

Telefon

+47 56 57 00 70

Fax

+47 56 57 00 71

E-postadresse

post@abo-ark.no

Webadresse

www.abo-ark.no

Postadresse

Postboks 291, 5203 Os

Besøksadresse

Hamnevegen 53, 5200 Os

Planomtale

Holme forretningsområde – reguleringsendring Gnr. 10 bnr. 85 mfl. Meland kommune



Plan id: 125620110004

Datert: 17.03.2015

1. SAMANDRAG	5
2. NØKKELOPPLYSNINGAR	5
3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET	6
3.1. Bakgrunn	6
3.2. Intensjonen med planforslaget	6
4. PLANPROSESSEN	6
5. GJELDANDE PLANSTATUS	7
5.1. Fylkes(del)planar	7
5.2. Kommuneplan/kommunedelplan	7
5.3. Reguleringsplanar	9
5.4. Temaplanar	11
5.5. Rikspolitiske retningslinjer	11
5.6. Regionale retningslinjer	12
6. SKILDRING AV PLANOMRÅDET – DAGENS SITUASJON	13
6.1. Lokalisering	13
6.2. Avgrensing	14
6.3. Tilgrensande arealbruk	14
6.4. Eksisterande busetnad	15
6.5. Topografi og landskapstrekk	16
6.6. Soltilhøve	16
6.7. Naturmangfald	17
6.8. Grøne interesser/friluftinteresser	18
6.9. Kulturminneverdiar	18
6.10. Veg og trafikktilhøve	18
6.11. Støy	18
6.12. Offentleg kommunikasjon/Kollektivdekning	18
6.13. Vatn og avlaup	18
6.14. Energi	18
6.15. Privat og offentleg tenestetilbod	18
6.16. Privatrettslege bindingar	18
7. KONSEKVENSGREIING	19
8. SKILDRING AV PLANFORSLAGET	20
8.1. Innleiing	20
8.2. Reguleringsføremål	20
8.3. Byggeføremål	20

8.4.	Bygg og anlegg.....	20
8.5.	Universell utforming.....	20
8.6.	Trafikkareal.....	21
8.7.	Parkering.....	22
8.8.	Støy.....	22
8.9.	Avfallshandtering.....	22
8.10.	Teknisk infrastruktur.....	22
8.11.	Risiko og sårbarheit.....	22
8.12.	Anna.....	22
9.	KONSEKVEN SAR AV PLANFORSLAGET.....	23
9.1.	Overordna planar og vedtak.....	23
9.2.	Eksisterande reguleringsplanar.....	23
9.3.	Estetikk.....	23
9.4.	Universell utforming.....	23
9.5.	Konsekvensar for naboar.....	23
9.6.	Trafikk og parkeringstilhøve.....	24
9.7.	Kulturminne.....	24
9.8.	Friluftaktivitet, naturområder, barn og unges interesser i nærmiljøet.....	24
9.9.	Privat og offentleg servicetilbod.....	25
9.10.	Infrastruktur.....	25
9.11.	Konsekvensar for næringsinteresser.....	26
9.12.	Juridiske/økonomiske konsekvensar for kommunen.....	26
9.13.	Risiko og sårbarheit.....	26
10.	MERKNADER.....	27
11.	AVSLUTTANDE KOMMENTAR.....	29

1. SAMANDRAG

Planforslaget legg til rette for etablering av daglegvarebutikk i eksisterande næringsbygg på Holme. I tillegg sikrar planen ein undergang under Fv 564 fram til næringsområdet med gang- og sykkelveg i samsvar med krav til universell utforming. Tidlegare bustadføremål er teken ut av planen og arealføremålet er endra frå kombinert føremål bustad/forretning til forretning og tenesteyting. Planen opnar for ei mindre utviding av bygget. Maksimal bygghøgde er ikkje auka.

Plassering av undergang med tilhøyrande gang- og sykkelveg har vore utfordrande i høve til dei krav som vert stilt etter vegnormalen. Kryssområdet er trangt og det har vore teikna ut fleire framlegg til løysingar for plassering av undergangen for å oppfylle krava i vegnormalen så langt det ler seg gjere. Løysinga som no er vist i planframlegget er blitt utforma i tett dialog med Statens vegvesen. Det har ikkje vore mogleg å finne ei løysing utan fråvik frå vegnormalen. Søknad om godkjenning av fråvik er sendt inn til Statens vegvesen.

Planen sikrar og naudsynt areal for opprusting av kommunalt VA-anlegg i området.

2. NØKKELOPPLYSNINGAR

Kommune	Meland
Gårdsnamn (adresse)	Melandsvegen 2
Gårdsnr./bruksnr.	10/85, 157
Gjeldande planstatus (regulerings-/kommune(del)pl.)	LNF
Forslagstillar	Byggmester Markhus AS
Grunneigar	Holme utleie AS
Plankonsulent	ABO Plan og Arkitektur AS
Ny plan sitt hovudføremål	Forretning og tenesteyting
Planområdet, areal i daa	13,8
Nytt næringsareal (BRA)	Ca 300 m ²
Aktuelle problemstillingar (støy, byggehøgder, o. l.)	trafikk, handel
Føreligg det varsel om motsegn (j/n)	
Konsekvensutgreiingsplikt (j/n)	Nei
Kunngjøring oppstart, dato	15.2.2014
Fullstendig planforslag mottatt, dato	
Informasjonsmøte halde.(j/n)	Nei

3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

3.1. Bakgrunn

Planen er utarbeidd av ABO Plan & Arkitektur AS på oppdrag frå Byggmester Markhus AS.

Gjeldande reguleringsplan for området vart vedtatt 6.2.2013. Bakgrunnen for at det no vert fremja ei endring av reguleringsplanen er at arealføremålet skal endrast frå kombinert bustad/forretning til forretning/tenesteyting. I tillegg opnar planen for ein liten auke i areal som kan nyttast til forretningsverksemd.

Fotgjengarundergang med tilhøyrande gangveggar oppfyller ikkje krava til breidde og stigning mm. Det har difor vore naudsynt å sjå på ei ny utforming av undergangen med tilhøyrande gang- og sykkelveg. Plassering og utforming av undergang og gangveggar er planlagt i tett dialog med Statens vegvesen.

3.2. Intensjonen med planforslaget

Intensjonen med planforslaget er å legge til rette for at heile området kan takast i bruk til forretning og tenesteyting og å utforma gangvegane til undergangen slik at desse kan få ei universell utforming i samsvar med dei stigningskrav som gjeld.

I samband med varsel om oppstart vart det det opplyst at undergangen skulle flyttast for å oppnå kravet til universell utforming. Det har i ettertid vist seg at den beste løysinga i forhold til dette er å la undergangen bli liggande om lag på same staden som i gjeldande plan, og i staden justere utforminga av vegarealet kring undergangen.

4. PLANPROSESSEN

Det vart gjennomført oppstartmøte med Meland kommune 4.2.2014. Planarbeidet vart varsla med annonse i avisa Nordhordland 15.2.2014. Naboar og offentlege instansar fekk varsel om oppstart per brev datert 12.2.2014.

Det har undervegs i planarbeidet vore fleire møte og tett dialog med Statens vegvesen.

Det kom inn fire offentlige uttaler til varsel om oppstart planarbeidet.

Etter varsel om oppstart er det gjort ei mindre utviding av plangrensa i sør. Grunneigaren som vart direkte råka av denne utvidinga er varsla direkte.

5. GJELDANDE PLANSTATUS

5.1. Fylkes(del)planar

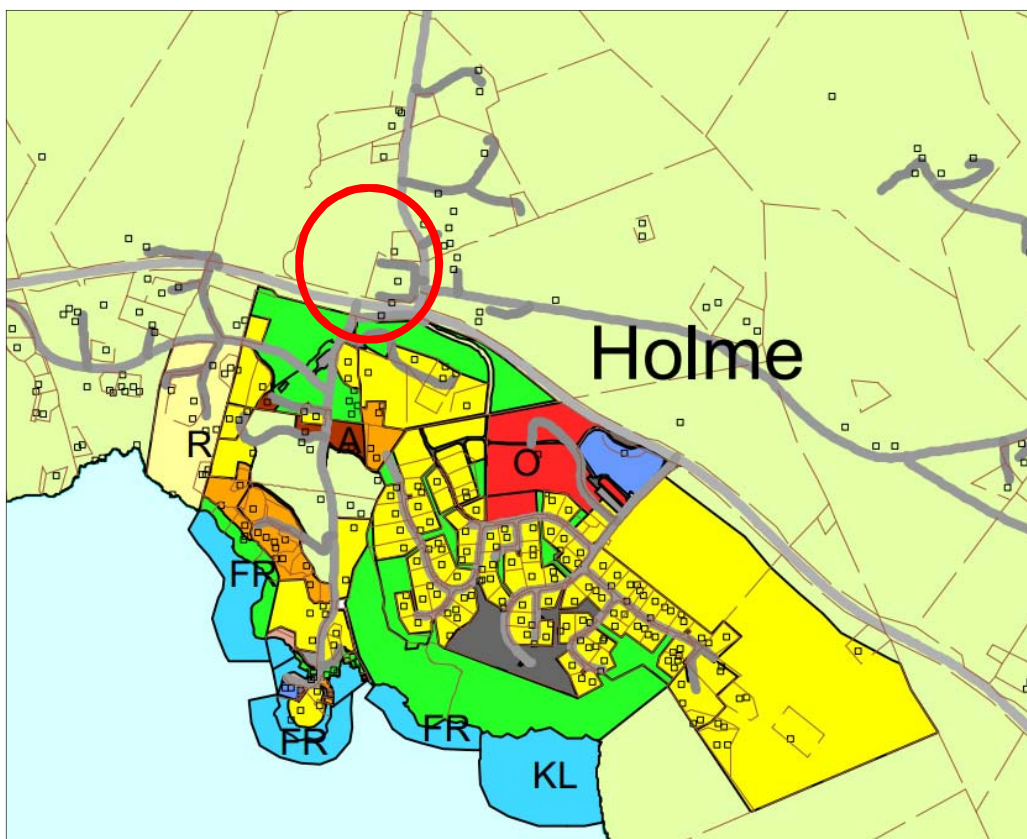
Fylkesdelplan for senterstruktur og lokalisering av service og handel

