraftige løysningar knytt til energiforsyning til bustadar og selskapslokalet, t.d. etablering av solceller, kraftverk.

Renovasjon for området skal løysast i tråd med NGIR sine krav og retningslinjer.

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

Det vert ikkje vurdert at planlagt utbygging vil medføre negative konsekvensar for eksisterande forhold. Planlagt utbygging legg opp til etablering av eine- og tomannsbustadar. Dette samsvarar både med omkringliggende strøkskarakter og føringane gitt i overordna plan. Volumet på ny utbygging vert vurdert som liten i området, med omsyn på mengda bueiningar og byggehøgde. Ei etablering av eine- og tomannsbustadar vert også vurdert å vere særleg positivt for barnefamiliar og unge vaksne som ønskjer å slå seg til ro i kommunen. Det er i dag lite nybygging av slike bustadar. Planområdet lokasjon vil også kunne styrke Fosse-vegen som skuleveg.

Bygnaden er plassert som ei forlenging av eksisterande bustadfelt i aust, slik at denne harmonerer betre med omkringliggende strøkskarakter og reduserer fjernverknaden frå aust. Vidare er bygnaden og tilkomstvegen til desse plassert med omsyn til eksisterande terreng og landbruksveg, slik at ein reduserer terrenginngrep og fyllingar til eit minimum.

Det vert vurdert at tilrettelegging av interne stiar og ev. parkering vil forbetre tilgangen til friluftsområdet i sør frå denne sida av fjellet. Dette vil vere positivt også for dei som bur i nærleiken av planområdet.

Det vert heller ikkje vurdert at planlagt utbygging vil medføre negative konsekvensar for trafikk situasjonen. Eksisterande avkøyrsløse skal utbetrast etter dagens standard, og trafikkauke som genererast av nye bustadar vil vere lita.

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

Det skal utarbeidast ei risiko- og sårbarheitsanalyse for tiltaket. Ei innleiande vurdering viser at følgjande tema er aktuelle for dette planområdet:

- Flaum i vassdrag
- Skog- og grasbrann
- Ekstrem vind
- Ekstrem nedbør og overvatn

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

Det vert ikkje vurdert at vesentlege interesser vert råka av planinitiativet.

Aktuelle offentlege instansar og andre interesserte som skal varslast ved oppstart er:

- Vestland fylkeskommune
- Statsforvaltaren
- Statens vegvesen
- Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)
- Alver kommune, herunder alle aktuelle råd og avdelingar
- NGIR
- BKK nett

Lista er ikkje utfyllande. I tillegg skal naboar, festarar og andre interessentar varslast.

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

Det vert lagt opp til medverknad i samsvar med krava i kapittel 5 i plan- og bygningslova.

Vurdering av om planen vert omfatta av [forskrift om konsekvensutredningar](#) (jf. forskriftas §1, andre ledd bokstav l)

Det er gjort ei vurdering etter §§ 6, 7 og 8 i Forskrift om konsekvensutredningar. Samla vurdering er at planen/tiltaket ikkje utløyser behov for konsekvensutredning.

Vurdering:

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

Bokstav a) og c) er ikkje relevant for denne planen. Vurdering etter bokstav b): Tiltaket inngår ikkje i tiltak lista opp i vedlegg I.

§ 7. Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding:

Bokstav a) og b) er ikkje relevant for denne planen.

§ 8. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn:

Bokstav b) er ikkje relevant for denne planen. Vurdering etter bokstav a): Tiltaket inngår ikkje i tiltak lista opp i vedlegg II.