

Arkiv: <arkivID><jplD>
PlanID-
125620170002,
Plannavn-
områdeplan for
Dalstø-Mjåtveitstø,
Komnr-1256, FA-L12

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 08.09.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
116/23	Utval for areal, plan og miljø	20.09.2023

Forslag til områdeplan for Dalstø - Mjåtveitstø gnr. 319, 322 bnr. 5, 59, 255 mfl. - 1. gongs handsaming

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

«I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, og i høve delegert mynde, legg Utval for areal, plan og miljø følgjande forslag til områdereguleringsplan ut til offentleg ettersyn:

Områdeplan for Dalstø – Mjåtveitstø gnr. 319, 322 bnr. 5, 59, 255 mfl. PlanID 125620170002, vist på plankart sist datert 22.08.2023, med tilhøyrande føresegner datert 28.08.2023.

Utval for areal, plan og miljø ber om at følgjande vilkår vert følgd opp før 2. gongs handsaming:

- 1. Det må leverast detaljprosjekterte vegteikningar av områdeplanen sin hovudstamme.*
- 2. Spesifikke trafiksikkerheitstiltak langs Mjåtveitmarka må tydeleg sikrast i planframlegget sine føresegn og plankart.*
- 3. Alle avbøtande tiltak som er opplista i konsekvensutgreiinga må sikrast i planframlegget.*
- 4. Det må gjerast ei vurdering på om det er naudsynt å oppdatere konsekvensutgreiinga til å vere i tråd med nyaste tilgjengelege metodikk. Om det vert vurdert som sannsynleg at konsekvensen av føreslått tiltak i konsekvensutgreiinga kan endre seg ved bruk av ny metodikk, må konsekvensutgreiinga oppdaterast.*
- 5. Det må utførast ei fugleundersøking for området, og utarbeidast ei fagkyndig vurdering på om føreslått utbygging vil kunne påverke raudlista fugleartar.*
- 6. Arealrekneskapet må oppdaterast med bruk av kartlaget AR5.*
- 7. Ny fagkyndig verddivurdering av slåttemarka, med ei fagkyndig vurdering på områdeplanen sin påverknad på slåttemarka.*
- 8. Ny systematisk vurdering av nml. §§ 8-12, og nml. §§ 4-5. Kvar paragraf skal vurderast særskilt.*
- 9. Støyproblematikk skal vere ferdig utgreia, eventuelle spesifikke støyreducerande tiltak skal vere regulert inn i plankartet, og skal vere sikra opparbeidd i planen sine føresegner.*
- 10. Hending 4 – Ekstremvær og hending 23 – Fuglar, skal vurderast angående risikoreducerande tiltak.*
- 11. Hending 44 – Støv/partiklar og hending 45 – Støy si vurdering skal oppdaterast, der eksisterande bebyggelse vert innlemma i vurderinga.*
- 12. Det må gjerast ei vurdering på om ei oppdatering av ROS-analyse, til Alver kommune sine nye grenseverdiar, vil få verknadar for det endelege resultatet. Om det vil få verknadar i negativ*

- retning, skal ROS-analyse oppdaterast.*
13. *Det må arbeidast meir med utbyggingstakt, utbyggingstrinn og opparbeiding av infrastruktur. Det skal i planmateriale gå tydelegare fram korleis den trinnvise utbygginga blir. Føresegner/rekkjefølgjekrav må spesifiserast opp mot (ei eventuell stegvis) etablering av infrastruktur i området, og det skal i utbyggingstrinna tas omsyn til eksisterande busetnad.*
 14. *Føresegn 4.1.4 første kulepunkt skal fjernast. Planforslaget må korrigerast i høve felles leikeplassar, og vise vurderingar gjort for kvart delfelt der arealkrava er tenkt å reduserast.*
 15. *Større leikeområde og nærleikeplassar skal innregulerast i plankart.*
 16. *Føresegner må oppdaterast til at før det gis rammeløyve av bustadbygg skal sandleikeplassar vera sikra plassert ihht. kvalitetskrav, innafør kvart delfelt.*
 17. *Plankart/føresegner skal påførast maks utnyttingsgrad for delfelta som har plankrav før utbygging.*
 18. *Plankart/føresegner skal påførast maks byggjehøgde i meter, i tillegg til maks kotehøgde for dei detaljregulerte områda.*
 19. *Føresegnene må sikra at røyr for avrenning langs KV05 må dimensjonerast slik at den i framtida har kapasitet til å ta i mot avrenning frå delfelt B10 og B11.*
 20. *Planen må oppdaterast med illustrasjonar som viser fjernverknaden av utbygginga i planområde frå sjø.*
 21. *Føresegn må oppdaterast/sikre at det til rammeløyve for kvart delfelt er vist korleis intensjonane i føresegn 2.1.2-4 er følgd.*
 22. *Delfelt BF04-05 må innarbeidast i føresegn 3.1 eller 3.1.1.*
 23. *Føresegn 3.1 og 3.1.2 må rettast i høve delfelt BK07.*

Utval for areal, plan og miljø ber om at følgjande vilkår vert følgd opp før endeleg vedtak

VAO-rammeplan må vere godkjent av Alver kommune si avdeling for samferdsle, veg og VA.

Utval for areal, plan og miljø 20.09.2023:

Handsaming:

Framlegg frå Henning Fyllingsnes-H:

Endringsframlegg:

APM støttar kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak men kun følgjande vilkår blir tekne med: Punkt 3, 10, 11, 14, 18, 20, 22 og 23.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 116/23 Vedtak:

APM støttar kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak men kun følgjande vilkår blir tekne med: Punkt 3, 10, 11, 14, 18, 20, 22 og 23.

Saksopplysningar

Bakgrunn:

Formannskapet i Meland vedtok i møte 20.09.2017, sak 100/2017, oppstart av ein offentleg områdeplan for Mjåtveitstø – Dalstø på Frekhaug i dåverande Meland kommune. Planarbeidet gjekk vidare inn i Alver kommune ved kommunesamanslåinga 01.01.2020.

Reguleringsarbeidet er gjennomført som eit offentleg-privat samarbeid, og den føreliggjande områdereguleringsplanen er utarbeidd for Furufjellet AS av Ard arealplan AS. Alver kommune er

planeigar.