Føremålet med dei fylkespolitiske retningslinene for senterstruktur og lokalisering av service og handel er å oppnå ei meir berekraftig og robust by- og tettstadsutvikling med ein langsiktig senterstruktur. Mellom anna inneber det at byar og tettstader ikkje skal spreie seg ut over for stort areal, men utbyggjast slik at transportbehovet kan avgrensast. Publikum skal ha eit godt handels- og tenestetilbod innan rimeleg avstand gjennom ei geografisk deling av tilboda.

Eit prinsipp som er nedfelt i denne planen er at daglegvarehandel må lokaliserast nær der folk bur eller arbeider for å oppnå redusert transportbehov.

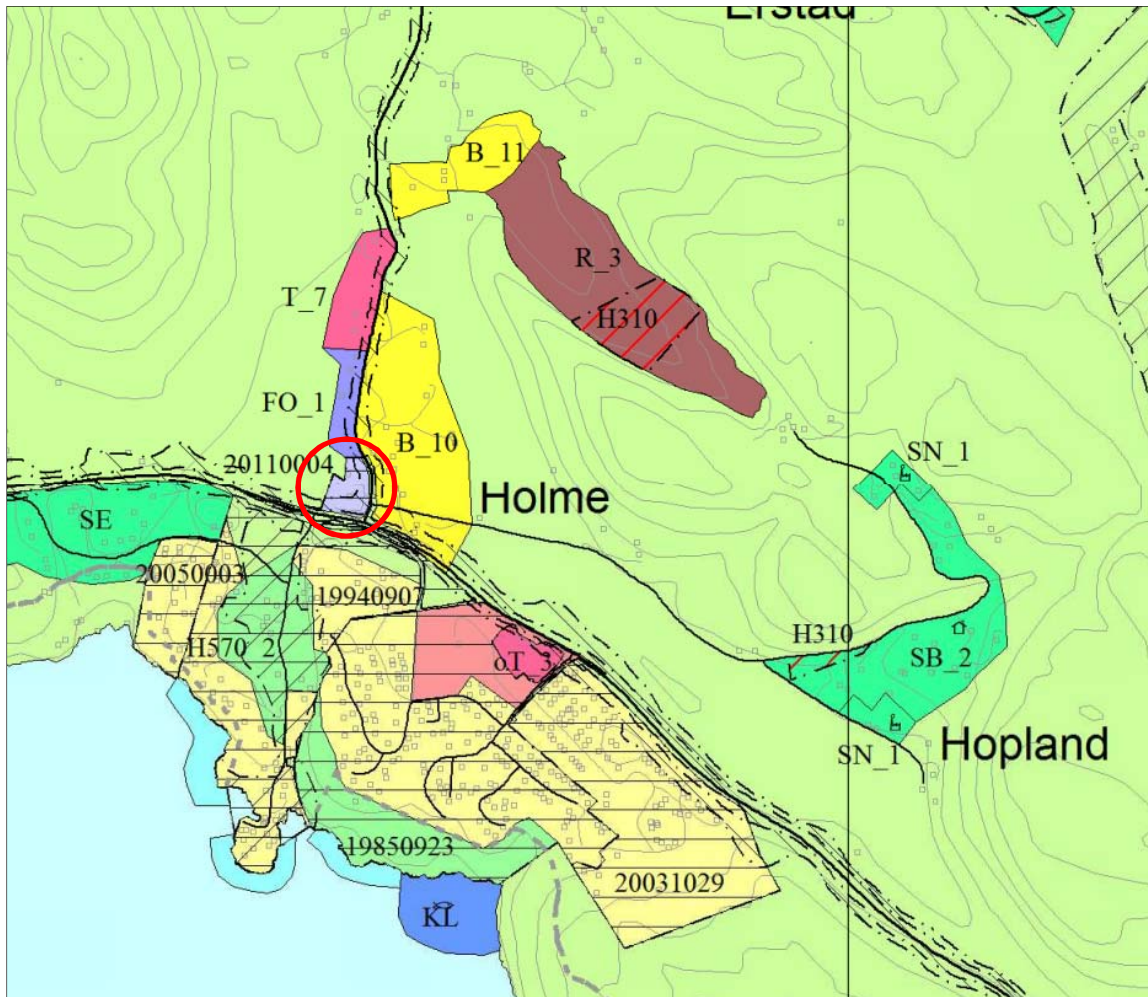
5.2. Kommuneplan/kommunedelplan

Planområdet er sett av til landbruks-, natur- og friluftsområde i arealdelen av kommuneplanen til Meland kommune (2005-2017). Område sør for vegen er sett av til friområde. I utkast til ny kommuneplan for 2014-2026 er området vist som forretning.



Figur 1 Utsnitt av arealdelen av kommuneplanen (2005-2017). Planområdet si lokalisering vist med raud sirkel.

Framlegg til ny arealdel av kommuneplanen i Meland var på høyring hausten 2014. Planområdet har her fått endra status frå LNF-område til forretning.



Figur 2 Framlegg til ny arealdel av kommuneplanen. Arealstatusen for planområdet er endra frå LNF-område til forretning.

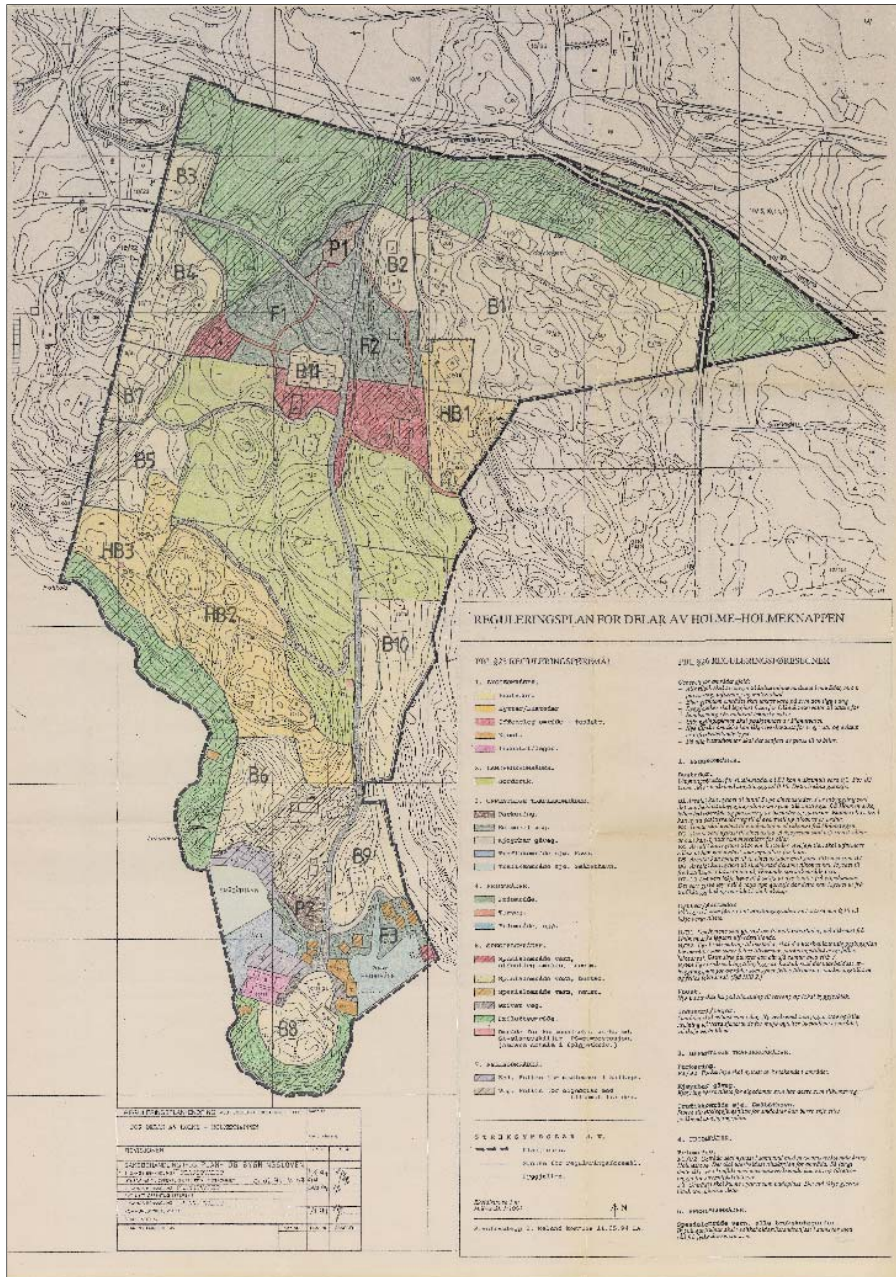
5.3. Reguleringsplanar

Gjeldande reguleringsplan for området vart vedtatt 14.12.2012. I denne planen er området regulert til kombinert føremål bustad/forretning med tilhøyrande uteopphaldsareal og leikeplass. I tillegg er det regulert kollektivhaldeplass og undergang under vegen.



