



## Innhald

<b>1</b>	<b><i>Samandrag og nøkkelopplysningar</i></b>	<b>4</b>
1.1	Samandrag .....	4
1.2	Nøkkelopplysningar .....	6
<b>2</b>	<b><i>Berekraft og biosfæreområde</i></b>	<b>7</b>
2.1	Kommuneplan og samfunnsutvikling .....	8
<b>3</b>	<b><i>Bakgrunn</i></b>	<b>9</b>
3.1	Bakgrunn for planarbeidet .....	9
3.2	Føremålet med planforslaget .....	10
<b>4</b>	<b><i>Skildring av planområdet – dagens situasjon</i></b>	<b>11</b>
4.1	Lokalisering og avgrensing .....	11
4.2	Arealbruk .....	12
4.3	Stadens karakter og landskap .....	14
4.4	Grunnforhold .....	14
4.5	Landbruk .....	15
4.6	Kulturminne og kulturmiljø .....	16
4.7	Naturverdiar .....	17
4.8	Rekreasjon og friluftsliv .....	21
4.9	Skule og barnehage .....	23
4.10	Barn og unges interesser .....	23
4.11	Veg og trafikktilhøve .....	24
4.12	Vassforsyning og avlaup .....	25
4.13	Energi .....	25
4.14	Støytilhøve .....	25
4.15	Risiko og sårbarheit – eksisterande situasjon .....	26
<b>5</b>	<b><i>Planstatus</i></b>	<b>27</b>
5.1	Overordna planar .....	27
<b>6</b>	<b><i>Skildring av planforslaget</i></b>	<b>35</b>
6.1	Rammer for utforming av framlegg til plan .....	35
6.2	Arealføremål og arealrekneskap .....	39
6.3	Byggjeføremål .....	41
6.4	Uteoppholdsareal .....	56
6.5	Kulturminne og kulturmiljø .....	57
6.6	Samferdsel og Mobilitet .....	58
6.7	Universell utforming .....	62

6.8	Teknisk infrastruktur.....	63
6.9	Risiko og sårbarheit – avbøtande tiltak.....	64
6.10	Støytiltak .....	64
6.11	Terrenginngrep og massehandtering .....	64
6.12	Rekkefølgeføresegn .....	65
7	<i>Planprosess og medverknad</i> .....	66
8	<i>Konsekvensutgreiing</i> .....	69
9	<i>Verknader og konsekvensar av planforslaget</i> .....	73
9.1	Overordna planar.....	73
9.2	Arkitektur og estetikk .....	76
9.3	Levekår og folkehelse .....	76
9.4	Uteopphaldsareal.....	76
9.5	Kulturminne og kulturmiljø .....	76
9.6	Naturmangfald og grønne verdiar.....	77
9.7	Rekreasjon og friluftsliv .....	78
9.8	Sosial infrastruktur .....	78
9.9	Barn og unges interesser.....	79
9.10	Samferdsel og mobilitet .....	79
9.11	Vassforsyning og avlaup .....	81
9.12	Energi og klima.....	81
9.13	Universell utforming.....	81
9.14	Risiko og sårbarheit (ROS).....	82
9.15	Juridiske og økonomiske konsekvensar for kommunen .....	87
9.16	Konsekvensar for næringsinteresser.....	87
9.17	Konsekvensar for naboar .....	87
10	<i>Avsluttande kommentar</i> .....	88

# 1 Samandrag og nøkkelopplysningar

---

## 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 lokalsenteret Frekhaug.

I planlegginga er det spesielt lagt vekt på **interne samband** for dei mjuke trafikantane med fleire stiar, gang- og sykkelveggar 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, veggar 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-registrering 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 Meland» 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 område. Tilkomst til planområdet vil vere både frå Dalstø og Mjåtveit.

**Fig.1. Viktige føringar for oppbygging av områdeplanen**

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

**Fig.2. Viktige føringar for å leggje til rette for gang- og sykkelveggar**

- 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

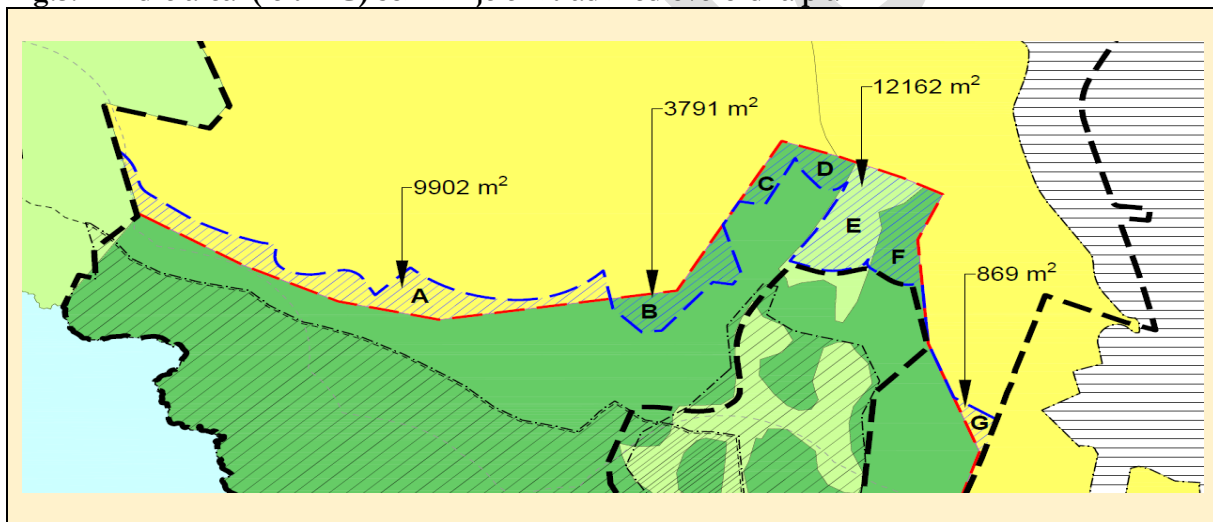
Areal avsett til føremåla skule og barnehage i områdeplanen er i tråd med rapport frå 2018 for vurdering av plassering av ny barneskule. Ved ei framtidig større bustadbygging i området vil det vere naudsynt med ein ny barnehage og ein ny barneskule i nærleiken. Dette vil gjere området meir attraktivt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

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 skal detaljregulerast.

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.

**Fig.3. Mindre areal (felt A-G) som ikkje er i tråd med overordna plan**



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 anleggsvegar til dei nye byggeområda. Det er jobba særskilt med trafikksikringstiltak i Mjåtveitmarka. Planforslaget er i tråd med anbefalingane i trafikkanalysen utarbeidd av Cowi.

## 1.2 Nøkkelopplysingar

Tab.1. Nøkkelopplysingar

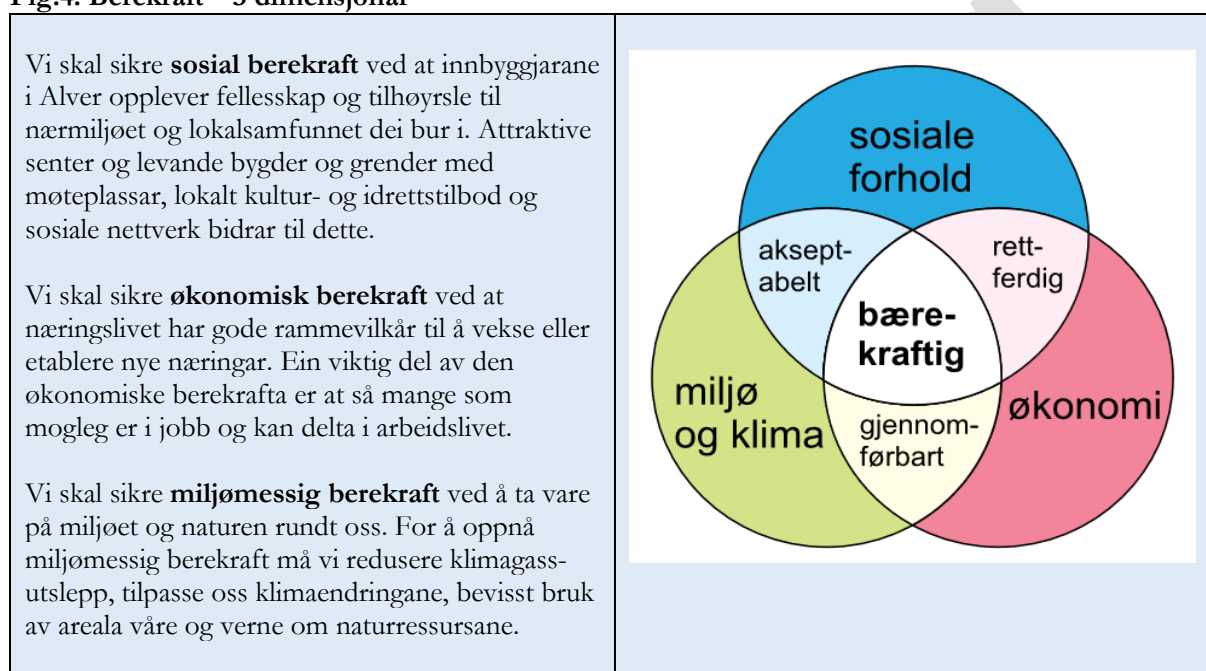
Kommune	Alver
Gardsnamn (adresse i sentrum)	Dalstø Mjåtveitstø
Gardsnr./bruksnr.	18/1, 19/67, 22/254, 22/255 mfl.
Gjeldande planstatus (regulerings-/kommune(del)pl.)	B8, B9 Bustad i kommunedelplan
Forslagsstillar	Alver kommune saman med Furefjellet AS (offentleg – privat samarbeid)
Grunneigar (sentrale)	Furefjellet AS
Plankonsulent	Arđ arealplan as
Ny plans hovudføremål	Bustad, skule og barnehage
Planområdet sin storleik i daa	Ca 696 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 framtidretta 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.

**Fig.4. Berekraft – 3 dimensjonar**



**Alle berekraftsmåla** er forande 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.

**Fig.5. Aktuelle berekraftsmål**

<p><b>Mål 3: God helse og livskvalitet</b></p> <p>Bidra til å betre folkehelsa gjennom å fremme livskvalitet for alle, uansett alder. Relevante <i>tiltak</i> er å leggje til rette for bruk av dei ulike rekreasjonsområda, sosiale møteplassane og stimulere til gang- og sykkelbruk. Bidra til reduksjon av bilbruk og fokusere på trafikk-sikkerheit med tilrettelegging av infrastruktur med særleg fokus på mjuke trafikkantar.</p>	<p><b>Mål 10: Mindre ulikskap</b></p> <p>Sikre likskap gjennom å skape same moglegheit for alle til å ta i bruk rekreasjonsområda, dei sosiale møteplassane, utanomhusområda, skulen og barnehagen.</p> <p>Eit <i>tiltak</i> vil vere allment tilgjengelege gang- og sykkelveggar som sikrar fri ferdsel gjennom alle bustadområda.</p>
---	---

## 2.1 Kommuneplan og samfunnsutvikling

Alver kommune vedtok i 2022 sin fyrste kommuneplan og kommunen ønskjer å vere ein aktiv tilretteleggjar, påverkar og pådrivar for å utvikle kommunen, lokalsamfunn og nærmiljø. Vi ønskjer tiltakshavarar, idear og initiativ velkomne, Samfunnsplanen vår skildrar gode mål og strategiar for kva vi ønskjer oss vi vil gjerne at alle gode krefter skal bidra til dette.

**Fig.6. Kommuneplanens samfunnsdel - Alver kommune**

**Vår framtidvisjon 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 kommunegrensar. 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.

- **Bustadtilbod** - Intensjonen er å skape eit levende område med kvalitet i fellesområde med fokus på barn og unge. Vi planleggjar for eit fleirgenerasjonsmiljø med einbustadar for familiar, rekkjehus og leilegheiter for barnefamiljar og godt vaksne.
- **Offentlege funksjoner** vi ynskjer å etablere er ein barnehage (gards- og friluftsbarnhage) 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.
- **Tydeleggjer 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.

Fig.7. Oversikt over vedtak knytt til planarbeidet

- 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 grøne 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 vere å leggje til rette for bustad og tilhøyrande anlegg med utgangspunkt i rammene frå «Kommunedelplan Meland». Dei aktuelle område er felte B8 og B9. Vidare ligg det som føring at det skal leggast til rette for mogleghet å realisere ei ny barneskule og ein gards- og friluftsbarnehage.

Det er ønskeleg å få ei variert bustadbygging med einebustadar, rekkehus, tett/låg og konsentrert busetnad med fokus på syklende/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 grøne område. Naturmangfald er dokumentert og dei grøne areala er omtalt spesielt.

I det grøne arealet (GN08) ned mot sjøen skal ein gje plass til ein kyststi slik det er skildra i «Kommunedelplan Meland».

## 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.

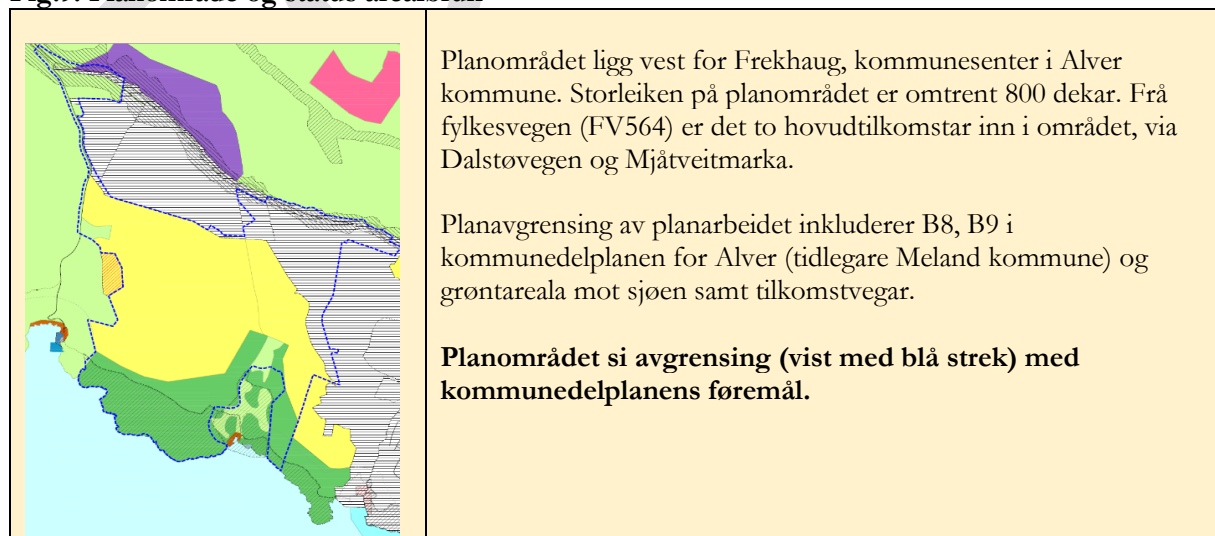
Furefjellet innanfor planområdet er det høgaste punktet, 103,9 moh. Her kan ein sjå Osterfjorden, Salhusfjorden, Byfjorden og Herdlefjorden. Planområdet er lokalisert tett på grøntområde og med tilgang til sjø. Planområdet ligg eit par kilometer vest for Frekhaug.

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

**Fig.8. Oversikt over planområdet si plassering i Alver kommune**



**Fig.9. Planområde og status arealbruk**



## 4.2 Arealbruk

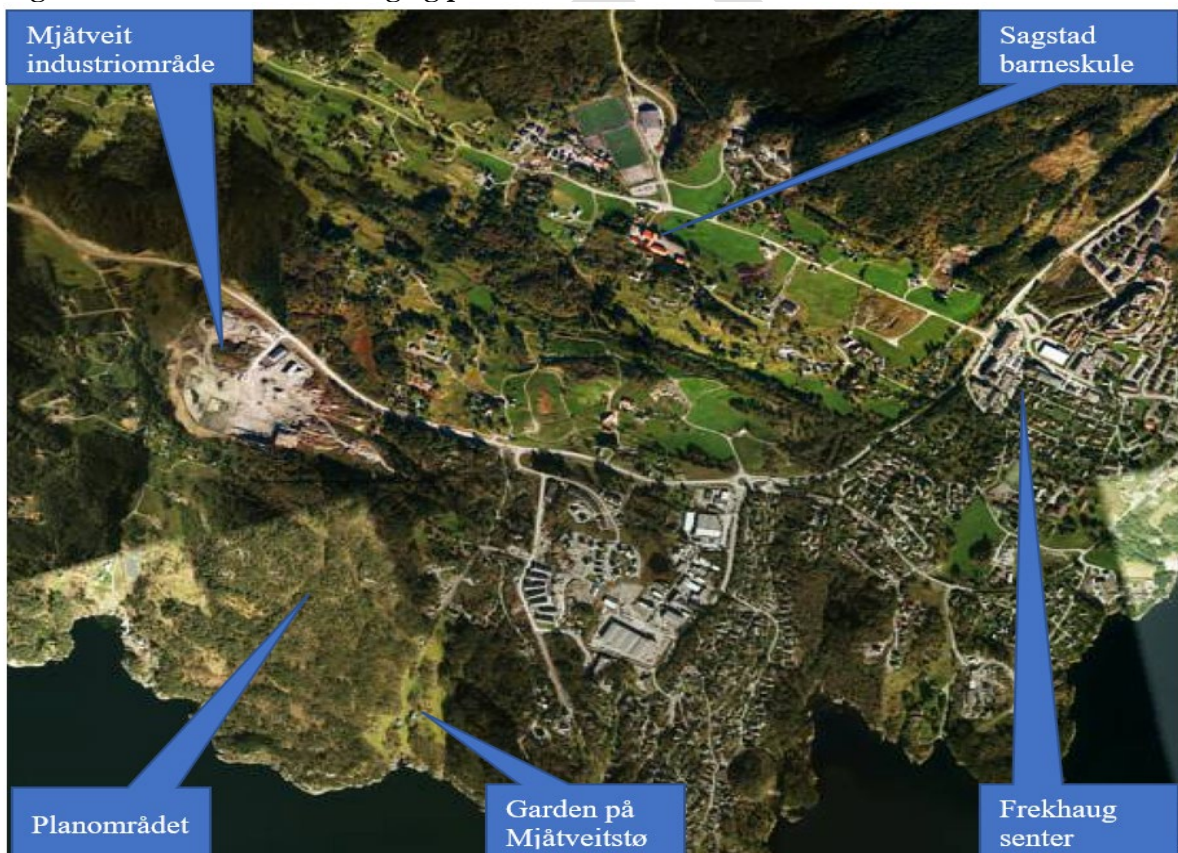
Planområdet for Områdeplan Dalstø Mjåtveitstø er samansett av ulike tilhøve. Ein stor hovuddel er i kupert blandingsskog og med mindre våtmark. . Det større utbyggingsområdet Mjåtveitmarka gjev inngang til planområdet frå aust og det er i tillegg eit «overgangsområde» uregulert areal, bebygd med ein del eldre bustad og fritidsbustader. Vidare er det fleire detalplanar som omfattar bustad og næring som grenser opp til planområdet, i sin heilskap er ein del av områdeplanen eller dels er ein del av denne.

I det etablerte bustadområdet Mjåtveitmarka er det fyrst og fremst bustader (leilegheiter, rekkehus og einebustader), og ein barnehage. Mjåtveitmarka er ferdig utbygd fortettingsområde med ca. 400 bustader. Det er ikkje mogleg med ytterlegare utbygging og «Områdeplanen Dalstø – Mjåtveitstø» vert difor ei naturleg utviding satt av i kommuneplanens arealdel for Meland..

Like nord for planområdet er det eit større areal med nærings- og industriføremål (Mjåtveit industriområde). Dette næringsområdet er under bygging og fleire bedrifter er etablert her.

Mot sør og fjorden er det i overordna arealplan satt av eit breitt belte med LNF-område eller grøntareal. Dette er naturområde som er mykje bruk av bebuarar og barnehage. Det er etablerte ferdselsårer som vert teken i vare. Mellom anna er trase for kyststi mellom Frekhaug og Dalstø ein del av dette området. Mot sjø er areala nær klippeprega og har eit samanhengande belte med (kyst-) furuskog.

**Fig.10. Oversiktsbilde Frekhaug og planområdet**



Planområdet samansett og ein finn ulike inntrykk. Frå ein tar av frå Rosslandsvegen finn ein vegen gjennom moderne og tett utbygd område (Mjåtveitmarka), via eldre utbygde areal og inn dei nye større bustadområda.

Fig.11. Område



Nye bustadar



Eldre spredt busetnad



Garden Mjåtveitsto



Mjåtveitsto naustområde



Tilrettelagte turområde

### 4.3 Stadens karakter og landskap

Alver høyrer hovudsakleg til landskapsregion Ytre fjordbygder på Vestlandet. Ein mindre del i vest høyrer til Kystbygdene på Vestlandet (Verdivurdering av landskap i Hordaland fylke, Aurland Naturverkstad, 2011).

Fig. 12. Landskapsregionar i Hordaland (Verdivurdering, Aurland Naturverkstad, 2011).

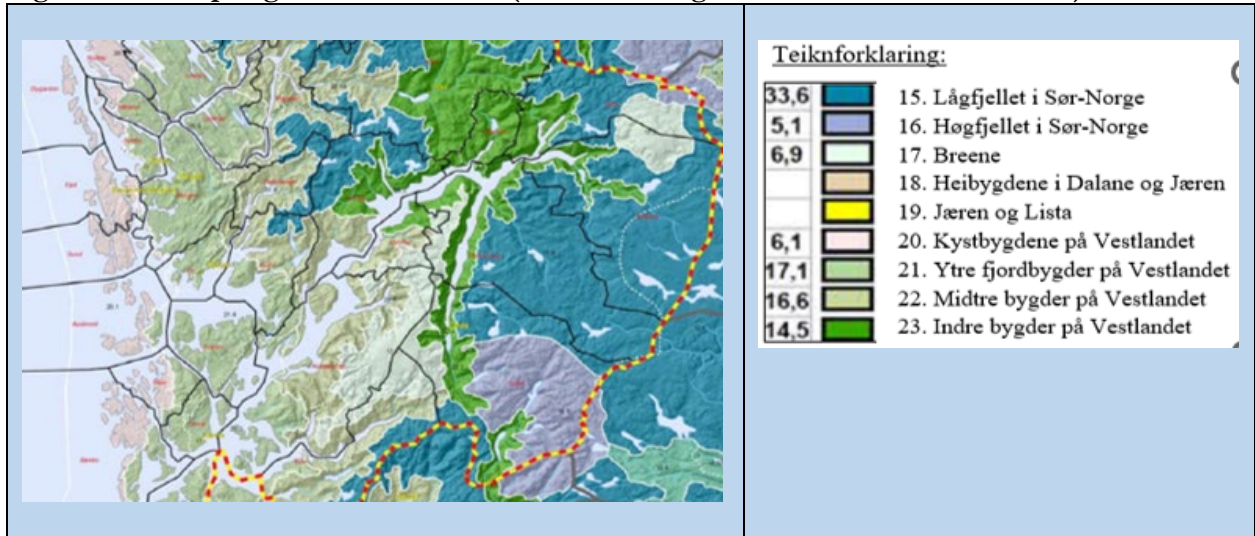
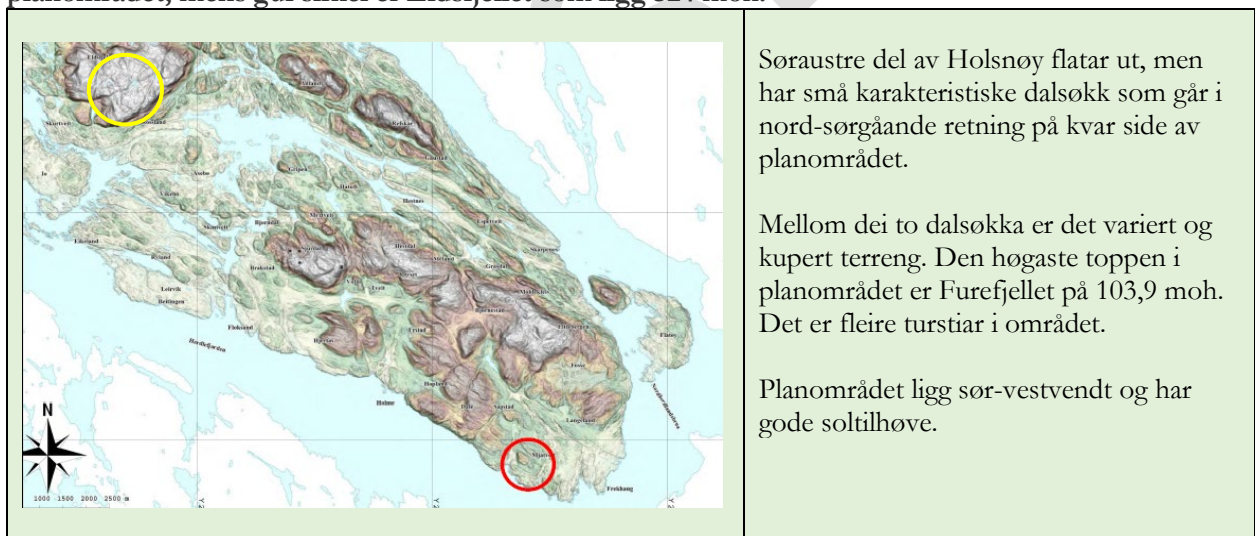


Fig.13. Oversikt landskap i Meland (frå temakartet i kommunedelplanen). Raud sirkel er planområdet, mens gul sirkel er Eldsfjellet som ligg 324 moh.

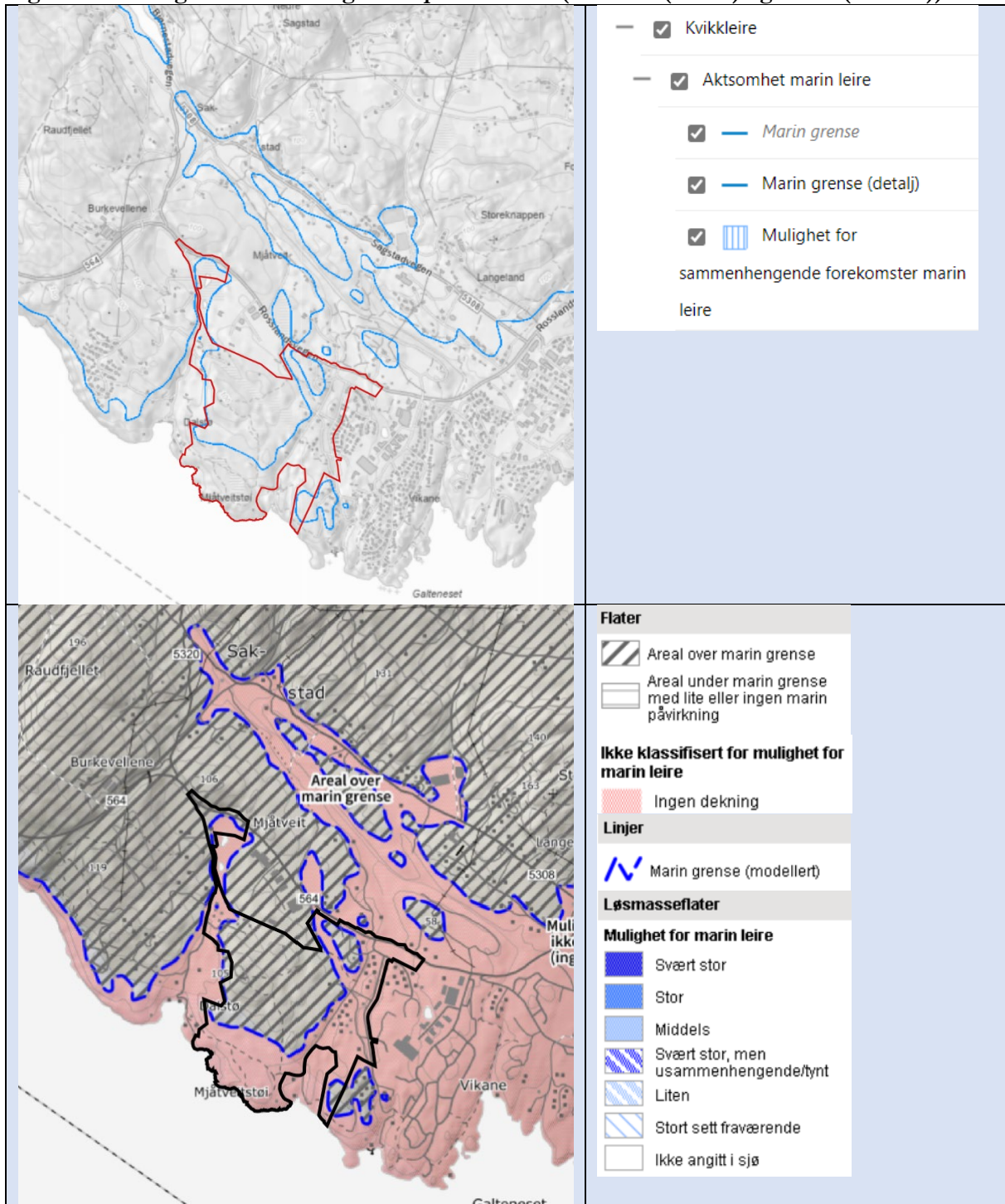


### 4.4 Grunnforhold

Delar av planområde ligg som areal under marin grense. Marin grense synar til det høgste moglege nivået for lausmassar som opphavleg er avsett i hav og fjord. Nokre av massane kan ha utvikla seg til kvikkleire i den havavsette leira, og slike skred kan ha store konsekvensar.

I kartløyisinga til NVE er det ingen av områda som ligg innan marin grense som er markert som område med moglegheit for samanhengande førekomst av marin leire.

Fig.14. Oversikt grunnforhold i og rundt planområdet (frå NVE (øverst) og NGU (nederst)).



#### 4.5 Landbruk

Det er ikkje registrert landbruksaktivitet innanfor planområdet i dag.

## 4.6 Kulturminne og kulturmiljø

Fig.15. Kulturminne og kulturmiljø

Det er fleire steingardar, vegfar og andre utmarksminne innanfor planområdet. Dette er dokumentert i ein eigen kulturminnerapport utarbeidd av Historikarverksemda AS. Nokre hovudpunkt:

- I området kan ein identifisere fire ulike bygningsmiljø: Hyttefelt frå Fageråsen til Tjørnane på Sagstad, Bustader sør for Sveåsen på Mjåtveit, Innmarka til Mjåtveitstøen med naustrekke og Mjåtveit brygge samt to isolerte fritidsbustadmiljø langs sjøen.
- I tillegg til bygningsmiljøa finst det fleire kulturminne i den gamle utmarka som vitnar om den eldre jordbruksaktiviteten på Mjåtveit.
- Aust for innmarka til Mjåtveitstøen står det i dag ein ruin av ein sommarflor i tørrlodd stein.
- Ved Klettane omtrent midt i den nordlege delen av planområdet ligg eit torvhus i tørrlodd stein tett opp til fjellknausen på sørsida av myra.
- Nordvest for innmarka til bruket Mjåtveitstøen ligg det ein ruin av det som anten har vore ein utmarksflor eller eit torvhus.

Vidare vitnar dei mange steingardane i utmarka om området si jordbrukshistorie. Det går ein så og seie samanhengande steingard langs grensa mellom Mjåtveit og Sagstad-gardane frå Herdlefjorden til Mjåtveit næringspark.

I følge Historikarverksemda er det vanskeleg å seie nøyaktig kor gamal denne steingarden er, men den er truleg av dei eldre innanfor planområdet. Det ligg og nokre restar etter ein eldre steingard langs grensa til eigedomen bnr. 13 som truleg er frå då utmarka var teigdelt.