Planprosess:

Det vart gjennomført oppstartsmøte med kommunen og representantar frå forslagsstillar og plankonsulent Ard arealplan AS 07.07.2017.

Samarbeidsavtalen mellom Furufjellet AS og Meland kommune blei inngått 20.9.2017, og vidareført i Alver kommune ved kommunesamanslåinga i 2020. Planoppstart vart varsla oktober 2017. Det kom inn til saman 20 merknader til oppstart. Av desse var 11 frå offentlege myndigheiter og 9 frå private.

Formannskapet i Meland har vore styringsgruppe for planen før kommunesamanslåinga, og Utval for Areal, plan og miljø, APM har styrt planen i Alver kommune.

Plangrensa er etter oppstart blitt utvida i nord for å få ein betre tilpassing til vegutbetring og rundkøyring. Den blei samtidig innsnevra i sør, då planen ikkje skulle planleggje for nye tiltak i sjø eller på garden i Mjåtveitstø.

Det er gjort to overordna vedtak i planprosessen. Plassering av areal til ny barneskule i planområdet, og vedtak om trafikk og tilkomst inn i området.

- Skule:

I samband med rullering av arealdelen til kommuneplanen for Meland på deltema første kvartal 2017, bad kommunestyret om at det blei sett på areal for ny barneskule i område Frekhaug – Dalstø. Til grunn for avtalen for det offentleg- private samarbeidet tredje kvartal same år, låg lokalisering av ny barneskule i planområdet, i tråd med KS-sak 147/2017. Seinare har styringsgruppa plassert areal for skule innafor områdeplanen i «alternativ C», med bakgrunn i rapport frå OPAFORM arkitekter jf. FS. vedtak 76.2018. Skule plasseringa i områdeplanarbeidet var oppe som eigen sak i APM styringsgruppe, som 16.9.2020 gjorde vedtak om å halde fram planarbeidet i Alver som inkluderer areal for skule i områdeplanen.

- Tilkomst og trafikk:

Planområdet ligg sør for fylkesveg 564 Rosslandsvegen, og planavgrensinga omfattar to kryss frå fylkesvegen. Krysset i vest inn til Dalstø-vegen har venstresvingefelt for trafikk frå Frekhaug, medan krysset i aust inn til Mjåtveitmarka er pr. no ikkje kanalisert.

I samband med planarbeidet, blei det i 2019 utarbeidd ein trafikkrapport og analyse av COWI AS, om kor tilkomst og trafikk inn i planområdet skal gå.

Formannskapet gjorde i FS vedtak 53/2019 vedtak basert på trafikkanalysen frå COWI om at alternativet frå trafikkanalysen (kombinasjon av prinsipp 2 og 3) skulle leggjast til grunn for det vidare planarbeidet.

- Kryssløysing til planområdet:

I samband med vedtak på trafikk og tilkomst, blei det i 2020 og 2021 gjennomført møter med Statens vegvesen og Vestland fylkeskommune for å avklare dei to kryssløysingane til planområdet frå fylkesveg 564. Basert på ÅDT tall som er lagt til grunn for Formannskapet sitt vedtak er rundkøyring for krysset i aust (til Mjåtveitsida) anbefalt som løysing.

Framlegg til reguleringsplan vart sendt inn til 1. gongs handsaming 17.04.2023, med revidering 02.08.2023 og 01.09.2023.

Kort om planforslaget:

Områdeplanen for Dalstø - Mjåtveitstø ønskjer å utvikle eit større område i Alver kommune. Planen

opnar for bustadfortetting/utvikling, barneskule, barnehage og eit areal med kombinasjonsformålet Bustad/Forretning/Kontor.

Området ligg på Mjåtveit, sør for FV 564 Rosslandsvegen, med ein avstand på ca. 1.7 km til lokalsenteret på Frekhaug. Mjåtveitmarka ligg aust for planområdet, og er allereie utbygd med bustader. Innanfor planområdet er det i dag nokre eksisterande gardsbruk og bustader, men i hovudsak er dette regulering av urørt natur. Storleiken på planområdet er omtrent 800 dekar, og ein regulerer området med to hovudtilkomstar, ein via Mjåtveitmarka, og ein via Dalstøvegen.



Figur 1: Områdeplanens plassering

- **Bustadtilbod** – Intensjonen er å skape eit levande område med kvalitet i fellesområdet med fokus på barn og unge. Ein planlegg for eit fleigenerasjonsmiljø med einebustadar for familiar, rekkjehus og leilegheiter for barnefamiljar og godt vaksne.
- **Offentlege funksjonar** – Ein ynskjer å etablere ein barnehage (gards- og friluftsbarnhage) og legge til rette for 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 der gang- og sykkelstiar får hovudprioritet.
- **Tydeleggjer grønstruktur** – 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.

Områdeplanen omfamnar nokon areal der eksisterande reguleringsplan vert vidareført. Vidare er det nokon delområde som i denne planen vert detaljregulert, som vil tilseie at ein etter vedtak av plan, kan gå rett til byggesøknad. Resterande delar av planområdet har eit plankrav til seg. Desse områda må i seinare tid gjennom ein detaljreguleringsplan-prosess.

Oversikt over forholdet mellom eksisterande reguleringsplanar, områder som har detaljreguleringsplankrav, og områder som i denne planen vert detaljregulert er vist i føresegn 3.1 til og med 3.1.2. Ein har forsøkt å gjere dette oversikteleg i ein tabell under.

Delfelt der eksisterande føresegn i reguleringsplan for Mjåtveitmarka fortsett gjeld:	BK05, BK06, BK07, BF17, BF18, BF19, BF20, FB, BF01.
Delfelt der eksisterande føresegn i detaljregulering for Mjåtveitstø fortsett gjeld:	BF13, BF14, BF15, BF16, BB02, BK02, BK03, BK04, F_LEK04, F_LEK03, F_LEK02.
Delfelt med krav om detaljreguleringsplan:	B10, B01, B02, BA01, BA02, BA03, BA04, BA05, BK07, B/F/K, UN.
Delfelt der denne områdeplanen detaljregulera:	B03, B04, B05, B06, B07, B08, B09, BF06, BF07, BF08, BF09, BF10, BK01, BB01, BH.