Figur 3 Gjeldande reguleringsplan, vedtatt 14.12.2012. (Planen er utarbeidd av Ard arealplan)

Sør for Fv 564 ligg reguleringsplan for deler av Holme-Holmeknappen, vedtatt 7.9.1994. Området mot vegen er regulert til friområde. Denne planen overlappar med ny plan for Holme forretningsområde.



Figur 4 Reguleringsplan for deler av Holme-Holmeknappen, vedtatt 7.9.1994.

Det er ikkje andre reguleringsplanar som grensar til området.

5.4. Temaplanar

Tiltaksplan for trafikksikring 2012-2016

Tiltaksplanen for trafikksikring skal legge grunnlaget for målretta og systematisk trafikksikringsarbeid på lokalplanet som omfattar dei ulike tiltaksområda. Ulike tiltak er viktig ettersom årsaka til trafikkulukker er samansett.

Krysset ved avkøyninga til Fv 247 på Holme er omtalt som eit strakstiltak i Tiltaksplan for trafikksikring 2012-2016 for Meland kommune (9. prioritet). Det er mange barn som kryssar fylkesvegen til og frå skulen. Undergangen må i følgje tiltaksplanen byggast så snart som mogleg.

5.5. Rikspolitiske retningslinjer

Rikspolitiske retningslinjer for samordna areal- og transportplanlegging

Dei rikspolitiske retningslinjene for samordna areal- og transportplanlegging har som mål at transportsystem skal utviklast slik at dei fremmar samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnytting, med miljømessige gode løysingar, trygge lokalsamfunn og bumiljø, god trafikktryggleik og effektiv trafikkavvikling. Det skal leggest til grunn eit langsiktig, berekraftig perspektiv i planlegginga.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging

Dei rikspolitiske retningslinjene for barn og planlegging har som mål og sikre eit oppvekstmiljø som gir barn og unge tryggleik mot fysiske og psykiske skadeverknadar. Det skal sikrast at oppvekstmiljøet har dei fysiske, sosiale og kulturelle kvalitetar som til ei kvar tid samsvarar med eksisterande kunnskap om barn og unge sine behov.

Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming

Dei rikspolitiske retningslinjene for universell utforming er retningslinjer som i særleg grad tar opp i seg dei spesielle utfordringane med ein aukande eldre befolkning. Den seier at: Alle mennesker i heile landet skal ha like mogelegheiter til å utvikla sine evner og leva gode og meningsfylte liv. Det vil bli lagt til rette for at personar med nedsett funksjonsevne kan ivareta sine rettar og plikter som samfunnsborgarar. Personar som lever med funksjonshemmingar skal sikrast levekår og livskvalitet på line med den resten av befolkninga.

Universell utforming er ein strategi for planlegging og utforming av produkt og omgivnader for å oppnå eit inkluderande samfunn med full likestilling og deltaking for alle.

Universell utforming vert definert som:

Universell utforming er utforming av produkt og omgivnader på ein slik måte at dei kan brukast av alle menneskje, i så stor utstrekking som mogleg, utan behov for tilpassing og spesiell utforming.

Formålet med rikspolitiske retningslinjer for universell utforming er å klargjera og sikra at omsynet til universell utforming vert ivaretatt i den kommunale og fylkeskommunale planlegginga etter plan- og bygningslova. Det nasjonale mål for universell utforming føreset målretta arbeid innanfor fleire samfunnssektorar, blant anna samferdsel, helse, arbeid, utdanning, IKT og kultur. Retningslinjene skal bidra til å skapa samanhengande tilgang i omgivnadane. Lokalisering av ulike tiltak og funksjonar i forhold til kvarandre, og i forhold til ulike transportsystem, verkar inn på den enkelte sin sjanse til å delta i samfunnet. Tilfredsstillande tilgjengelegheit for personar med nedsett funksjonsevne til alle delar av den daglege reisekjede, frå bustad til arbeidsplass, skule, privat og offentleg service osb. bør vere eit berande prinsipp i planlegginga.

5.6. Regionale retningslinjer

Regional plan for attraktive senter i Hordaland - senterstruktur, tenester og handel, 30.10.2014

Regional plan for attraktive senter i Hordaland har som hovudmål at Hordaland skal ha attraktive senter som fremjar livskvalitet, robust næringsliv og miljøvenleg transport. Sentera skal tilretteleggje for vekst i heile fylket. Planen omtalar 6 senternivå: fylkessenter, regionsenter, kommunesenter, bydelssenter, lokalsenter eller nærsenter. Nærsenter er eit mindre senter med opptil 1.500 m² samla bruksareal for detaljhandel. Eit nærsenter vil typisk innehalde daglegvarehandel dimensjonert for nærmiljøet, samt lokalt tenestetilbod som frisør og liknande.

Det er eit delmål i *Regional plan for attraktive senter i Hordaland* at daglegvarehandel skal lokaliserast i senter eller nære bustadområde og det er ønskjeleg med eit desentralisert butikktilbod for daglegvarer i distrikta.

4. 1 *Nytt bruksareal for detaljhandel er berre tillat i fylkessenter, regionsenter, kommunesenter, bydelssenter og lokalsenter definert i Regional plan for attraktive senter eller i kommuneplan.*
(...)

Det gjeld unntak for:

- Ny eller utvida detaljhandel med opptil 1.500 m² samla bruksareal lokalisert i bustadkonsentrasjonar eller i nærsenter.*

Dei regionale føresegnene legg til rette for nytt bruksareal for detaljhandel i fylkessenter, regionsenter, kommunesenter, bydelssenter og lokalsenter definert i Regional plan for attraktive senter eller i kommuneplan. Utanfor desse sentera tillastast ny eller utvida detaljvarehandel med opptil 1.500 m² samla bruksareal lokalisert i bustadkonsentrasjonar eller i nærsenter. Intensjonen er å stimulere til handelsetablering i sentera, og samstundes tilretteleggje og gi rom for store/moderne daglegvarebutikkar nære der folk bur.

6. SKILDNING AV PLANOMRÅDET – DAGENS SITUASJON

6.1. Lokalisering

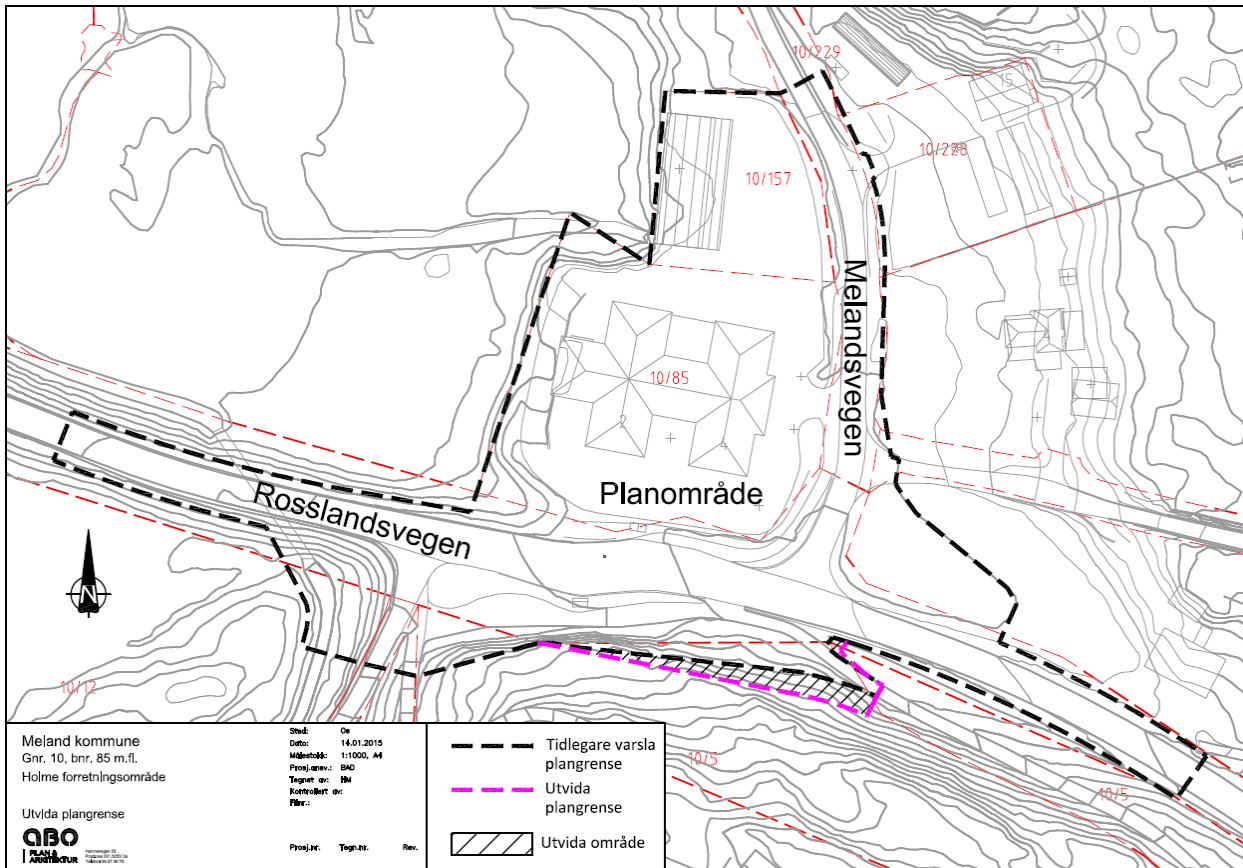


Figur 5 Planområdet (markert med raud sirkel) er lokalisert på sørvestsida av Holsnøy