Brorparten av steingardane innanfor plan-området står i grensene til dei ulike utmarks-teigane trekt opp under utskiftinga av Mjåtveit i 1889



Steingjerde og steingard innan planområdet på garden Mjåtveitstø




## 4.7 Naturverdiar

Det er utarbeidd ein eigen rapport med kartlegging og verdivurdering av naturmangfaldet innanfor planområdet. Rapporten er laga av Rådgivende Biologer AS og er lagt ved planforslaget. Rapporten føretek ein verdivurdering av naturtypar på land og i ferskvatn, viltområde, funksjonsområde for fisk og andre ferskvannsarter og artsforekomster, summert opp kapittelvist under:

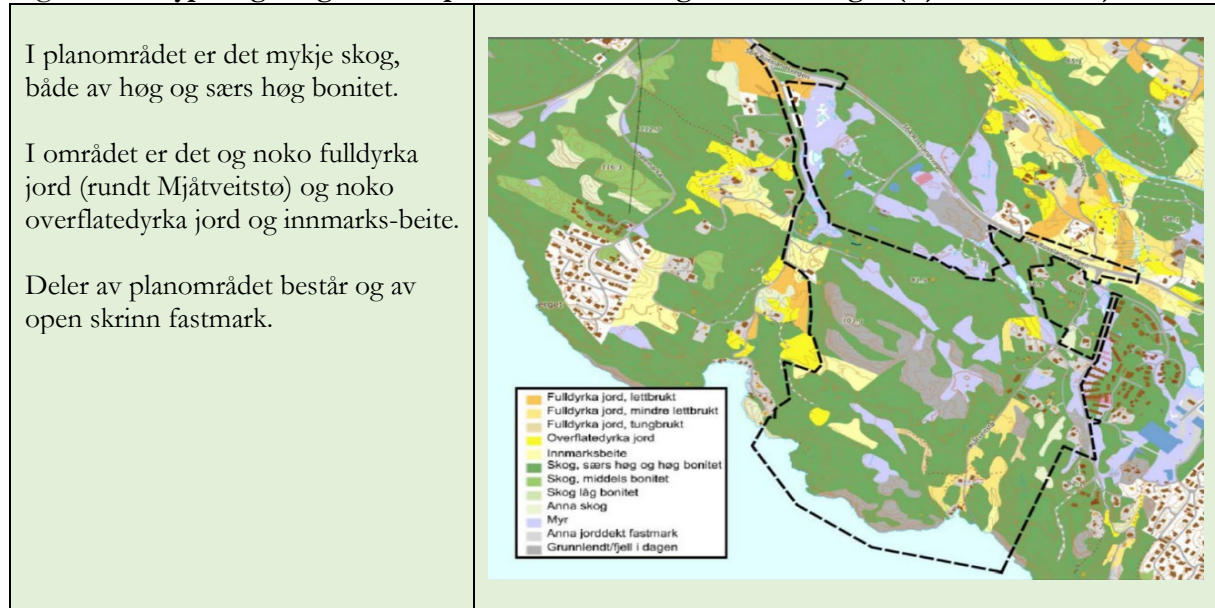
### 4.7.1 Naturtypar på land og i ferskvatn

I Miljødirektoratets Naturbase er det registrert ein lokalitet med kystfuruskog søraust for Dalstø med C-verdi (lokalt viktig). I nedre del av Mjåtveitelva er det registrert ein rik sump- og kildeskog med A-verdi. Gjennom feltundersøkingane blei det registrert ei slåttemark inntil Kloppedalselven med B-verdi. Sør i planområdet, ved Mjåtveitstø, blei det registrert eit lite ospenholt med C-verdi, og litt vest for dette blei det registrert ei kystmyr, også denne med C-verdi. Samla blir tema naturtypar vurdert å ha stor verdi.

Fig.16. Det er registrert ein viktig naturtype i planområdet - Kystfuruskog (Verdi C, lokalt viktig)

	<p>Kystfuruskog</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Lokaliteten er registrert i 2002 i samband med førstegongskartlegging av naturtypar etter DN-handbok 13 i Meland kommune (lok. 54 i Hegland 2002). Omtalen er sidan blitt redigert og tilpassa ny mal av fylkesmannen.</li><li>• Lokaliteten ligg ut mot Svinsvågneset, søraust for Dalstø. Den omfattar den bratte, vest- og sørvendte lia ned mot sjøen, og strekkjer seg litt inn i flatare terreng ovanfor.</li></ul>
<p>Skildring av området</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Skogen er ikkje spesielt gammal, og manglar truleg kontinuitet i tresjiktet. Det er berre registrert vanlege artar i feltsjiktet. Lokaliteten får inntil vidare lokal verdi (C-verdi), men mest truleg fyller den ikkje krava som forvaltingsprioritert lokalitet.</li><li>• Lokaliteten er registrert som kystfuruskog, men det er usikkert om den tilfredsstillar nye krav til registrering som forvaltingsprioritert naturtype. Det er snakk om ein fleirsjiktta, relativt ung naturfuruskog på blåbærmark. Spreidde førekomstar av unge kristtorn finst i området nærast Dalstø i nord.</li><li>• Det er berre registrert vanlege artar i feltsjiktet, som blåbær, gaukesyre, kvitveis og myrflol, og kystkransmose i botnsjiktet. Funga og epifyttflora er ikkje nærmare undersøkt.</li><li>• Lokaliteten har ein god del vindfall og ståande død ved, men manglar kontinuitet i dette elementet. Dette er truleg ein førstegenerasjonskog på tidlegare open mark.</li><li>• Det beste for naturverdiene på lokaliteten er å unngå tekniske inngrep. Dette er ein av relativt få gjenverande furulokalitetar på betre bonitet av ein viss storleik i denne delen av Meland. Den er nok først og fremst eit restaureringsobjekt, sidan furuskogen er sterkt redusert i Meland.</li><li>• Det finst mange lokalitetar med tilsvarande artsinventar i distriktet.</li></ul>	

**Fig.17. Arealtypar og skogbonitet i planområdet - Rådgivande Biologer (Kjelde: nibio.no)**



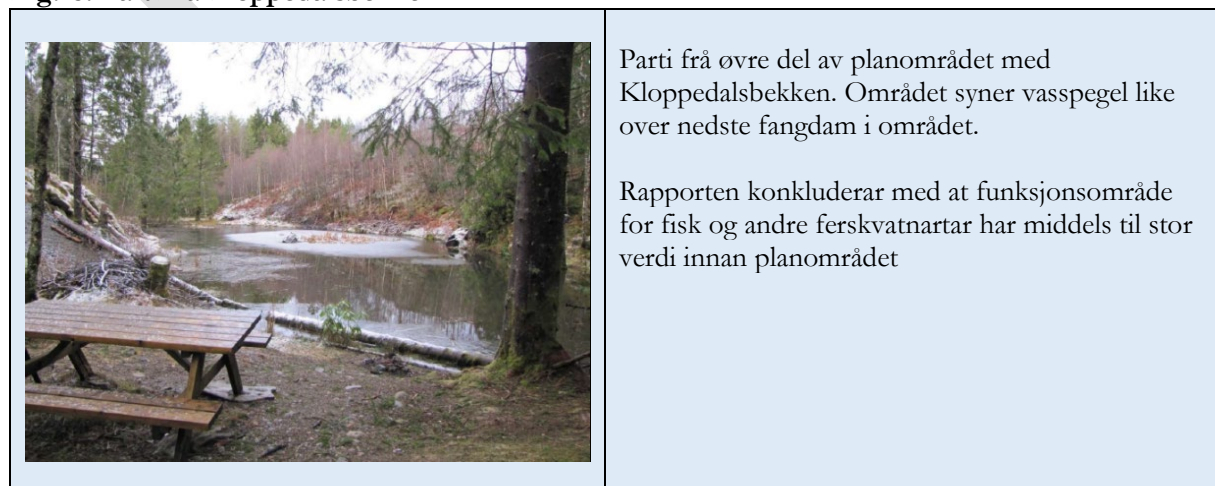
#### 4.7.2 Funksjonsområde for fisk og andre ferskvatnartar

Innanfor planområdet ligg Kloppedalsbekken som går frå nedste fangdam i Mjåtveit næringspark og vidare ut i Mjåtveitelva via Mjåtveitmarka. Kloppedalsbekken er eit sidebakk til Mjåtveitelva og denne bekken renn gjennom den nordlege delen av planområdet. I denne bekken er det etablert fleire sedimenteringsbasseng.

I Mjåtveitelva finst det elveperlemusling. Både arten elveperlemusling og bestanden av denne i Mjåtveitelva er truga. Elvemuslingen er sårbar for påverknad utanfrå og særleg slam og til dømes finstøv frå stein er svært uheldig. Alle tiltak og planarbeid knytt til nedslagsfeltet for Mjåtveitelva må difor ta særskilte omsyn. Dette gjeld både før, under og etter ein kvar type av anleggsdrift.

I 2017 vart det sett ut babyelvemusling i samband med kultiveringsprosjektet. Ein har tidlegare fanga inn larvar frå muslingen som er dyrka fram i anlegg på Austevoll. Mjåtveitelva er anadrom på dei nedste 300 metrane av vassdraget. Elles er det registrert både aure, ål, sjøaure og laks i elva. Elvemusling er ein truga art. Sidebakk til Mjåtveitelva er vurdert å ha liten verdi, mens Mjåtveitelva har middels verdi i øvre del og stor verdi i nedre del. Samla blir temaet vurdert å ha middels til stor verdi.

**Fig.18. Parti frå Kloppedalsbekken**



Parti frå øvre del av planområdet med Kloppedalsbekken. Området syner vasspegel like over nedste fangdam i området.

Rapporten konkluderar med at funksjonsområde for fisk og andre ferskvatnartar har middels til stor verdi innan planområdet

### 4.7.3 Viltområde

Det er ikkje registrert viltområder etter DN-handbok 11 innanfor planområdet. Hjort er vanleg i området. Det blir antatt at planområdet har ordinær betydning for vilt.

- Rapporten konkludera med at tema viltområder innan planområdet er vurdert å ha liten verdi

Artsførekomst I influensområdet er det tidlegare registrert fleire raudlista fuglearter: fleire stær (NT: nær truga) og sandsvaler (NT), i tillegg til enkeltobservasjonar av hønehauk (NT), vipe (EN), storspove (VU) og gulspurv (NT). Dei fleste av desse artane nyttar truleg området til næringssøk. Sandsvale er observert hekkande ved Mjåtveit næringspark og innanfor influensområdet. Elvemusling og ål førekjem i Mjåtveitelva og det er sett ut kultiverte elvemuslingar i sidebekken innanfor planområdet.

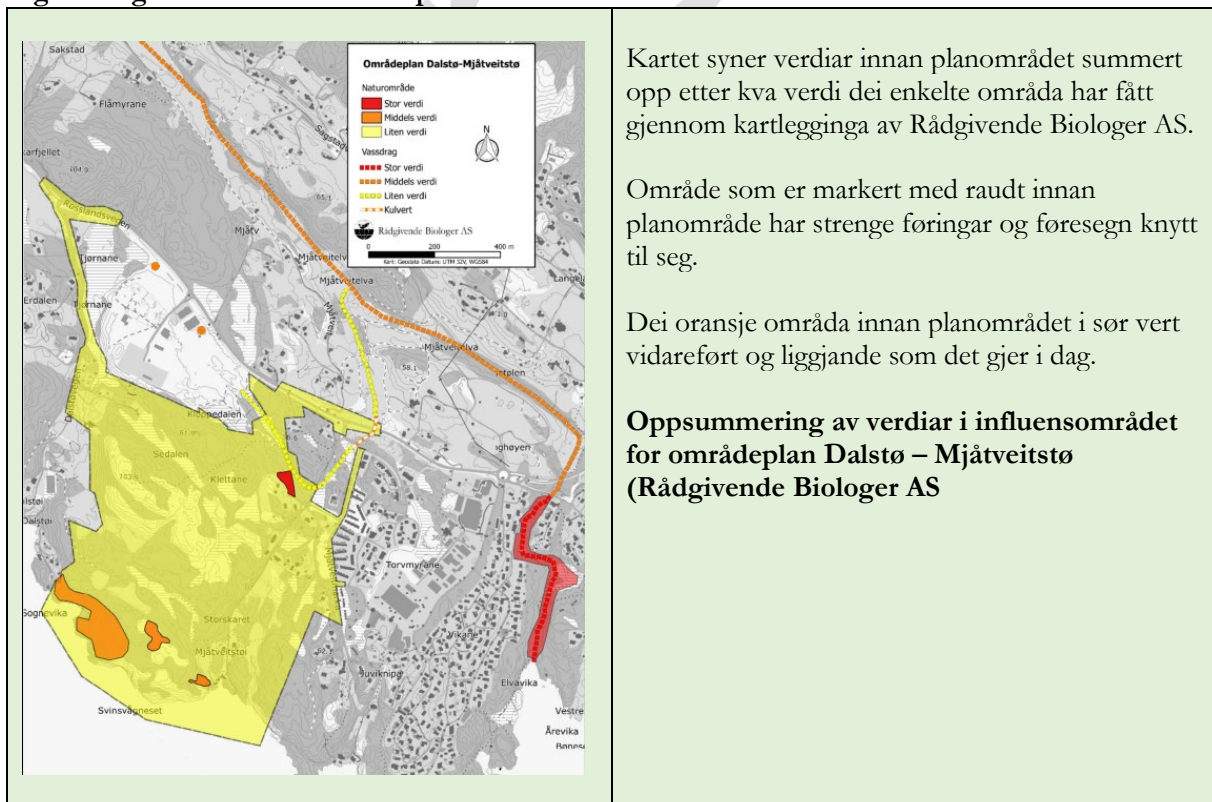
- Rapporten konkludera med at tema artsførekomst innan planområdet er vurdert å ha stor verdi

### 4.7.4 Oppsummering

Rapporten utarbeida av Rådgivende Biologer AS konkludera med følgjande på verdivurdering av naturmangfaldet innan planområdet:

- Naturtypar på land og i ferskvatn - stor verdi
- Funksjonsområde for fisk og andre ferskvatnartar – middels til stor verdi
- Viltområde – liten verdi
- Artsførekomst – middels til stor verdi

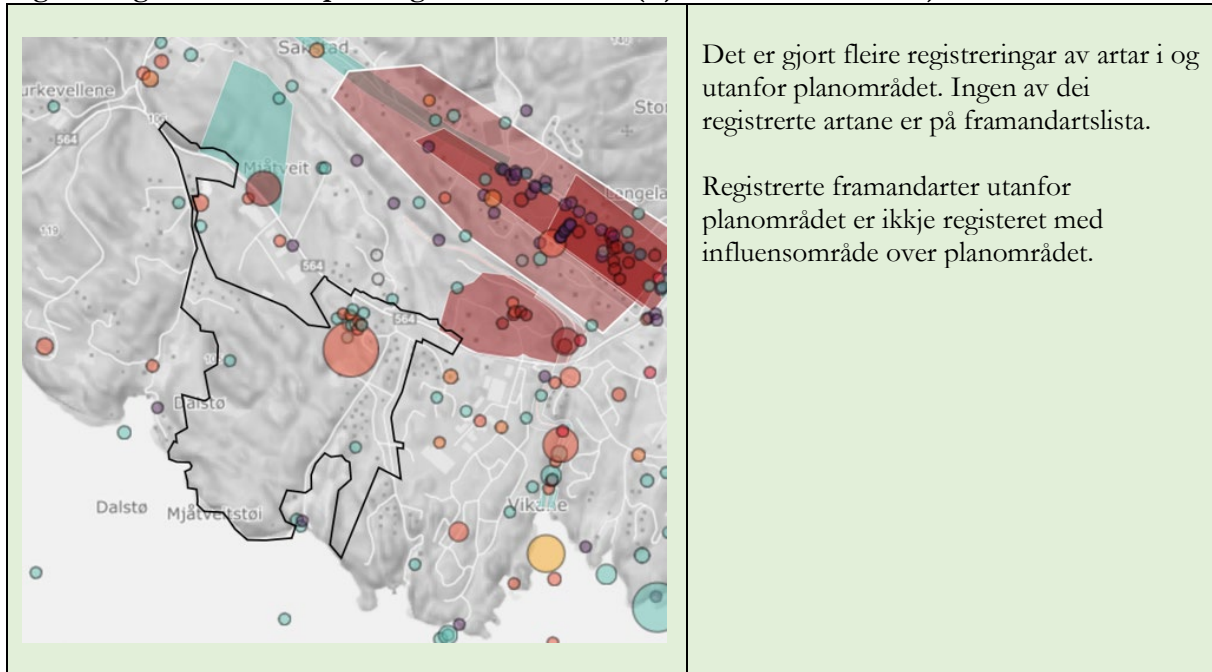
**Fig.19. Registrerte naturverdier i planområdet.**



#### 4.7.5 Oppdatering av naturmangfold

Etter utarbeidinga av konsekvensutgreiinga tilhøyrande planforslaget har status for raudlista artar vorte oppdatert. Informasjonen under bygger på *Norsk raudliste for arter 2021* og *Framandartslista 2018*.

**Fig.20. Registrerte artar i plan- og influensområde (Kjelde Artsdatabanken)**



60 av dei registrerte artane er på raudlista. Av desse er Vipe (CR), Gulspurv (VU) og Tjeld (NT) registrert med aktiviteten reproduksjon eller mogleg reproduksjon. Tabellen under viser ei oversikt over alle raudlista artar registrert i planområdet:

**Tab.2. Raudlista artar registrert i planområdet**

Raudliste status	Artsnamn og tal på registreringar
<b>Kritisk truga (CR)</b>	Vipe (14)
<b>Sårbar (VU)</b>	Gulspurv (14), Hønehauk (8), Granmeis (8), Grønfink (4), Fiskemåke (2),
<b>Nær truga (NT)</b>	Gråspurv (3), Piggsvin (1), Ramsløk (1), Tjeld (2), Stær (3)

Raudlista artar med influensområde over planområdet er vist i tabellen under. Av artar med influensområde over planområdet er Vipe (CR) og Gulspurv (VU) og registrert med aktiviteten reproduksjon eller mogleg reproduksjon.

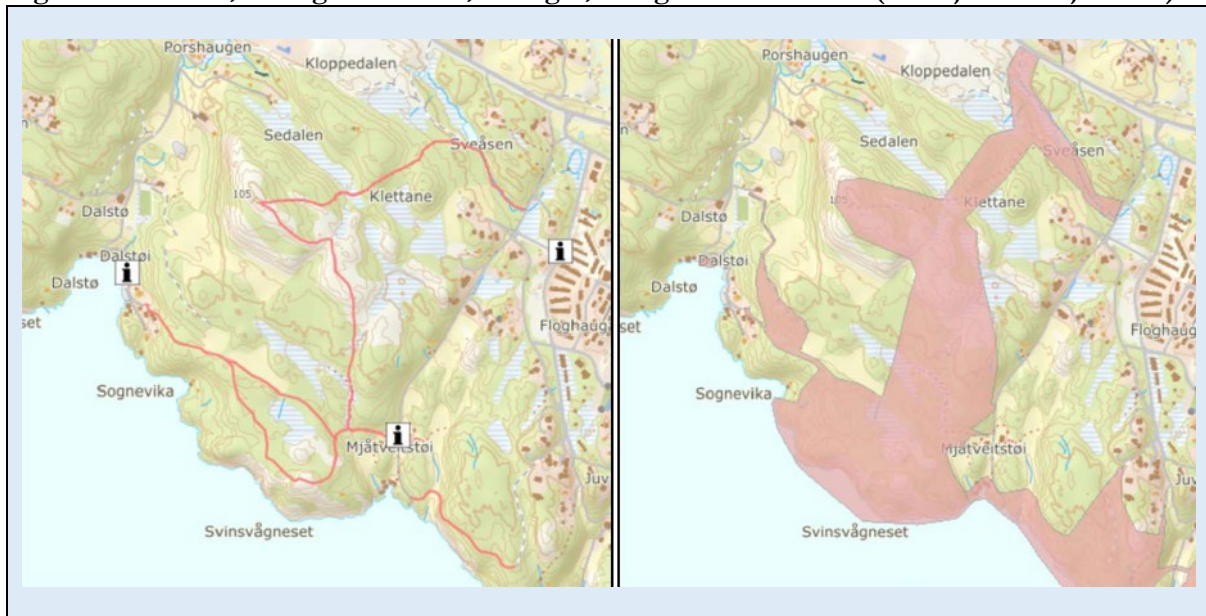
**Tab.3. Raudlista artar registrert i influensområdet**

Raudliste status	Artsnamn og tal på registreringar
<b>Kritisk truga (CR)</b>	Vipe (9)
<b>Sterkt truga (EN)</b>	Storspove (1)
<b>Sårbar (VU)</b>	Gulspurv (5), Sandsvale (2) Fiskemåke (2), Tundrasædgås (2), Hønehauk (1), Grønfink (1), Vannrikse (1)
<b>Nær truga (NT)</b>	Stær (5), Gråspurv (1)

## 4.8 Rekreasjon og friluftsliv

Friluftslivsområde Mjåtveit – Dalstø – Furefjellet er kartlagt i 2016 (naturbase.no) i samband med friluftskartlegging i Meland kommune. Områdetypen er omtala som nærturterreng med viktig verdi. Vidare er området omtala som eit fint turområde med fleire stiar og mykje brukt av dei som bur i nærleiken.

**Fig.21. Til venstre; tur- og friluftsrute, til høgre; viktige friluftsområde (Kartkjelde: Miljøstatus).**



Området strekker seg heilt ned til sjøen og har svaberg der ein kan bade. Dette er eit av få større, samanhengande skogsområde i denne delen av kommunen. Det ligg føre kommunal plan om ein kyststi som vil gå gjennom dette område.

**Tab.4. Verdisettingsskjema (følgande kriterium er vurdert): Skjema frå naturbase.no**

Verdisettingsfaktor	Beskrivelse	1	2	3	4	5
Bruk	Hvor stor er dagens bruksfrekvens?			x		
Regionale/nasjonale brukere	Brukes området av personer som ikke er lokale?	x				
Opplevelseskvaliteter	Har området spesielle natur - eller kulturhistoriske opplevelseskvaliteter? Har området et spesielt landskap?			x		
Funksjon	Har området en spesiell funksjon (atkomst, korridor, parkeringsplass eller lignende)?				x	
Egnethet	Er området spesielt god egnet til en eller flere aktiviteter som det ikke finnes like gode alternative området til?			x		
Tilrettelegging	Er området tilrettelagt for spesielle aktiviteter eller grupper?		x			
Potensiell bruk	Har området potensial ut over dagens bruk?				x	

Fig.22. Nærmiljø og oppleving.



Lavvo og samlingsstad innanfor planområdet.



Utsikt mot aust og sør frå planområdet



Sti i planområdet



Sti og samlingsplass innanfor planområdet, særleg nytta av Drømmehagen barnehage

#### **4.9 Skule og barnehage**

Nærmaste barneskule er Sagstad skule som ligg på Frekhaug. Skulen er den største i Alver kommune og elevtalet stig jamt. Skulen er i gå- og sykkelavstand frå planområdet, men mange elevar blir køyrd til skulen. Drømmehagen barnehage er i gåavstand frå planområdet.

#### **4.10 Barn og unges interesser**

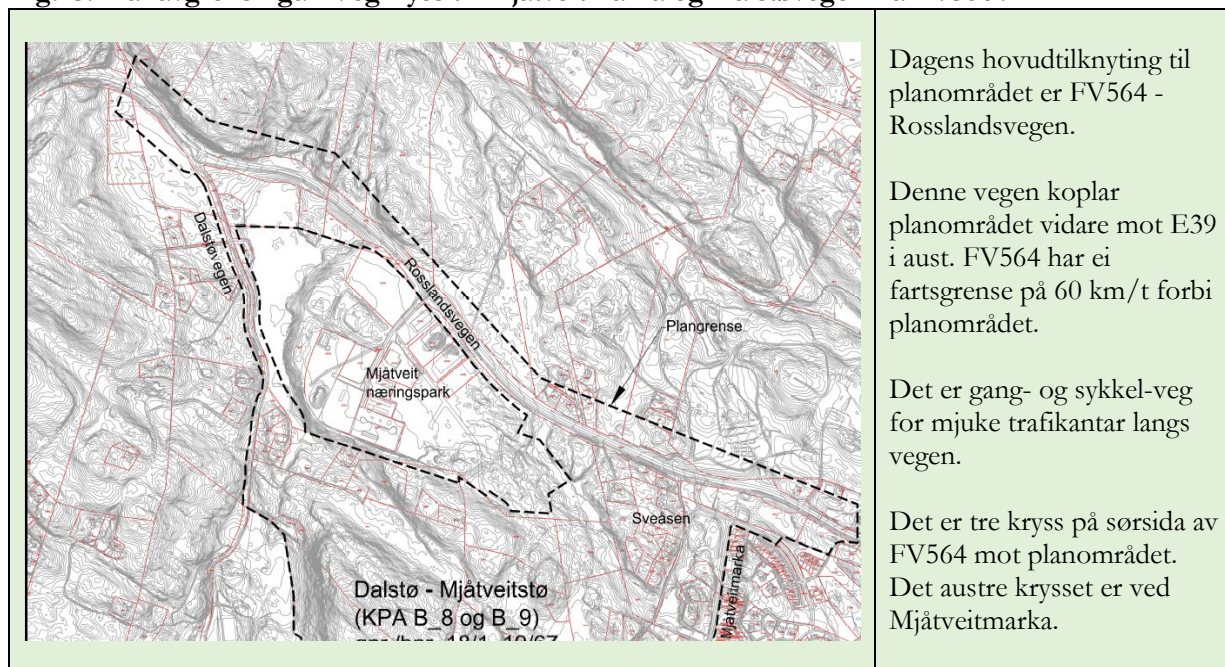
Barn og unge nyttar området i dag. Det er fleire stiar og samlingsplassar i området, som spesielt er i bruk av Drømmehagen barnehage.

FORSLAG

#### 4.11 Veg og trafikktilhøve

Planområdet ligg sør for fylkesveg (FV) 564, Rosslandsvegen, men planavgrensinga omfattar også krysset frå FV564 til Mjåtveitmarka (aust i planområdet) og krysset frå FV564 til Dalstø-vegen (vest i planområdet). Strekinga mellom dei to kryssa langs FV564 Rosslandsvegen er omlag 1 km. Frå planområdet er det omlag 1,5 km frå Mjåtveitmarka til Frekhaug sentrum og omlag 2,5 km frå Dalstøvegen til Frekhaug sentrum. Mjåtveitmarka er privat veg, medan Dalstøvegen er kommunal veg.

**Fig.23. Planavgrensinga - Vegkryss til Mjåtveitmarka og Dalstøvegen frå FV564 .**



Kryss med Dalstøvegen vart utbetra i 2011, og har venstresvingefelt for trafikk frå Frekhaug. I kryss med Mjåtveitmarka vart det gjort mindre utbetringar i 2014, men krysset er ikkje kanalisert.

Fartsgrensa på sidevegane Mjåtveitmarka og Dalstøvegen er i dag 50 km/t. I Mjåtveitmarka bur det mange familiar og mange barn. Det er i planarbeidet eit spesielt fokus på trafikksikringstiltak i Mjåtveitmarka, då dagens situasjon i Mjåtveitmarka er ikkje tilfredsstillande sett i høve til trafikksikkerheit for mjuke trafikantar.

#### **Kollektiv**

Det går buss til/frå Frekhaug/Bergen inntil fire gonger i timen i rushtida og inntil to gonger i timen på dag- og kveldstid (Bussrute 340). Nokre av bussrutene til Bergen er direkteruter, men dei fleste har bussbyte på Flatøy og/eller i Åsane.

Det er kollektivhaldeplassar i fylkesvegen. Både ved krysset Mjåtveitmarka (haldeplass *Mjåtveit*) og ved krysset Dalstøvegen (haldeplass *Dalstø*).

I rushtida på vekedagar går det snøggått kvar time mellom Frekhaug og Knarvik og Strandkaien i Bergen sentrum. Det er korrespondanse med buss frå kaia til terminalen på Frekhaug og gratis parkering på Frekhaug kai. Det er også plass til sykklar om bord. Båten går ikkje på helg- og høgtidsdagar og heller ikkje om sommaren.

Kollektivdekninga i området kan i framtida bli endra. Det blir viktig å legge til rette for eit område der infrastrukturen som ligg til grunn, har ein god kopling til dagens kollektivsystem, og



med tanke på ein framtidig situasjon der tilbodet er betre og bruken er forbetra. Flatøy er ein sentral plass i regionen der båt, buss, sykkel og privatbilar kan møtast, og området skal utviklast til å bli eit knutepunkt for kollektivtrafikk.

#### 4.12 Vassforsyning og avlaup

Det er bygd ut kommunale vass- og avlaupsanlegg i store deler av tidlegare Meland kommune (no Alver kommune). Over 90 % av bustadane har kommunalt vatn. Omlag 50% har kommunalt avlaup. Dei kommunaltekniske anlegga må sikre at det er tilstrekkeleg og trygt drikkevatt til det aktuelle utbyggingsområdet.

For vassforsyning til dagens område og bustadfeltet i aust er ein kommunal  $\varnothing 160\text{mm}$  vassleidning tilknytt på  $\varnothing 225\text{mm}$  leidning i kryssområdet mellom Rosslandsvegen og Mjåtveitmarka (gbnr. 322/5). Leidninga er lagt vidare i vegen fram til krysset med vegen Tjørnavegen. Her splittar leidninga seg, men fortsett likevel med same dimensjon i begge vegane. Bustadar med avkøyring frå Dalstøvegen er anten tilknytt anna vassleidning eller sjølvforsynt med brønn.

#### 4.13 Energi

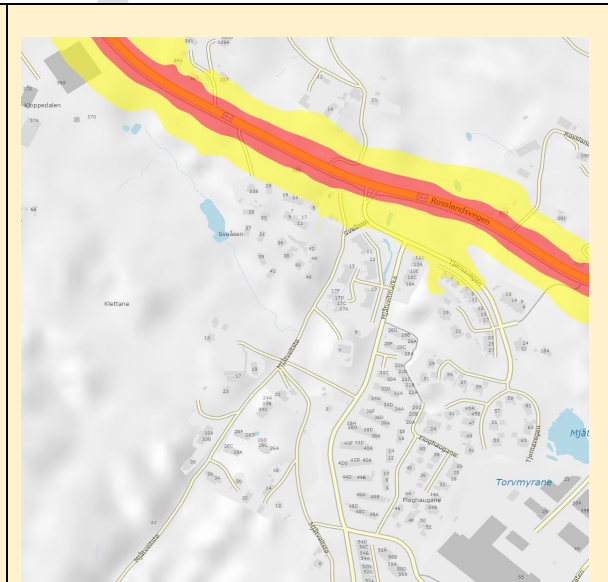
Området har vanleg straumnett.

#### 4.14 Støytilhøve

Fig.24. Støy hovudveg

Området er ikkje spesielt støyutsett i dag. Det er ikkje verksemdar i industriområde nord for planområdet som har støyande aktivitet.

Det er noko støy frå fylkesvegen i Mjåtveitmarka, vist i kartutsnittet under



#### **4.15 Risiko og sårbarheit – eksisterande situasjon**

Innanfor planområdet i dag er det noko anleggstrafikk frå Sveåsen, trafikkfarleg parkering langs vegen, og få trafikksikringstiltak. I Mjåtveitmarka er det etablert mange fartsdumpar som sørger for låg fart gjennom feltet, men manglande oversikt og overgangar gjer likevel at risikoen for påkøyrslar er høg.

Innanfor planområdet er det i utgangspunktet ingen kjende større naturrisikomoment. Det er heller ikkje markert område som krev aktsemd for flaum i NVE sine kart. Fare for flaum må alltid vurderast og er eit eige punkt i ROS-analysen som ligg vedlagt. Det er nokre bratte fjellparti innanfor planområdet som må vurderast for eventuell rasfare.

Området kan bli råka av ekstremvær, sterk vind og regn, men ikkje i større grad samanlikna med andre stader i denne delen av Alver kommune.

FORSLAG

## 5 Planstatus

### 5.1 Overordna planar

#### 5.1.1 Planstrategi Meland kommune

Planstrategi for Meland kommune 2016 – 2020 vart vedteke i kommunestyre 09.11.2016. Det vart gjort ein temarevisjon av arealdel vedteken 16.10.2019.