Ein ser at delfelt BK07 er lista opp som detaljplankrav, men òg som delfelt der eksisterande føresegn for reguleringsplan for Mjåtveitmarka skal fortsatt gjelde. Dette må rettast. Det vert antatt at dette feltet skal ligge under delfelt der eksisterande føresegn i detaljregulering for Mjåtveitmarka fortsett gjeld. Dette vert sett som vilkår.

I sin heilheit legg områdeplanen opp til inntil 800 einingar, medan dei detaljregulerte områda var tenkt å legge til rette for inntil 300 einingar. I føresegn 4.4 er dei områda som vert detaljregulerte no lista opp, med eit maks tal einingar innanfor desse felta bestemt. Totalt har dette enda opp med at det no vert detaljregulert ein moglegheit til å bygge til saman 255 nye bustadar når denne planen eventuelt vert vedteken, samt barnehagen ved Mjåtveitstø. Resterande einingar kan ikkje byggjast før det vert utarbeida nye detaljreguleringsplanar.

Vurdering:

Hovudformål:

Området er hovudsakleg avsett i kommunedelplan for Meland 2015 – 2026 (KDP-M) til framtidig busetnad (område B8 og B9 i KDP-M sitt plankart). Område B8 og B9 skal i følgje KDP-M sitt føresegn 1.6.10 regulerast til områder der det skal leggjast til rette for høg utnytting og konsentrert busetnad.

1.6.10 I reguleringsplanane skal det leggjast til rette for høg utnytting og konsentrert busetnad i byggeområda B_5, B_6, B_8, B_9, B_17, BE_1 og BE_2.

Figur 2: Utklipp frå KDP-M sitt føresegn 1.6.10

Mot sjø er areala avsett til grønstruktur og LNF-areal med omsynssoner for kulturmiljø/kulturminne og friluftsliv.

Bustad

Bustadformål er det dominerande formålet i planen. Som nemnt leggast det til rette for til saman 800 bustadar, der 255 av desse vert detaljregulert i dette arbeidet. Det er planlagt ein variasjon i bustadtypar. Det leggjast opp til frittliggjande- og konsentrerte bustader, samt blokkbusetnad. Tabell 10 i planskildringa gjev ein oversikt over 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 byggje- og anleggsformål (BAA)		

Figur 3: Utklipp av tabell 10 i planskildding

Ved å lese denne tabellen saman med plankartet og illustrasjonsplanen kan ein få ei oversikt over plasseringa av dei ulike bustadtypene.

KDP-M legg til rette for konsentrert bustadutvikling i dette området. Kommunedirektøren vurderer derimot at ein variasjon av bustadtypar er positivt. I sin heilheit er området planlagt med høg bustadutnytting, og er i tråd med overordna plan.

Deler av bustadområdet er i strid med overordna plan, og grensa mellom grønstruktur og bustadformål i KDP-M er justert i områdeplanen. Dette byttet av bustadformål og grønstruktur er konsekvensutgreia i vedlegg 11 og nærmare omtalt under avsnittet «Konsekvensutgreiing» i dette saksframlegget.

Barnehage

Innafor formålet «BH» planleggast det for ein gards- og friluftsbarnhage. Området ligg tett på garden Mjåtveitstø, og tilgrensande friluftsområde. Dette området vert nytta av nærliggande barnhage, som vert vist til å vere ein svært god kvalitet for barna. Difor er det ønskeleg å vidaredyrke denne bruken. Disponeringa av så store friluftsområde, gardshus, og tilgang til sjø er sagt å vere unikt i nasjonal samanheng.

Ein ynskjer ikkje eit massivt barnehagebygg, men heller ein småskala-utbygging i ein slags klyngetun/rekkehus-struktur som kan føya seg fint inn i landskapet.

Barnehagebygget vil påverke eksisterande veiter (kistegrøftar), men funksjonen skal oppretthaldast. Kistegrøfta som er registrert i området skal i all hovudsak bevarast, samstundes som den skal vedlikehaldast og visast fram som ein del av barnehageprosjektet.

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 friluft- og gardsområdet på Mjåtveitstø.

Arealet som ein ønskjer å nytte til barnehageområde ligg på ei flate, og har naturleg tilknytning til

gardsområdet på Mjåtveitstø. 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.

Formålet barnehage er i strid med overordna plan. Og er konsekvensutgreia i vedlegg 11.

Skule

Endeleg forslag til plassering av skule er i tråd med tilrådingane frå Cowi AS i den overordna trafikkanalysen (vedlegg 14), og innanfor område kalla alternativ C i skulerapporten «Vurdering av plassering ny barneskule Frekhaug – Dalstø» (vedlegg 16). Området er ikkje detaljregulert, men areal er sett av til formålet undervisning. Feltet skal, i tråd med føresegna, detaljregulerast før eventuell utbygging.

Arealet er avsett til undervisning, slik at ein har ein moglegheit til å bygge ein skule i dette området om dette vert naudsynt i løpet av dei neste 10 åra.

Behov og plassering av nye skular må ein sjå nærare på i barnehage- og skulebruksplanen.

Finansiering av ein eventuell skule i dette området er ikkje sikra per dags dato.

Sjølv om det er detaljplankrav for arealet UN, er det utarbeidd illustrasjonar som viser ei føreslått plassering. Ved ei slik plassering vil utearealet ligge samla med ei naturleg oppdeling i ulike soner. Dette vil kunne gje spanande og velfungerande uteareal med sol, lys, utsikt og varierende topografi.

Dei same illustrasjonane viser at det er mogleg å utarbeide ei god hjartesone for levering og henting av elevar. Det vert skriva i planskildringa at ein har funne ein trasé som tilfredsstillar krava til stigning og kurvatur, utan at det vert naudsynt med store terrengingrep. Det er ikkje levert teikningar som viser dette.

Det er tenkt at skulen skal vere stor nok til å kunne romme 400 elevar, i eit skulebygg på omtrent 5000 m², med eit uteareal på minimum 17 500 m². Arealet som er avsett til UN er vurdert til å kunne handtere dette i ein framtidig detaljreguleringsplan.

Føremålet undervisning er i strid med overordna plan. Det er gjort ei vurdering på om dette er konsekvensutgreiingspliktig i planskildringa s. 71-72. Kommunedirektøren stiller seg bak denne vurderinga. Vidare vurderer kommunedirektøren plasseringa og storleiken på skulearealet i plankartet som god.