Planområdet er lokalisert på Holme, på sørvestsida av Holsnøy. Det er ca 5,5 km til Frekhaug, kommunesenteret i Meland kommune. Sjølve planområdet ligg tett ved Fv 564.

6.2. Avgrensing

Planområdet har om lag same avgrensing som vedtatt reguleringsplan for Holme, med unntak av ei utviding i sør og aust. På grunn av endringar i løysinga for undergangen har det etter varsel om oppstart vore naudsynt å utvide plangrensa mot sør, på gnr. 10 bnr. 5. Plangrensa er utvida to gonger. Grunneigar er varsla direkte om dette i brev datert 22.07.2014 og 16.01.2015.



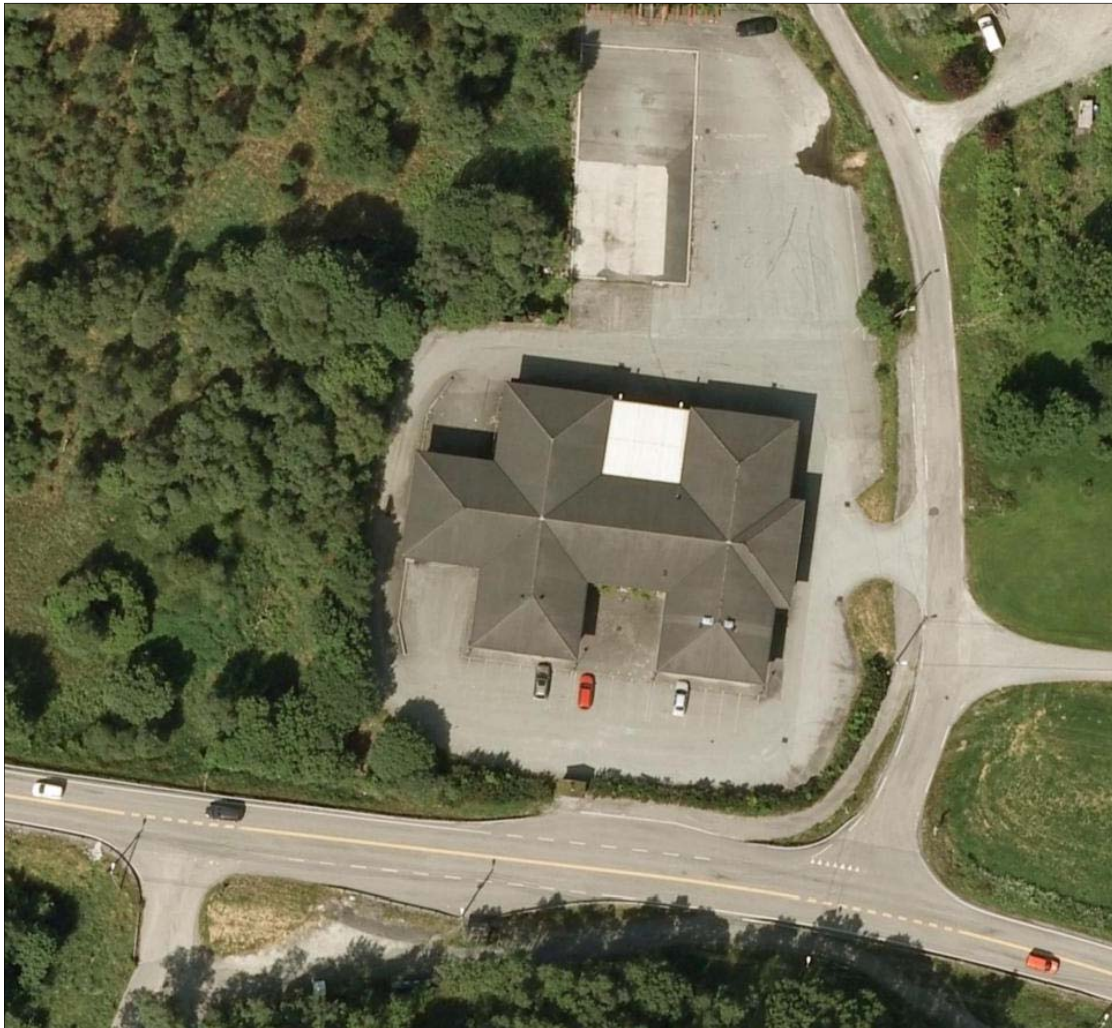
Figur 6 Plangrense ved siste utviding av plangrensa 16.01.2015

6.3. Tilgrensande arealbruk

Planområdet grensar i sør til Fv 564 og i aust til Fv 247. Veggen Hoplandsvegen går også ut i aust og er knytt til Fv 247. Elles grenser planområdet til LNF i nord og vest. Det ligg bustadfelt på andre sida av Fv 564, og i aust ligg det eit gardsbruk med gartneri og VVS utsal.

6.4. Eksisterande busetnad

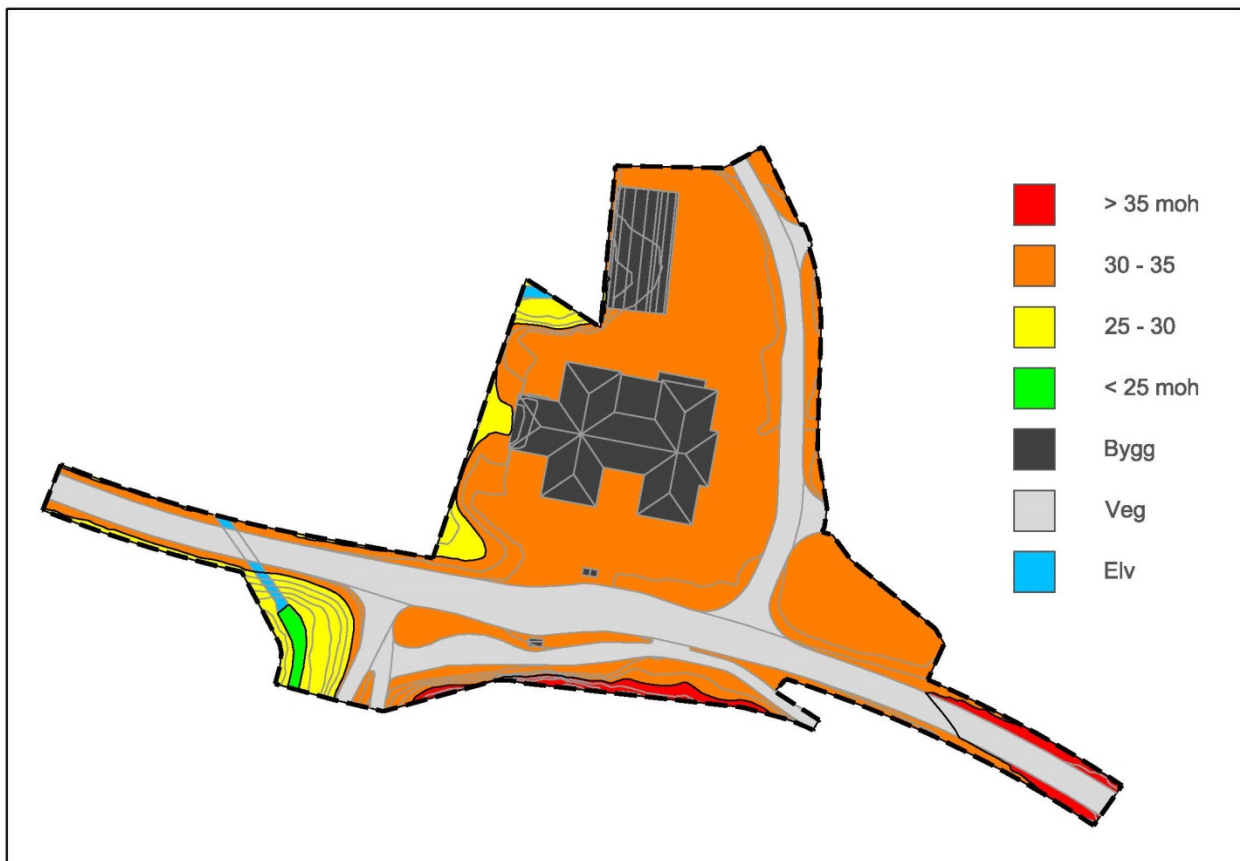
Innanfor planområdet ligg eit næringsbygg som har vore nytta til utsal av byggevarer. Det sto tidlegare eit lager nord på eigedomen men dette er no fjerna. Sør for planområdet i bustadfeltet Holme, er det for det meste einebustader og nokre få tomannsbustader. Aust for planområdet ligg det nokre spreidde einebustader.