#### a) Revisjon på tema i kommunedelplanen Meland

*Vurdere område for ny barneskule i området Frekhaug – Dalstø.*

*«Det er planlagt store utbyggingar i Frekhaugområdet og kommunen har ei ung befolkning. Det er såleis eit press på skulane. Det er behov for å vurdere nytt areal for barneskule. Kommunestyre har i planprogrammet peike på at det skal gjerast vurderingar på plassering av barneskule i området Dalstø - Frekhaug. Kommunen har gjort ei alternativsvurdering for plasseringa av barneskule i området. Denne blir forande for det vidare arbeidet med dette tema. Området som er foreslått ligg i dag i arealdelen av kommuneplan, med arealformål bustad. Det å sikre areal for barneskule blir ein del av prosessen med områderegulering av B8 og B9.»*

#### b) Planstrategi for Alver kommune 2021 – 2024

Kommuneplanane for tidlegare Meland, Lindås og Radøy gjeld som kommunedelplanar fram til Alver får sin eigen kommuneplan.

#### 5.1.2 Kommunedelplanens arealdel og kommunedelplanar

Planområdet er i kommuneplanen (KPA) for Meland kommune, no kommunedelplan for Alver kommune, avsett til framtidig bustad i delområde B8 og B9. Det er presisert i føresegna at det i reguleringsplanane for mellom anna B8 og B9 skal kunne vere høg utnytting og konsentrert busetnad.

**Fig.25. Kommunedelplanen (KDP) i Alver kommune (KPA i tidlegare Meland kommune)**



### 5.1.3 «Kommunedelplanen Meland»

Føresegn sett naturleg nok ein del rammer for utforminga av framlegget til plan.

#### a) Arealkrav (KDP Meland, føresegn s.14):

- I område for eine- og tomannsbustader skal det setjast av privat uteopphaldsareal MUA = min. 200m<sup>2</sup> pr. bueining over 60m<sup>2</sup>. For kvar bueining under 60m<sup>2</sup> er kravet min. 50m<sup>2</sup>.
- Når det samla blir bygd fleire enn 4 bueiningar over 60 m<sup>2</sup>, skal i tillegg min. 150m<sup>2</sup> setjast av til felles sandleikeplass.
- I område for konsentrert bustad , skal det setjast av privat uteopphaldsareal MUA = min 50m<sup>2</sup> pr. bueining og felles leikeareal MUA = min. 50m<sup>2</sup> pr. bueining.
- Ved bymessig utbygging med gatestruktur eller ved blokker over 3 etasjar kan høvet mellom privat og felles MUA endrast i reguleringsplan.

#### b) Kvalitetskrav fellesareal (KDP Meland, føresegn s. 14):

- Lokalisering – ved utarbeiding av reguleringsplan skal eigna areal for barn og unge ha prioritet og lokaliserast tidleg i prosessen.
- Helling – som hovudregel skal areal ikkje vere brattare enn 1:3 og ikkje smalare enn 10m. Brattare eller smalare areal må ha særskilde kvalitetar, som t.d. vere eigna til akebakke.
- Helse, miljø og sikkerheit – Areal skal ha trafikkisikker plassering og tilkomst, og skal skjermast mot støy, rasfare, stråling, forureining og anna helsefare.
- Form og struktur – areala skal ha tenleg form, storleik og plassering. Restareal reknast ikkje med. Minimum 50% skal ligge samla og sentralt i bustadområdet og knytast mot anna grøntområde.
- Lokalklima – areala skal ha ei plassering og opparbeiding som best mogleg utnyttar sola og lokalt klima. Skal skjermast mot vanleg (herskande) vindretning.
- Opparbeiding – felles leikeareal skal vere opparbeidd med anlegg og apparat av god kvalitet før bustader kan takast i bruk.

c) Kommunedelplanen har og føresegner om tilhøve mellom bustad og tomt. Det står mellom anna at minste tomteareal for einebustader er 650m<sup>2</sup> og for tomannsbustader 1000m<sup>2</sup> (500 m<sup>2</sup> per bueining). For eine- og tomannsbustader gjeld følgande: Største gesimshøgde er 8,0 m og største mønehøgde er 9,0 målt frå gjennomsnittleg planert terreng.

d) I dei generelle føresegnene er det fleire punkt med prinsipp knytt til utbyggingsavtale og krav om rekkefølge i prosjektet. Det er krav til utbyggingstakt og teknisk infrastruktur (side 6, 7 og 8 i kommunedelplanen sine føresegner). Når det gjeld utbyggingstakt (rekkefølge på utbygginga) står det at det i område sett av til framtidig bustadbygging totalt kan byggast inntil 150 nye bustader i året i planperioden (2015 – 2026). Det er gjort vedtak om utbyggingsavtale i denne saken på detaljregulering av totalt 300 bueiningar.

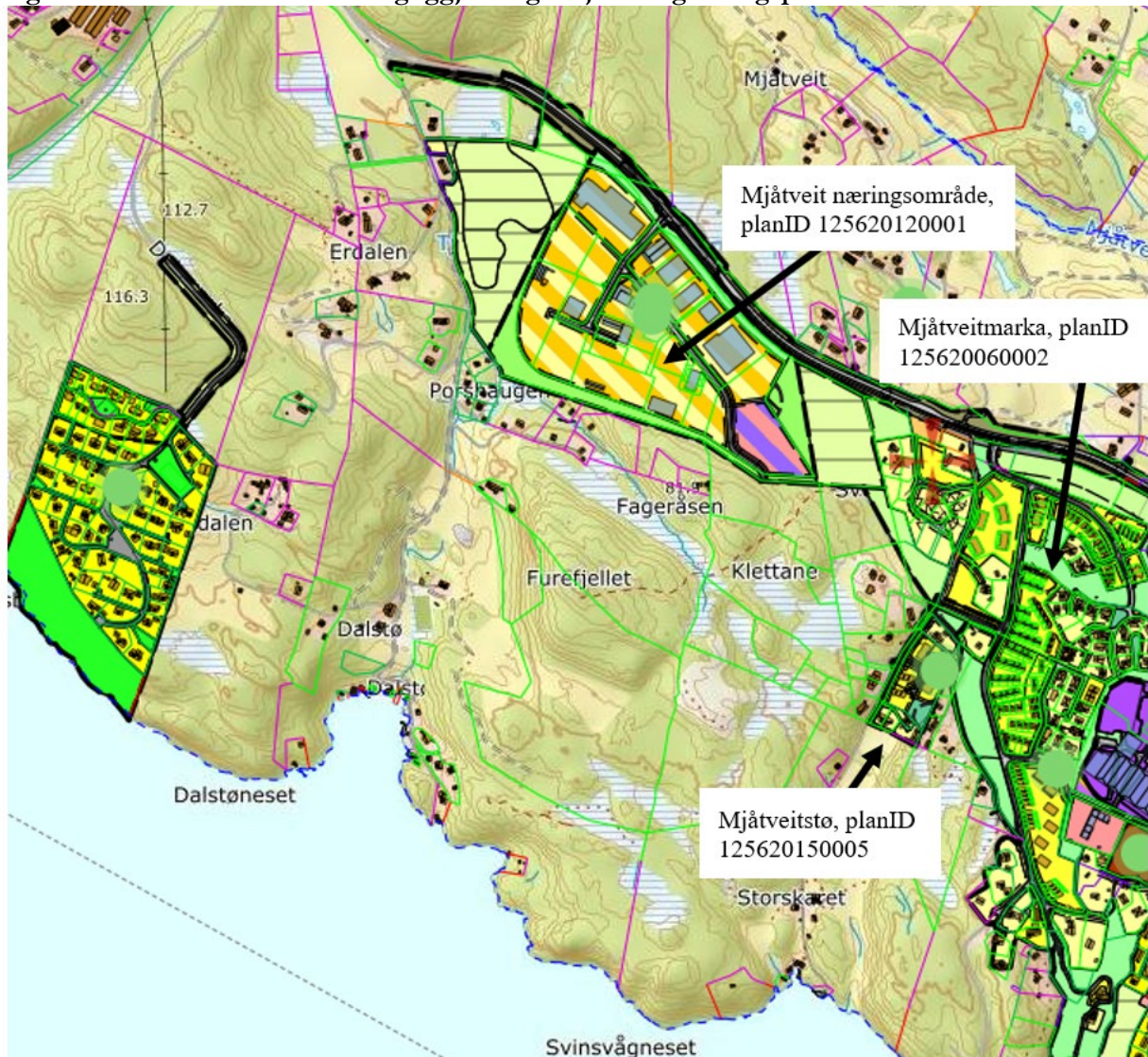
e) Det er laga fleire temakart til kommunedelplanen. Innanfor planområdet (grøntarealet i kommunedelplanen) er eit område registrert som prioritert naturtype (skog) medan heile grøntarealet er markert som eit viktig regionalt friluftsområde. Nede ved sjøen er det markert SEFRAK-registrerte bygg. Kyststien er vist som turkartveg. Funksjonell strandsone er vist på eige temakart.

### 5.1.4 Reguleringsplanar

Hovuddelen av området er ikkje regulert, men det er fleire reguleringsplanar i nærleiken. Områdeplanen overlappar heile eller delar av desse planane:

- Detaljregulering for Mjåtveitstø, planID 125620150005
- Reguleringsplan for Mjåtveitmarka, planID 125620060002
- Detaljregulering for Mjåtveit næringsområde, planID 125620120001
- Detaljregulering for Tonesmarka, planID 125620180005
- Detaljregulering for Sveåsen

Fig.26. Oversiktskart over omkringliggjande godkjente reguleringsplanar.



## 5.1.5 Temaplanar

Fig.27. Ulike temaplanar

### Sykkelstrategi for Alver 2021 – 2031

Nullvisjon – null hardt skadde eller drepte i trafikken. Nullvekstmålet går ut på at auke i persontransporten skal skje med gange, sykkel og kollektiv.

### Temaplan for trafikksikring i Alver 2020-2022

Planen har som hovudfunksjon å være eit styringsverktøy for eit målretta trafikksikrings-arbeid. Visjonen er «Ingen drepne eller alvorleg skadde i trafikken i Alver kommune», og planen har mål for å arbeide mot visjonen. Hovudmålet er at kommunen skal legge til rette for at all ferdsel og fysisk aktivitet har trygge og trafikksikre rammer.

### Temakart

Til kommunedelplanens arealdel frå 2015 for dåverande Meland kommune er det laga ei rekke temakart.

Desse viser artsforekomstar, naturtypar, inngrepsfrie naturområde, naturvern-område, verna vassdrag, kystlynghei, kulturminne, SEFRAK, kjerneområde jordbruk og kulturlandskap, økonomisk drivverdig skog, barnetråkk, regionale friluftsområde, statlege og kommunale friluftsområde, turkart, landskapsanalyse, funksjonell strandsone, aktsemdskart steinsprang, snøskred, jord- og flaumskred, farleier, kaste- og låssettingsplass, fiskeplassar, gyteområde, akvakultur og støysonekart.

Mange av tema nemnd ovanfor er ikkje relevante her, men på temakart er det vist prioritert naturtype, stisamband og regionalt viktige friluftsområde innanfor planområdet.



Kyststi og ferdselsårer



Regionalt viktig friluftsområde



Naturområde

## 5.1.6 Regionale planer

Fig.28. Ulike regionale planar

### **Regional planstrategi : Utviklingsplan for Vestland 2020-2024.**

Langsiktig visjonen for Vestland er «Nyskapande og berekraftig»: Vestland som det leiande verdiskapingsfylket og nasjonal pådrivar for eit regionalisert og desentralisert Noreg. 2) Klima og miljø som premiss for samfunnsutvikling. 3) Lokalsamfunn som ramme for gode kvardagslivet. 4) Like moglegheiter til å delta i verdiskaping.

Utviklingsplanen lister opp strategiar som skal styrka den langsiktige visjonen. Her er nokon av strategien som er mest relevant i planområdet:

- *Vestland fylke skal medverke til at det vert skapt nye arbeidsplassar gjennom omstilling, grøn konkurransekraft og entreprenørskap.*
- *Vestland fylket skal utvikle eit framtidsretta og inkluderande arbeids- og næringsliv basert på regionale fortrinn, forskning og innovasjon.*
- *Vestland fylke skal utvikle menneskevenlege og levande lokalsamfunn basert på stadeigne ressursar og kvalitetar. - Bergen og dei regionale sentra skal utviklast til attraktive sentra, og fungere som ei drivkraft for utvikling i heile fylket.*
- *Vestland fylke skal medverke til å minimere skadeverknadane, både på kort og lang sikt, som følge av pålagde tiltak knytt til handteringa av koronapandemien.*

### **Klimaplan for Hordaland 2014 – 2030 – Regional klima- og energiplan**

Klimaplan for Hordaland er ein regional klima- og energiplan i medhald av plan- og bygningslova. Den tek opp tre utfordringar; korleis vi kan redusere utslepp av klimagassar, korleis energibruken kan bli meir effektiv og med meir fornybar energi og korleis vi kan tilpasse oss til klimaendringane. Planen tek også opp samanhengen mellom klimagassutslepp og energi. Det er viktig at ein innanfor planområdet er bevisst på dette klimaaspektet og vurderer miljøvenlege løysingar.

### **Regional kulturplan for Hordaland 2015-2025**

Regionale kulturplanen innhald visjon, mål og prioriteringar med innsatsområde. Hovudformålet med planen er å skape grunnlag for ein offensiv og langsiktig kulturpolitikk med føreseielege rammer, internt i fylket og i høve eksterne aktørar. Planen er å forvalta kulturarven slik at ein vernar kulturminne og kulturmiljø og sikrar at det skjer gjennom ein berekraftig utvikling. Der barn og ungdom har spesiell merksemd innan alle målområda og er eit gjennomgåande tema i planen.

### **Regional plan for folkehelse – Fleire gode leveår for alle – 2014-2025**

Regional plan for folkehelse er forankra i regional planstrategi for Hordaland 2010-2011 og erstattar Fylkesdelplan for universell utforming 2006-2009 «Deltaking for alle». Visjonen for arbeidet er «fleire gode leveår for alle». For å nå dette målet fokuserer planen på fem viktige temaområde: Heilskapleg folkehelsearbeid og universell utforming, lokalsamfunn, nærmiljø og bustad, oppvekst og læring, arbeid og arbeidsplassen, aktivitet og sosial deltaking. Plan- og bygningslova krev mellom anna at all planlegging skal fremje befolkninga si helse, utjamne sosiale helseforskjellar og førebygge kriminalitet. Det er då viktig at det i planframlegget blir lagt vekt på universell utforming, gode og nære utandørs opphaldsareal/grøntareal, støyproblematikk og kriminalitetsførebyggande tiltak.

### **Regional Transportplan (RTP) Hordaland 2018-2029**

Regional transportplan er ein langsiktig regional strategiplan for utvikling av transportsektoren i Hordaland. Planen legg grunnlag for fylkeskommunen sine prioriteringar gjennom handlingsprogram og budsjettvedtak. Den gjev og innspel og føringar til prosessar som gjeld Hordaland, men som ligg utanfor fylkeskommunen sitt direkte ansvarsområde. Det overordna målet for planen er at Hordaland skal ha eit sikkert transportsystem som ivaretek innbyggjarane sitt mobilitetsbehov og bidreg til omstilling til eit samfunn med redusert utslepp av klimagifter.

### **Regional plan for attraktive senter – senterstruktur, tenester og handel (2015-2026)**

Har som hovudmål at «Hordaland skal ha eit nettverk av attraktive senter som fremjar livskvalitet, robust næringsliv og miljøvenleg transport. Sentera skal leggje til rette for vekst i heile fylket». Planen tek føre seg korleis planlegging kan bidra til å skape attraktive sentrumsområde, kva tenester, arbeidsplassar og fritidstilbod som bør leggest til sentera i fylket, lokalisering og dimensjonering av nye handelstilbod og korleis sentrumsplanlegging kan bidra til eit effektivt og berekraftig transportsystem.

Planområdet Dalstø Mjåtveitstø ligg i nærleiken av Frekhaug og vil såleis være eit særst gunstig område for vidare bustadbygging. Ein legg opp til gode gang- og sykkeltilhøve innan planområdet og mot nærsenter Frekhaug som ligg ca. 1,9 km unna.



## 5.1.7 Statlege planretningsliner

Fig.29. Ulike Statlege planretningsliner

### **Klima- og energiplanlegging og klimatilpassing**

Dei statlege retningslinjene for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing har som føremål at kommunane, fylkeskommunane og staten gjennom planlegging saman med øvrig myndigheits- og verksemd skal iverksetjing og stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslepp, samt auka miljøvenleg energiomlegging. Planlegginga skal også bidrege til at samfunnet forbereder seg på, og tilpassar seg klimaendringane, utan auke for desse utfordringane. All arealbruk skal vere berekraftig.

### **Samordna bustad, areal- og transportplanlegging**

Dei statlege retningslinjene for samordna bustad, areal- og transportplanlegging har som mål at stad- og byutvikling blir tilpassa lokale tilhøve og at transportsystema skal utviklast slik at dei fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnytting med miljømessig gode løysingar, trygge lokalsamfunn og bustadmiljø, god trafikktryggleik og effektiv trafikkavvikling. Det skal leggest til grunn eit langsiktig, berekraftig perspektiv i planlegginga.

Planområdet Dalstø Mjåtveitstø ligg i nærleiken av eit etablert bustadområde i tilknytning til eksisterande vegsystem med kort avstand til busshaldeplass og handels- og servicetilbod på Frekhaug og har såleis ei gunstig plassering for vidare utvikling.

### **Styrking av barn og unge sine interesser i planlegging**

Retningslinjene for barn og unge sine interesser i planlegginga har som mål å sikre eit oppvekstmiljø som gir barn og unge tryggleik mot fysisk og psykisk skade. Det skal sikrast at oppvekstmiljøet har dei fysiske, sosiale og kulturelle kvalitetane som til ei kvar tid samsvarer med eksisterande kunnskap om barn og unge sine behov.

Lokaliseringa av planområdet på Dalstø Mjåtveitstø er gunstig for barn og unge. Det ligg skjerma i nærleiken av eit allereie etablert bustadområde utan nemneverdig støy eller forureining. Dette er med på å sikre eit godt oppvekstmiljø.

### **Differensiert forvaltning av strandsona**

Retningslinjene for differensiert forvaltning av strandsona har som mål å ivareta interessa til ålmenta langs sjøen. Retningslinjene legg opp til sterkare vern av strandsona i sentrale område der presset på areala er stort. Etter PBL av 27.juni 2008 er det forbod mot bygging og tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbodet gjeld ikkje der det er sett anna byggegrense i kommunedelplanen sin arealdel eller i reguleringsplan, eller der det er gjeve føresegner etter PBL §11-11 nr. 4.

Alver kommune har stort arealpress på områda i strandsona og har ein aktiv strandsonepolitikk med fokus på ålmenta sin tilkomst til sjøen. I kommunedelplanen sin arealdel ligg dei sørlege delane av planområdet for Dalstø Mjåtveitstø i den funksjonelle strandsona. Tilrettelegging for god tilkomst til områda langs sjøen for ålmenta vil vere sentralt i det vidare planarbeidet.

### **Arealplanlegging og utbygging i faresoner (Rundskriv)**

Retningslinene skal bidra til at flaum- og skredfare blir kartlagt og teke omsyn til i arealplanar. Retningslinene gjeld for fare knytt til alle typar flaum-, erosjons- og skredprosessar og flodbølger som kan oppstå som følge av skred. ”Håndtering av havnivåstigning i kommunal planlegging” frå Klimatilpasning Norge gir råd for korleis kommunane kan ta omsyn til stormflod og venta havnivåstigning i arealplanlegginga.

Retningslinene for flaum- og skredfare i arealplanar bygger på føresegnene i plan- og bygningslova og krava til tryggleik mot flaum og skred som er gitt i byggeteknisk forskrift med tilhøyrande rettleiing. Retningslinene bør leggast til grunn ved arealplanlegging i område som kan bli utsette for eller føre til fare. Arealplanlegging som tek omsyn til naturfarar er det viktigaste verkemiddelet for å redusere faren for tap og skader ved naturulykker. Den beste måten å førebygge skader på er å unngå å bygge i fareutsette område. Retningslinene skildrar kva slags flaum-, erosjons- og skredprosessar som kan utgjere fare og korleis farane bør utgreiast og takast omsyn til i plankart og planføresegner.

Risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse) skal gjennomførast ved utarbeiding av alle planar for utbygging. Flaum- og skredfare skal vere ein del av analysen.

Planområdet for Dalstø Mjåtveitstø ligg i eit område med terreng som tilseier liten fare for skred. Vest i planområdet er det eit areal som er vist med skredfare i kommunedelplanen sin arealdel. Det blir ikkje planlagt tiltak i dette området.

### **Retningsliner for handsaming av støy i arealplanlegging**

Retningslinene har som mål å førebygge støyplager og ta vare på natur- og friluftsområde som er stille og lite påverka av støy, gjennom å anbefale etablering av støysoner. Dette skal sikre at støyutsette områder rundt eksisterande støykjelder blir synleggjort.

## 6 Skildring av planforslaget

### 6.1 Rammer for utforming av framlegg til plan

#### 6.1.1 Kommuneplan

I kommuneplanen sin arealdel for Meland kommune (no kommunedelplan for Alver kommune) er det sett av areal til framtidig bustadbygging i området for Dalstø - Mjåtveitstø, delt opp i delområda B8 og B9. Innanfor dette planområdet skal det kunne byggast både frittliggjande-, konsentrerte bustader og blokker. Området skal ha relativ høg utnytting og i tillegg til bustader skal det også leggast til rette for etablering av ny barneskule, barnehage og forretning/kontor.

Fig.30. Frå kommuneplan til områdeplan.

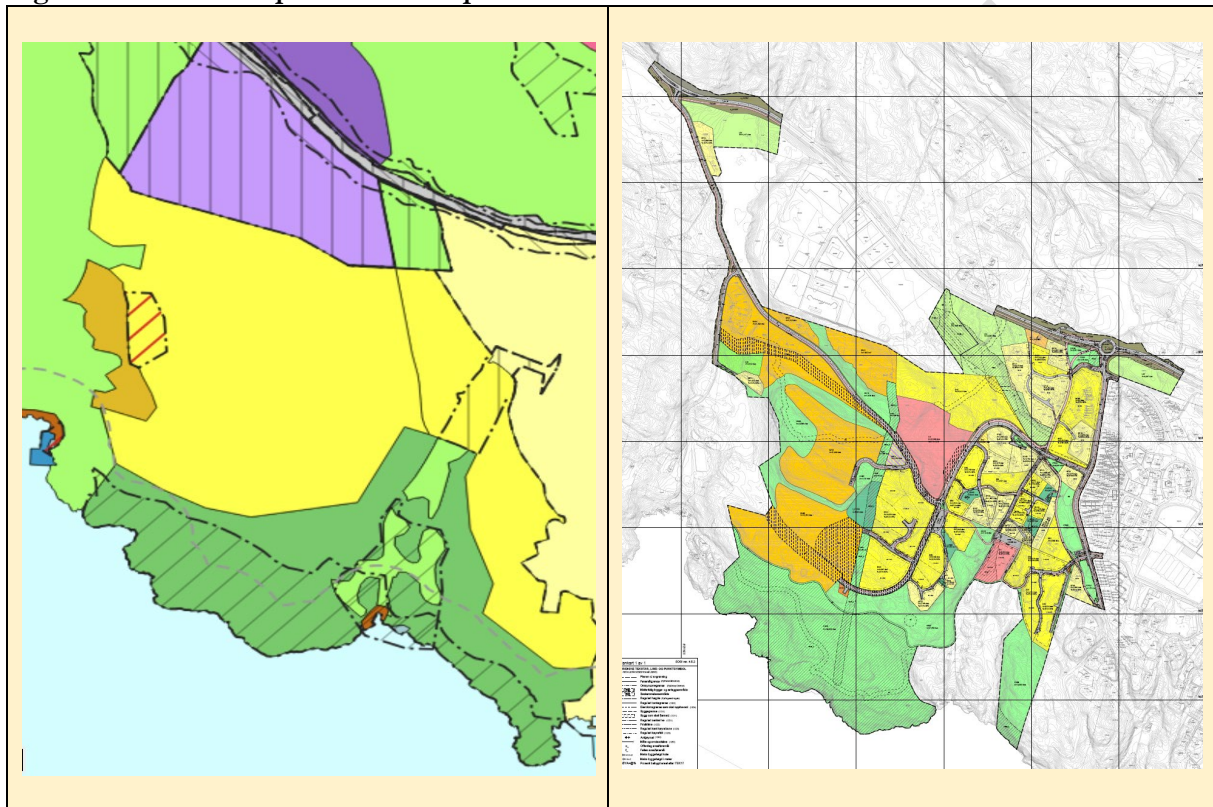


Fig.31. Viktige føringar for oppbygging og forming av plan.

- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Landskapet</li><li>• Koller/høgdedrag/terrengformasjonar</li><li>• Bekk med grøntdrag (Mjåtveitelva)</li><li>• Steingjerde</li><li>• Kopling mot gardstun og kulturmiljø på Mjåtveitstø</li><li>• Ivareta viktige grøne areal for rekreasjon og gjere dei meir tilgjengeleg</li><li>• Ivareta kulturminne</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Trygg skuleveg med snarveg, gang- og sykkelveg</li><li>• Gang- og sykkeltilkomst til barnehage</li><li>• Gang- og snarveg til kollektiv, gode gang- og sykkelamband til Frekhaug</li><li>• Snarveg til naturområda, grøntdrag gjennom områdeplanen</li><li>• Kyststi</li></ul> |
|---|--|

### 6.1.2 Frå områdeplan til byggjesak

Det ligg til grunn frå tidlegare Meland kommune, og ei føresetnad for samarbeidet om plan, at det skal vere rom for å realisere tiltak og byggjeprojekt ved å gå direkte frå områdeplan til byggjesak. Dette er eit omfattande arbeid og inneheldt mange detaljar som krev avklaring, meir ein i utgangspunktet naudsynt på dette plannivået. I framlegget til plan er det difor eit skilje mellom delfelt som kan realiserast direkte frå områdeplanen og andre der det er krav om detaljregulering.

### 6.1.3 Infrastruktur og trafikkløysingar

I januar 2019 vedtok styringsgruppa at det skulle utarbeidast ein overordna trafikkanalyse med fokus på løysingar som vil gje mindre biltrafikk. Trafikkanalysen vart utarbeidd av konsulentfirmaet Cowi våren 2019. Trafikkanalysen tek utgangspunkt i og gjer vurdering av fleire moglege løysingar for tilkomst til planområdet. Ei samansett vurdering og tilråding vart lagt fram for Formannskapet i tidlegare Meland kommune. Konklusjon og vedtak i spørsmålet vart ein kombinasjon av prinsipp 2 og 3 greia ut i Trafikkanalysen.

Fig.32. Val av prinsipp for trafikkløysing.

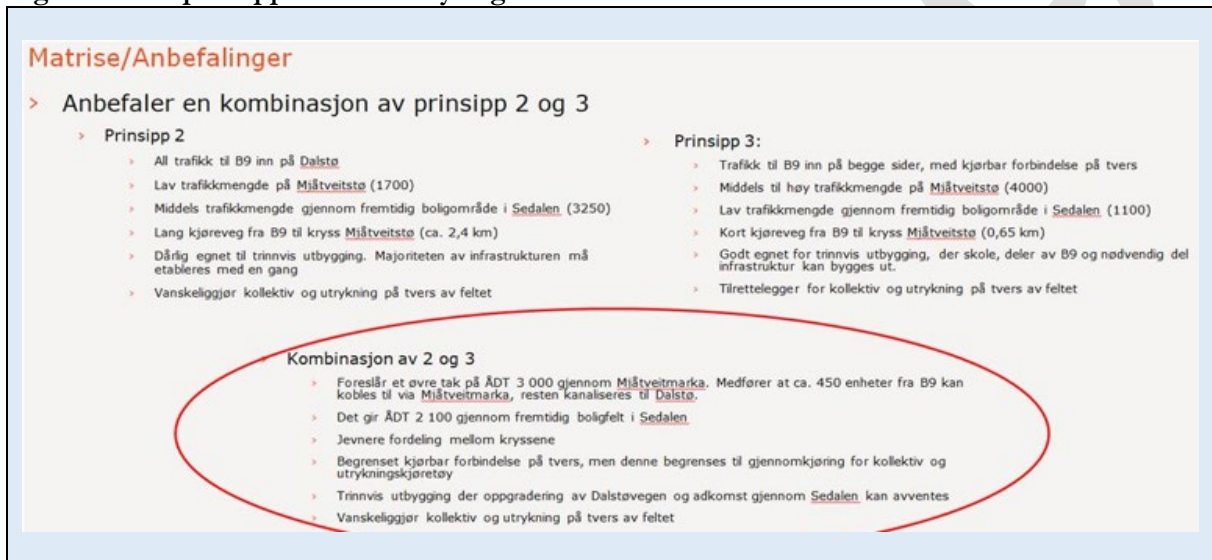
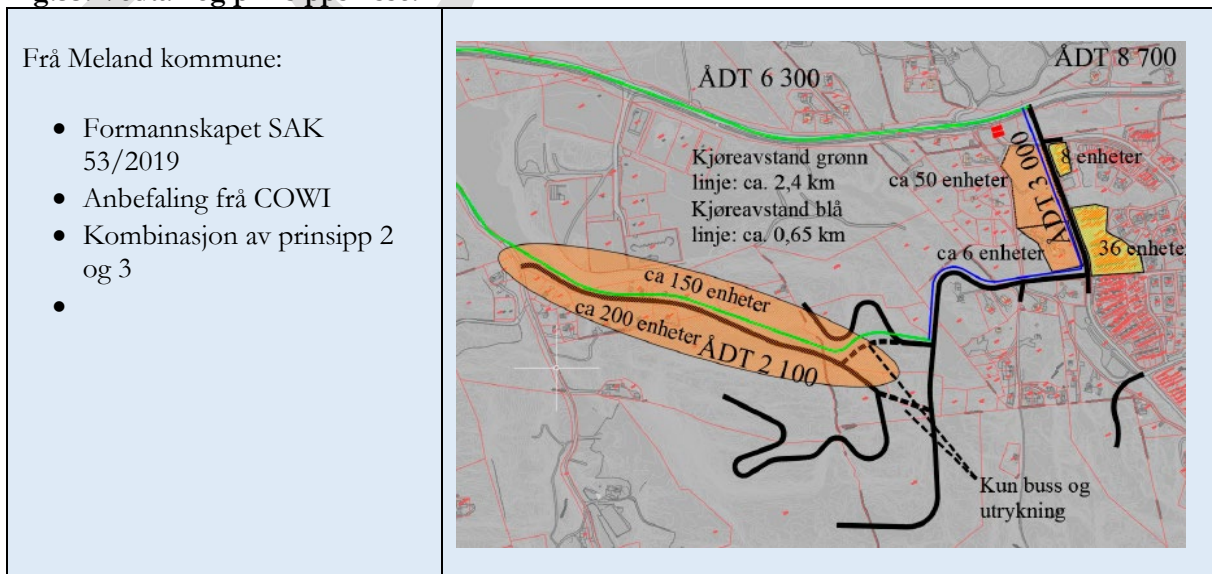
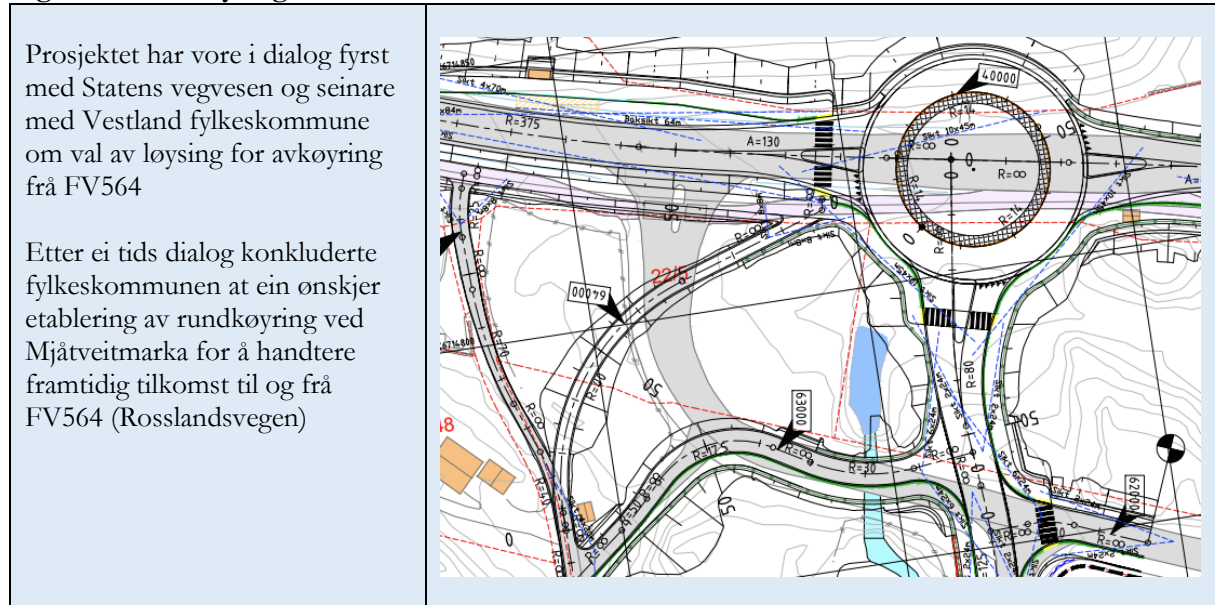


Fig.33. Vedtak og prinsippsskisse.