Bustad/forretning/kontor

Det er avsett eit areal med kombinasjonsføremålet Bustad/forretning/kontor. I dette arealet skal det leggjast til rette for bustad, forretning og kontor. Området har eit detaljreguleringsplankrav, men det opnast for at det kan etablerast dagligvarehandel i føremålet. Som ved arealet avsett til undervisning, er dette området vurdert om det er konsekvensutgreiingspliktig i planskildringa s. 71-72. Kommunedirektøren stiller seg bak denne vurderinga.

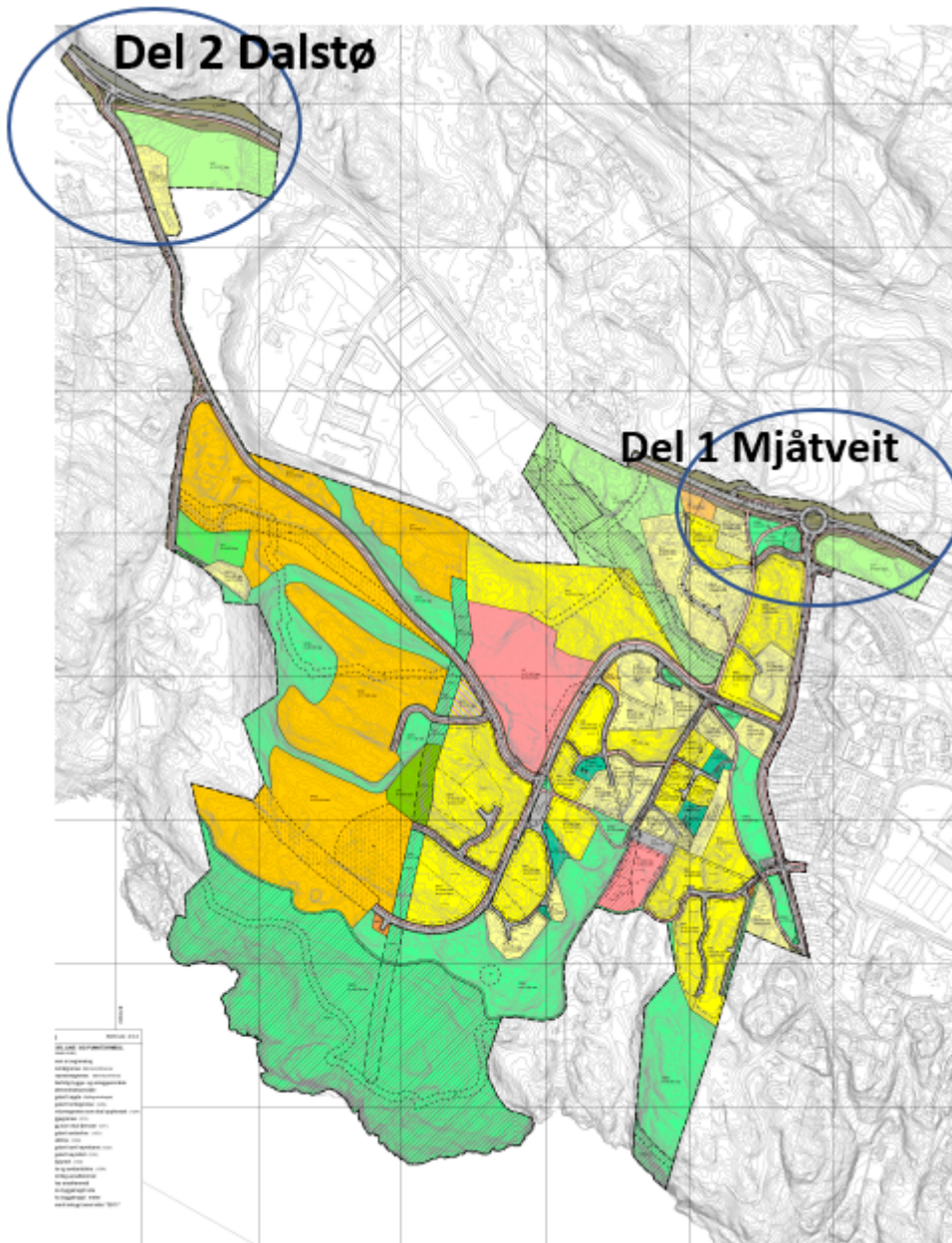
Hovudformål oppsummert

Framlegget sitt formål er hovudsakleg i tråd med overordna plan. Men bustadformål som legg seg over grønstuktur i KDP-M, formål for barnehage, undervisning og bustad/forretning/kontor er per definisjon i strid med KDP-M sitt arealformål. Dei delane av dette som er konsekvensutgreiingspliktig er konsekvensutgreia. Vidare er det tidlegare i prosessen vist til behov for å avsette areal til framtidig skule. Arealet B/F/K skal detaljregulerast seinare, og eventuelle behov området vil ha innanfor dette kombinasjonsføremålet kan det då planleggast for. Framlegget støttar opp under KDP-M sitt føresegn 1.6.10 om høg utnytting, og kommunedirektøren sluttar seg til hovudgrepa i planforslaget.

Byggjetrinn og utbyggingstakt:

Områdeplanen har eit omfang som tilseier at planområdet vil vere under utvikling over ein lengre periode. Det vert vurdert at planområdet vil vere ferdig utvikla innanfor ein tidshorisont på om lag 20-30 år.

Plankartet er til 1. gongs handsaming inndelt i to hovuddeler. Storleiken på dei to delane er i hovudsak lagt opp ut i frå planlagt kapasitet til dei to kryssløysingane som er foreslått frå fylkesvegen ved Mjåtveit og Dalstø.



Figur 4: Utsnitt av plankart, Del 1 frå Mjåtveit og del 2 frå Dalstø.

- Del 1 Mjåtveit

Areal som får tilkomst frå Mjåtveit vil vera første byggjetrinn i områdeplanen. Frå denne sida overlappar plankartet også to eksisterande bustadplanar (Reguleringsplan for Mjåtveitmarka planID. 125620060002, og Reguleringsplanen for Mjåtveitstø planID. 125620150005), desse er i all hovudsak utbygd. Og er tenkt å vidareførast i tråd med føresegn 3.1.2.