Figur 7 Flyfoto av dagens situasjon.

6.5. Topografi og landskapstrekk

Øya Holsnøy ligg mot Hjeltefjorden i vest, Byfjorden i sør, som igjen møter Osterfjorden i aust. Øya ligg som ein del av ei rekkje av øyer av variabel storleik, som går frå Askøy i sør til Austrheim i nord. Holsnøy er prega av skog og dyrka mark. Landskapet er frodig i denne delen av kommunen. Landskapet elles er prega av å vere småkupert . Planområdet ligg aust for eit stort myrområde, og ligg i eit relativt flatt område ca 400 m frå Herdlefjorden.



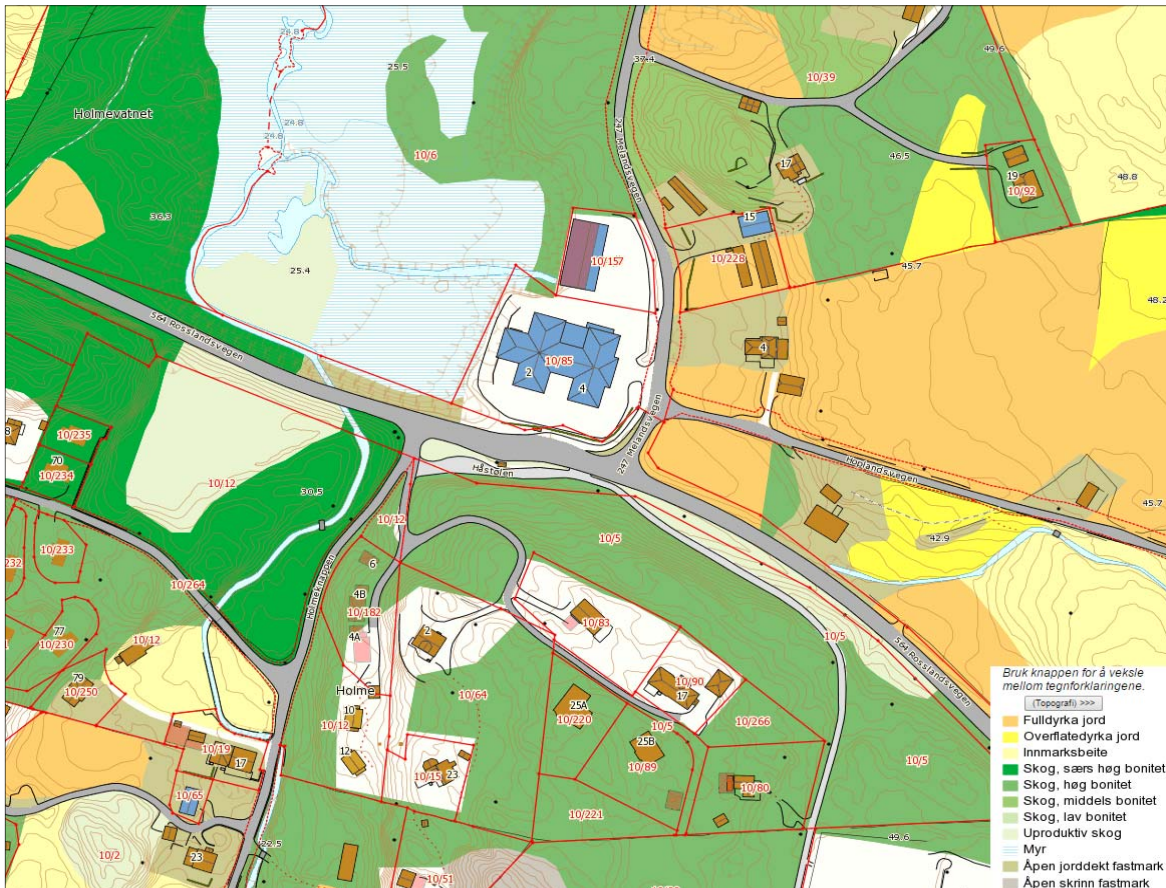
Figur 8 Høgdelagskart over om planområdet

6.6. Soltilhøve

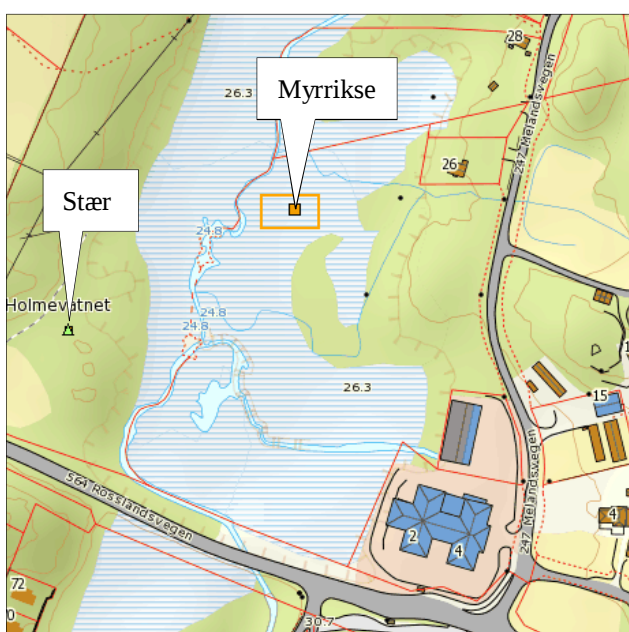
Arealet har gode soltilhøve og eit normalt lokalklima ut frå denne delen av regionen.

6.7. Naturmangfold

Arealet innanfor planområdet er allereie bygd ned, men areala tett opp til planområdet ned mot Holmevatnet er definert som lettbrukt dyrkbar jord i basen til Skog og landskap.



Figur 9 Markslag, Skog og landskap



Figur 10 Utsnitt frå Artskart, myrrikse er registrert i myrområdet og stær vest for myra.

Myra vest for planområdet er registrert som yngleområde for myrrikse. Myrrikse har status som sterkt trua på norsk raudliste. Det er også observert stær vest for myra. Denne er registrert som nær trua. I det same området som det er observert stær er det og observert ei rekkje ande livskraftige fugleartar.

Vi har fått opplyst frå kommunen at elva som går gjennom området truleg er aureførande.

6.8. Grøne interesser/friluftssinteresser

Det er ingen merka turløyper rett ved eller i planområdet. Det er ikkje spor etter barns leik i planområdet. Planområdet er utbygd og asfaltert og inneheld marginalt med grønne områder.

6.9. Kulturminneverdiar

Det er ikkje registrert kulturminneverdiar innanfor eller i nærleiken av planområdet.

6.10. Veg og trafikktilhøve

Hovudvegen som går gjennom planområdet, Rosslandsvegen, har ein årsdøgntrafikk (ÅDT) på 2600-3100. Veggen har ei breidde på om lag 6,5 m og fartsgrensa er 60 km/t.

Den andre veggen som går gjennom planområdet, Melandsvegen, har ein årsdøgntrafikk (ÅDT) på 700. Veggen har ei breidde på 5,5 m og fartsgrensa er 50 km/t.

Det går ein gang- og sykkelsti på sørsida av Rosslandsvegen, som går inn til Holme bustadfelt. Det er eit busstopp på begge sider av veggen rett sør for forretningsområdet. På nordsida av veggen går det ein gang- og sykkelveg frå busstoppet og inn til forretningsområdet.

6.11. Støy

Store delar av planområdet består av vegar, og det kjem ein del støy frå desse. Delar av bygningen ligg i gul støysone.

6.12. Offentleg kommunikasjon/Kollektivdekning

Det er to busstopp innanfor planområdet, og bussrute 341 går forbi desse. Rute 341 går frå Skjelanger kai og til Flatøy, der ein bytter til rute 320 for å kome til Bergen. Bussen går vekselvis 1-2 gonger i timen, alt etter tidspunkt på dagen i vekedagane. Om laurdagen går det buss ca annakvar time, og sundagen berre 4 gonger.

6.13. Vatn og avlaup

Planområdet har offentleg vatn. Avlaup er knytt til ei slamavskiljar på 2 m³.

6.14. Energi

I følge planomtalen til gjeldande plan for området meiner BKK at det er sannsynleg at det ikkje vil vere tilstrekkeleg strømforsyning i området og vil ha etablert ei ny nettstasjon. (BKK har ikkje gitt uttale til varsel om oppstart.)

6.15. Privat og offentleg tenestetilbod

Nærast butikk og anna servicetilbod finn ein i senteret på Frekhaug. Her finn ein og dei fleste andre tenester i kommunen.