Det ble i desember 2020 utarbeida eit tilleggnotat til trafikkanalysen. Denne skildrar nærmare situasjonen rundt planlagt barneskule og barnehage ved Mjåtveitstø. Vidare konkluderer rapporten med at ein kan løyse tilkomsten frå FV564 ved anten eit T-kryss eller ved ein rundkøyring.

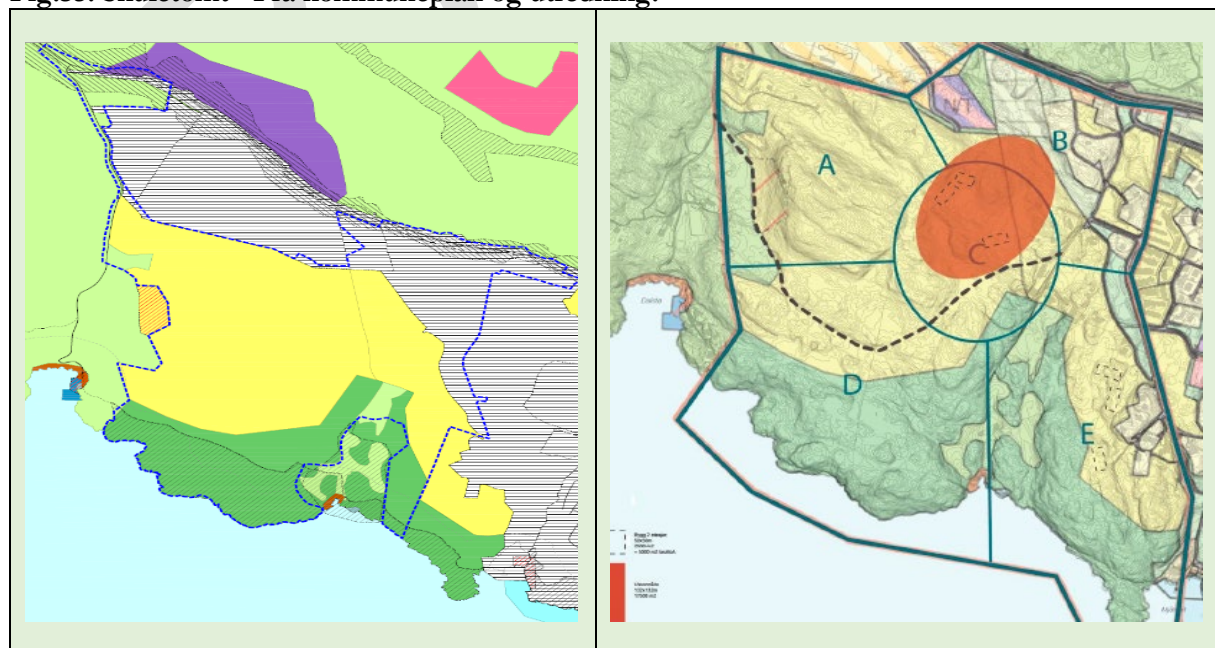
**Fig.34. Avklart løysing for tilkomst frå FV564.**



#### 6.1.4 Barneskule i planområdet

I planprosessen har tenestetilbod vore eit tema. Skulesituasjonen på Frekhaug har over tid vore pressa og som ein del av denne områdeplanen vart det frå Meland kommune lagt inn føring om å gjere greie for tomt til barneskule og ramme dette arealet inn i planen. Med grunn i denne bestillinga har ein under planarbeidet fått utarbeida rapport om mogleg plassering av ny barneskule.

**Fig.35. Skuletomt - Frå kommuneplan og utredning.**



Rapport om barneskule vart utarbeida av OPAFORM arkitektur. Arbeidet tok føre seg 5 alternativ (alternativ A-E) for plassering av ny barneskule innanfor områda B8 og B9 i gjeldande kommuneplan for Meland kommune, no KDP i Alver kommune. Arbeidet gjorde gjennomgåande vurderingar og ein konklusjon og tilråding vart lagt fram for Meland kommune.

Formannskapet i Meland kommune samla seg om alternativ C i rapporten og det vart gjort vedtak om ønska plassering i planområdet i SAK 76/2018, 29.08.2018. Det er i områdeplanen krav om utarbeiding av eigen detaljplan for skuletomten.

**Fig.36. Skuletomt - Til områdeplan og illustrasjon.**



## 6.2 Arealføremål og arealrekneskap

Hovudføremål i planen er bustad, barnehage, undervisning, samferdsel og teknisk infrastruktur, grønstruktur og LNF. Arealrekneskap over dei ulike arealføremåla i framlegget til plan følgjer nedanfor.

### 6.2.1 Arealrekneskap - Føremål

Tab.5. Arealrekneskap Busetnad og anlegg (pbl § 12-5 nr.1).

	Flateareal (m <sup>2</sup> )
Bygningar og anlegg (BA)	122442
Bustader (B)	67111
Bustader-frittliggjande-småhus (BF)	57430
Bustader-konsentrert-småhus (BK)	28809
Bustader-blokker (BB)	19724
Fritidsbustader (FB)	1340
Barnehage (BH)	4944
Undervisning (UN)	22360
Andre idrettsanlegg (AI)	5079
Andre kommunaltekniske anlegg (ØK)	487
Uteopphaldsareal (UTE)	1270
Leikeplass (LEK)	3088
Bustad/forretning/kontor (B/F/K)	1618
Angitt byggje- og anleggsformål kombinert med andre gitte hovudformål (BAA)	591
<b>Sum</b>	<b>336292</b>

Tab.6. Arealrekneskap Samferdsle og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr.2).

	Flateareal (m <sup>2</sup> )
Veg (V)	5985
Køyreveg (KV)	31660
Fortau (FO)	14528
Gang-/sykkelveg (GS)	4652
Gangveg/gangareal/gågate (GG)	2627
Annan veggrunn – teknisk anlegg (AVT)	1436
Annan veggrunn - grøntareal (AVG)	30555
Leskur/plattformtak (PLP)	13
Parkeringsplassar (PP)	1985
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastruktur (SK)	24
<b>Sum</b>	<b>93465</b>

Tab.7. Arealrekneskap Samferdsle og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr.3).

	Flateareal (m <sup>2</sup> )
Naturområde (GN)	189370
Turdrag (TD)	6892
Turveg (TV)	2669
Friområde (FRI)	10573
<b>Sum</b>	<b>209503</b>

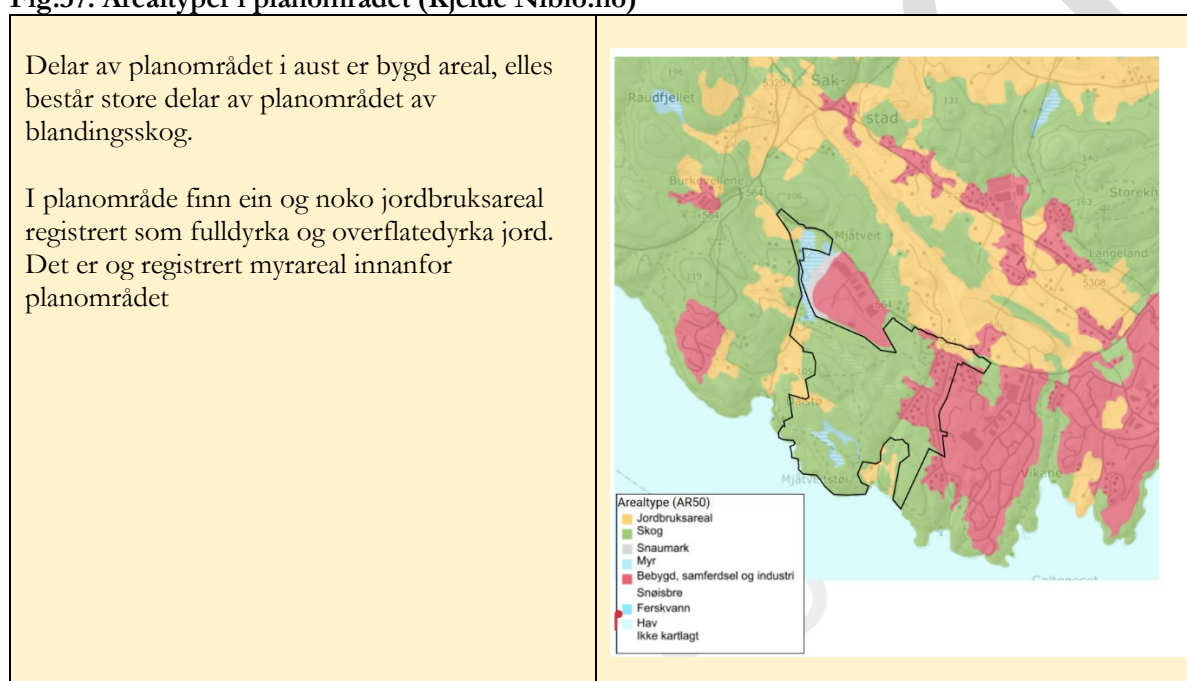
**Tab.8. Arealrekneskap Samferdsle og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr.5).**

	Flatereal (m <sup>2</sup> )
Landbruksformål (L)	52240
Naturformål (N)	4746
<b>Sum</b>	<b>56986</b>
<b>Totalt alle kategoriar</b>	
	<b>696247</b>

## 6.2.2 Arealrekneskap - Arealtype

Det er utarbeida eit eige arealrekneskap for planområdet. Det ligg føre eit rekneskap for eksisterande situasjon og eit for den planlagde situasjonen.

**Fig.37. Arealtyper i planområdet (Kjelde Nibio.no)**



**Tab.9. Arealtypar i planområdet**

	Eksisterande situasjon innan planområdet	Arealtypar innan føreslått ubygd areal	Arealtypar innan føreslått utbygd areal
<b>Jordbruksreal</b>	Ca. 48 daa	Ca. 14 daa	Ca. 34 daa
<b>Skog</b>	538 daa	220 daa	318 daa
<b>Myr</b>	Ca. 30 daa	Ca. 20 daa	Ca. 10 daa
<b>Bebygd areal</b>	80 daa	0,4 daa	79,6 daa

Arealtypar innan ubygd areal er område som ligg urørt i dag, mens arealtypar som ligg innan utbygd areal er område som kan verte utbygd som følgje av reguleringsplanen. Delar av desse område har krav til detaljregulering før ein eventuell utbygging. For meir utfyllande informasjon ligg arealrekneskap for både eksisterande situasjon og for planlagde situasjon med som eit vedlegg i saken.



### 6.3 Byggjeføremål

Det er planlagt ein rekkje ulike arealføremål i områdeplanen, mellom anna ulike typar bustader: frittliggjande, konsentrert og blokker. Vi vil i det følgjande fyrst gjere greie for dei ulike bustadføremåla, og deretter skildrar vi og illustrerer barnehageføremålet og undervisningsføremålet.

#### 6.3.1 Byggjeføremål oversikt

Oversikt over planlagde byggjeføremål er vist i tab.10. Som ein ser er rammene for utbygginga av området eit samansett bilete av eksisterande planer og utarbeiding av nye. Byggjehøgde og utnytting er noko ulik for dei einskilde delområda og kjem tydeleg fram i plankart og føresegn.

Tab.10. Oversikt byggjeføremål.

	Byggjehøgde	Utnytting
Bygningar og anlegg (BA01 – BA05)	I framtidig detaljplan	I framtidig detaljplan
Bustader (B01 – B02)	I framtidig detaljplan	I framtidig detaljplan
Bustader (B03 – B09)	BH k+53,0 – 60,0	%-BYA = 30 - 35%
Bustader (B10)	I framtidig detaljplan	I framtidig detaljplan
Bustader frittliggjande-småhus (BF01 – 05)	BH 9,0	%-BYA = 25 - 35%
Bustader-frittliggjande-småhus (BF06 – 10)	BH k+ 58 - 63,0	%-BYA = 30%
Bustader-frittliggjande-småhus (BF11 – 12)	BH 9,0	%-BYA = 30%
Bustader-frittliggjande-småhus (BF13 – 20))	Gjeldande plan	Gjeldande plan
Bustader-konsentrert-småhus (BK01)	BH k +64,0	%-BYA = 45%
Bustader-konsentrert-småhus (BK02 – 06))	Gjeldande plan	Gjeldande plan
Bustader-konsentrert-småhus (BK07)	I framtidig detaljplan	I framtidig detaljplan
Bustader-blokker (BB01)	BH k+90,0	%-BYA = 35%
Bustader-blokker (BB02)	Gjeldande plan	Gjeldande plan
Fritidsbustader (FB)	Gjeldande plan	Gjeldande plan
Barnehage (BH)	BH k+34,0	%-BYA = 35%
Undervisning (UN)	I framtidig detaljplan	I framtidig detaljplan
Bustad/forretning/kontor (B/F/K)	I framtidig detaljplan	I framtidig detaljplan
Angitte bygge- og anleggsformål (BAA)		

#### 6.3.2 Tomteareal

Minste tomteareal for einebustader er sett til 650m<sup>2</sup> i gjeldande kommunedelplan for Alver kommune. Planforslaget foreslår ei meir konsentrert einebustadutbygging med mindre tomter, samanlikna med krava i kommunedelplanen. Tomtene i planforslaget til einebustad i føremål BF09 og BF10 er på omtrentleg 500m<sup>2</sup>, med eit minimumskrav om 450m<sup>2</sup>.

Målet er å utnytte areala til einebustad på ein betre måte enn det som tradisjonelt vert gjort. Dette er løyst i planen med klyngetunstruktur og fokus på å skape gode bumiljø i utforminga av fellesareala. I delfeltet har ein lagt til rette for store og samanhengande felles uteoppfallsareal som vil oppfylle alle kvalitetskrav i KPA. I tillegg legg ein til rette for inntil 200m<sup>2</sup> privat uteareal på kvar einebustadtomt. Vi vurderer at dette samla sett vil kompensera for at einebustadtomtane er noko mindre enn kommunedelplanen krev. Samstundes er alle bustadar tett på naturområde. Ei tettare utbygging innanfor bustadfeltet vil vere i tråd med statlege føringar og klimamål, og i samsvar med ønskje om å fremje folkehelse med t.d. mindre einsemd.

- Betre utnytting av areal og bustadtomt
- Naturleg følgje av noko redusert parkeringsdekning
- Større fellesareal enn krav i KDP Meland
- Grunnlag for val av utnyttingsgrad, BYA, sikrar fotavtrykk og utanomhusareal

### 6.3.3 Utnyttingsgrad og -form

Korleis ein søkjer å leggje til rette for utbygging kan vere utfordrande. Det er ein del ulike verktøy og tilhøve ein kan leggje vekt på og vurdere som gjev naudsynte rammer for tilrettelegging og utbygging. Konklusjonen av eit slik vurdering må for eit planområde uansett lande på ei eller ein kombinasjon av 4 moglege løysingar.

**Fig.38. Grad av utnytting**

<i>Formålet er å regulere bygningers volum over terreng og bygningers totale areal sett i forhold til behovet for uteoppholdsareal, belastning på infrastruktur og forholdet til omgivelsene. Grad av utnytting fastsettes i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan for et avgrenset område.</i>	<i>Grad av utnytting skal fastsettes etter en eller flere av følgende metoder:</i> a) Bebygd areal (BYA) b) Prosent bebygd areal (%-BYA) c) Bruksareal (BRA) d) Prosent bruksareal (%-BRA)
---	--

Overordna for områdeplanen har ein konkludert med at ein ønskjer å fremje framlegget til plan ved å fastsetje utnyttingsgraden knytt til prosent bebygd areal (%-BYA). Grunngevinga for dette valet er noko samansett og ein kan argumentere med både fordelar og nokre ulempar.

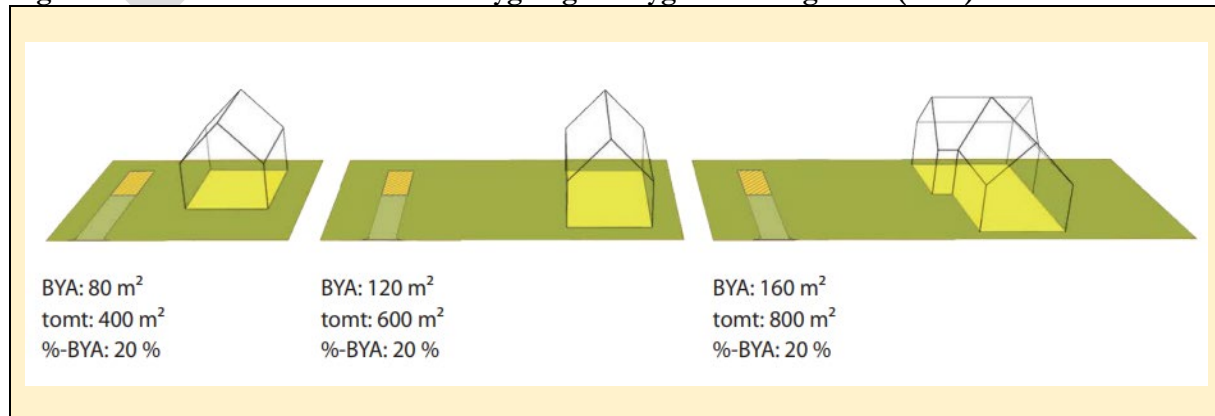
Ein avgjerande del av vektlegginga for dette valet ligg i tilhøve mellom parkeringsdekning, plassering av busetnad, tomtestruktur, terreng, leikeplassar og uteopphaldsareal.

Dette er presisert i kommunedelplanen si føresegn av dei store utbyggingsområda B8 og B9 skal ha høg utnytting og konsentrert busetnad. Me det som bakgrunn har ein i framlegg til denne plan vektlagt desse ulike tilhøva.

Til dømes er tomtestorleik satt lågare enn det om er gjeve i kommunedelplanen for Meland. Dette gjer ein fordi parkeringsdekninga mellom anna er dreid frå å vere i særlege til meir felles og deling. Det gjer at kva som må pressast inn på den einskilde tomt vert mindre. Samstundes for å sikre uteareal, både privat og felles, vil ein vere tydeleg på kva som skal vere «fotavtrykket» til busetnaden slik at ikkje denne flyt ut.

I det vidare (pkt. 6.3.4) søkjer ein å gjere tydeleg tilhøve mellom plankart, tilhøyrande illustrasjonsplan, krav til situasjonsplan og det tekniske innhaldet for kvart delområde i tal og prosent.

**Fig.39. BYA fastset tilhøve mellom bebygd og ubebygd del av eigedom (tomt).**



Kjelde: Rettleiar «Gard av utnytting»



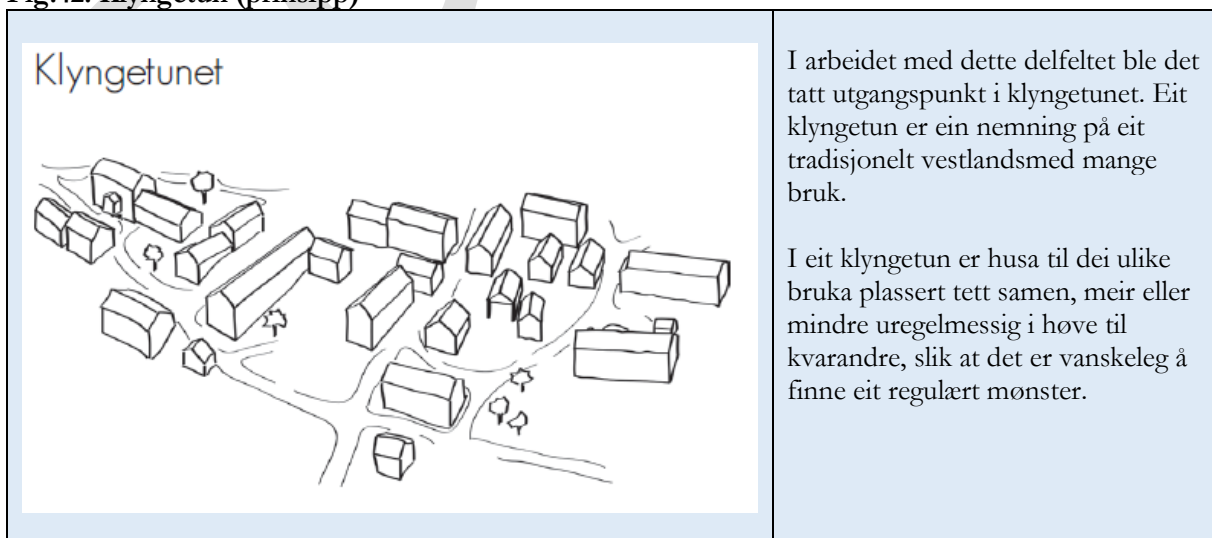
## Delområde B06, B07, BF09 og BF10 (Felt 2)

Desse delområda skal ha litt ulike utforming. I område B06 og B07 kan det leggast til rette for eine-, tomannsbustader og/eller rekkjehus. For delområda BF09 og BF10 skal det etablerast einebustader. Det skal opparbeidast to nye tilkomstar til delfeltet med gangsamband. Delfeltet har sær gode kvalitetar for ei framtidig bustadbygging. Utforminga av området har søkt preferanse i tanke om forming av klyngetun. Det er gode lys og soltilhøve, nært natur og sjø og med utsikt over fjorden. Dette vil gje god bukvalitet.

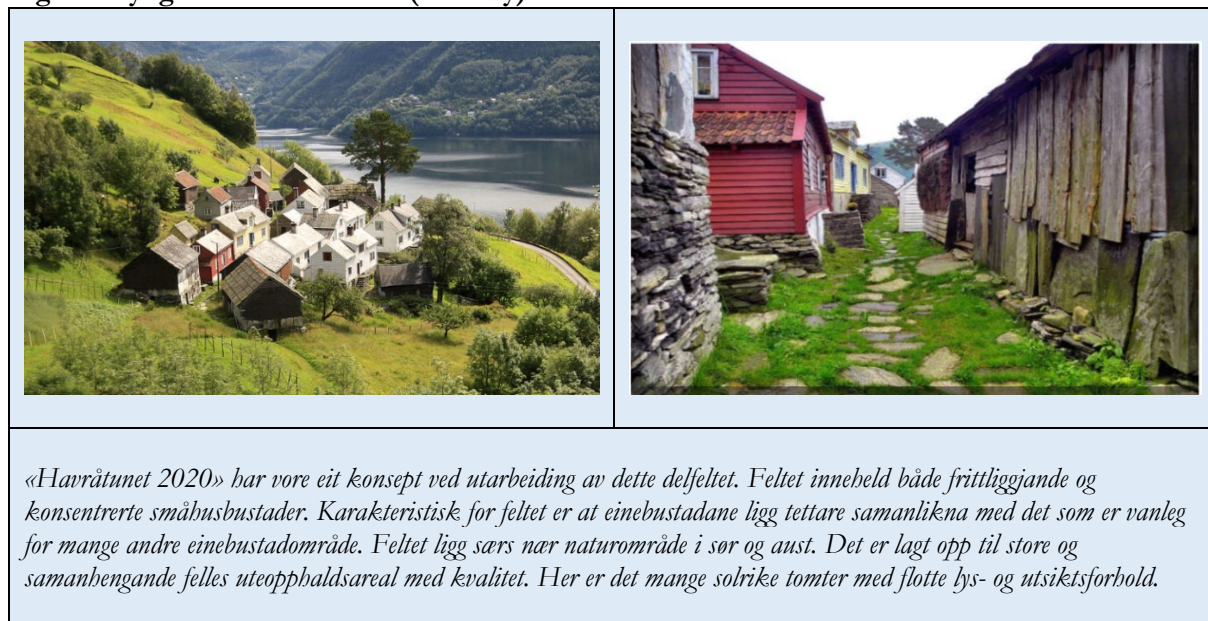
Fig.41. Utsnitt plankart og illustrasjonsplan – B06, B07, BF09 og BF10



Fig.42. Klyngetun (prinsipp)



**Fig.43. Klyngetun – Havråtunet (Osterøy)**



«Havråtunet 2020» har vore eit konsept ved utarbeiding av dette delfeltet. Feltet inneheld både frittliggjande og konsentrerte småbusbustader. Karakteristisk for feltet er at einebustadane ligg tettare samanlikna med det som er vanleg for mange andre einebustadområde. Feltet ligg sær sars nær naturområde i sør og aust. Det er lagt opp til store og samanhengande felles uteopphaldsareal med kvalitet. Her er det mange solrike tomter med flotte hys- og utsiktsforhold.

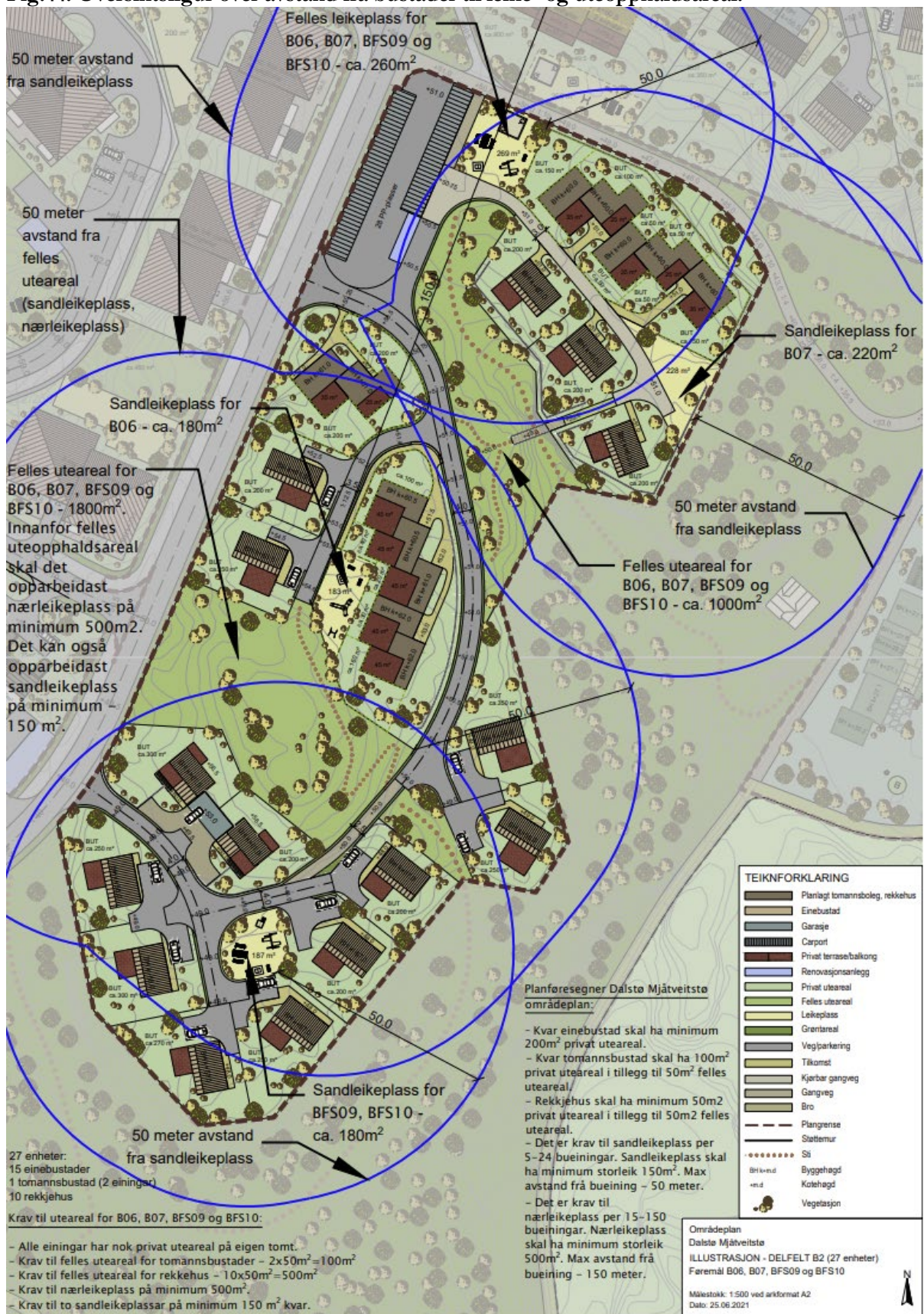
**Tab.12. Utnyttingsgrad i Felt 2**

% -BRA for B06, B07, BF09 og BF10				
Felt	Tal einingar	Areal eigedom, m <sup>2</sup>	%-BYA i plankartet (runda opp)	Maksimal BYA m <sup>2</sup> jf. plankartet
B06	11	6399 m <sup>2</sup>	30%	1920 m <sup>2</sup>
B07	8	3940 m <sup>2</sup>	30%	1182 m <sup>2</sup>
BF09	2	1040 m <sup>2</sup>	30%	312 m <sup>2</sup>
BF10	6	3180 m <sup>2</sup>	30%	954 m <sup>2</sup>

Det er sett krav i føresegnene om at det skal opparbeidast sandleikeplass innanfor føremål B07 og BF10 på minimum 150m<sup>2</sup>. Det skal opparbeidast felles uteopphaldsareal innanfor føremål B06 for B06, B07, BF09 og BF10, på minimum 1500m<sup>2</sup>. Det skal og opparbeidast felles leikeplass innanfor føremål B07 for B06, B07, BF09 og BF10, på minimum 250m<sup>2</sup>. Figur 44 under syner oversikt over avstand frå bustader til leike- og uteopphaldsareal innan feltet.

Delar av bustadføremålet er konsekvensutgreidd då noko av arealet ligg i LNF. Sjå side 5 i konsekvensutgreinga som er lagt ved planforslaget.

Fig.44. Oversiktsfigur over avstand fra bustader til leike- og uteoppholdsareal.



### Delområda BK01 og BB01 (Felt 3)

Det er planlagt for rekkjehus i føremål BK01 og det kan etablerast blokk innanfor føremål BB01. Rekkjehusa innanfor BK01 kan tillatast med sokkelleilegheit. Det skal byggast parkeringsanlegg for blokk og renovasjonsanlegg skal plasserast innanfor kvart føremål.

Fig.45. Utsnitt plankart og illustrasjonsplan – BK01 og BB01



#### I føremålet foreslåast det:

- minimum 25m<sup>2</sup> felles- og minimum 10m<sup>2</sup> privat uteopphaldsareal per buening i blokk (leilegheiter).
- minimum 50m<sup>2</sup> felles- og minimum 50m<sup>2</sup> privat uteopphaldsareal per buening i rekkjehus/rekkjehus med sokkelleilegheit.

Dette er lågare enn krava i kommunedelplanen (KPA) som seier ”I område for konsentrert busetnad (fleire enn 4 bueningar), skal det setjast av privat uteopphaldsareal MUA = min. 50m<sup>2</sup> pr. buening, og felles leikeareal MUA = min. 50m<sup>2</sup> pr. buening. Ved bymessig utbygging med gatestruktur eller ved blokker over 3 etasjar kan høvet mellom privat og felles MUA endrast i reguleringsplan”. Krava er justert for å kunne oppnå målet om fortetting og ei betre arealutnytting. I planområdet er det totalt avsett 209,503 m<sup>2</sup> til grøntareal som kjem i tillegg. Dette utgjer ca. 260 m<sup>2</sup> per bustad for heile området.