Infrastruktur

For Del Mjåtveit knyter områdeplanen seg på eksisterande infrastruktur i Mjåtveitmarka. Før utbygging av områdeplanen, skal det gjerast fleire oppgraderingar samt nyetablering av infrastruktur i område. Som ein del av første byggjetrinn blir eksisterande kryss til fylkesveg flytta mot aust, og erstatta med rundkøyering. Vidare er det m.a. lagt opp til etablering av fortau langs vest sida av køyreveg, KV02. Køyreveg, KV05 med gangveg/fortau blir forlenga, og blir ein del av hovudstammen inn i planen. Før utbygging av byggjeområda BO2-05 i sør skal køyreveg KV07 med fortau vera etablert frå KV02.

Delfelt for bustad, barnhage og undervisning

Det er i plankartet til 1. gongs handsaming lagt opp til 16 nye delfelt for bustad, 1 delfelt for barnehage og 1 delfelt for undervisning på Mjåtveit sida.

Det er lagt opp til at delfeltet for barnehage, og 14 delfelt for bustad skal kunne realiserast direkte frå områdeplanen, utan krav om ytterlegare detaljregulering, jf. Føresegn 3.1.1.

For bustadtype og tal einingar, blir det vist til tabell 4.6 i planskildringa, jf. utsnitt under (sjå då bort frå BF04, som ikkje er opplista i pkt. 3.1.1).

Tab.4.6. Bustadtype og tal på einingar

Felt	Bustadtype	Tall einingar
B03	Eine-, tomannsbustad og/eller rekkjehus	12 einingar
B04	Eine-, tomannsbustad og/eller rekkjehus	8 einingar
B05	Eine-, tomannsbustad og/eller rekkjehus	12 einingar
B06	Eine-, tomannsbustad og/eller rekkjehus	11 einingar
B07	Eine-, tomannsbustad og/eller rekkjehus	8 einingar
B09	Eine-, tomannsbustad og/eller rekkjehus	9 einingar
B08	Tomannsbustad, rekkjehus og/eller seksmannsbustad	8 einingar
BF04	Eine- og/eller tomannsbustad	5 einingar
BF06	Eine- og/eller tomannsbustad	5 einingar
BF07	Eine- og/eller tomannsbustad	5 einingar
BF08	Eine- og/eller tomannsbustad	2 einingar
BF09	Eine- og/eller tomannsbustad	2 einingar
BF10	Eine- og/eller tomannsbustad	6 einingar
BK01	Rekkjehus (kan tillatast med sokkelleilegheit)	28 einingar
BB01	Blokker	134 leilegheiter
Totalt (bustad)		255 einingar

Figur 5: Tabell for bustadtype og tal einingar for detaljregulerte delfelt

Oppsummert er første byggjetrinn anslått med eit tal bustadeiningar på om lag 255, i tillegg kjem det ein ny barnehage.

Bustaddelfeltet B10, og delfeltet avsett til undervisning på Mjåtveitsida har krav om detaljplan før utbygging. Og skal soleis komme i eit seinare byggjetrinn.

BF04 er opplista i tabell over, men ikkje følgt opp av føresegn 3.1 eller 3.1.1 som er delfelt for detaljregulering eller plankrav. BF05 er heller ikkje opplista i desse føresegnene. Til 2.gongs handsaming må BF04 og 05 innarbeidast i desse føresegnene.

• Del 2 Dalstø

Utbygging av areala som får tilkomst frå Dalstø sida, vil vera fleire år fram i tid. For denne delen av plankartet er det til 1. gongs handsaming satt detaljreguleringskrav og utarbeiding av VAO-rammeplan for alle delfelta før utbygging. Plankartet er inndelt i fem større delfelt med byggjeformål bygningar og anlegg, BA og eit areal for kombinert formål, Bustad/Forretning/kontor, BFK.

Det er til 1. gongs handsaming ikkje spesifisert anna utbyggingstrinn eller utbyggingstakt for områdeplanen utover dei delfelta på Mjåtveit sida som er detaljregulert i planen, samt at det er levert vegteikning for planlagt rundkøyring med tilhøyrande anlegg.

Det går fram av massehandteringsplanen ei planlagt utbygging i forhold til handtering og massebalanse i byggeperioden. Og det er i rekkjefølgjebestemmelsar stilt krav til at offentleg infrastruktur må vera opparbeidd eller sikra opparbeidd før det kan gjevast igangsetjingsløyve for tiltak i planområdet/- eller delfelta. Føresegnene har vidare opna for at ein kan inngå utbyggingsavtale for å innfri desse rekkjefølgjekrava, jf. kap. 10 i føresegnene.

Kommunedirektøren vurderer at det til 2. gongs handsaming av planen må arbeidast meir med utbyggingstakt, utbyggingstrinn og opparbeiding av infrastruktur i planforslaget. Det må gå tydelegare fram korleis den trinnvise utbygginga skal vera for planen. Temaet må vurderast opp mot føresegn 1.5.1 i KDP for Meland, og føresegner/rekkjefølgjekrav må spesifiserast opp mot (ei eventuell stegvis) etablering av infrastruktur i området. Det skal i arbeidet med utbyggingstrinna tas omsyn til eksisterande busetnad.

Vegsystem og parkering:

Vegsystem:

Det er to tilkomstar inn i planområdet, Mjåtveit og Dalstø.

Inn i urørt natur er o_KV05 og o_KV10 hovudsakleg regulert til ei vegbreidde på 6 meter. Vidare vert vegar inn i dei ulike delfelta hovudsakleg regulert til ei vegbreidde på 4.0 til 5.0 meter.

Hovudstammen av nye vegar er ikkje detaljprosjekterte. Dette er naudsynt for å kunne gjere ei heilskapleg vurdering av terrengtilpassing, og for å kunne sjå om planen er gjennomførbar utan framtidige endringar og dispensasjonar.

Planmaterialet viser til at det skal vere mogleg å opparbeide hjartesone for den nye skuletomta, og regulerer inn to avkøyringspilar til dette. Eventuell meir detaljert regulering av tomta vil komme i framtidig detaljregulering.