Ca 300 m søraust for planområdet ligg Vestbygd skule. Skulen har elevar frå 1. til 7. trinn, og i skuleåret 2013/2014 hadde dei 175 elevar. Næraste ungdomsskule er Rossland barne- og ungdomsskule, som ligg ca 7 km vest for planområdet. Skulen har 249 elevar fordelt på 1.- 10.trinn.

6.16. Privatrettslege bindingar

Ingen kjende.

7. KONSEKVENSENTGREIING

Planarbeidet fell ikkje inn under planar eller tiltak som alltid skal konsekvensutgreiast etter *Forskrift om konsekvensutgreiingar* § 2, jf vedlegg 1. Utvidinga opnar for ein mindre auke i næringsarealet. Denne utvidinga går heller ikkje inn under oppfangskriteria i vedlegg 2. Det er etter dette ikkje krav om konsekvensutgreiing av planen.

8. SKILDING AV PLANFORSLAGET

8.1. Innleiing

8.2. Reguleringsføremål

Reguleringsføremål	Delfelt/ underføremål	Felt	Areal daa
Bygningar og anlegg	Forretning/tenesteyting	BKB	1,6
	Andre kommunaltekniske anlegg	BKT	1,3
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Køyreveg	SKV	4,5
	Fortau	SF	0,9
	Gang- og sykkelveg	SGS	0,7
	Annan veggrunn - grøntareal	SVG	2,8
	Kollektivhaldeplass	SKH	0,3
	Parkering	SPA	1,5
Grøntstruktur	Grøntstruktur	G	0,5
	Landbruksføremål	LL	0,02
Heile planområdet			14,1

8.3. Byggeføremål

Reguleringsføremål	Forretning/tenesteyting
Areal	1600 m ²
Byggjehøgde	+ 41
% BYA	100 %
Parkeringsplassar	63

8.4. Bygg og anlegg

Det eksisterande næringsbygget som ligg midt i planområdet vert ståande som i dag, med byggetekniske endringar innvendig i den delen av bygget som har vore nytta til trevarehandel. Planframlegget opnar får at bygningen kan utvidast mot nordvest og mot fylkesvegen i sør. Bakgrunnen for dette er at dagens løysing for varelevering i bygningen ikkje er optimal, det er difor aktuelt å bygge på mot nordvest for å betre på denne situasjonen. Utvidingane mot sør er teken med for å gje rom for ei eventuell framtidig utviding av bygget.

Bygget er regulert til kombinert føremål forretning/tenesteyting då delar av det er i bruk til tenesteyting i dag (frisør). Denne aktiviteten skal halde fram. Hovudaktiviteten i bygget vil vere dagligvarebutikk.

8.5. Universell utforming

Prinsippet om universell utforming vert så langt det er mogleg lagt til grunn for planforlaget.

Største delen av bygget er på berre ein etasje, det er berre to mindre fløyar mot fylkesvegen er i 2 etasjar.

Omgjeringa frå trevarehandel til daglegvarehandel krev innvendig ombygging av deler av bygget. Bygningen har ein grunnflate på ca 1200 m², der ca 950 m² skal byggast om til butikk. Denne

ombygginga vil skje i samsvar med TEK-10. Det er og aktuelt å bygge på mot nordvest (ny varelevering). Fløyane med 2 etasjar skal ikkje nyttast til daglegvarebutikk. Dagens aktivitet (frisørsalong) skal halde fram og det skal ikkje gjerast innvendig eller utvendig endringar av denne delen av bygget.

Etter vår vurdering er tiltaket ikkje å rekne for ei hovudombygging. Dei endringane som er naudsynt for å ta bygget i bruk til daglegvarehandel er ikkje av eit omfang som inneber at heile bygget i det vesentlige vert fornya. Bygget er i god teknisk stand. Det er difor heller ikkje naudsynt å krevje oppgradering av heile bygget ut frå omsyn til helse, miljø og sikkerheit, jf § 31-2 2. ledd. Det er etter dette tilstrekkeleg å oppfylle krava i TEK 10 for daglegvarebutikken i 1. etasje, utan å oppgradere bygget elles.

I fall endringa hadde vore ei hovudombygging vil krava etter TEK 10 medføre uforholdsmessig store kostnader. Dette fører til at krava i TEK 10 berre vert gjeldande for den delen av bygget som skal endrast (butikken)

8.6. Trafikkareal

Planforslaget legg til rett for etablering av undergang under Fv 564. Kryssområdet er trengt og gjer det vanskeleg å oppnå krav til sikt mellom gang- og sykkelvegen og undergangen.

Hovudvegen, o_KV1, er regulert etter Statens vegvesen sin vegnormal Sa2. Vegbreidda er 6,5 m + breiddeutviding, og ei skulder på 0,5 m. Der det er fortau har vegen ei skulder på 0,25 m. Fortauet er 2,5 m bredt.

Gang- og sykkelvegen, o_GS2 og o_GS3 som går ned til undergangen er 3 m brei, og har ei stigning på 1:20. Undergangen, o_GS4, er 4 m brei, og har ei fri høgd på 3,1 m.

Kollektivlommene, o_KHP1 og o_KHP2 er 3 m breie + 0,25 m skulder.

På grunn av dagens situasjon i planområdet, der vegen og forretningsområde allereie er etablert, er arealet som kan nyttast til undergang med tilhøyrande gang og sykkelveg avgrensa. Kryssområdet er trengt og det har vore teikna ut fleire framlegg til løysingar for plassering av undergangen for å oppnå krava i vegnormalen så langt det ler seg gjere. Det har ikkje vore mogleg å finne ei løysing utan avvik frå vegnormalen.

Planforslaget har følgjande avvik i frå vegnormal N100:

- Krav til stoppsikt på gang- og sykkelveg (gjeld ned mot undergangen)
- Krav til sikt mellom to kryssande gang- og sykkelveg (gjeld mellom gangveg og undergang)
- Krav til minste horisontalkurveradius for gang- og sykkelveg (gjeld ved undergangen)

Det er sendt søknad om fråvik frå vegnormalen til vegavdelinga i Statens vegvesen.

Det er sett av midlertidig anlegg- og riggområde sør for Fv 654. Det skal ikkje gjerast utbetringar på Fv 564 vest for avkøyninga til Holmeknappen og aust for avkøyninga til Melandsvegen. Det er difor ikkje sett av areal til midlertidig anlegg- og riggområde her.

8.7. Parkering

I følge høyringsutkastet til kommuneplanens arealdel 2014-2025 skal det for forretningar vere minimum 1 bil og maksimalt 1,5 bilar pr. 40 m² BRA. I tillegg er det krav om 0,2 sykklar pr. 40 m² BRA. Med ca 1880 m² BRA forretning i planen, er det krav om minimum 47 og maksimalt 71 biloppstillingsplassar og 10 sykkelplassar. Det er eit krav i føresegnene at minimum 5 % av biloppstillingsplassane skal vere utforma og reservert for rørslehemma

Det er regulert tre område for parkering rundt bygget (SPA 1 – SPA 3). Det kan etablerast inntil 63 plassar på desse områda, der fire av dei er dimensjonert for rørslehemma. Desse er plassert nær inngangen til butikken.

Det vert lagt til rette for sykkelparkering ved inngangen til butikken.

8.8. Støy

Område er utsett frå vegtrafikkstøy, men næringsbygg er ikkje omfatta av støyretningslina. Det er difor ikkje krav til at det skal setjast i verk støydempande tiltak.

8.9. Avfallshandtering

Avfall vert tatt hand om i nærleiken av varemottaket innanfor bygget sine veggjar etter dei retningsliner som gjeld for matvarehandel og anna næringsdrift.

8.10. Teknisk infrastruktur

Dersom det ikkje er tilstrekkeleg straum til planområdet vil dette bli løyst med ny straumfordelingsanlegg inne i eksisterande bygg eller i nærleiken av forretningsbygget. Dette gjeld dersom det viser seg at det er trong for meir kapasitet.

8.11. Risiko og sårbarheit

Det er utarbeidd eigen risiko og sårbarheitsanalyse. Sjå vedlagt rapport.

8.12. Anna

Krav til dokumentasjon på klima og luftkvalitet på arbeidsplassen er regulert i arbeidsmiljølova og vil bli dokumentert i samsvar med Arbeidstilsynets krav i samband med innhenting av førehandssamtykke til tiltaket ved byggesøknad. Forhold knytt til ventilasjon i bygget vert ikkje kommentert ytterlegare i planframlegget.

9. KONSEKVENSNAR AV PLANFORSLAGET

9.1. Overordna planar og vedtak

Planområdet ligg i LNF-område i kommuneplanen, men har vore nytta til næringsverksemd i over 20 år. Planen får difor ingen negative verknader for LNF-interesser. I framlegg til ny arealdel av kommuneplanen, som var på høyring hausten 2014, er arealstatusen endra til forretning. Planframlegget er i samsvar med dette føremålet.

Planlegging av undergang ved krysset Rosslandsvegen – Melandsvegen er i samsvar med *Tiltaksplan for trafikksikring 2012-2016* for Meland kommune. Det er mange barn som kryssar fylkesvegen til og frå skulen. Undergangen må i følgje tiltaksplanen byggast så snart som mogleg.