Det er planlagt for blokk og konsentrert bustadbygging i eit område med terreng som tillèt høgare utnyttingsgrad enn dei andre delfelta. Vi planleggjar for lågblokker over 3 etasjar. Delfeltet ligg tett på naturområde, grøntdrag med steingard, kyststi og planlagt BMX-løype innanfor f\_UVE03. Skal ein sikre fortetting med ulike buformer og ulike type bustadar innanfor planområdet må ein i nokre område tillate ei høgare og meir konsentrert utnytting. For å få dette til, må ein velgje ei løysing med lågare krav til uteopphaldsareal enn det som er fastsett i gjeldande kommuneplan. Ut frå ei heilskapleg vurdering av området finn vi å kunne forsvare at ein i planen legg opp til redusert uteareal pr. buening innanfor dette delfeltet.

Innanfor føremål BB01 skal det opparbeidast felles uteareal på minimum 3500 m<sup>2</sup> for føremål BB01. I planen har ein hatt fokus på å lage større felles opphaldsareal plassert på attraktive areal. Ein kan då lettare planlegge aktivitetar som famnar eit breiare spekter av brukarar/aldersgrupper enn det ein elles kan få til ved å ha fleire små leikeplassar. Desse areala ligg fint til med omsyn til sol og utsikt og er knytt til dei ulike interne utbyggingsfelt via fortau eller med gangliner i «grønt-korridorar». Dette gjev naturleg og enkel tilgang og aukar potensialet for at uteplassane faktisk skal bli nytta som ein ynskjer.

Privat uteopphaldsareal på 10 m<sup>2</sup> terrasse eller balkong pr. eining i blokk blir vurdert som ei god kvalitet og er sett som eit minstekrav. For dei større bueningane er det naturleg å auke utearealet forholdsmessig etter buflata. Privat uteopphaldsareal for rekkehus og rekkjehus med sokkelleilegheit er i planen sett til 50 m<sup>2</sup> (terreng/terrasse/balkong). Desse bustadene får i tillegg private inngangssonar.

**Tab.13. Utnyttingsgrad i Felt 3**

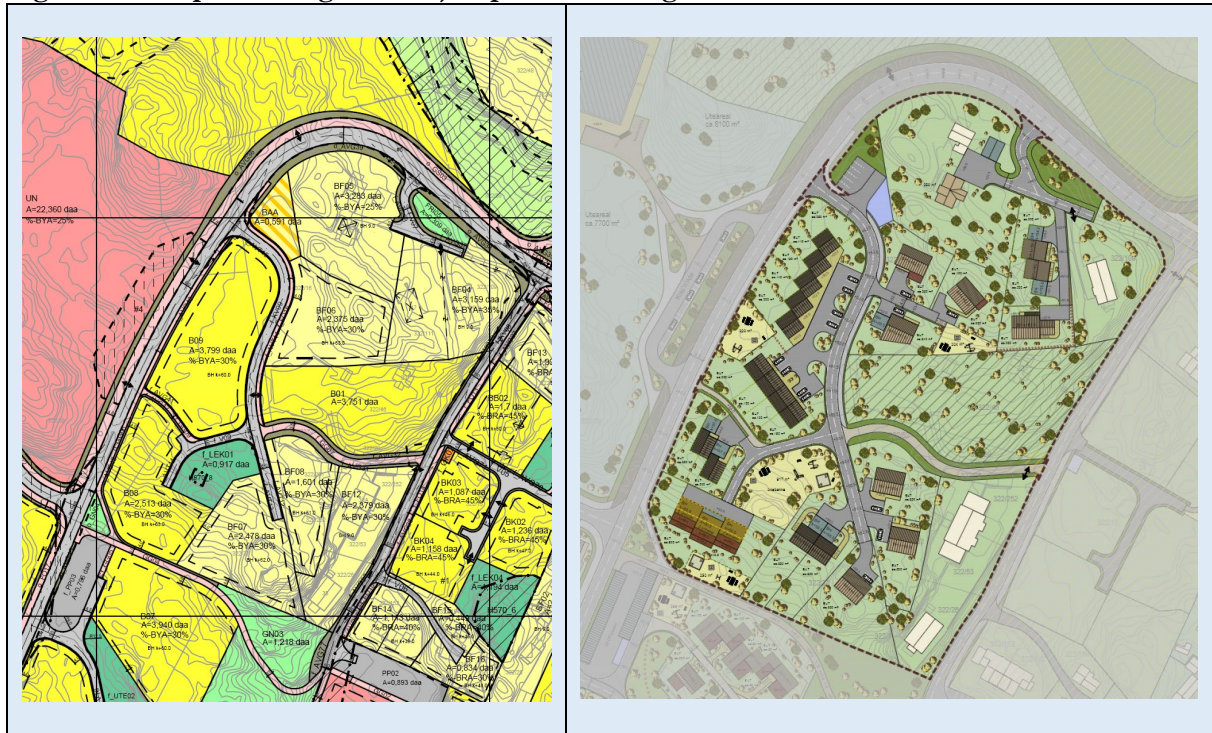
<b>%-BRA for bustader BK01 og BB</b>				
<b>Felt</b>	<b>Tal einingar</b>	<b>Areal eigedom, m<sup>2</sup></b>	<b>%-BYA i plankartet (runda opp)</b>	<b>Maksimal BYA m<sup>2</sup> jf. plankartet</b>
BK01	28	9067 m <sup>2</sup>	45%	4080 m <sup>2</sup>
BB01	134	18034 m <sup>2</sup>	35%	6312 m <sup>2</sup>



### Delområda B08, B09, BF06, BF07 og BF08 (Felt 4)

I føremålet B08 og B09 kan det etablerast både rekkjehus, to-, fire, eller seksmannsbustader. I føremålet BF06, BF07 og BF08 kan det etablerast eine- og/eller tomannsbustadar. Det skal etablerast sandleikeplass innanfor B08 og B09 og BF06 på minimum 150m<sup>2</sup>.

Fig.46. Utsnitt plankart og illustrasjonsplan – BK01 og BB01



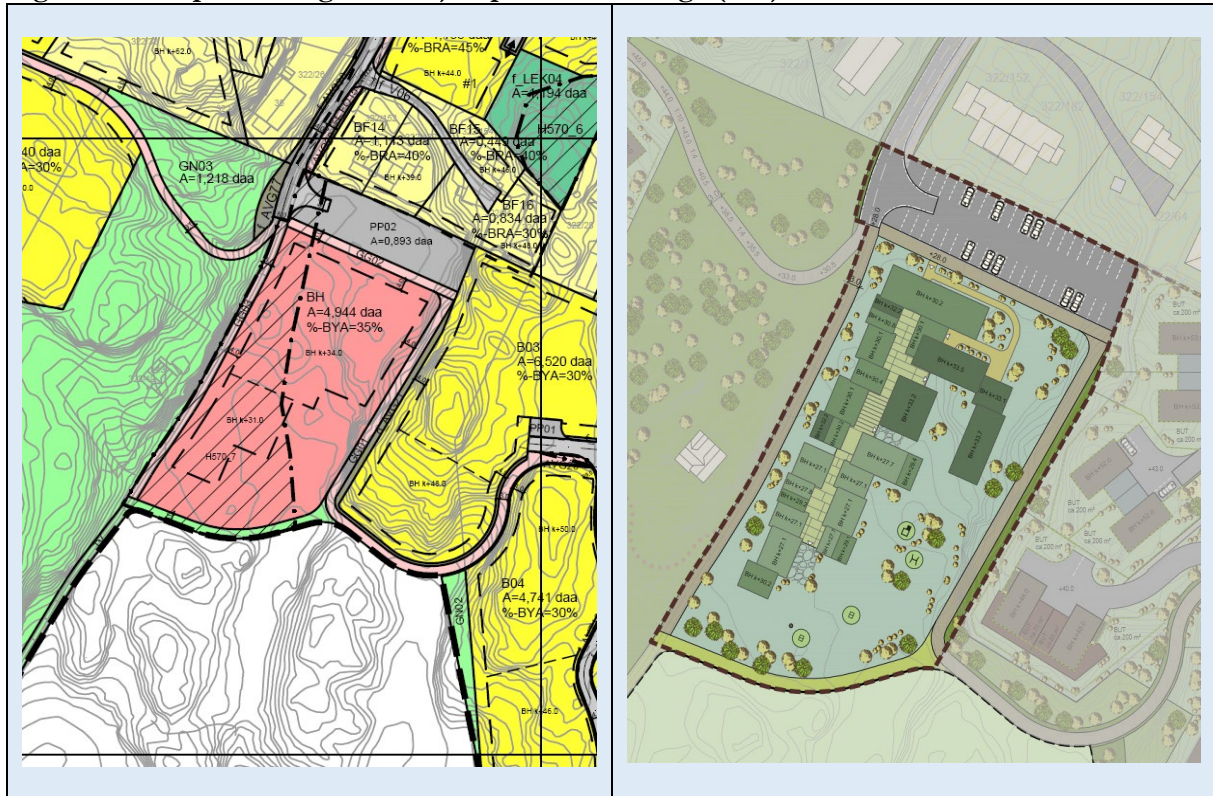
Tab.14. Utnyttingsgrad i Felt 4

% -BRA for bustader BK01 og BB				
Felt	Tal einingar	Areal eigedom, m <sup>2</sup>	%-BYA i plankartet (runda opp)	Maksimal BRA m <sup>2</sup> jf. plankartet
B08	8	2513 m <sup>2</sup>	30%	754 m <sup>2</sup>
B09	9	3799 m <sup>2</sup>	30%	1140 m <sup>2</sup>
BF06	5	2375 m <sup>2</sup>	30%	713 m <sup>2</sup>
BF07	5	2478 m <sup>2</sup>	30%	743 m <sup>2</sup>
BF08	2	1601 m <sup>2</sup>	30%	480 m <sup>2</sup>

## Delområde Barnehage (BH)

Barnehage er foreslått lokalisert sør i planområdet, tett på garden Mjåtveitstø og friluftsområde. Ein ynskjer å legge til rette for å kunne byggja ein gards- og friluftsbarnhage i direkte nærleik til natur.

Fig.47. Utsnitt plankart og illustrasjonsplan – Barnehage (BH)



Forsking gjort på barnehagar i Noreg syner at barnehagar som ligg i tilknytning til natur har store positive gevinstar for barn. Gevinstane synes å vere nær sagt altomfattande, både fysisk, sosialt og psykisk. Undersøkingar synar òg at dei positive gevinstante gjer seg gjeldande vidare i barne- og ungdomsåra. Ei etablering av barnehage der ein disponerer så store friluftsområde, gardshus og tilgang til sjø vil vere unikt også i nasjonal samanheng.

Arealet som ein ynskjer å nytta til barnehageområde ligg på ei flate, og har naturleg tilknytning til gardsområdet på Mjåtveitstø då området er del av ein dal ned mot gards- og kystområdet. Barnehageområdet vil ha ein skånsam tilnærming til naturområdet og ein ynskjer å skapa ein mjuk overgang mellom dei utbygde områda og naturområda.

Ein ynskjer ikkje eit massivt barnehagebygg, men heller ein småskala-utbygging i ein slags klyngetun/rekkehus-struktur (også inspirert av Havrátunet på Osterøy) som kan føya seg fint inn i landskapet.

Gardsområdet på Mjåtveitstø blir i dag nytta av nærliggande barnehage, noko som er ein sær god kvalitet for barna. Ein ynskjer å vidaredyrka denne bruken, då ein barnehage i dette området vil få direkte nærleik til store friluft- og naturområde. I arbeidet med områdeplanen er det planlagt fire ulike gang- og sykkelveggar inn mot plasseringa av gards- og friluftsbarnhagen. Ein barnehage plassert i randsona mellom bustadområdet og grønstruktur vil gje gode høve for tilkomst med gang- og sykkel og bidra til mindre bilbruk.

Barns naturopplevingar vil truleg prege deira forståing og respekt av å ta vare på natur og miljø. Barnehage plassert i randsona mellom bustadområdet og grønstruktur vil gje sær gode høve for tilkomst til naturområdet for både barnehagebarna og for barn og unge i området elles.

### **Kulturminne som ressurs**

Barnehagebygget vil påverke eksisterande veiter (kistegrøftar), men funksjonen skal oppretthaldast. Kistegrøfta som er registrert på område skal i all hovudsak bevarast, samstundes som den skal vedlikehaldas og visast fram som ein del av barnehageprosjektet. Det skal lagast ein utomhusplan som skal vise at funksjonen til kistegrøfta, steingard og delar av jordarealet skal bevarast, og eventuelt takast i bruk av barnehagen. Ein ynskjer å sjå på korleis ein kan ta i bruk resten av kistegrøfta som ein ressurs.

### **Tilgang til turområde og kysten**

Ved bygging av barnehage vil ein òg leggja til rette for ein parkeringsplass tilrettelagt for sykkel og bil. Parkeringsplassen vil vere allment tilgjengeleg utanom barnehagen sine opningstider, og vil vere eit godt tilbod for besøkande som vil nytte seg av rekreasjons- og friluftstilboda i området. Frå parkeringsplassen vil det vere god kopling mot gardsområdet på Mjåtveitstø, kyststien (turløype i terreng nærmast kysten), universell utforma tursti (grusa turløype med slak stigning, som vil ligge nærmare bustadområda), og kystområda.

Parkeringsplassen vil soleis vere eit positivt tiltak for folkehelsa. Bergen og Omland Friluftsråd har i merknad til planarbeidet spelt inn om det kan byggjast ein parkeringsplass innanfor planområdet som kan fungera som ein sambruksløyising. Dei visar mellom anna til Elvavika friluftsområde omtrent 600 meter i luftline aust frå planområdet som ikkje har offentlege parkeringsmoglegheiter.

Barnehageforemålet er konsekvensutgreidd. Konsekvensutgreiinga er lagt ved planforslaget.

### 6.3.5 Delområde med krav om detaljplan

#### Delområde B01, B02, B10, BK07, BA01-BA05

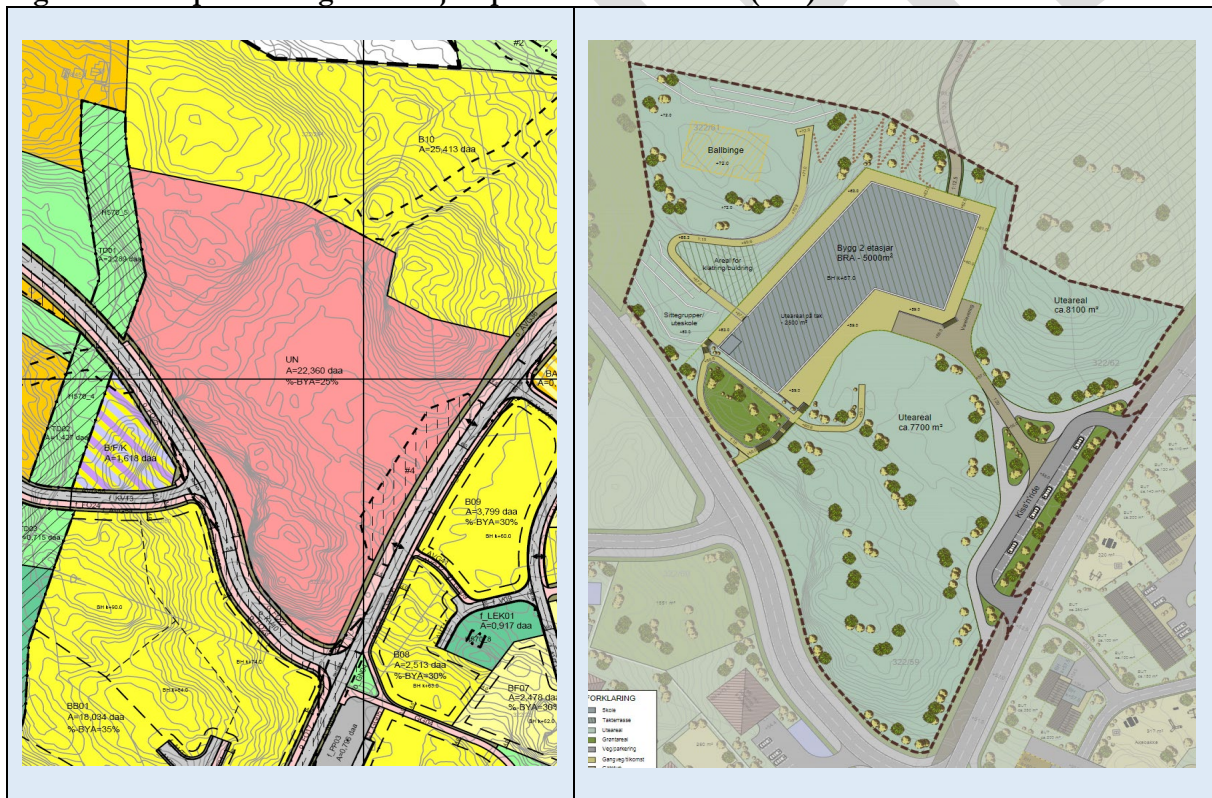
Det skal leggest til rette for bustader i føremåla. Byggjehøgde, byggjegrænse, bustadtype og tilhøyrande uteareal, vegar og annan infrastruktur skal avklarast i detaljreguleringsplan. Det skal sikrast tilkomst til føremål BA01 frå B10.

I det vidare vil vi ta utgangspunkt i eitt og eitt felt i vår gjennomgang for delfelt som skal detaljregulerast i områdeplanen. For å gjere det most mogleg oversiktleg er til saman fire delfelt med føremål bustad.

#### Delområde Skule/Undervisning (UN)

Endeleg forslag til plassering av skule er i tråd med tilrådingane frå Cowi i den overordna trafikkanalysen, og innanfor område kalla alternativ C i skulerapporten «Vurdering av plassering ny barneskule Frekhaug – Dalstø». Foreslått plassering er også i tråd med vedtak i Formannskapet i Meland kommune. Området er ikkje detaljregulert, men areal er sett av til offentleg eller privat tenesteyting. Området må i tråd med føresegna detaljregulerast før området kan nyttast som skuleføremål – undervisning.

Fig.48. Utsnitt plankart og illustrasjonsplan – «Skuletomta» (UN)



Skulebygget er plassert i god avstand frå industriområdet. Slik skulen er foreslått plassert vil utearealet ligge samla med ei naturleg oppdeling i ulike sonar. Dette vil kunne gje spanande og velfungerande uteareal med sol, lys, utsikt og spanande topografi.

I planlegginga av veg inn i området har ein hatt stort fokus på å oppnå ei god hjertesone kring skulen. I arbeidet har ein klart å finne ein trasé som tilfredsstillar krava til stigning og kurvatur, utan at det vert naudsynt med store terrenginngrep. Planlagt infrastruktur løyser ut skule- og bustadareal innanfor områdeplanen på en fornuftig måte. Skulen skal vere stor nok for 400 elevar. Uteområdet skal minimum vere på 17 500 m<sup>2</sup> i tråd med eksisterande retningslinjer, og

bygningmassen skal vere minimum 5 000 m<sup>2</sup> BRA. Skuletomta tilfredstillar arealkrav i eksisterande retningsliner.

### **Skulebygget skal nyttast som møteplass i nærmiljøet**

Foreslått plassering av skuletomt vil gjere anlegget tilgjengeleg for lokalbefolkninga og nærmiljø på fritida. Uteområdet vil ha gode soltilhøve og vil ikkje vere utsett for støy eller annan forureining. Det skal sikrast opparbeiding av uteareal med universell utforming i størst mogleg grad, der det lar seg gjere i høve til terreng.

Høgdedraget i det kuperte/bratte terrenget bak skolen kan gi rom for utøving av allsidig fysisk aktivitet. Illustrasjonen skal vise korleis vi kan løyse ballplass (ballbinge), uteareal for allsidig lek, sittegruppe for uteskule m.m. Vi skal ta høgde for å ta vare på vegetasjon, urørt natur og bevare landskapet for å fremme variert bruk og lek. Vi vil unngå å leggje til rette for store flater (fotballbaner o.l). Ny forskning viser at det er betre med uteareal som har mellomstore soner med gode samband, men som ikkje er for funksjonsbestemte i si tilrettelegging.

Når det gjeld gangsamband og trafikktryggleik vil ein få til bilfrie koplingar inn mot skulen, og ei god hjartesone. Stopp for levering av skulebarn (kiss`n ride), skal lokaliserast i god avstand frå skulebygget. Det skal leggast til rette for gang- og sykkeltilkomst for skulebarna med fortau, gang- og snarvegar.

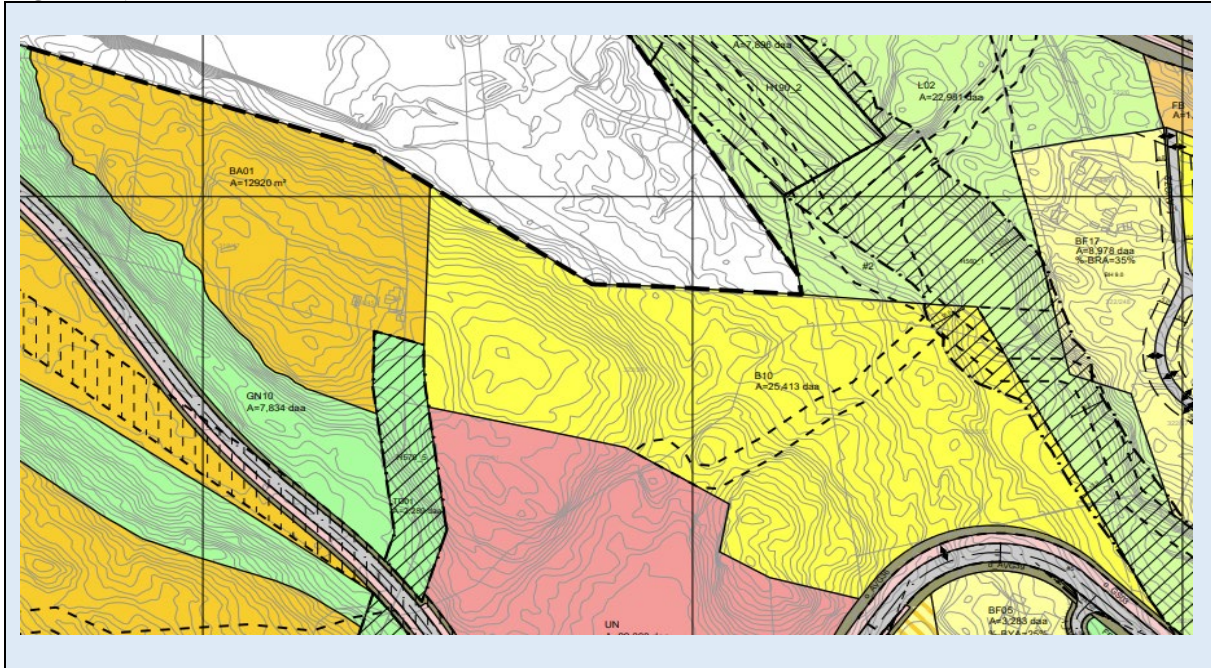
Det vil vere mogleg å køyre fram til skulebygget for dei med særlege behov.

Framtidig busetnad vil lokaliserast nord og sør for skuletomta, med tilkomstvegar, snarvegar, naturområde og terreng som naturleg skilje (grøn buffersone).

### Delområde B10 og BA01

For delområda B10 og BA01 vert det stilt krav om utarbeiding av detaljplan før tiltak kan gjennomførast. Delområde BA01 ligg på del av høgdedrag som berre kan ha tilkomst over delområde B10. Difor må desse to område i det vidare sjåast på samla. Kloppedalsbekken som er sidebekk til Mjåtveitelva renn frå nordvest mot søraust i dette området med den sårbare arten elevperlemuslingar.

Fig.49. Mjåtveit Terrasse



Sjølv om det skal utarbeidast detaljplan for områda søkjer ein å leggje inn rammer i områdeplanen som gjev rom for ønska utnytting og forming av busetnad og tilhøyrande anlegg.

Fig.50. Illustrasjon over mogleg utnytting av området (Kjelde. SE-Arkitektur)



**Kommunaltekniske anlegg (ØK)**

Areala skal mellom anna nyttast til avfallshandtering og trafo. Det kan og nyttast til postkassar m.m. Det skal fortrinnsvis leggest til rette for nedgraven renovasjonsløyising.

**Uteopphaldsareal (UTE)**

I felles uteopphaldsareal f\_UTE1 og f\_UTE2 skal det leggest til rette for ein sosial møteplass med t.d. benk, bord og utegrill. I felles uteopphaldsareal f\_UTE3 skal det leggest til rette for BMX-løype. Eksisterande steingard skal bevarast.

**Leikeplass (LEK)**

I felles leikeområde f\_LEK01 skal det opparbeidast både sandleikeplass og nærleikeplass. Torvhuset innanfor føremålet skal settast i stand og sikrast, og nyttast som ein del av nærleikeklassen. Leikeklassen er felles for B08, B09, BF06, BF07 og BF08.

**Føremål Bustad/forretning/kontor (B/F/K)**

Det skal leggest til rette med bustad, forretning og kontor i føremålet. Byggjehøgde, byggjegrænse, bustadtype og tilhøyrande uteareal, vegar og annan infrastruktur skal avklarast i detaljreguleringsplan. Det kan etablerast dagligvarehandel i føremålet.

## 6.4 Uteoppholdsareal

### 6.4.1 Privat og felles uteoppholdsareal

Kommunedelplanen sine føresegner bestemmer minimumsareal for uteoppholdsareal, kalla MUA (minste uteoppholdsareal). Arealet som blir medrekna i MUA skal vere godt eigna til opphald og rekreasjon. MUA kan omfatte ein kombinasjon av private område tilknytt einskild buening (t.d. hage, balkong og terrasse) og fellesareal, t.d. leikeareal som kan nyttast av fleire bueningar.

I felles uteoppholdsareal inngår både leikeplassar og anna uteareal tilknytt bustadane. Det har vore naturleg å sjå på nokon av delfelta i samanheng når ein har planlagt for dei felles leike- og uteoppholdsareala. Dette er gjort på grunn av avstandar og for å hindre unødige kryssing av samlevegen gjennom området.

### 6.4.2 Andre uteoppholdsareal

Plan for leikeareal er i all hovudsak planlagt i tråd med Meland sin kommuneplan (no kommunedelplan i Alver kommune). Tabell nedanfor er henta frå føresegna til kommunedelplanen. Det er lagt til rette for leike- og uteoppholdsareal utover kravet i gjeldande kommunedelplan i områdeplanen.

Tab.15. KDP Meland – Krav til felles leike- og opphaldsareal ute.

	Sandleikeplass	Nærleikeplass	Større leikeområde
Bueiningar pr. leikeplass	<ul style="list-style-type: none"><li>• 5–24</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 15–150</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 150–500</li></ul>
Storleik (min)	<ul style="list-style-type: none"><li>• 150–250m<sup>2</sup></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 500–1500m<sup>2</sup></li><li>• 2 x 750m<sup>2</sup></li><li>• 3 x 500m<sup>2</sup></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 3000–5000m<sup>2</sup></li><li>• 2 x 2500m<sup>2</sup></li></ul>
Utstyr	<ul style="list-style-type: none"><li>• Sandkasse</li><li>• Leikereiskap (min. 2)</li><li>• Bord/benk</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Leikereiskap (min. 2)</li><li>• Vegetasjon</li><li>• Naturterreng</li><li>• Sand/asfalt</li><li>• Bord/benker</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vegetasjon</li><li>• Naturterreng</li><li>• Gress/grus</li><li>• Asfalt</li><li>• Mål</li></ul>
Aktivitet	<ul style="list-style-type: none"><li>• Småbarnsleik</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Balleik</li><li>• Sykling</li><li>• Aking</li><li>• Byggeleik</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Balleik</li><li>• Sykling</li><li>• Aking</li><li>• Byggeleik</li></ul>
Plassering	<ul style="list-style-type: none"><li>• Max 50m frå buening</li><li>• Augekontakt med buening</li><li>• Skjerma frå køyreveg</li><li>• Meste av arealet er flatt</li><li>• Min 50% sol ved jamdøgn kl. 15</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Max 150m frå buening</li><li>• Trafikktrygg tilkomst</li><li>• Skjerming mot trafikk og bustad</li><li>• Min. 50% flatt</li><li>• Min. 50% sol ved jamdøgn kl. 15</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Max 500m frå buening</li><li>• Trafikktrygg tilkomst</li><li>• Skjerma mot trafikk</li><li>• God avstand frå bustadar</li><li>• Min. 50% flatt</li><li>• Min. 50% sol ved jamdøgn kl. 15</li></ul>
Dekke	<ul style="list-style-type: none"><li>• Toppdekke 0–5mm banedekke</li><li>• 10cm tykkelse på grov grus 0–16 T1</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Toppdekke 0–5mm banedekke</li><li>• 10cm tykkelse på grov grus 0–16 T1</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Toppdekke 0–5mm bane-dekke</li><li>• 10cm tykkelse på grov grus 0–16 T1</li></ul>
Gjerde	<ul style="list-style-type: none"><li>• Flettverksgjerde</li><li>• Maske 5x5cm</li><li>• Sintret plast</li><li>• T50 stolper vert styrkt med rør oppe og nede</li><li>• Høgde 113cm</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Inngjerding vurderast</li><li>• Høgde etter vurdering/behov</li><li>• Same kvalitet som sandleikeplass</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Inngjerding vurderast</li><li>• Høgde etter vurdering/behov</li><li>• Same kvalitet som sandleikeplass</li></ul>
Port	<ul style="list-style-type: none"><li>• Port med barnehagelås</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Etter vurdering</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Etter vurdering</li></ul>



## 6.5 Kulturminne og kulturmiljø

**Fig.51. Kulturminne og omsynssone**

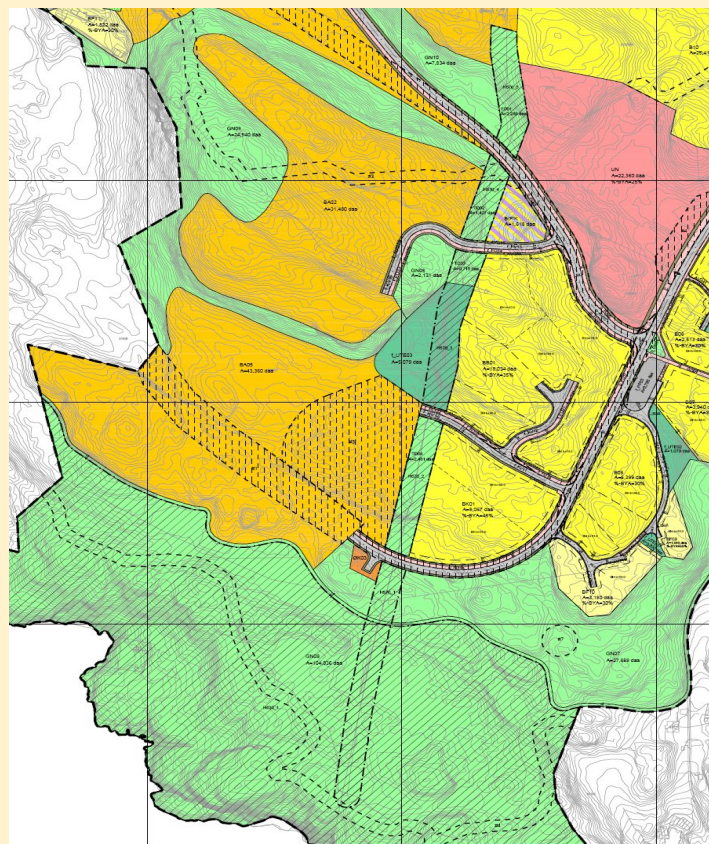
Det er utarbeid ein eigen kulturminnedokumentasjon for planområdet, datert mars 2018, utarbeid av Historikarverksemda.

Det skal takast særskilt omsyn til kulturminne, og det vert lagt egne omsynssoner på desse .

Torvhus skal bevarast i tråd med anbefalinga i kulturminnerapporten.

Det eldre steingjerde frå sør til nord i planområdet skal bevarast så langt som mogleg. Dette steingjerde er vist med omsynssone på plankartet og i illustrasjon under.