Det er utarbeida ei mobilitetsanalyse saman med eit mobilitetskart (vedlegg 24 og 25). Denne analysen viser til fleire tilkomstruter for gåande og syklende til ulike målpunkt. Som eksempel er det rekna å ta 31 minutt å gå frå planområdet til Frekhaug kai, der same distansen vil ta 10 minutt med sykkel. Til sentrum av Frekhaug vil det ta 23 minutt å gå og 7.5 minutt å sykle. Til nærmaste kollektivhaldeplass vil det ta 7.5 minutt å gå, og 2.5 minutt å sykle. Til Sagstad skule vil det ta ein stad mellom 28 og 24 minutt å gå, avhengig av kva rute ein vel. Å sykle vil ta 9 minutt.

I vedlegg 21 er det skissert fartsdempande tiltak for trafikken i Mjåtveitmarka. Det står i mobilitetsanalysen at dette arbeidet er utført av Ard Arealplan, trafikkspecialist frå Cowi og planstillar i samarbeid med velforeninga i Mjåtveitmarka. I denne skissa er tiltak som rekkverk, fotgjengarfelt, fartsdempingar og vegsperringar med meir illustrert. Opparbeiding av trafikksikrande tiltak er sikra i føresegn 10.3 b). Her vert det beskrive at trafikksikkerheit i Mjåtveitmarka må utgreiast og opparbeidast før igangsetjingsløyve til tiltak. Skissa om fartsreducerande tiltak er *retningsgjevande* for dette arbeidet, og kva spesifikke trafikksikrande tiltak som skal opparbeidast er dermed ikkje tydeleggjort og sikra.

Kommunedirektøren vurderer det som uheldig at ein sentral del av trafikkavviklinga for harde og mjuke trafikantar i området ikkje er spesifikt sikra. Det kan òg vere usikkert om det er nok areal til dei tiltaka som er skissert, og om trafikksikkerheitstiltaka som er framstilt faktisk er gjennomførbar. Ber om at trafikksikkerheitstiltak langs Mjåtveitmarka vert spesifisert, arealbehovet for tiltaka vert vurdert, og at tiltaka deretter vert tydeleg sikra i planen sine føresegner og plankart fram mot 2. gongs handsaming.

Det vert sett vilkår til levering av detaljprosjekterte vegteikningar av områdeplanen sin hovudstamme, samt at spesifikke trafikksikkerheitstiltak langs Mjåtveitmarka må tydeleg sikrast i planframlegget sine føresegn og plankart.

Parkering:

I planomtalen tabell 4.7 viser ein til kor mange parkeringsplassar som skal opparbeidast for dei ulike bustadtypane. Sjå utklipp under.

Tab.4.7. Parkeringsdekning

Type bustad	Parkeringsdekning (pr. bueining)	Gjesteparkering (pr. bueining)	Sykkelparkering (pr. bueining)
Einebustad	1	1	Minimum 2
Tomannsbustad	1	1	Minimum 2
Rekkjehus	1	0,3	Minimum 2
Sokkelleilighet	1		Minimum 2
Seksmannsbustad	1	0,3	Minimum 2
Blokker	1	0,4 pr. 100m ² BRA*	Minimum 2
Totalt (bustad)	255		490
Barnehage	0,2 pr. barn		Minimum 0,5 pr. tilsett
Kontor/forretning	Føring frå gjeldande KPA		Føring frå gjeldande KPA

* BRA= bruksareal bustad (ikkje garasje og fellesareal)

Figur 6: Parkeringsdekning

Parkeringsdekninga for bil er relativt låg, og det er noko avvik frå kravet i KDP-M. Dette er gjort då det vert forventa mindre bruk av bil og større grad av t.d. lastesykkel. I framtida er det òg sannsynleg at bildeling blir meir vanleg, og dette tar ein omsyn til i denne planen ved å legge til rette for å kunne etablere parkeringsplassar for bildeling i felt BAA. Ei slik tilrettelegging kan vere med å bidra til at husstanden ikkje treng å anskaffe bil nr. 2.

Uteopphald/leikeområde:

Områdeplanen sett arealkrav til privat- og felles uteopphaldsareal ut frå bygningstype for dei delområda som blir detaljregulert i områdeplanen.

For dei delområda som er satt detaljplankrav på før utbygging (gjeldt: B01, B02, B10, BA01-BA05, B/F/K og UN) er fastsetting av grad utnytting, byggehøgde, byggjegrense og bustadtype utsett til detaljplanarbeidet.

Arealkrava som er satt er generelt lågare enn kommuneplanens krav.

Kommuneplanen (KPA) sin definisjon av uteopphaldsareal (MUA) er følgjande:

«MUA er minste areal for opphald ute. Arealet skal vere godt eigna til opphald og rekreasjon. MUA kan omfatte kombinasjon av private område tilknytt den einskilde bueining (hage, balkong og terrasse) og fellesareal for fleire bueiningar. MUA kjem i tillegg til leike og friområde.»

I tabell nedanfor viser avvika mellom planforslaget og KDP-M sine krav til uteopphaldsareal jf. 4.1.3a):

Vidare står det at alle leikeareal skal inngå i felles uteopphaldsareal MUA, jf. Føresegn 4.1.4 a første kulepunkt.

	Planforslaget		KDP-M		Avvik i m ²
	Privat MUA (m ²)	Felles MUA (m ²)	Privat MUA (m ²)	Felles MUA (m ²)	
Einebustad	200	0	200	0	Ingen
Tomannsbustad	100	50	200		50 m ²
Rekkjehus m/ Sokkelleilegheit	50	50	50	50	Ingen
Firemannsbustad	50	50	50	50	Ingen
Sokkelleilegheit	25	25	· Skild mellom leilegheiter over 60 m ² =200 m ² MUA. · Leilegheit under 60 m ² =50 m ² *	0	· Ingen på leiligheter under 60 m ² . · 10 m ² avvik på leilegheiter Over 60 m ²
Blokk	10	25	50	50 *	65 m ²
Leikeplassar: -Sand leikeplass (150 m ²) -Nærleikeplassar (500 m ²) -Større leikeplassar (3000 m ²)	Inngå i felles MUA		Kjem i tillegg til felles MUA		150 m ² pr. sandleikeplass, 500 m ² pr. nærleikeplass

*For blokkbusetnad er kravet i KDP-M at privat- og felles MUA det same som for områda regulert til konsentrert busetnad (50m² privat og 50m² felles). KDP opnar for at ved bymessig utbygging med gatestruktur eller ved blokker over 3 etasjar kan høvet mellom privat og felles MUA endrast i reguleringsplan. Samla MUA skal likevel vere 100m² per buening.