Etablering av ein dagligvarehandel på Holme er i tråd med nyleg vedteken *Regional plan for attraktive senter i Hordaland* der det er ei uttalt målsetting at daglegvarehandel skal lokaliserast i senter eller nær bustadområde. Det er ønskjeleg med eit desentralisert butikktilbod for daglegvarer i distrikta. Det er ikkje andre matvarebutikkar nord for Frekhaug. Det er også i samsvar med *Rikspolitiske retningsliner for samordna areal- og transportplanlegging* å legge til rette for kortare reiseavstandar til dagelege gjere mål.

Retningslina i *Regional plan for attraktive senter i Hordaland* om at arealet for detaljhandel ikkje kan overstige 1500 m² BRA er følgt opp ved at det sett som eit krav i føresegnene til planen.

Planforslaget bidreg til auka trafikksikring for born som kryssar fylkesvegen til og frå skulen. Å sikre barn mot fysiske skadeverknader er ei målsetting i *Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging*.

Planforslaget sikrar no universelt utforma gang og sykkelveggar til og frå undergangen, noko som var ein mangel i gjeldande reguleringsplan. Tilkomsten til ny daglegvarebutikk vil og bli universelt utforma.

9.2. Eksisterande reguleringsplanar

Planen går inn i ein liten del av LNF-området i naboplanen, reguleringsplan for Holmemarka. LNF-området som vert råka består av skjeringar, skråningar og vegareal, og har derfor liten til ingen verdi i forhold til landbruk, natur eller friluftsliv.

9.3. Estetikk

Planforslaget vil i svært liten grad ha verknader i forhold til estetikk, då det berre er aktuelt med mindre fasadeendringar på eksisterande bygg. Bygghøgder vert ikkje endra.

9.4. Universell utforming

Prinsippet om universell utforming vert så langt det er mogleg lagt til grunn for planområdet. Gangveggar og uteområde rundt bygget vert universelt utforma.

Innvending ombygging frå trelasthandel til daglegvarebutikk vil skje i samsvar med gjeldande tekniske krav.

9.5. Konsekvensar for naboar

Planforslaget med forretningsbygget vil ikkje medføre store endringar for naboane. Endringa vil likevel føre til auka trafikk til og frå planområdet. For å kompensere for trafikkauken vil ein syte for

å utbetre krysset og legge til rette for gangvegssystem med undergang og fortau til forretningsområdet og til kollektivhaldeplassane.

9.6. Trafikk og parkeringstilhøve

Tilkomst til planområdet vil vere via Fv 247, Melandsvegen. Det er i dag ikkje gode nok trafikkale forhold for mjuke trafikantar. Planframlegget legg til rette for ei vesentleg betring av desse tilhøva.

Undergangen med tilhøyrande gang og sykkelveg blir universelt utforma og sikrar trafikkikker tilkomst for alle mjuke trafikantar til planområdet. Fortau rundt bygget kombinert med opphøgd gangfelt i kjørebane rundt bygget sikrar fotgjengarane som ferdast mellom butikken og parkeringsplassen. Parkering er løyst med ein stor parkeringsplass nord for bygget og to mindre parkeringsplassar sør og vest for bygget.

Dersom Hoplandsdalen jorddeponi vert realisert vil trafikken på Melandsvegen auke. Det vil føre til tungtrafikk forbi her. Difor er løysingane som er skissert i planen særskilt viktige.

9.7. Kulturminne

Ikkje aktuelt.

9.8. Friluftaktivitet, naturområder, barn og unges interesser i nærmiljøet

Per i dag har ikkje born og unge interesser innanfor planområdet. Planforslaget vil heller ikkje tilføre kvalitetar i forhold til barn og unges interesser ut over at nærbutikken kan fungere som ein møteplass.

Vurdering av tiltaket etter Naturmangfaldlova

Naturmangfaldlova set krav til kunnskapsgrunnlaget ved vurdering av planens konsekvensar for naturmangfaldet, jf § 8. Her heiter det at offentlege avgjerder så langt det er rimeleg skal byggje på vitenskapleg kunnskap om artars bestandssituasjon, naturtypar si utbreiing og økologiske tilstand, samt effekten av påverknader. Kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til saka sin karakter og risiko for skade på naturmangfaldet.

Planområdet er sjekka i naturbasen til Direktoratet for Naturforvaltning og artdatabanken.no. Myra vest for planområdet er registrert som yngleområde for myrrikse. Myrrikse har status som sterkt trua på norsk raudliste. Det er også observert stær vest for myra. Denne er registrert som nær trua. Vi har fått opplyst frå kommunen at elva som går gjennom området truleg er aureførande. Elva er lagt i rør under Melandsvegen og vidare under planområdet. Det er ingen registrerte naturverdiar innanfor planområdet.

Planområdet er avgrensa i utstrekning, er allereie i hovudsak bebygd og grensar inn til veg mot aust og sør. Planområdet i seg sjølv er difor ikkje særleg verdifullt for mangfaldet av naturtypar og arter. Det er registrert fleire observasjonar av småfugl (alle livskraftige) i område ved myra, i tillegg til myrrikse. Desse observasjonane tilseier at myra har verdi for fuglelivet.

Nye tiltak skal vurderast ut i frå den samla belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for, jf § 10. Planlagde tiltak må sjåast i samheng med etablerte tiltak som allereie utgjør ei påkjenning på området. Det skal vurderas kva nye påkjenningar eit planlagt tiltak kan føre til.

Planområdet er allereie i all hovudsak opparbeidd og utbygd og infrastrukturen i området er etablert. Planen vil i svært liten grad medføre inngrep i naturlig terreng. I samband med justering av krysset Melandsvegen-Rosslandsvegen og bygging av undergangen vil det bli gjort mindre inngrep i tilgrensande LNF-område. Naturområde som blir råka er så marginale at dette vert vurdert til å ikkje være belastande for økosystemet. Den samla belastninga på området vil ikkje auke som ein følgje av planframlegget.

Det er ikkje planlagt tiltak innanfor planområde som vil få negativ verknad for den tilgrensande myra. Planområdet er allereie avgrensa mot myra med ein betongmur. Denne vil bli oppretthaldt.

Den planlagde arealbruken er ikkje forbunde med utslepp eller annan type forureining og det skal ikkje gjerast inngrep som kan føra til at myra tørkar ut. Den samla belastninga på økosystemet i området vil, etter vår vurdering, ikkje auke.

Myra er biotop for fleire fuglar. Observasjonen av myrrikse er frå 2004. Observasjonane av stær og ei rekkje andre fugleartar er frå 2008 og 2009. Forretningsområde på Holme var etablert lenge før dette. Det er ingen grunn til å tru at ei endring av aktiviteten på området frå ein type næringsverksemd til ei anna vil ha negativ innverknad på fuglelivet i myrområdet.

Det er registert aure i vassdraget sør for fylkesvegen, og det er mogleg at auren kan vandre via kuleverten og opp i vassdraget ved Holmevatnet. Kulverten ligg innanfor planområdet, men det skal ikkje gjerast tiltak som er i konflikt med kulverten. Avrenning av sedimenter frå anleggsarbeid på vei kan utgjere ein trussel mot leveområde for aure. Området der det skal byggjast undergang drenerer mot Holmeelva, men det er forholdsvis stor avstand frå kulverten (Holmeelva) til område som vert råka i anleggsfasen. Avbøtande tiltak for å hindre avrenning av sediment kan likevel vera aktuelt.

Planlagde tiltak medfører ikkje miljøreduksjon som krev særlege tiltak for å hindre eller avgrense skade på naturmangfaldet. Planframlegget er dermed ikkje forbundet med kostnader som må dekkast av tiltakshavar etter nml § 11.

Det er her gjort greie for at planframlegget ikkje er konflikt med naturverdiar. Planframlegget vert difor vurdert til å være forsvarlig etter prinsippa i Naturmangfaldlova. Nml § 12 sine krav til miljøforsvarlige teknikkar og driftsmetodar er ikkje relevant for denne saka.

9.9. Privat og offentleg servicetilbod

I dag er det ingen daglegvarebutikkar nord for Frekhaug. Etablering av matvareforretning vil gje bebuarane på Holme ein nærbutikk. I tillegg vil butikken også betene bebuarar lenger nord då Fv 564 er einaste veg nordover.

Planen har ingen verknad på det offentlege tenestetilbodet i kommunen.

9.10. Infrastruktur

Viser det seg at det vert for liten kapasitet i eksisterande straumfordelingsanlegg vert det etablert nytt anlegg innanfor eksisterande bygg.

Området er tilkopla kommunalt vatn, mens avlaup går til privat slamavskiljar. Ved området for planlagt ny undergang ligg det ei vassleidning som ein må ta omsyn til. Det er problem med

oppstuvning av overvatn under i krysset, slik at vatn renn over vegen og inn på forretningsområde. Overvatn må førast frå aust mot sørvest under fylkesvegen. Ny VA-plan må ta omsyn til den nødvendige omlegginga av eksisterande vassleidning og handteringa av overvatn. Det må her gjerast ei vurdering av om det er tilstrekkeleg kapasiteten på eksisterande slamavskiljar.