Det er utarbeida egne føresegn for kulturminna og korleis dei skal ivaretakast.



**Fig.52. Steingjerde**



## 6.6 Samferdsel og Mobilitet

Det er lagt til rette for to tilkomst til området, ein frå fylkesvegen via Mjåtveimarka og ein frå krysset ved Dalstøvegen. Det skal opparbeidast ein rundkøyring ved Mjåtveitmarka etter dialog med vegstyresmaktene gjennom planprosessen. Det er laga ein overordna trafikkanalyse for planområdet (Cowi 2019) og eit tilleggsnotat til trafikkanalysen (Cowi 2020).

Planforslaget tar opp i seg anbefalinga i analysen når det gjeld plassering av rundkøyring. Rundkøyringa vil redusere på hastigheita på fylkesvegen. Då vil ein kunne legge til rette for universelt utforma kryssing for mjuke trafikantar over deløyene, og ein treng ikkje planskilt kryssing med lange ramper. Den overordna trafikkanalysen legg som føring at planlagt bustadbygging ikkje skal ha tilkomst gjennom industriområde.

Vi har foreslått tilkomst til skule for tilsette gjennom Dalstøvegen, med tilrettelagt parkering i passe frå skulen. Slik tilkomst fører til mindre køyring gjennom planområdet og redusert ÅDT i Mjåtveitmarka. Det gjev også auka trafikktryggleik for barn som skal gå/sykle til skulen og til ”hjartesona” med bilfrie koplingar inn mot skulen.

”Hjartesona” rundt skulen gjer det sikrare for elevane å gå/sykle. Barn som blir køyrd, blir sett av på bestemte stoppe- og hentestader utanfor ”hjartesona”. Ideen med ”hjartesone” er eit samarbeid mellom ulike aktørar som ønskjer å fremme tryggleik, sikkerheit og helse for barn på skulevegen (Statens vegvesen, Syklistenes Landsforening, Politiet, Trygg Trafikk, Helsedirektoratet, Miljøagentene, Foreldreutvalget for grunnsopplæring).

### 6.6.1 Parkeringsdekning - Oversikt

Lågare parkeringsdekning er i tråd med statlege føringar og klimamål. Samstundes er det då viktig å legge opp til minst mogleg bilbruk i området. Det er eit mål at barna skal gå/sykle til den framtidige skulen og at ein skal gå/sykle for å levere barna i gards- og friluftsbarnhagen. I planen er det lagt stor vekt på at gang og sykkelvegane blir lagt til stader der folk naturleg ferdast.

I planområdet og delfelta er det planlagt fleire snarvegar og gang- og sykkelvegar med gode stigningsforhold. Dette blir gjort for at fleire skal kunne velje bort bilen og heller nytte andre transportløyser i kvardagen. Med ein parkeringsplass pr. eining, pluss gjesteparkingsplassar, vil ein redusere bilbruken. Samla vil alle tiltak føre til betre folkehelse. Etter krav i gjeldande kommunedelplan for Alver kommune skal minimum 5,0 % av minimumskravet for parkeringsplassar vere utforma og reservert rørslehemma.

Tab.16. Parkeringsdekning - Oversikt

Type bustad	Parkeringsdekning (pr. bueining)	Gjesteparkering (pr. bueining)	Sykkelparkering (pr. bueining)
Einebustad	1	1	Min 2
Tomannsbustad	1	1	Min 2
Rekkjehus	1	0,3	Min 2
Sokkelleilighet	1		Min 2
Seksmannsbustad	1	0,3	Min 2
Blokkar	1	0,4 pr. 100m <sup>2</sup> BRA*	Min 2
<b>Totalt (bustad)</b>	<b>255</b>		<b>490</b>
Barnehage	0,2 pr. barn		Min 0,5 pr. tilsett
Kontor/forretning	Gjeldande KPA		Gjeldande KPA

\* BRA= bruksareal bustad (ikkje garasje og fellesareal)

### 6.6.2 Bilparkering - Skilnad KDP Meland og Områdeplan

Framlegget til plan foreslår noko lågare parkeringsdekning i alle delfelt samanlikna med krav i kommunedelplanen for Meland. Når ein skal samanlikne må ein ta med seg at KDP Meland stiller krav til parkering pr buening i særlege, eksklusivt for den einskilde eining. Områdeplanen gjer framlegg om å redusere talet parkeringsplassar som er eksklusiv og legg til rette for eit relativt høgt tal for «gjesteparkering» eller deling.

Vidare legg ein til rette for eit gitt tal med parkering for bildeling. Denne type tilrettelegging er ikkje bruk i Alver kommune før, men vil vere ein del av framtida i bustadområda i kommunen. Tal frå andre stader, mellom anna Bergen, tilseier at kvar parkeringsplass for bildeling som utgangspunkt kan erstatta inntil 15 vanlege parkeringsplassar altså eit forhold på 1:15. Sjølv eit tilhøve på berre tredjedelen, altså 1:5, vil gjere store utslag på behovet for beslag av viktige areal i bustadområda våre.

Som det kjem fram nedanfor er det i utgangspunktet ikkje skilnad mellom framlegget og KDP Meland for ein del eine- og tomannsbustad. Det er svært liten skilnad når det gjeld rekkjehus medan bygningstypen «Blokk» ikkje er gitt i KDP Meland. Grepet med bruk av «Gjesteparkering» gjer at ein ikkje må binde opp privat bustadeigedom til parkering, men kan samle dette. Samstundes er det eit rom for fleksibilitet i høve til at ikkje alle har to bilar, nokon har berre ein og nokon ønskjer bildeling og forventar at det er lagt til rette for dette. Sidan bildeling er ein ny faktor er dette grepet ikkje rekna inn i parkeringsdekning, men kjem i tillegg.

**Tab.17. Parkeringsdekning - Bil**

Alle tal pr buening	Områdeplan		KDP Meland	Skilnad
	Fast	Gjest		
Einebustad	1	1	2	0
Tomannsbustad	1	1	2	0
Rekkjehus $\geq$ 5	1	0,3	1,5	-0,2
Blokkar	1	0,4/100m <sup>2</sup> BRA	Har ikkje*	
Barnehage	0,2 (tilsett)		0,6 (tilsett)	-0,4

\* KDP Lindås – Konsentrert bustadforemål – min 1/max 2

### 6.6.3 Sykkelparkering – Skilnad KDP Meland og Områdeplan

Områdeplanen har ambisjon om å gå i retning av å leggje til rette for mindre bilbruk og meir sykkel og gange. Det skal difor leggjast til rette for sykkelparkering på ein trygg og sikker måte. Det skal og leggjast til rette slik at sykkel står tørt.

**Tab.18. Parkeringsdekning - Sykkel**

Alle tal pr buening	Områdeplan	KDP Meland	Skilnad
Einebustad	Min 2	0	+2
Tomannsbustad	Min 2	0	+2
Rekkjehus $\geq$ 5	Min 2	0,5	+1,5
Blokkar	Min 2	0*	+2
Barnehage	Min 0,5 / tilsett	0,2 / tilsett	+0,3

\* KDP Lindås – Konsentrert bustadforemål – min 2

#### **6.6.4 Tilhøve for parkering av sykkel og bil**

- Sykkelparkering skal prioriterast før bilparkering og vere plassert ved inngangar
- Sykkelparkering skal gje høve til å låse sykklar til ein fast installasjon og i størst mogleg grad vere i le for nedbør og vind
- I felles parkeringsanlegg (fellesgarasje eller utvendig parkeringsplassar) for bil skal min. 5 % av plassane vere utforma og reservert menneske med nedsett funksjonsevne
- Parkeringsanlegg skal ha ladestasjon for el-bil og el-sykkel
- Ved detaljreguleringsplan kan føreseigna om parkering fråvikast når det føreligg ein parkeringsanalyse/mobilitetsanalyse som dokumenterer tilfredsstillande parkeringsløyningar

#### **Frittliggjande eine- og tomannsbustadar**

- Sykkelparkering skal prioriterast før bilparkering og vere plassert ved inngangar
- Sykkelparkeringsplassar skal gje høve til å låse sykklar til ein fast installasjon og i størst mogeleg grad vere i le for nedbør og vind
- I felles parkeringsanlegg skal min. 5 % av plassane vere utforma og reservert rørslehemma
- Felles parkeringsanlegg skal ha ladestasjon for el-bil/sykkel

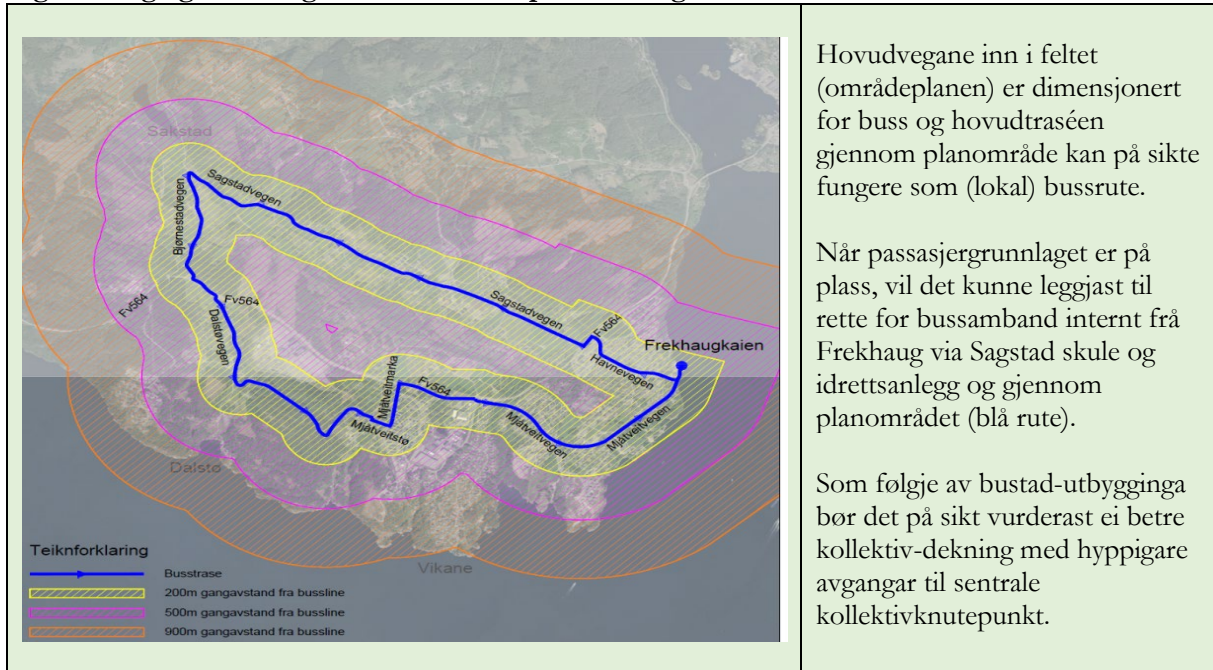
#### **Konsentrert bustad – Småhus i kjeder med inntil 3 etasjar**

- Felles parkeringsanlegg skal det leggjast til rette for lading av el-bil og el-sykkel
- Alle parkeringsplassane skal vere utforma og tilrettelagt for universell utforming
- Parkeringsplassane kan samlast i fellesanlegg
- Parkeringsanlegget skal skjulast i terreng i størst mogeleg grad
- Inntil 8 parkeringsplassar/garasjar for B04 kan etablerast innanfor B05 med avkøyrse til f\_V04

### 6.6.5 Kollektivtilbod

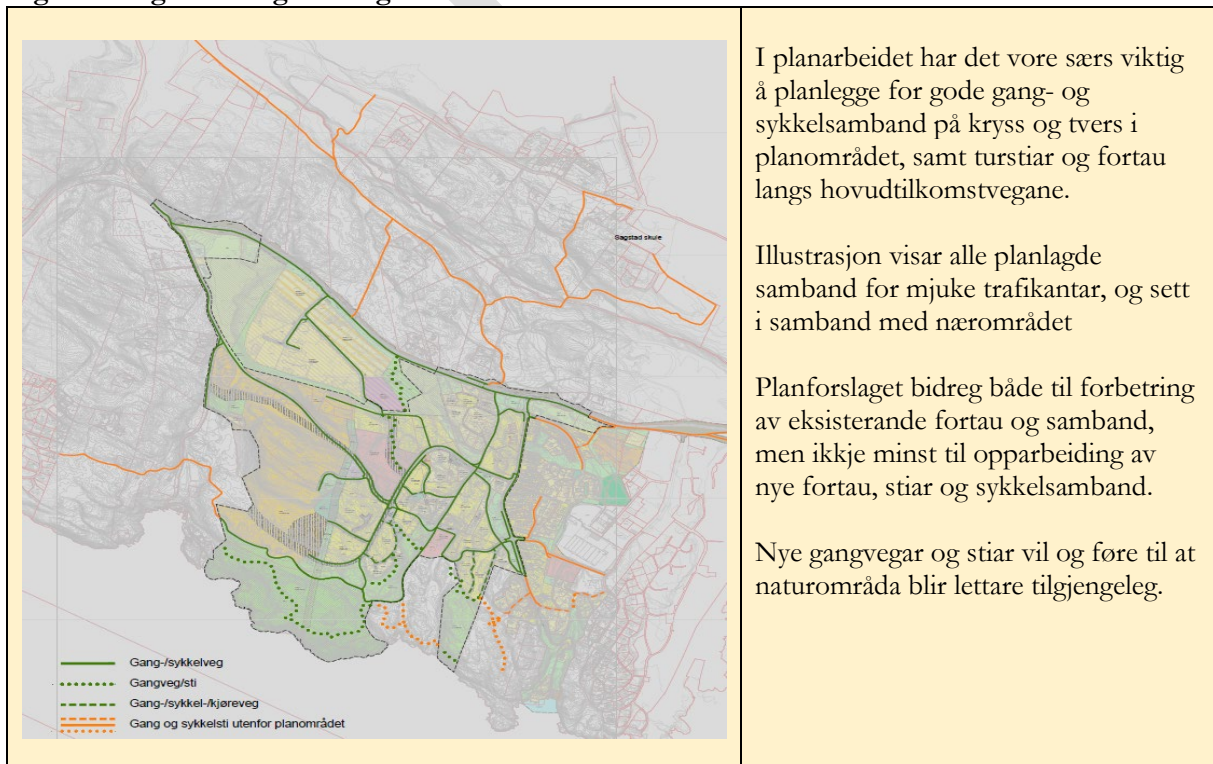
Dagens kollektivtilbod er fast og regelmessig sjølv om det er skilje på tettheten av avganger når ein passer terminalen på Frekhaug. Rundkøyringa og busstopp ved Esso Frekhaug eg er og eit snupunkt nokre 100-meter før planområdet. Etablering av rundkøyring vil på sikt kunne flytte snupunktet for fleire bussavgangar.

Fig.53. Mogleg framtidig intern busstrasé på Frekhaug



### 6.6.6 Gangtraséar og snarveggar

Fig.54. Gangtraséar og snarveggar



### **6.6.7 Sykkel**

Det er lagt vekt på å leggje til rette for sykkel. Det vil vere enkelt å sykle innanfor feltet mellom anna til den framtidige barneskulen. Det er og kort veg til sykkelvegen langs fylkesvegen, som vil kunna nyttast mellom anna til og frå arbeid. Det er krav til sykkelparkering for alle bueningar.

### **6.7 Universell utforming**

Føresegna sikrar tilrettelegging slik at flest mogleg bustader får trinnfri tilkomst for rørslehemma og at trafikkområde og leikeplass skal vera utforma slik at alle så langt råd er skal kunne nytte dei utan spesiell tilpassing eller hjelpemiddel.

Der er regulert for ein universelt utforma gangveg gjennom naturområde. Slik vil alle få moglegheit til å komme fram til garden Mjåtveitstø og til friluftsområdet.

FORSLAG

## 6.8 Teknisk infrastruktur

### 6.8.1 Vassforsyning- og avlaup

Det er utarbeidet ein VAO-rammeplan som skal leggest ved planforslaget. Planen angir prinsipp-løysingar for området, samanheng med overordna hovudsystem og dimensjonering og viser overvasshandtering. Ved detaljregulering skal det utarbeidast eigne VAO-rammeplanar. Der det ikkje skal utarbeidast detaljreguleringsplan skal overvasshandtering visast i samband med byggjesøknad.

### 6.8.2 Renovasjon

Det er i planarbeidet vore vurdert kvar det er naudsynt å plassere renovasjonsløysingar i tråd med NGIR sine krav. Illustrasjonane visar korleis det kan løysast, men endeleg plassering er ikkje fastsett. Det er sett krav i føresegnene om at renovasjonsløysing må vere på plass før ein får brukstillating. Planlagde vegar tar høgde for renovasjonsbil.

All avfallshandtering skal skje innanfor føremål avsett til busetnad eller fortrinnsvis nedgravne løysingar innanfor eige føremål. Ved detaljplan og ved søknad om rammeløyve skal det dokumenterast korleis tiltak skal inngå i gjennomføringa av ein samla løysing i området.

Det kan etablerast renovasjonsløysing innanfor B03 (langs f\_KV07), f\_PP03, BAA, BK01 og BB01 for dei delfelt som detaljregulerast i områdeplanen.

### 6.8.3 Energiløysingar

Energibehov og eventuelt areal til nettstasjon skal avklarast og dokumenterast i detaljplan eller i søknad om rammeløyve der det ikkje er plankrav. Plassering og utforming skal skje i samarbeid med nettselskapet. Det er sett følgande krav knytt til plassering:

- Skal ikkje vere til hinder for fri sikt til veg.
- Må ha omsynssone på minimum. 5 m radius frå bygg med brennbare overflater.
- Kan plasserast inntil 1 m frå eigedomsgrense.
- Lastebil må kunne stå att med nettstasjon og drive vedlikehald utan at det er til hinder for allmenn ferdsel.
- Størrelsen kan vere inntil 15 m<sup>2</sup>
- Kan etablerast i eigne rom i bygg. I slike tilfelle gjeld særskilte krav til utforming av rommet, samt til tilkomst og ventilasjon mm.
- Nettstasjonar kan oppførast i areal regulert til utbyggingsføremål, og utanfor regulerte byggjegranser og kjem i tillegg til tillat utnyttingsgrad.
- Alle elektriske kablar skal leggest i grunnen.
- Det kan etablerast nettstasjon innanfor føremål GN01 (langs f\_KV07), f\_PP02, f\_PP03 og ØK for de delfelt som detaljregulerast i områdeplanen.

Ved søknad om rammeløyve skal det gjerast greie for energiløysingar og byggjemateriale. Nullutsleppsløysinga og bruk av alternative, fornybare energikjelder skal vurderast og tiltak for reduserte klimagassutslepp og energibruk skal dokumenterast.

## 6.9 Risiko og sårbarheit – avbøtande tiltak

I denne planen er trafikktryggleik særskilt problematisert og vurdert. I dag bur det mange barnefamiliar i bustadfelta i Mjåtveitmarka. Dei er spesielt opptatt av barns trafikktryggleik og korleis dei nye planane vil påverka det etablerte bumiljøet. Det er i samarbeid med velforeninga utarbeida ein skisse for trafikksikringstiltak for Mjåtveitmarka. Trafikksikringsskissa inneheld ein rekkje tiltak og ligg ved planforslaget som eige vedlegg.

Det er i føresegnene spesielt lagt inn krav for anleggsperioden. For å sikre at det i anleggsfasen blir minimalt med anleggstrafikk inn frå Mjåtveitkrysset skal ein bygge ut område i fasar. Ein vil nytte tomtene som massedeponi mens ein byggjer ut areala. Sjå vedlagt massehandteringsplan datert 31.03.2023 for fleire detaljar.

Ved innsending av søknad om rammeløyve i delfelt skal det ligge føre dokumentasjon for anleggsperioden der det gjerast greie for:

- Plan for trafikktryggleik for anleggsperiode
- Med utgangspunkt i godkjent VAO-rammeplan levere naudsynt prosjektert anlegg for veg, vatn, avlaup, overvatn mm.
- Plan og tiltak for å hindre forureining til vatn og vassdrag
- Forureina grunn
- Handtering av støy
- Naudsynt kapasitet på skule/barnehage skal dokumenterast
- Handtering av overskotsmassar og massehandtering for dei felt som byggast ut.

## 6.10 Støytiltak

Det er naudsynt med fleire støyskjermingstiltak langs vegen, særskilt i Mjåtveitmarka. Det er sett krav i føresegnene til støyskjerming. Det er utarbeida ein eigen støyrapport, datert 20.01.2022, som ligg vedlagt.

## 6.11 Terrenginngrep og massehandtering

Alle bustadfelt og vegar er nøye planlagt i høve til terrenginngrep. Det har vore eit mål frå starten av planarbeidet at alle tiltak skal gje minimale terrenginngrep. Med ei slik stor utbygging vil det sjølvstapt bli terrenginngrep, men alle vegar er planlagd slik at ein ikkje får store skjeringar. Det er sett krav i føresegnene knytt til massehandtering:

Det er utarbeida massehandteringsplan som er gjeldande for området.

- a) Massehandteringa skal vera i tråd med avfallspyramiden sine prinsipp om å prioritere reduksjon, gjenbruk og materialgjenvinning.
- b) Massehandteringsplanen syner ei fordeling av overskot og underskot fordelt på typar, mengder og plassering, og denne skal følgast for å oppnå ei best mogleg kortreist plassering.
- c) Viktig for gjennomføring er intern massebalanse. Massehandteringsplanen syner den stegvise rekkjefølgja for utbygging av dei ulike delområda og handtering av masser.
- d) Avsett areal MBA (mellombels rigg- og anlegg) #3 skal nyttast til mellomlagring og sortering av masser.



## **6.12 Rekkefølgjeføresegn**

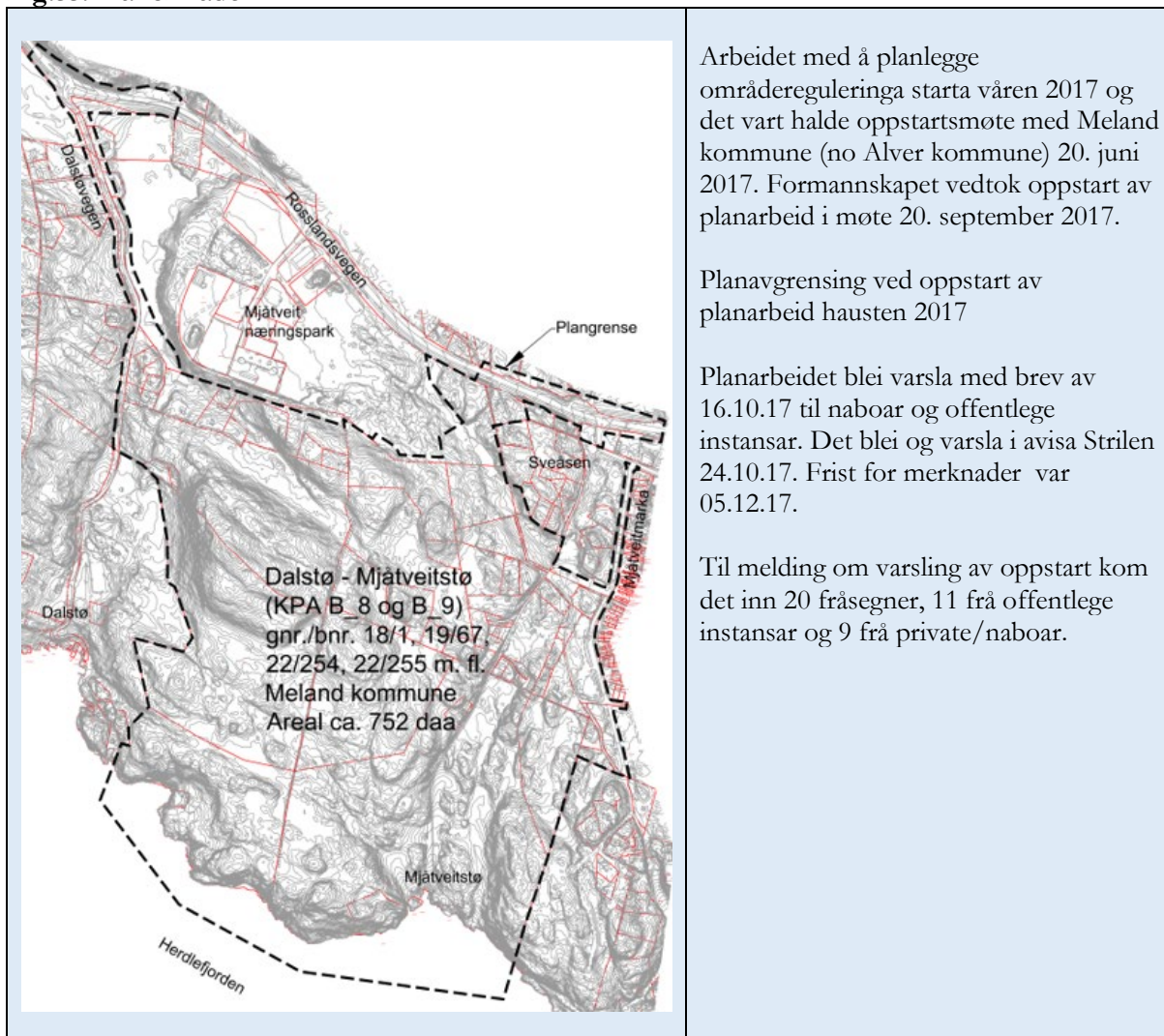
Det er satt ein rekkje krav til opparbeiding av offentleg infrastruktur innanfor planområdet.

Utbyggingsavtale kan nyttas for å innfri rekkjefølgjekrav om å opparbeida eller sikre opparbeiding av teknisk infrastruktur og offentlege vegar innanfor planområdet.

FORSLAG

## 7 Planprosess og medverknad

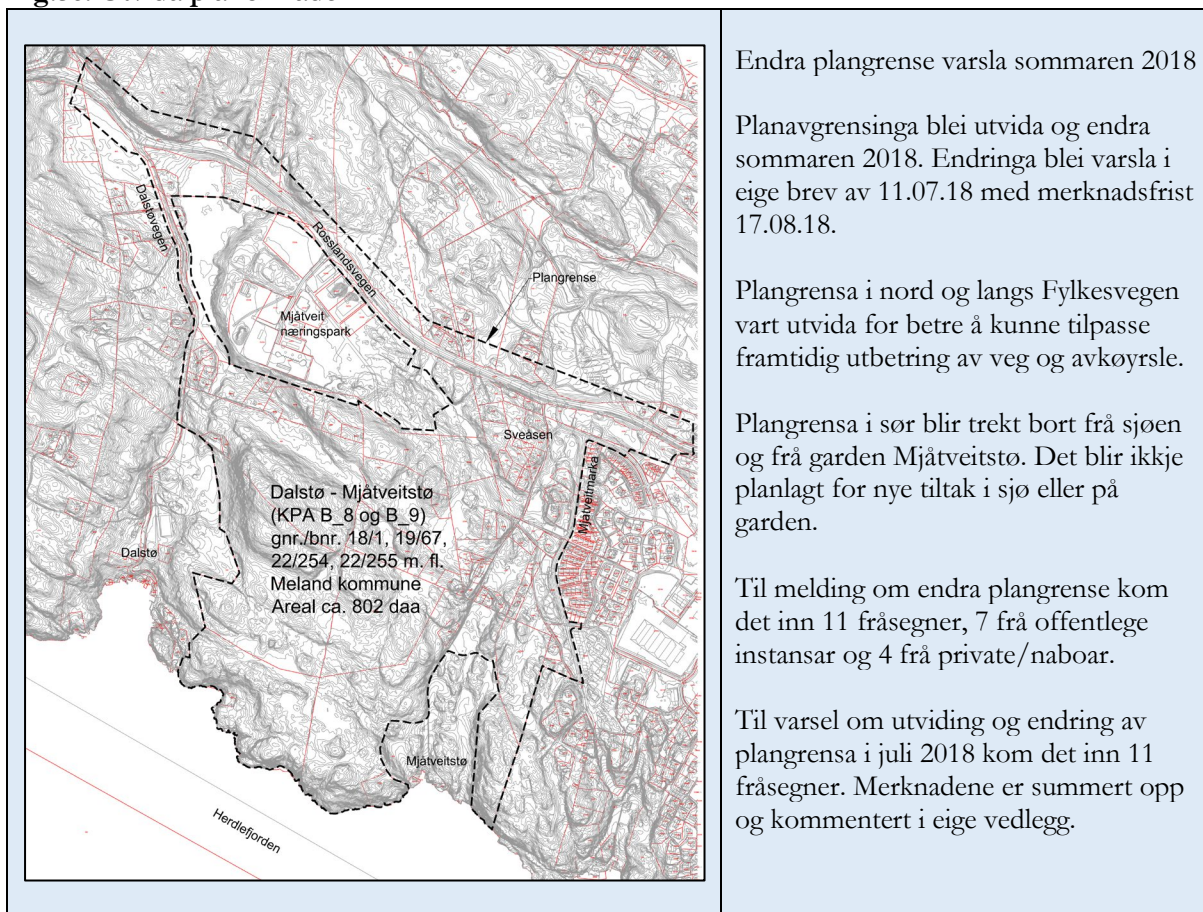
Fig.55. Planområde



Tab.19. Varsel om oppstart

Nr	Avsendar		
Offentlege instansar			Private
1	Fylkesmannen i Hordaland	13	Jan Erik Sagstad
2	Fiskeridirektoratet	14	Lie Gruppen v/ Roy-Eddy Lie
3	Statens vegvesen	15	Edith-Irene Rasmussen
4	NVE	16	Tonny Dale
5	Hordaland fylkeskommune	17	Mjåtveit Terrasse AS
6	Mattilsynet	18	Bjørnar Jensen
7	Kystverket	19	Sameiet Mjåtveitmarka B23
8	BKK	20	Edvin Rosslund
9	Eldrerådet, Meland kommune		
10	Fiskarlaget Vest		
11	NGIR		
Interesseorganisasjonar			
12	Mjåtveitelvas foreining		

**Fig.56. Utvida planområde**



Endra plangrense varsla sommaren 2018

Planavgrensinga blei utvida og endra sommaren 2018. Endringa blei varsla i eige brev av 11.07.18 med merknadsfrist 17.08.18.

Plangrensa i nord og langs Fylkesvegen vart utvida for betre å kunne tilpasse framtidig utbetring av veg og avkøyrslø.

Plangrensa i sør blir trekt bort frå sjøen og frå garden Mjåtveitstø. Det blir ikkje planlagt for nye tiltak i sjø eller på garden.

Til melding om endra plangrense kom det inn 11 fråsegner, 7 frå offentlege instansar og 4 frå private/naboar.

Til varsel om utviding og endring av plangrensa i juli 2018 kom det inn 11 fråsegner. Merknadene er summert opp og kommentert i eige vedlegg.