* For sokkel leilegheiter er kravet i KDP Meland knytt til leilegheiter i eine og tomannsbustader som er over 60 m² eller under 60 m². Kor leilegheiter over 60 m² har privat MUA krav på 200m², og leilegheiter under 60 m² har krav om privat MUA på 50 m².

Avvik mellom planforslaget og kommuneplanen vedrørende uteoppfallsareal:

Planforslaget legg opp til at det for:

- Blokkbusetnad skal det vera etablert 35 m² MUA (felles og privat) pr. eining. Dette er 65 m² mindre enn det KDP Meland opnar for.
- Tomannsbustad skal det vera 150 m² MUA (felles og privat) pr eining. Det er 50 m² mindre enn det KDP Meland opnar for.
- Sokkelleilegheiter skal det vera 50 m² MUA (felles og privat) pr. eining. Krav til MUA er ikkje differensiert i forhold til størrelse på leilegheita, slik det er gjort i KDP for Meland. Det vil difor vera 60m² og 10 m² (avhengig av størrelse på leilegheita) mindre enn det KDP for Meland

opnar for.

Når det gjeldt leikeplassar, legg planforslaget opp til at leikeplassar skal inngå i felles MUA, jf. Føresegn 4.1.4. Dette er motsett frå det som står i KDP for Meland, om at desse skal komme i tillegg til felles MUA.

Arealavviket på felles MUA dette potensielt kan medføre i områdeplanen på dette punktet kan vera relativt store, då det omhandlar areal for:

- Sandleikeplassar på 150 m²,
- Nærleikeplass 500 m²,
- Større leikeområde på 3000m².

I tillegg er det enkelte delfelt som vil ha krav om fleire leikeplassar innad i delfeltet pga. antall einingar som byggjast. Avviket her kan potensielt vera omfattande vurdert opp mot kravet i kommedelplanen.

Kommunedirektøren har vurdert at foreslått reduksjonen av MUA (privat og felles) knytt til dei ulike bygningstypane øvst i tabell over, kan nyttast slik foreslått. Det er her gjort ei oversiktleg framstilling av krav og avvik, der ein finn å akseptera foreslått reduksjon.

Når det gjeldt at leikeplassane kan inngå i felles MUA, finn ikkje kommunedirektøren at det er vist noko tydeleg framstilling for planområdet i sin heilheit, eller for delfelta særskild som gjer at ein får vurdert eksakt omfang og avvik. Som utgangspunkt bør leikeplassane komme i tillegg til felles MUA, slik krav satt i KDP-M. Men kommunedirektøren ser likevel at det for nokon delfelt i planforslaget kan vera rom for noko reduksjon, med bakgrunn i m.a. delområdass plassering opp mot t.d. grøntareal, BMX-løype og andre særeigne kvalitetar.

Før 2. gongs handsaming må føresegn 4.1.4 første kulepunkt fjernast. Planforslaget må korrigerast i høve felles leikeplassar, og vise vurderingar gjort for kvart delfelt der arealkrava er tenkt reduserast.

Større leikeområde og nærleikeplassar bør vurderast at bli innregulert i plankart. Sandleikeplassane kan sikrast gjennom føresegnene, men føresegner må då oppdaterast slik at desse blir plassert ihht. kvalitetskrav før det gis rammeløyve for bygningar i delfelta.

Utnyttingsgrad/byggjehøgder/estetikk:

Utnyttingsgrad/tomtestørrelsar

I samsvar med KDP-M er det regulert for konsentrert busetnad med relativ høg utnytting. Maksimal utnyttingsgrad innanfor byggjeområda er oppgjeve i reguleringsføresegn § 4.1.2 og påført plankartet for Undervisning, og delfelta som no blir detaljregulert. Ein har for desse delområda valt å oppgje maksimal utnyttingsgrad som %BYA, dette med bakgrunn i at ein då får tydeleg vist kva som er fotavtrykket til bygningsmassen/busetnaden, betre fastsette tilhøve mellom parkeringsdekning, bygningsplassering, tomtestrukturen, terreng, leikeplassar og uteopphaldsareal i områdeplanen.

Når det gjeldt tomtestørrelsar, går det i planskildringa fram at ein planlegg for ein lågare tomtestorleik, enn det som er kravet i KDP- M. Minste tomtestørrelse for einebustad i KDP-M er 650 m², medan områdeplanen legg opp til tomter på 450-500 m² for einebustader.

Fastsetting av utnyttingsgrad, privat og felles MUA, parkering og leikeplassar må vurderast saman for å kunne vurdere funksjonaliteten på dei einskilde tomtane og delområda. Det er i planen no foreslått fleire felles parkeringsplassar framfor parkering på eigen tomt, ein har gått ned på MUA og samla

sett planlagt for ein høgare utnytting.

Kommunedirektøren vurderer at %BYA kan nyttast for planen, men finn at endeleg vurdering kring fastsetting av mengd/størrelse uteoppfallsareal, leikeområde og tomtestørrelse må til 2. gongs handsaming vurderast/utgreiast betre opp mot funksjonalitet samla sett i planområdet, for dei enkelte delfelta og for enkel tomtar.

Vilkår: Før 2. gongs handsaming må plankartet/føresegnar påførest maks utnyttingsgrad for delfelta som har plankrav før utbygging.

Byggjehøgde:

For dei delfelta som vert detaljregulert kjem grad av utnytting og byggjehøgder i koter fram av føresegn 4.1.2, vist i tabell under.

Tab.4.1. Grad av utnytting

Felt	Grad av utnytting (%-BYA)	Max byggehøgde
B03	30 %-BYA	+ 48 og + 53
B04	30 %-BYA	+ 46 og + 50
B05	35 %-BYA	+ 50
B06	30 %-BYA	+ 61 og + 64
B07	30 %-BYA	+ 60
B08	30 %-BYA	+ 63
B09	30 %-BYA	+ 60

Tab.4.2. Grad av utnytting

Felt	Grad av utnytting (%-BYA)	Max byggehøgde
BF06	30 %-BYA	+ 63,0
BF07	30 %-BYA	+ 62,0
BF08	30 %-BYA	+ 61,0
BF09	30 %-BYA	+ 58,0
BF10	30 %-BYA	+ 58,0
BK01	45 %-BYA	+ 55,0 og +64,0
BB01	35 %-BYA	+ 80, + 74, + 84, + 90

Figur 7: Tabellar for grad av utnytting og byggjehøgder

Ved å nytte maks kotehøgde som avgrensing for utbygginga si høgde, kan ein i illustrasjonar få eit overblikk over utbygginga sin dominerande effekt på omgjevnadane. Og korleis tiltaka i eit overordna perspektiv vil ligge i terrenget. Dette er tydeleg sikra i planframlegget.