9.11. Konsekvensar for næringsinteresser

Det ligg ingen andre butikkar i området. Planforslaget vil difor ikkje medføra konkurranse med andre tilsvarande butikkar og vil ikkje føre til negative konsekvensar for næringsinteresser.

9.12. Juridiske/økonomiske konsekvensar for kommunen

Opprusting av det kommunale VA-anlegget i området vil få økonomiske konsekvensar for kommunen. Den økonomiske fordelinga av kostnader mellom kommunen og utbygger må avklarast i ein utbyggingsavtale.

Planen fører ikkje til juridiske konsekvensar for kommunen.

9.13. Risiko og sårbarheit

Etter gjennomført risiko og sårbarheitsanalyse er området vurdert som sårbart for følgjande tema:

Flaumfare: Området er vurdert som sårbart for flaumfare, frå bekk som går i røyr gjennom planområdet. Ved store nedbørsmengder og evt. tilstopping av bekkeinntak kan dette medføre opphopning av vatn i planområdet. Det bør gjennomførast tiltak for å sikre eksisterande og framtidige bygg mot flaumfare. Foreslått avbøtande tiltak er auka dimensjonering av røyr og kulvertar, etablering av dreneringsløysing for lågpunkt og jamleg vedlikehald og reinsk av inntaksrister m.m.

Plante- og dyreliv: Det er i nedslagsfeltet til planområdet registrert raudlistearter og potensielt fiskeførande vassdrag. Det må sikrast at anleggsarbeid og verksemder i planområdet ikkje medfører forureining eller tilfører bekkar/elver fine sediment som medfører endra livsvilkår for registrerte artar.

Trafikkulykker: På vegnettet rundt planområdet er det registrert ei rekke trafikkulykker med lettare skadd person. Planforslaget medfører utbetring av kryss og planfri krsyssing. Planforslaget er vurdert å medføre auka trafikktryggleik for både kjørande og mjuke trafikantar. Evt. avbøtande tiltak er nedsett fartsgrense, evt. i kombinasjon med fartsreducerande tiltak som fartshumpar e.l.

Sjå vedlagt rapport for meir detaljerte opplysningar.

10. MERKNADER

Det kom inn fire merknader frå offentlege instansar ved varsel om oppstart av planarbeidet.

NVE, 18.3.2014

Minner om dei generelle utgreiingskrava i PBL §4-3 om ROS-analyse.

Det kan sjå ut som kapasitet på kulvert under Rosslandsvegen er ein viktig faktor med omsyn på tryggleik mot flaum. Reknar og med at grunntilhøva vert vurdert.

Kommentar:

ROS-analyse er utarbeidd. Overvatn og flaumfare er omtalt her.

Hordaland fylkeskommune, 24.3.2014

Oppstartsmeldinga gjer ikkje greie for om planen skal opne opp for utviding av eksisterande verksemd i planområdet, eventuelt kor mykje bruksareal planen skal opne for å utvide med. Dette er viktig for å kunne vurdere planen i høve til forskrift om konsekvensutgreiingar.

Det er landskapskvalitetar og kulturlandskap som bør takast omsyn til i den vidare planprosessen.

Ber om at eventuelle kulturminneinteresser vert omtalte, verneverdien vurdert og teke omsyn til i det vidare planarbeidet. Her er det viktig å få fram ikkje berre fornminne og bygningar/bygningsmiljø, men òg steingardar, gamle ferdselsårer, utmarksminne, tekniske kulturminne, kulturlandskap, m.m. Har ikkje kjennskap til automatisk freda eller andre verneverdige kulturminne i planområdet. I samband med kulturminne har HFK difor ingen avgjerande merknad i saka.

Hordaland fylkeskommune ber om at det vert tatt nærare kontakt med Skyss i planprosessen når det gjeld innplassering og utforming av busshaldeplassane.

Ein plan som opnar for forretning/handel må vurderast opp i mot fylkesdelplan for senterstruktur og lokalisering av service og handel. Denne planen er no under revisjon og vil bli sendt på høyring før sommaren 2014 under namnet Regional plan for attraktive senter i Hordaland. Handel i eit område som Holme må vere lokalt tilpassa og dimensjonert ut frå det lokale kundegrunnlaget.

Hordland fylkeskommune ber om at planarbeidet legg særleg vekt på transport, landskap, senterstruktur og dimensjonering av handel.

Kommentar:

Planen opnar berre for ei mindre utviding (om lag 300 m²) av eksisterande næringsbygg og opnar ikkje for føremål som krev konsekvensutgreiing. Byggehøgder vert ikkje endra. Planlagt utviding er minimal i fråhald til eksisterande bygg. Fasaden på bygget vert i all hovudsak uendra og vil ikkje endre landskapskvalitetar eller kulturlandskap i forhold til dagens situasjon.

Det er ingen kjente kulturminneinteresser i eller rundt området.

Busshaldeplassane har ei plassering og utforming som er tilnærma lik gjeldande plan frå 2012. Utforminga er i samsvar med gjeldande krav. Det er ikkje funne hensiktsmessig og flytte lommene.

Føremålet med planen er å legge til rette for etablering av ein nærbutikk på om lag 1000 m² i eit område som ikkje har eit slik tilbod i dag. Dette kjem ikkje i konflikt med regionale retningslinjer i Regional plan for attraktive senter i Hordaland.

Statens vegvesen, 11.3.2014

Er positive til at bustadføremålet vert teken ut av planen.

Sentralt at undergangen vert plassert slik at flest mogleg nyttar den og færrest mogleg kryssar vegen. Uavhengig av kvar undergangen vert plassert er det fare for lekkasje i form av uønskte kryssingar over fylkesvegen. Rår til at reguleringsplanen stiller krav om at inngangspartiet til bygget vender mot undergangen for å få fleire til å bruke undergangen.

Det må dokumenterast at dei planlagde vegtiltaka kan byggast i samsvar med vegnormalane og at det er sett av tilstrekkeleg areal til dei i reguleringsplanen. I denne saka er det særleg viktig i dokumentere at undergangen oppfyller krava til universell utforming.

Det bør stillast krav om at ein byggeplan for tiltak i tilknytning til fylkesvegen skal vere godkjent av Statens vegvesen før det kan gjevast igangsettingsløyve for slike tiltak.

Plassering av VA-anlegg må ta omsyn til gjeldane byggegrenser og veginteressene elles i planområdet.

Statens vegvesen har tidlegare hatt merknader til utforming av busslommene i gjeldande plan. Viser til brev sendt til Meland kommune 11.12.2012 og ber om at dette vert følgd opp som ein del av planendringa.

Ber om å få planen tilsendt for gjennomsyn før offentlig ettersyn, slik at eventuelle uklarheiter knytt til tekniske detaljar kan avklarast på førehand.

Kommentar:

Plassering og utforming av undergang med tilhøyrande gangvegar er blitt utforma i tett dialog med Statens Vegvesen. Fleire utkast har vore til vurdering i forkant av høyringa. Planforslaget er i tråd med siste tilbakemelding frå Statens vegvesen.

Inngangspartiet er plassert mot innkøyringa til området. Den delen av bygget som vender mot undergangen inngår ikkje i arealet som skal nyttast til nærbutikk. Det er difor ikkje aktuelt å legge inngangspartiet her.

Busslommene har ei utforming som er i samsvar med Statens vegvesen sin merknad datert 11.12.2013.

Fylkesmannen i Hordaland, 17.3.2014

Viser til at planen må vere i samsvar med gjeldande Fylkesdelplan for senterstruktur og lokalisering av service og handel og rikspolitiske bestemmelser for kjøpesenter.

Har elles ingen merknader til oppstarten.

Kommentar:

Føremålet med planen er å legge til rette for etablering av nærbutikk. I tillegg skal dagens frisørsalong halde fram i bygget. Nærbutikkens plassering og storleik er ikkje i konflikt med regionale retningslinjer i Regional plan for attraktive senter i Hordaland og rikspolitiske bestemmelser for kjøpesentre.

Arnold Tveit, Hoplandsvegen 4

Vi har vore i dialog med Arnold Tveit, grunneigar på gnr. 10 bnr. 5. Han har gjort oss merksam på ein sti som går i frå gangvegen ved krysset Rosslandsvegen Melandsvegen mot bustadfeltet på Holme. Han har og kommenter problema med overvatn i området. Ut over dette har han ikkje merknader til planen.

Kommentar:

Forslagsstiller er kjent problema med overvatn, dette er omtalt i planframlegget. Får å gje plass til gangveg ned til undergangen må det gjerast inngrep i terrenget i området der stien går. Stien slik den ligg i dag vil gå tapt.

11. AVSLUTTANDE KOMMENTAR

Planforslaget legg til rette for etablering av nærbutikk i eit område som ikkje har eit slik tilbod i dag. Næraste matbutikk ligg på Frekhaug. Ein matbutikk på Holme vil bidra til at fleire kan gå til butikken og redusere køyreavstand med bil for å handle matvarer. Dette er i tråd med nasjonale og regionale målsettingar for senterutvikling og samordna areal og transportplanlegging.

Den planlagde undergangen vil bidra til trygg kryssing av vegen, både for kundar til butikken og for fotgjengarar til og frå barnehagen på nordsida av vegen og skulen på sørsida.