**Tab.20. Varsel om utviding og endring av plangrense**

Nr	Avsendar	Dato
Offentlege instansar		
1	Fylkesmannen i Hordaland	26.07.18
2	Statens vegvesen	16.08.18
3	Fiskeridirektoratet	08.08.18
4	BKK	02.08.18
5	Hordaland fylkeskommune	20.09.18
Interesseorganisasjonar		
6	Bergen og omland friluftsråd	31.07.18
7	Fiskarlaget vest	25.07.18
Private		
8	Bygghuset utvikling AS	16.08.18
9	Bjørn og Hilde Flataker	17.08.18
10	Jarl Totland	17.08.18
11	Jan Audun Sagstad	17.08.18

## **Planprosessen kort oppsummert så langt:**

- 1) **Oppstartsmøte** 20. juni 2017
- 2) **Vedtak om oppstart** (Formannskapet) 20. september 2017
  - a) Varsel om oppstart 24. oktober 2017
    - i) Frist for merknader 8. desember 2017
    - ii) 20 innkomne fråsegn/merknader – 9 av disse frå private
  - b) Rapportar for naturmangfald og kulturminne utarbeidd
- 3) Barnetråkk gjennomført i mai 2018
- 4) **Varsel om utvida planområde** 11. juli – 17. august 2018
  - a) 11 innkomne fråsegn/merknader – 4 av disse frå private
- 5) Skulerapport presentert 13. august 2018
- 6) **Vedtak i Formannskapet** 29. august 2018
  - a) om at alternativ C i skulerapport blir førande for plassering av barneskule
- 7) Arkeologiske registreringar i oktober 2018
- 8) Overordna trafikkanalyse utarbeidd våren 2019
- 9) **Vedtak i Formannskapet**, SAK 53/2019, 19.06.19
- 10) Medverknadsmøter
  - a) For grunneigarar/utbyggjarar på kommunehuset 28.11.10 og 30.10.19
  - b) Informasjonsmøte for allmenta og naboar på kommunehuset 16. juni 2020
- 11) Tilleggsnotat til trafikkanalyse utarbeidd hausten 2020
- 12) **Vestland fylkeskommune**
  - a) Møte i 2020 og 2021 med Vestland fylkeskommune for å avklare kryssløysing
- 13) Vinter og våren 2023
  - a) Arbeidsmøte kvar veke mellom kommunen og forslagsstillar/konsulent
  - b) Noko dialog med tilhøyrande planområde
- 14) **Styringsgruppemøte**
  - a) Alver kommune, Planutval 25.04.2023

## 8 Konsekvensutgreiing

Føremålet med forskrift om konsekvensutgreiing (KU) er å sikre at det under førebuing av planar og tiltak blir teke omsyn til miljø og samfunn. Same ansvar gjeld når det skal takast stilling til om, og i tilfelle på kva vilkår, planar eller tiltak kan gjennomførast. Etter vurdering finn ein at det skal gjerast KU for ein mindre del av planområdet. Denne vurderinga vart gjort etter at oppstart av planarbeidet var varsla og gjeld mindre tilpassingar i grensa som skil bustad- og grøntområde.

I kommunedelplanen sin arealdel for området er det avsett areal til grøne område og LNF. I eit av områda avsett til LNF blir det planlagt gards- og friluftsbarnhage. I tillegg blir nokre areal som i kommunedelplanen er avsett til grøntområde omgjort til bustader. Dette utløyser krav om konsekvensutgreiing for dei aktuelle områda.

Sentrale punkt i Forskrift om konsekvensutgreiingar blir referert nedanfor. Deretter følgjer ei vurdering av kvifor deler av planen løyser ut krav konsekvensutgreiing.

Fig.57. Forskrift om konsekvensutgreiing

### **Kapittel 2. Planer og tiltak som omfattes av forskriften**

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

Følgende planer og tiltak skal alltid konsekvensutredes og ha planprogram eller melding:

- a) kommuneplanens arealdel etter § 11-5 og regionale planer etter plan- og bygningsloven § 8-1, kommunedelplaner etter § 11-1, og områdereguleringer etter § 12-2 når planene fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II
- b) reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen
- c) tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover enn plan- og bygningsloven.

Fylkeskommunen er ansvarlig myndighet for regionale planer. Kommunen er ansvarlig myndighet for kommunale planer. Ansvarlig myndighet for planer og tiltak etter bokstav b og c fremgår av vedlegg I. For tiltak etter bokstav b der gjennomføring av tiltaket ikke krever ny plan, er forurensningsmyndigheten ansvarlig myndighet hvis tiltaket krever tillatelse etter forurensningsloven.

Hvis en plan etter plan- og bygningsloven endres mellom varsel om oppstart av planarbeidet og utleggelse av planforslag til offentlig ettersyn, og endringen medfører at planen omfattes av første ledd bokstav a eller b, skal planen behandles etter reglene i kapittel 5 og 6.

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

Følgende tiltak og planer etter andre lover skal alltid konsekvensutredes, men ikke ha melding:

- a) tiltak i vedlegg II som behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven
- b) planer og programmer etter andre lover som fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II og som vedtas av et departement.

Ansvarlig myndighet for tiltak etter bokstav a fremgår av vedlegg II. Fagdepartementene er ansvarlig myndighet for planer eller programmer etter bokstav b.

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

Følgende planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding:

- a) reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen
- b) tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven.

Ansvarlig myndighet for bokstav a og b fremgår av vedlegg II. For tiltak etter bokstav a der gjennomføring av tiltaket ikke krever ny plan, er forurensningsmyndigheten ansvarlig myndighet hvis tiltaket krever tillatelse etter forurensningsloven.

Hvis det mellom varsel om oppstart av planarbeidet etter plan- og bygningsloven og utleggelse av planforslag til offentlig ettersyn fremkommer nye opplysninger eller skjer endringer i faktiske forhold som medfører at planen likevel kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal det i planforslaget gis en særskilt redegjørelse for planens virkninger.

## Vurdering

Planlagt tiltak er omfatta av forskrifta § 6 1.ledd boks. b) og §8 1.første ledd bokstav a).

### Vedlegg I, nr 25:

- Nye bustad- og fritidsbustadsområder som ikkje er i samsvar med overordna plan

### Vedlegg II nr.11 j):

- Følgande planar og tiltak skal konsekvensutgreiast om dei kan få vesentlege verknader etter §10, men ikkje ha planprogram eller melding (forskrifta §8):
- Næringsbygg, herunder kjøpesenter som ikkje inngår i pkt. 10 b, bygg for offentleg eller privat tenesteyting og bygg til allmenntilgjenglege formål.

Ettersom det alt var varsla oppstart då denne vurderinga vart gjort skal planen handsamast etter reglane i kapittel 5 og 6 (jf. rettleiingsnotat KU, s.5) i forskrifta:

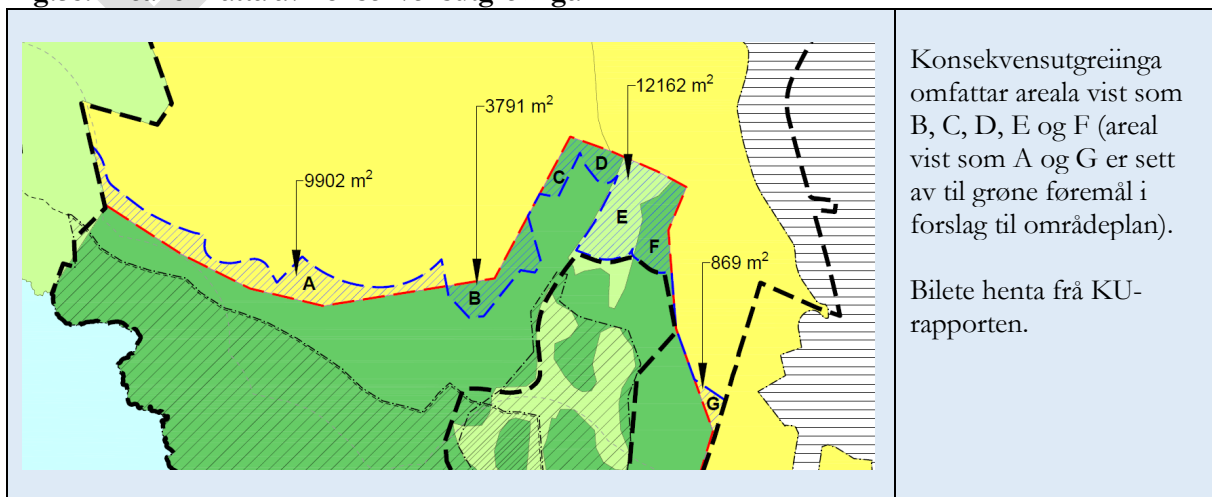
- **Om** ein plan etter §6 blir endra mellom varsel om oppstart av planarbeidet og utlegging av planforslag til offentleg ettersyn, og endringa medfører at planen blir omfatta av første ledd bokstav a eller b, skal planen handsamast etter forskrifta, kapittel 5 og 6.
- **Dersom** det for ein plan etter §8 kjem fram nye opplysningar eller skjer endringar i faktiske tilhøve mellom oppstart av planarbeidet og utlegging av planforslag til offentleg ettersyn, og dette medfører at planen likevel kan få vesentlege verknader for miljø eller samfunn, skal det i planforslaget gjevast ei særskilt utgreiing for planen sine verknader. Det er difor ikkje stilt krav om planprogram eller melding.

Tiltaka som er skissert og vist i planforslaget:

- Nokre bustader og ein gards- og friluftsbarnehage med tilhøyrande infrastruktur vil ligge i eit område som i kommunedelplanens arealdel er sett av til føremåla grønstruktur og LNF. Det er særleg innverknaden på kultur- og naturmiljøet ved Mjåtveitstø ein ønskjer å få utgreidd. Deler av grønstrukturen vil bli direkte råka av desse planlagde tiltaka. Tiltaka kjem og nær soner for omsyn og bevaring som er fastsett i kommunedelplan for Alver kommune (tidlegare Meland kommune).

Konsekvensutgreiinga (KU) inngår i planskildringa til 1. gongs handsaming og det er utarbeidd eit ikkje-teknisk samandrag av utgreiinga. KU er lagt ved planskildringa i eigen rapport.

**Fig.58. Areal omfatta av konsekvensutgreiinga**



## Vurdering knytt til forskrift om konsekvensutgreiing

### Tema:

Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tenesteyting og bygg til allmennyttige formål – Delområde offentlig tenesteyting - Skule.

### Grunnlag i forskrifta

#### 1. § 6 Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutgreiast og ha planprogram eller melding

Følgende planer og tiltak skal alltid konsekvensutgreiast og ha planprogram eller melding:

- a. Kommuneplanens arealdel etter § 11-5 og regionale planer etter plan- og bygningsloven § 8-1, kommuneplaner etter § 11-1, og områdeplaner etter § 12-2 når planene fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II
- b. Reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen
- c. Tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover enn plan- og bygningsloven.

### Vurdering § 6:

- Bokstav a) og c) er ikkje relevante å vurdere i denne saken
- Bokstav b) kan vere aktuell i dette tilhøvet, men med det grunnlaget ein har i dag vil denne ikkje vere gjeldande. Aktuelt tilhøve her er storleiken eller bruksarealet (BRA) på det planlagte tiltaket. Vurdering vert aktuell om BRA overstig 15 000m<sup>2</sup>, noko det ikkje er planar om. Antatt BRA er på 5000m<sup>2</sup> og vidare vurdering knytt til vedlegg I, pkt. 24 er ikkje naudsynt. Vidare vurdering kan gjerast innan for ramma av forskifta sitt vedlegg II, punkt 11, bokstav j)

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

Følgjande planar og tiltak skal konsekvensutgreiast dersom dei kan få vesentlege verknader etter § 10, men ikkje ha planprogram eller melding:

- a. reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne
- b. tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven

### Vurdering § 8:

- Bokstav b) er ikkje relevant i denne saken
- For bokstav a) er vedlegg II gjennomgått. Tiltaket kan felle inn under pkt. 11, bokstav j og punkt 10, bokstav b). Planlagt bygg har eit bruksareal under 15 000 m<sup>2</sup>, men området er tidlegare konsekvensutgreia som ein del av kommuneplanens arealdel. Området ligg i gjeldande kommuneplan avsett til bustad. Dette betyr at tiltaket sine verknader må vurderast etter punkta i § 10.

### Vurderingar om tiltaket kan få vesentlege verknader etter § 10:

- a. verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven

### Vurdering:

Tomten for næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tenesteyting og bygg til allmennyttige foremål ligg ikkje i verneområde etter naturmangfoldlova, det er ikkje registrert utvalde

naturtyper, prioriterte arte, verna vassdrag, nasjonale laksefjorder eller laksevassdrag. Innanfor området finst det ikkje objekter, områder eller kulturmiljø freda etter kulturminnelova.

- b. truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv

#### **Vurdering**

Det er ikkje registrert trua artar eller naturtypar, verdifulle kulturminne eller kulturmiljø på tomten.

- c. statlege planretningslinjer, statlege planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77

#### **Vurdering**

Tiltaket er ikkje vurdert å være i strid med statlege planretningslinjer, planbestemmelser, regionale planbestemmelser eller rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer.

- d. større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsliv, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet

#### **Vurdering**

Området er ikkje ein omdisponering av områder avsett til LNF-føremål i overordna plan. Området ligg avsett til bustadføremål i gjeldande kommuneplan.

- e. økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet

#### **Vurdering**

Det er ikkje fastsett miljøkvalitetsstandarder for området.

- f. konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning

#### **Vurdering**

Tiltaket er ikkje vurdert til å få negative konsekvenser for befolkningens helse.

- g. vesentlig forurensning eller klimagassutslipp

#### **Vurdering**

Tiltaket i seg sjølv vil ikkje føre til forureining eller vesentlege klimagassutslipp.

- h. risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom

#### **Vurdering**

Det er ikkje vurdert at tiltaket vil utgjøre ein risiko for alvorleg ulukke som følgje av naturfarer.

#### **Konklusjon:**

Etter gjennomgangen av ovan for av forskrifta §§ 8-10 konkluderar ein med at tiltaket er vurdert til å ikkje være konsekvensutgreiingspliktig etter forskrifta. Planlagt bygg har eit bruksareal under 15 000m<sup>2</sup>, og området er tidlegare konsekvensutgreia som ein del av kommuneplanens arealdel for Meland kommune. Denne er vidareført i Alver kommune. Området ligg i gjeldande kommuneplan avsett til bustad.



## 9 Verknader og konsekvensar av planforslaget

---

### 9.1 Overordna planar

Planforslaget er i all hovudsak i tråd med overordna planar. Kommunedelplanens arealdel, no kommunedelplan i Alver kommune, set av to byggeområde, B8 og B9, til bustadar. Planforslaget disponerer i tillegg til dette noko areal til bustader og barnehage i det som i kommunedelplanens arealdel er avsett til grøntareal. Dette er omtalt i kap.8 om konsekvensutgreiing.

#### 9.1.1 Bustadområde som ikkje er i tråd med overordna plan:

Attraktive bustadområde er positivt for utviklinga av lokalsamfunnet og nabolaga. KPA har ei grovinndeling mellom ulike føremål der ein ikkje gjer detaljavgrensing i høve til landskapet. Kommuneplanen stiller krav til å planlegge attraktive og varierte bustadområde. For å oppnå måla knytt til utsikt, sol, landskapskvalitet og oppvekstmiljø må ein tilpassa seg landskapet.

I planarbeidet er avgrensinga av bustadfelt B8 og B9 i KPA vurdert. Planen legg opp til eit «makeskifte» for å oppnå betre utnytting og bruk av areal både til grønt/friluftsområde og bustader. Ved slikt makeskifte betrar ein utsiktsforhald og soltilhøve.

#### 9.1.2 Areal avsett til bustad i overordna plan

KPA si avgrensing av bustadfelt B8 og B9 er vurdert. Slik terrenget ligg ser ein at desse feltene si grense med fordel kunne vore justert for å få til utforming av bustadfelt med betre bukvalitet og utnytting av areal som uansett ikkje vil vere optimale eller viktige for friluftsliv. Vidare vil planen omdisponere eit areal utanfor B8 og B9 i KPA til nytt barnehageområde. Barnehageområdet skal ha ei varsam tilnærming ved inngrep i naturområdet.

##### a) Regulert til bustad i KPA - Foreslått til naturområde

Det er gjort ei grundig vurdering av kva areal som er av særskild høg kvalitet for friluftsliv i Naturbase for Miljødirektoratet. Arealane består m.a. av eit naturområde som eksisterande barnehage nyttar mykje og som dei kallar sin «førskule». I tillegg har vi markert eit areal vi vurderer som eigna for turveg og områder for etablering av ulike aktivitetar i naturen (t.d. BMX-løyper). Desse arealane er, og vil framleis vere særskild viktige område for friluftsliv. Dei er difor foreslått regulert til naturområde og uteareal.

##### b) Regulert til bustad i KPA - Foreslått til natur og bustadområde

Lengst vest i planområdet er det fleire areal som vert avsett til framtidig bustadføremål og naturområde. Ein slik utviding vil gjere det mogeleg å utnytte arealane som ligg fint i terrenget til bustader. Desse konkrete arealane ligg høgt over naturområdene som er lokalisert lengre sør og vil på grunn av den store høgdeforskjellen ikkje kunne bli inkludert i friområdene. Ei slik avgrensing vil gjere at arealane kan nyttast til framtidig bustadutbygging og ein kan i den samanheng sette av areal til naturområde. Den store høgdeforskjellen gjer at bustadfeltene verken blir nemneverdige synlege eller påtrengande på naturområdene i sør.

##### c) Regulert til bustad i KPA – Foreslått til skule

Det er planlagt skule innanfor eit område som i kommunedelplanen er sett av til bustader. I kommunedelplanen er dette området likevel peika på som eigna areal for framtidig skule og det er utarbeidd eigen rapport om lokalisering av skuletomt (OPAFORM 2018). I tillegg har Alver kommune hausten 2020 gjort vedtak i styringsgruppa i Utval for areal, plan og miljø, om at det skal planleggast for ny barneskule i områdeplanen. Styringsgruppa vedtok å gi eit signal om at barneskule skal regulerast i området og at tidlegare føringar frå Meland kommune skal vidareførast.

### 9.1.3 Gards- og friluftsbarnhage – foreslått plassert i naturområde:

Ny barnhage er foreslått lokalisert sør i planområdet, tett på garden Mjåtveitstø og med direkte nærleik til friluftsområde og natur. Fleire forskingsprosjekt konkluderer med at nærleik til, og leik i naturen er viktig, spesielt for dei minste barna med kort aksjonsradius. Her vil dei få naturen rett utanfor porten. Barnhageområdet vil ha ei skånsam tilnærming til naturområdet og ein ønskjer å skape ein mjuk overgang mellom dei utbygde områda og naturområda.

Gardsområdet på Mjåtveitstø blir også i dag nytta av eksisterande barnhage, og gjev kvalitet til ein eksisterande nærliggande barnhage, og det er ønskeleg å vidareføre denne bruken. Norsk forskning viser at barnhagar som ligg nær naturen gjev stor gevinst for barna, både fysisk, sosialt og psykisk. Den positive effekten av dette er noko ungane tek med seg vidare i barne- og ungdomsåra. Etablering av ein barnhage der ein disponerer så store friluftsareal, gardshus og tilgang til sjø kan vere unikt også i nasjonal samanheng.

Ved bygging av barnhage blir det opparbeidd ny parkeringsplass for sykkel og bil i tilknytning til barnhagen. Det er planlagt fire ulike gang- og sykkelveggar inn mot gards- og friluftsbarnhagen. Når barnhagen er plassert i randsona mellom bustadfelt og område med grønstruktur blir det lett tilkomst til fots og på sykkel, noko som bidreg til mindre bilbruk. Utafor barnhagen sine opningstider vil denne vere disponibel for alle og eit godt tilbud for besøkande som vil nytte seg av rekreasjons- og friluftstilboda i området på ettermiddag/kveldstid og i helgene. Frå parkeringsplassen vil det vere god kopling mot gardsområdet på Mjåtveitstø, kyststien (turløype i terreng nærast kysten), turstien (som vil ligge nærmare bustadområda) og kystområda.

Planlagt parkeringsplass i dette området vil soleis vere eit positivt bidrag til folkehelsa. Bergen og Omland Friluftsråd har i sin merknad til planarbeidet innspel om nettopp ein slik parkeringsplass innanfor planområdet som kan vere ei sambruksløyseing. Dei viser m.a. til Elvavika friluftsområde omtrent 600 meter i luftline aust for planområdet som ikkje har offentleg parkeringsløyseing.

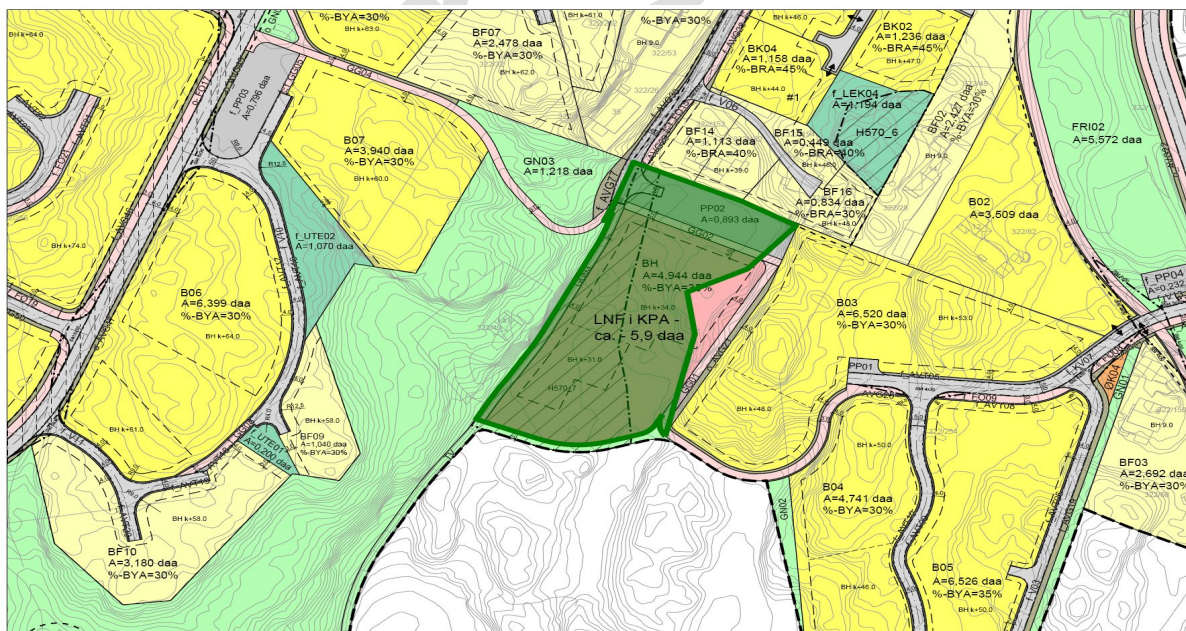
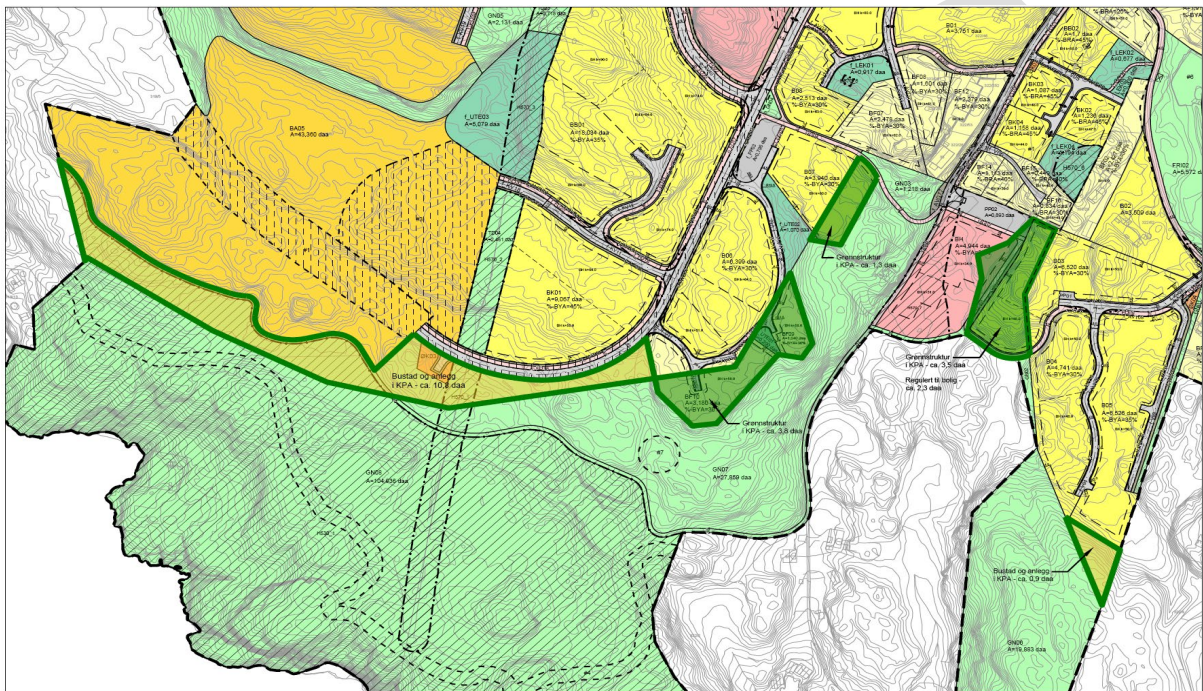


Fig.59. Gards- og friluftsbarnhage med parkeringsplass er foreslått plassert i LNF. Samla er dette arealet 5,9 daa. Ein gards- og friluftsbarnhage i LNF-området vil i tråd med føremålet knytte barn direkte til natur- og friluftsområde og sambruk av parkeringsplassen vil sikre at allmenta også får tilgang til naturområda.

#### 9.1.4 Grøntområde som ikkje er i tråd med overordna plan:

Det er gjort ei grundig vurdering for å definere kva areal som kan seiast å vere av særskilt høg kvalitet for friluftslivet og som difor bør sikrast til dette føremålet i framtida. Nokre av desse områda er i dag avsett til bustadføremål som grenser til grønntområde. Eit av desse areala er eit naturområde eksisterande barnehagen kallar sin «førsule» og som dei bruker mykje. Med sitt tørre jordsmonn og med naturleg skjerna for ver og vind har området verdifulle kvalitetar som ikkje finns andre stader i planområdet. Området blir mykje brukt og innbyr til naturleg leik og aktivitet for born og unge.

Den planlagde turstien TV ligg både innanfor og utanfor grensa til bustad/grønntområde i KPA. Ved å justere grensa for bustadfelt vil det å nytte turstien gje ei oppleving av å gå i fri natur utan store inngrep.



**Fig.60.** Areala som blir foreslått endra frå grønt til bustadføremål er på 8,6 daa, medan areala endra til grønt er på 11,7 daa. Totalt sett vil grensejusteringa gje omlag 3,1 daa meir til grøne føremål enn det kommunedelplanens arealdel har avsett.

LNF-områda vil kunne ivaretaast betre gjennom barnehagedrift. Gjennom omprioriteringa blir områda med høgast friluftslivsinteresse bevart. I bustadområda blir bumiljøet betra utan at omsynet til grønntområde blir råka. Plassering av barnehage i LNF, i randsona mellom bustadområdet og natur- og friluftsliv, gjev god tilkomst med fleire ulike gang- og sykkelstiar og bidreg til mindre bilbruk. Makeskiftet aukar grønt areal med 3,1 daa i forhold til gjeldande kommunedelplan for Alver kommune (tidlegare Meland kommune).

### **9.1.5 Eksisterande reguleringsplanar**

Ein stor del av planområdet er ikkje tidlegare regulert. Nokre område i dette planforslaget justerer/endrar tidlegare godkjende reguleringsplanar. Dette handlar først og fremst om tilrettelegging av ny infrastruktur for å kunne realisera ny bustadbygging, skule og barnehage. Planforslaget vil difor ha nokre konsekvensar for eksisterande reguleringsplanar.

Områdeplanen endrar spesielt vegen i Mjåtveitmarka med tilhøyrande infrastruktur samt ballbinge, parkeringsplassar og leikeareal. Dette er foreslått endra i områdeplanen:

- Rundkøyring frå fylkesvegen
- Støyskjerming og utviding av veg
- Fjerning av parkeringsplassar langsmed eksisterande veg i Mjåtveit
- Flytting av ballbinge
- Krav til opparbeiding av leikeområde
- Ny plassering av gjesteparkingsplassar (ny parkeringsplass)

## **9.2 Arkitektur og estetikk**

Nye bygningar og anlegg skal vere utforma i samspel med omgjevnadane i karakter og ha ein heilskapleg form, volumoppbygging og fremje gode uterom og kontakt med omgjevnadane. Ved utarbeiding av byggjetiltak skal det leggjast vekt på bruk av miljøvenlege kvalitetar i val av materialar, vegetasjon og belysning. I samband med rammeløyve skal det gjerast ein livsløpsvurdering der ein vurderer potensielle miljøverknadar frå bygg og anlegg. Det skal ikkje nyttast reflekterande takflater. Fargebruk på bygningar skal tilpassast ein jordfargeskala som ikkje skil seg ut eller gjev dominerande fjernverknad av planområdet. Nyskapande arkitektur som tar vare på omsynet til klima- og miljøutfordringar og omgjevnadens karakter skal vektleggjast.

## **9.3 Levekår og folkehelse**

Området vert meir tilgjengeleg med planforslaget, noko som vil føre til at fleire vil nytte seg av naturområda og kyststi i framtida. Etablering av barnehage vil og ha positiv konsekvens for friluftslivet. Fleire barn og unge vil mellom anna kunne nytta områda på garden Mjåtveitstø som læringsarena og aktivitetsområde. Dette er positivt og i eit folkehelseperspektiv.

## **9.4 Uteopphaldsareal**

Det er lagt til rette for uteopphaldsareal med kvalitet innanfor alle bustadfelt. Korleis dei kan opparbeidast er vist på illustrasjonsplanar lagt ved planforslaget. Det same gjeld for skuleføremålet og barnehageføremålet.

## **9.5 Kulturminne og kulturmiljø**

Konsekvensar for kulturminne er omtalt i eigen rapport. Planen vil ha konsekvensar for kulturmiljøet. Nokre eksisterande steingardar vil bli redusert eller fjerna, men dei flest vil bli bevart og vere ein viktig del av den planlagde nye bustadutbygginga. Steingardane skal vere sentrale element i området. Kulturlandskapet på garden Mjåtveitstø vil ikkje bli påverka. Garden Mjåtveitstø og kulturlandskapet rundt denne er ikkje ein del av planområdet. Torvhusa som er dokumentert i kulturminnerapporten skal bevarast, og er regulert med omsynssone i plankartet.

## 9.6 Naturmangfald og grønne verdier

Planforslaget er vurdert etter naturmangfaldslova sine reglar og prinsipp. Ein har tilstrekkeleg kunnskap om verknaden av framlegget til reguleringsplan, og at dette ikkje vil ha vesentleg verknad for naturmangfaldet i området, jf. nml. § 8-12, jf. § 7. Forslaget vil heller ikkje påverke høvet til å nå forvaltningsmåla for naturtypar og artar, jf. nml. §§ 4 og 5. Sjå også vedlagt naturmangfaldsrapport utarbeida av Rådgivande Biologer AS for ei fullstendig vurdering etter vilkåra i lova.

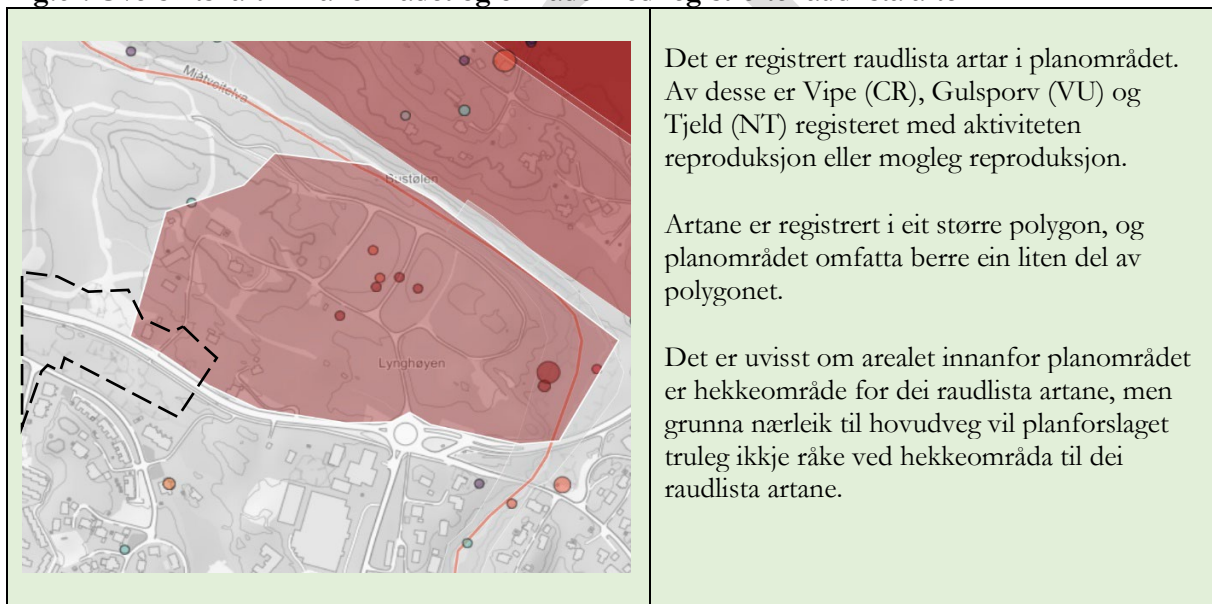
Slåttemarka som er gjeve B-verdi i naturvurderinga frå Rådgivande Biologer, blir ikkje bevart som fylgje av planforslaget. Her står det:

*Det er slåttemark i området som blir sett av til skulefremål, men denne er vist som omsynssone på plankartet. Dette arealet vil bli ein del av skulen sitt uteareal, som naturtomt som ikkje blir opparbeidd<sup>1</sup>.*

Elvemuslingane som er satt ut i Kloppedalsbekken skal takast omsyn til og det er stilt fleire krav og tiltak til korleis dette skal gjerast i planføresegna i tråd med rapport utarbeida av Rådgivande Biologer AS.

Myrarealet i planområdet vert i stor grad ivareteke, og regulert til landbruksfremål og grøntområde. Delar av ny køyreveg (KV10) fører til tap av noko myrareal i nord.

**Fig.61. Oversiktskart – Planområdet og område med registrerte raudlista arter**



<sup>1</sup> Naturmangfaldsrapport Dalstø\_Mjåtveitstø 25.04.2022.

## 9.7 Rekreasjon og friluftsliv

Dette punktet heng saman med punktet over om levekår og folkehelse. Furefjellet og garden Mjåtveitstø er nytta til rekreasjon og friluftsliv i dag. Ny utbygging vil påverka dagens situasjon, men samtidig gjere naturområdet meir tilgjengeleg ved framtidig kyststi. Planforslaget regulerer eit stor område i sør til naturområde (GN).

Det er i planforslaget lagt til rette for ei rekkje moglegheiter for frilufsaktivitet, grøne område, og for barn og unge sine interesser i nærmiljøet.

Det er planlagt ein ny tursti. Eksisterande kyststi vil binde saman frilufsområde langs sjøen frå Frekhaug til Dalstø. Dette vil ha positive konsekvensar for frilufsaktiviteten i området.

Fleire delområde er sett av til grøne areal. Desse områda skal ikkje endrast. Dei skal ivaretakast som dei er. Dei grøne areala er vurdert nøye i planprosessen og eignar seg godt om naturområde mellom planlagt ny bustadbygging.

## 9.8 Sosial infrastruktur

### 9.8.1 Skule og barnehage

I tillegg til bygging av fleire bustader legg planforslaget til rette for bygging av barnehage og skule. Skulen er planlagt på eit område med fjell og vegetasjon som naturleg uteareal, og er godt eigna for opparbeiding til ulike aktivitetar. Helsedirektoratet sine retningsliner stiller krav om at skulen sitt uteareal skal vere trafikksikkert og velegna for fysisk aktivitet, sosialt samkvem, rekreasjon og kvile. Ved nybygg for fleire enn 300 elevar er tilrådinga eit samla minimumsareal på ca. 15000 m<sup>2</sup> pluss tillegg på 25 m<sup>2</sup> per elev utover 300. Den aktuelle skulen oppfyller krava til uteareal og plassering av skulebygg. Det er eit pluss for planen at det kan byggast skule nær nye bustader. Det er stilt krav om at det skal utarbeidast ein eigen detaljreguleringsplan for skuletomten.

Skuletomta tilfredsstillere arealkrav i eksisterande retningsliner. Foreslått plassering til skuletomt vil gjere anlegget tilgjengeleg for lokalbefolkninga og nærmiljø og på fritida. Uteområdet vil ha gode soltilhøve og vil ikkje vere utsett for støy eller annan forureining. Det skal sikrast opparbeiding av uteareal med universell utforming i størst mogleg grad i totalloysinga.

Det skal takast høgde for å ta vare på vegetasjon, urørd natur og bevare landskapet for å fremme variert bruk og leik. De vert unngått å leggje til rette for store flater (fotballbaner o.l), då ny forskning viser at det er betre med mellomstore sonar med gode samband som ikkje er for funksjonsbestemte.

Å ha bustad, barnehage og skule i nærleiken av kvarandre er ei føremøn for familiar som vurderer å etablere seg i området. Ny barnehage er ytterlegare omtalt under Barn og unges interesser (punkt 9.9.).

### 9.8.2 Annan sosial infrastruktur

Ny kyststi og god tilgang til sjø og nærliggande naturområde er planlagt. Det blir etablert stiar og gangsamband internt i område. Alt dette vil føre til at turtilbodet for allmenta blir betre og at fleire vil bli kjent med vakre kulturlandskapet og garden Mjåtveitstø. Det er og lagt til rette for å kunne etablere ein butikk i området.

## 9.9 Barn og unges interesser

Som ledd i prosessen med planarbeidet er det gjennomført barnetråkk. Barnetråkkregistreringa skal gje kunnskap om barn si oppleving og bruk av eige nærmiljø, identifisere kva stader barn opplever som positive/ negative og kva dei ynskjer å endre i sitt nærområde. Det vart gjennomført registrering i tre 5. klassar på Sagstad skule i mai 2018. Rapport frå barnetråkkregistreringa følger som vedlegg til planforslaget.

Norsk barnehageforskning viser at det å legge barnehagar nær natur har store positive gevinst for barna både fysisk og psykisk. Den positive effekten av dette er noko ungene tek med seg vidare i barne- og ungdomsåra. Etablering av ein barnehage med så store friluftareal, gardshus og tilgang til sjø kan vere unikt også i nasjonal samanheng.

Arealet ein ynskjer å nytta til barnehageområde ligg på ei flate, og har naturleg tilknytning til gardsområdet på Mjåtveitstø, då området er del av ein dal ned mot gards- og kystområdet. Barnehageområdet vil ha ein skånsam tilnærming til naturområdet og ein ynskjer å skapa ein mjuk overgang mellom dei utbygde områda og naturområda.

Planen er å unngå bygging av eit massivt barnehagebygg og heller utforme ei småskala-utbygging i klyngetun/rekkehus-struktur (inspirert av Havråtunet på Osterøy) som føyer seg fint inn i landskapet.

Gardsområdet på Mjåtveitstø blir også i dag nytta av og gjev god kvalitet til ein eksisterande nærliggande barnehage. Det er ønskeleg å vidareføre denne bruken med barnehagedrift nær til dei store friluft- og naturområda. Det er planlagt fleire ulike gang- og sykkelveggar inn mot plasseringa av gards- og friluftsbarnhagen. Når barnhagen er plassert i randsona mellom bustadområdet og naturområde blir det lett tilkomst til fots og på sykkel, noko som bidreg til mindre bilbruk.

Barn sine naturopplevingar vil prege deira respekt for natur og miljø. Plassering av barnhagen i randsona mellom bustadområdet og naturområde vil gje god tilgjengelegheit både for barnehagebarna og barn og unge i området elles.

## 9.10 Samferdsel og mobilitet

Det er eit mål å ikkje stimulere til auke i trafikken. Planområdet ligg nær Frekhaug med akseptabel sykkelavstand dit. Det er gode forhold for sykling langs fylkesvegen. Området vil nåast med kollektivt busstilbod. Det viktigaste er planlegging med gode interne samband i planområdet slik at det ikkje er naudsynt å køyre til skule og barnehage. Alle som skal bu i området skal kunne gå eller sykle til aktivitetar i nærleiken.

Det er avsett areal for noko parkering ved barnhagen. Dette skal primært nyttast av tilsette i barnhagen, men skal og kunne nyttast som parkeringsplass for dei som kjem frå andre stader og ynskjer å gå tur i området.

Planforslaget vil ha konsekvensar for trafikk- og parkeringstilhøva. Trafikken vil auka i området. Samstundes er det planlagt ein infrastruktur som skal gjere det vanskelegare å nytte bil t.d. ved levering av born til skule og barnehage for å stimulere til meir bruk av eigen mobilitet. Parkeringstilhøva vil og bli utbetra, særleg med tanke på allmenta og høve til å kome seg fram til naturområdet mot sjøen då det vert tilrettelagt med parkeringsplassar for besøkande innanfor parkeringsplass PP04.

I føresegner er det stilt krav til maksimalt tal parkeringsplassar per bustad, skule og barnehage. Det er ikkje lagt til rette for eit høgt tal parkeringsplassar fordi ein forventar mindre bruk av bil og større grad av t.d lastesykkel. I framtida er det sannsynleg at bildeling blir meir vanleg og det blir tatt omsyn til dette på Dalstø Mjåtveitstø. Bildeling er i kraftig vekst i sentrale strøk i byar. Større tettstadar har også tilbod om å leige bil som ikkje er del av store omfattande leigebilfirma. Bildeling er eit anna konsept ofte med medlemskap og ofte kjøp av aksjar eller part. Bildeling er ofte ikkje kommersielt drevet og eit eventuelt overskot går attende til aksjelaget. Å leggje til rette for bildeling vil for mange bety at dei ikkje treng å skaffe seg bil nr. 2. Vi antek at dette vil ha mykje å sei for talet bilar det vil vere i området.

Ein bildelebil reknast til å erstatte inntil 9 privateigde bilar (frå 6-10 alt ettersom). Det er ikkje nye tal frå TØI å vise til. Tala er mottatt frå Bildeleringen i Bergen. Å dele bil vil bety at det vert trong for færre parkeringsplassar og mindre køyring generelt. Forsking viser at den som leigar bil køyrar og nyttar leigebilen på ein annan måte enn den som har tilgang til eigen bil heile tida. Den som leigar bil har meir medvetent innstilling til bilen som skal nyttast og planlegg å utnytte denne betre når bilen er tilgjengeleg. Vi snakkar om at den som eig eigen bil i større grad køyrer i «stjerneköyring» mot utgangspunktet (t.d. heimen) mens den som leigar bil køyrer rundt frå stad til stad for å gjere planlagde oppgaver for så å vende tilbake til utgangspunktet. I praksis betyr det totalt mindre köyring.

Planforslaget legg til rette for ei større bustadutbygging med opparbeiding av vegsystem, gang- og sykkelveg, vatn- og avlaup. Det er og planlagt ei større utbetring av vegkrysset med avkøyrsløse frå fylkesvegen. Vegkrysset er etter dialog med Vestland fylkeskommune utforma som ei rundköyring. Det er vurdert å vere naudsynt for å få ei god trafikkavvikling etter at større delar av områdeplanen er utbygd.

Planforslaget vil ha positive konsekvensar for infrastrukturen i området. Planen med foreslått infrastruktur vil gje større tilgjenge for allmenta til naturområde langs sjøen (parkering og kyststi). Mange av dei interne vegane er foreslått med fortau og området rundt planlagt skule skal etablerast med "hjarteson".

Planforslaget legg opp til at barn som bur i området skal kunne gå eller sykla til skulen.

Den overordna trafikkanalysen (COWI 2019) omhandla dei overordna grepa knytt til trafikkavvikling, sett i lys av mellom anna trafikkmengd, trafiksikkerheit, landskapstilpassing, folkehelse, mobilitet og utbyggingsøkonomi. Tilkomst til planområdet var sentralt samt fordeling av trafikk internt i feltet. I analysearbeidet vart ei rekkje forskjellige grep for veganlegget vurdert, samt i kva grad trafikken skal knytast opp mot dei to kryssa som ligg langs fylkesvegen i dag (Mjåtveitstø og Dalstø).

Anbefalinga for trafikkanalysen er at begge kryssa nyttast til tilkomst inn til feltet, men at internvegssystemet utformast slik at berre eit avgrensa tal nye einingar, i tillegg til skule og barnehage, knytast opp mot krysset på Mjåtveitstø. Dette for å avgrense belastninga på eksisterande bumiljø og jamne ut belastninga og kapasitetsutnyttinga i begge kryss, med omtrent like store trafikkmengd i dei to kryssa når feltet er ferdig bygd ut. Som følgje av prosessen har ein konkludert med at ein skal etablere rundköyring i Mjåtveitstø.

Planforslaget er i tråd med anbefalingane i trafikkanalysen. Trafikkanalyse datert 27.05.2019 og tilleggnotat datert desember 2020 frå COWI er lagt ved planforslaget. I tillegg er det som allereie nemnd laga ein skisse med forslag til trafikkisikringstiltak for Mjåtveitmarka. Skissa ligg ved saken som eige vedlegg.



### **9.11 Vassforsyning og avlaup**

Det er utarbeidd VAO-rammeplan som ligg ved planforslaget. Rammeplanen tek for seg løysingar for vassforsyning, avlaupshandtering, sløkkjevatn og overvasshandtering for det regulerte området.

### **9.12 Energi og klima**

Ved søknad om rammeløyve skal det gjerast greie for energiløysingar og byggjemateriale. Nullutsleppsløysinga og bruk av alternative, fornybare energikjelder skal vurderast og tiltak for reduserte klimagassutslepp og energibruk skal dokumenterast.

### **9.13 Universell utforming**

Planområdet er godt tilgjengeleg. Vegar/fortau/gangvegar er planlagt i tråd med retningsliner og krav slik at dei skal ha god breidde og ikkje for bratt stigning. Kyststien vil ikkje ha universell tilpassing. Skulen, barnehagen og mykje av utearealet skal planleggast med universell utforming. Universell utforming blir ivareteke i byggesak for alle delområda. Ved gjennomføring av det planlagde forslaget vil fleire få høve til å nytte området.

## 9.14 Risiko og sårbarheit (ROS)

Føresegnene i planen sikrar fleire tiltak for at det ikkje skal skje ulykker når planområdet skal byggjast ut og når utbygginga er ferdig. Det er laga ein førebels trafikkisikringsplan for Mjåtveitmarka. VAO-rammeplanen skal omhandle overvatn og risiko for flaum.

### Bakgrunn

I tilknytning til reguleringsplanarbeidet er det utført ein analyse av risiko og sårbarheit. ROS-analysen bygger på føreliggande kunnskap om planområdet og arealbruken der.

### Metode

Vurderinga er gjennomført av Ard arealplan as som del av planarbeidet. Den baserer seg på Ard arealplan og tiltakshavar sin samla kunnskap om planområdet. Det er teke omsyn til alle tilgjengelege rapportar og all innhenta informasjon frå Alver kommune. Alver kommune har i møte 22.06.2023 vedteke nye akseptkriterie for kommunen i samband utarbeiding av kommuneplanens arealdel. Denne prosessen vil i det vidare arbeidet vurdere om det er naudsynt med justering av grunnlaget.

### 9.14.1 Klassifisering av Sannsyn og Konsekvens

Fig.62. Klassifisering av konsekvens

		KONSEKVENSAAR				
		Ubetydeleg/ ufarleg	Mindre alvorleg/ ein viss fare	Betydeleg/ kritisk	Alvorleg/ farleg	Særs alvorleg/ katastrofalt
KONSEKVENSAAR	<b>Liv og helse</b>	Ubetydelege personskade  Ingen fråvær	Mindre personskade  Sjukemelding i nokre dagar	Betydelege personskade  1 - 10 personar alvorleg skadd  Personar med sjukefråvær i fleire veker	Alvorleg personskade  10 - 20 personar alvorleg skadde  1 - 10 personar daude	Særs alvorleg personskade  > 20 personar alvorleg skadde  > 10 personar daude
	<b>Økonomiske/ materielle verdiar</b>	Ubetydeleg skade  < 500.000 kr  Teknisk infrastruktur påverkast i liten grad	Mindre skader  500.000 – 10 mill. kr  Teknisk infrastruktur settast ut av drift i nokre timer.	Betydelege skader  10 – 100 mill. kr  Teknisk infrastruktur settast ut av drift i fleire døgn	Alvorlege skader  100 – 500 mill. kr  Teknisk infrastruktur settast ut av drift i fleire månader. Andre system rammast midlertidig	Særs alvorlege skader  > 500 mill. kr  Teknisk infrastruktur og avhengige system settast permanent ut av drift
	<b>Miljø (jord, vann og luft)</b>	Ubetydelege miljøskade  Mindre utslepp, ikkje registrert i resipient	Mindre alvorleg, men registrerbar skade  Nokre uønskte utslepp  Restaureringstid < 1 år	Betydeleg miljøskade  Betydeleg utslepp med behov for tiltak  Restaureringstid 1 – 3 år	Alvorleg miljøskade  Stort utslepp med behov for tiltak  Restaureringstid 3 – 10 år	Særs alvorleg miljøskade  Stort ukontrollert utslepp med særs stort behov for tiltak  Restaureringstid > 10 år

Fig.63. Klassifisering av sannsyn og konsekvens

			K1	K2	K3	K4	K5
SANNSYNLEG	Ein hending oftare enn kvart 20. år	S5					
	Ein hending per 20 – 200 år	S4					
	Ein hending per 200 – 1000 år	S3					
	Ein hending per 1000 – 5000 år	S2					
	Ein hending sjeldnare enn 5000 år	S1					

Fig.64. Akseptkriterier

Hendingar i røde felt	Medfører uakseptabel risiko. Her skal risikoreduserande tiltak gjennomførast, alternativt skal det utførast meir detaljerte ROS-analyser for å avkrefte risikonivået.
Hendingar i gule felt	For hendingar i dette området forpliktar kommunen seg til å gjennomføre tiltak for å redusere risikoen mest mogleg. Det vil være naturleg å legge ei kost-nytteanalyse til grunn for vurderinga av ytterlegare risikoreduserande tiltak.
Hendingar i grøne felt	I utgangspunktet akseptabel risiko. Ytterlegare risikoreduserande tiltak av vesentleg karakter skal gjennomførast når det er mogleg ut frå økonomiske og praktiske vurderingar.

### 9.14.2 Vurdering av Risiko og Sårbarhet i planområdet (ROS)

Naturbasert sårbarheit					
Nr	Uønskt hending/forhold	Potensiell risiko for:			Merknad
		Liv og helse	Økonomi	Miljø	
Ekstremvær <a href="http://www.met.no">www.met.no</a>					
1	Sterk vind				Vind blir ikkje sett på som ein risiko for området. Sterk vind kan førekomme, og delar av området ligg er vindutsett. Det vil ikkje bli utsett for vindpåkjenningar utover det ein kan forvente eller som er vanleg.
2	Store nedbørmengder				Store nedbørmengder kan førekomme, men blir ikkje sett på som en spesiell risiko for planområdet. Handtering av overvatn er omtala spesielt i VA-rammeplanen som er lagt ved planforslaget.
3	Store snømengder				Store snømengder er sjeldan eit problem i området.
4	Anna, ekstremvær	S5, K2	S5, K2		Vær som kan føre til ekstremvær er til dømes: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sterk vind</li> <li>• Store nedbørmengder</li> <li>• Stormflo og bølger</li> <li>• Kombinasjon av vær som kvar for seg ikkje oppfyller varslingskriteria</li> </ul> Om desse hendingane inntreff på same tid vil dei samla kunne gje ein viss risiko for menneske, miljø og økonomi. Ekstremvær er vurdert å kunne gje mindre personskade, mindre skade på økonomiske/materielle verdiar og ubetydeleg miljøskade.

Nr	Uønskt hending/forhold	Potensiell risiko for:			Merknad
		Liv og helse	Økonomi	Miljø	
Flaumfare <a href="http://www.nve.no">www.nve.no</a>					

5	Flaum i elvar/bekkar				Det er fleire mindre bekker i området, men ingen av slik storleik at det er fare for flaum. I aktsemdkart for flaum frå NVE er det ikkje vist risiko for flaum i området for planlagde tiltak på Dalstø Mjåtveitstø. Det er laga VA-rammeplan som er vedlagt planforslaget.
6	Flaum i vassdrag				Det er bekker innanfor planområdet, ikkje vassdrag av ein viss storleik. I aktsemdkart for flaum frå NVE er det ikkje vist risiko for flaum i området for planlagde tiltak på Dalstø Mjåtveitstø. Utarbeidd VA-rammeplan er vedlagt planforslaget.
7	Overvasshandtering				Området har naturleg avrenning. Handtering av overvatn er omtala spesielt i VA-rammeplan vedlagt planforslaget.
8	Springflo/stormflo				Ikkje aktuelt.
9	Historisk flaumnivå				Ikkje aktuelt.
10	Anna				Ikkje aktuelt.
Skredfare <a href="http://www.skrednett.no">www.skrednett.no</a>					
11	Kvikkleireskred				Det er ikkje påvist kvikkleire i planområdet. <b>Føresegn 10.2 sikrar at det skal gjerast greie for eventuelle ustabile grunnforhold og naudsynte tiltak for områda som ligg i marin grense for rammeløve.</b>
12	Lausmasseskred				Ikkje aktuelt
13	Is – og snøskred				Ikkje aktuelt
14	Steinras, steinsprang	S4, K2	S4, K2		Det er ein viss fare for steinsprang i dei brattaste partia ned mot sjøen og i eit mindre område vest for Furefjellet (også vist som rasfarleg område i kommunedelplanen). Det er ikkje planlagt tiltak i nærleiken av desse områda.
15	Historiske hendingar				Det er ikkje registrert historiske skredhendingar innanfor planområdet.
16	Anna				Ikkje aktuelt.
Byggegrunn <a href="http://www.ngu.no">www.ngu.no</a>					
17	Setningar				Ikkje aktuelt
18	Utglijingar				Ikkje aktuelt
19	Radon				Det er ikkje registrert for høge verdiar i eller i nærleiken av planområdet. I aktsemdkart for radon er området vist med moderat til låg aktsemd
20	Anna				Ikkje aktuelt.
21	Plantar				Det er kystfuruskog i ein mindre del av planområdet. Det er ikkje planlagt byggjetiltak i denne delen av området. Kystfuruskogen har ein lokal viktig verdi.
22	Dyr				Ingen sårbare arter registrert i naturbase
23	Fuglar			S4, K2	Det er registrert fleire sårbare fuglar i eller i nærleiken av planområdet ved søk i miljøstatus.no, t.d. vipe, storspove, sandsvale, stær og gulspurv.
24	Anna				Ingen sårbare arter registrert i naturbase

Verksamdsbasert sårbarheit					
Nr	Uønskt hending/forhold	Potensiell risiko for:			Merknad
		Liv og helse	Økonomi	Miljø	
Brann/eksplosjon					
25	Brannfare				Planområdet ligg omlag 10 km km frå brannstasjonen på Ikenberget (Alver brannvern). Planområdet blir nådd innan 10 -12 minutt ved brann. Det er i VA-planen vurdert vasstilsørsle for området til sløkking.
26	Eksplisjonsfare				Ingen kjent risiko.
27	Anna, terror				Område er ikkje i nærleiken av potensielle terrormål.
Energitransport					
28	Høgspant				Ikkje aktuelt.
29	Lågspant				Ikkje aktuelt.
30	Gass				Ikkje aktuelt.
31	Anna				
Forureina vatn					
32	Drikkevasskjelde				Ingen kjent risiko.
33	Sjø, badevatn, fiskevatn, vassdrag og liknande.				Ikkje aktuelt.
34	Nedbørsfelt				Ikkje aktuelt.
35	Grunnvassnivå				Ikkje aktuelt.
36	Anna				
Forureina – grunn <a href="http://www.sft.no">http://www.sft.no</a>					
37	Kjemikalieutslepp				Ingen kjent risiko.
38	Anna				
Friluftsliv og tilgjengelegheit til sjø <a href="http://www.hordaland.no">http://www.hordaland.no</a>					
39	Fri ferdsel langs sjø				Planforslaget vil ikkje føre til endringar for fri ferdsel langs sjø.
40	Friluftsliv				Ingen kjent risiko.
41	Anna				

Sårbarheit knytt til infrastruktur					
Nr	Uønskt hending/forhold	Potensiell risiko for:			Merknad
		Liv og helse	Økonomi	Miljø	
Trafikkfare <a href="http://www.vegvesen.no">http://www.vegvesen.no</a>					
42	Trafikkulykker på veg	S5, K2			Det er alltid ein risiko for ulykker. Vegar og utbetring og opparbeiding av vegar med fortau har vore eit sentralt tema i planarbeidet. Planforslaget legg til rette med vegar, vegkryss, fortau og gangvegar i tråd med krava til vegmyndighetene.
43	Anna				Ingen kjent risiko.
Forureining					
44	Støv/partiklar				Området ligg i nærleiken av Mjåtveit industriområde, men det er ikkje noverande eller framtidig der som fører til støv/partiklar frå dette området. Støv/partiklar frå fylkesvegen gjev heller ikkje risiko for luftforureining til området. Fylkesvegen ligg i god avstand frå planlagt ny busetnad, skule og barnehage.
45	Støy				Trafikk langs fylkesvegen fører til støy. Støyen vil ikkje påverke planlagt ny busetnad, skule eller barnehage. Det er stor avstand frå fylkesvegen til dei planlagde nye tiltak.
46	Lukt				Noverande og framtidig aktivitet i dag og på Mjåtveit industriområde i nærleiken av planområdet medfører ikkje lukt. Det er heller ikkje anna verksemd i nærleiken eller i området som fører til lukt. Det er difor ikkje risiko knytt til lukt.
47	Utslepp/kjemikalier				Det er ikkje kjent at aktivitet på Mjåtveit industriområde har ført til utslepp, eller at det er risiko knyta til bruk av kjemikalier. Det er innanfor planområdet ikkje planlagt for denne type verksemd.
48	Anna				Ingen kjent risiko.
Ulykker på nærliggande veger/transportåre <a href="http://www.vegvesen.no">http://www.vegvesen.no</a>					
49	Veg				Det er krav om opparbeiding av vegar og fortau internt i området, samt vegkrysset med avkøyrsløse frå fylkesvegen. Det er i planarbeidet arbeidd spesielt med utforming av vegkrysset slik at det er i tråd med den standard som blir kravd ved ei slik utbygging. Det blir laga ein førebels trafikksikringsplan for Mjåtveitmarka.
50	Sjø				Ingen kjent risiko.
51	Luft				Ingen kjent risiko.
52	Anna				Ingen kjent risiko.

### 9.14.3 Risikomatriser – oppsummering

		K1	K2	K3	K4	K5
Sannsynleg	Ein hending oftare enn kvart 20. år	S5	4, 23, 42			
	Ein hending per 20 – 200 år	S4	14			
	Ein hending per 200 – 1000 år	S3				
	Ein hending per 1000 – 5000 år	S2				
	Ein hending sjeldnare enn 5000 år	S1				

### 9.14.4 Oppsummering ROS-matrise

Det er ikkje registrert hendingar i raude felt som betyr potensielle hendingar som utgjer uakseptabel risiko.

Der hendingar er registrert i gule felt skal risikoreducerande tiltak vurderast. ROS-analysen syner at det er risiko knytt til ekstremvær. Det er og risiko knytt til steinsprang. Det er ikkje planlagt tiltak i eller i nærleiken av desse områda i planen.

Med biltrafikk vil det alltid ligge føre ein viss risiko for trafikkulykker. Det er sett krav om opparbeiding av veg og fortau i planområdet. Rundkøyring er planlagt i tråd med Vegvesenet/Fylkeskommunen sine krav.

### **9.15 Juridiske og økonomiske konsekvensar for kommunen**

Slik planforslaget med tiltak ligg føre vil vere positivt for Alver kommune. Det er lagt til rette for mange nye bustader i tillegg til skule og barnehage. Dette vil ha positive økonomiske konsekvensar for kommunen med fleire skatteytarar, men og utgifter til skule og barnehage.

Når det gjeld juridiske konsekvensar må tiltak som er planlagt på annan eigedom søkast løyst mellom utbyggar og grunneigar gjennom privatrettslege avtalar. Ved eventuell ekspropriasjon vil dette kunne ha juridiske og økonomiske konsekvensar for kommunen.

### **9.16 Konsekvensar for næringsinteresser**

Med så mange nye bustader som denne planen inneheld vil dette på sikt føre til konsekvensar for næringsinteressene i Alver. Når fleire busett seg i Alver vil det gje fleire kundar for dei som driv næringsverksemd i kommunen. Fleire innbyggjarar kan og føre til fleire arbeidsplassar, innovasjon og næringsutvikling. Ny skule, barnehage og butikk vil gje fleire arbeidsplassar. For dei som busett seg i området vil det bli kort veg til arbeidsplassar på Frekhaug.

### **9.17 Konsekvensar for naboar**

Ein utbygging av denne storleiken medfører fleire folk, fleire hus og meir trafikk, og planforslaget vil difor ha konsekvensar for naboar. Innanfor sjølve planområdet er det ikkje mange hus i dag, men dei som bur der vil merke utbygginga både i anleggsfasen og seinare. Konsekvensar for naboar kan opplevast som både positive og negative. Mjåtveitmarka og dei som bur der vil merke ny utbygging i form av meir trafikk. Difor er det spesielt jobba med trafikksikringstiltak i Mjåtveitmarka. Fleire folk, fleire hus og auka i trafikken kan og opplevast som negativt for nokon.

Positive konsekvensar er at infrastrukturen i området vil utbetrast som følge av planen. Dette vil og kome naboar til gode. Vegkryss og vegar, tilhøve for mjuke trafikantar vil forbetrast. Etablering av ny skule og barnehage vil og vere positivt for barnefamiliar som bur tett på planområdet. Naboar vil ha moglegheit for å kunne gå og sykla til både skule og barnehage når desse etablerast. Etablering av kyststi, og gangsti vil betre framkomsten til naturområdet langs sjøen og for naboar.

Landskap og terreng vil endrast som følge av tiltaket og det vil vere støyande verksemd i anleggsfasen.

## 10 Avsluttande kommentar

---

Områdeplanen for Dalstø Mjåtveitstø legg til rette for framtidig etablering av fleire bustadfelt. Desse er planlagd utbygd ut på ulike måtar slik at felta vil få forskjellige arkitektoniske uttrykk.

Det planleggjast både einbustader, blokk og rekkehus. Fleire bustadfelt er planlagd i detalj, og andre delfelt vil bli planlagt i detalj seinare. Planlagt utbygging vil truleg gå over ei tidsperiode på 20 til 30 år.

Delfelt med detaljert plan for bustadbygging er planlagd med både vegar, fortau, leikeplassar og felles uteareal. Det er nøye vurdert korleis og kor bustadane skal plasserast for å oppnå ei maksimalt gunstig tilpassing til terreng og lysforhold.

Planen legg og til rette for etablering av både barnehage og skule. I føresegnene blir det stilt strenge kvalitetskrav for barnehageføremål. Planlagt barnehage vil ligge tett på natur og sjø og også ha stor glede av nærleik til garden Mjåtveitstø.

Skuletomta og lokaliseringa av denne er fastsett ved kommunalt vedtak. Skulen ligg nær hovudvegssystemet, men det er ikkje mogeleg å køyre heilt fram. Skulen skal vere omgitt av ei såkalla «hjarteson». Det blir lagt opp til at ein primært skal sykle og gå til skulen. Etablering av skule vil vere ei kommunal oppgåve og utbygging er avhengig positiv innstilling frå politisk leiing i Alver kommune.

Områdeplanen er ein plan som gjev moglegheit for friluftsliv og aktivitet for menneske i alle aldrar. Det har vore viktig å legge til rette for etablering av ein kyststi. Kyststien er ein tursti nær sjøen og naturen, og den kan opplevast utfordrande nokre stader. Stien/gangvegen har ei universell utforming som kan nyttast av alle, som gjer at fleire får moglegheit til å oppleve den fine naturen på Mjåtveit.

Det skal opparbeidast nytt vegsystem innanfor området. Utbygginga skal skje i fleire etappar. Gjeldande føresegner stiller krav om rekkjefølgje i denne prosessen for å garantere sikker og trygg skuleveg, og tilgjenge for mjuke trafikantar.

FN sine berekraftsmål er viktige for Alver kommune i utarbeiding av områdeplanar og reguleringsplanar, då planar utviklar plassane der folk skal bu. Vi veit at byggeri utgjer 40% av verdas klimautslepp. Sosial berekraft der stadutvikling gjennom medverknad er i fokus, er og har vore i fokus i utforminga av denne områdeplanen. Å nytte etiske og innovative løysingar skal etterstevas. Dei ulike berekraftsmåla kan nåast med å vere medveten om kva oppvarming som nyttast, kva bygningsprodukt som vert valt, kva takflater vert nytta til, kvar rekreasjonsareal vert lagt osb. Sjå elles meir om FN sine berekraftsmål knytt opp mot områdeplanen under innleiinga i dette dokumentet.