Ved å berre nytte maks kotehøgde som avgrensing for utbygginga si byggehøgde kan ein derimot ikkje forutsjå om bygget for eksempel vert 12 meter høgt, eller om det vert 24 meter høgt. For å styre dette, og kunne gjere ei vurdering på nærverknaden av utbygginga, må ein òg fastsetje maks byggjehøgde i meter. Dette er ein mangel i planforslaget og vert stilt som vilkår fram mot 2. gongs handsaming.

Plankartet har pr. no ikkje fastsett byggehøgde og utnyttingsgrad for dei delfelta som har detaljplankrav på seg før utbygging, men det går fram av føresegn 4.3 at byggjehøgde skal fastsettast i detaljplan arbeidet.

Når ein ikkje fastsette byggjehøgder og utnyttingsgrad for dei delfelta som skal detaljregulerast i framtida, er områdeplanen mindre detaljert på desse felta enn det KDP-M er, som overordna plan. Det vert stilt vilkår om at byggjehøgde og utnyttingsgrad vert sett for dei delfelta som har detaljplankrav i områdeplankartet.

Estetikk

Føresegn 2.1.2, 2.1.3 og 2.1.4 stiller krav til estetisk utforming, landskapstilpassing og terrenghandsaming, der det går fram at planområdet skal ha ein heilskapleg form og volumoppbygging, med fokus på bruk av miljøvenlege kvalitetar, som fremjar gode uteareal og

kontakt med omgjevnadene, i ein nyskapande arkitektur.

Det er stilt krav om at terrenget skal rundast av, og tilpassast tilgrensande terreng. Støttemurar skal etablerast i naturstein, og murar skal planleggast i samband med byggesøknad/ramme for kvart felt.

Det er utarbeidd ein illustrasjonsplan for skuletomta og dei delfelta som blir detaljregulert i områdeplanen. Illustrasjonsplanen er inndelt i seks delfelt merka B1-4, Bhg. og skole.

Det er vidare utarbeidd eit illustrasjonshefte som gjev ei oversikt av dei ulike delfelta med terrengsnitt, høgdekotar og illustrasjonar med dømer av bygg og fasadar, med meir.

Kommunedirektøren finn at det er gjort fleire grep som legg til rette for ei god estetisk utforming og landskapstilpassing/utforming i planforslaget. Det er i liten grad gjort greie for tilpassingar mot eksisterande byggeområde, i høve bygg og infrastruktur. Kommunedirektøren rår til at det til 2. gongs handsaming blir lagt inn fleire referansepunkt i planmaterialet, slik at ein betre får vurdert samanhengen mellom ny og eksisterande busetnad/terreng. Det blir stilt krav om at planmaterialet må oppdaterast med illustrasjonar som viser fjernverknad av planområde frå sjø.

Til 2. gongs handsaming må planen oppdaterast med illustrasjonar som viser fjernverknaden av planområde frå sjø. Føresegnene må oppdaterast med at det til rammeløyve for kvart delfelt blir vist at intensjonane i føresegn 2.1.2-4 er følgt.

Friluftsliv:

Innafor planområdet er det fleire kvalitetar for friluftsliv, og ny utbygging vil kunne påverke dette. Det er difor viktig å ivareta, og eventuelt styrke friluftslivet i størst mogleg grad.

Friluftslivsområdet Mjåtveit-Dalstø-Furefjellet er kartlagt i 2016 i samband med friluftskartlegging i Meland kommune. Områdetypen er registrert som nærturterreng med viktig verdi. Området er omtalt som eit fint turområde som vert mykje brukt av dei som bur i nærleiken. Dette nærturterrenget strekk seg frå Kloppedalsbekken, tar med seg Furefjellet, og går vidare ned til sjøen. Nede ved sjøen ligg det ei omsynssone for friluftsliv (H530_1). Dette er satt av for å sikre areal til kyststi frå Dalstø til Frekhaug. Omsynssona er lagt på dei områda mellom traseen og sjøen som ikkje er utbygd.

For å komme seg på Furefjellet kan ein følgje ein merka sti/fotrute, stien kan følgjast vidare nedover i nærturterrenget og kystområdet, der det er fleire stiar. Garden Mjåtveitstø grensar til planområdet, og er nytta til friluftsliv og rekreasjon i dag.

Planen har gjort følgjande tiltak for å ivareta friluftslivsinteressene i planframlegget:

- Satt av toppen av Furefjellet til arealformålet naturområde. Vidare satt krav om at før delfelta BA01 til BA05 kan detaljregulerast, so skal det føreligge ein moglegheitsstudie for naturmangfald/friluftsområde, som skal nyttast for å fastsette kva grøntområde som skal bevarast i framtidig detaljregulering.
- Innan føresegnsområde #3 skal det etablerast sti. Innan føresegnsområde #2 tillatast det etablering av sti.
- Omsynssona H530_1 i KDP-M er vidareført i denne planen, og eksisterande kyststi er markert som føresegnsområde #4.
- Nord for kyststien er det markert ein turveg (TV). Denne har ei kopling til barnehagen som vert regulert. Denne skal opparbeidast før BB01 og BK01 får bruksløyve.
- Sentralt i planområdet er det satt av areal til andre idrettsanlegg. Her skal det opparbeidast ei BMX-løype, som skal vere ferdig opparbeidd før BB01 og BK01 får bruksløyve.

Delar av arealet som er registrert som nærturterreng vil verte nedbygd ved vedtak av denne

områdeplanen. Dette er derimot område som i overordna plan er satt av til bustad. Det er innarbeida tiltak for å sikre friluftslivet i stor grad, og kommunedirektøren vurderer friluftslivet til å vere godt ivaretatt i dette planarbeidet.

Kulturminne og kulturmiljø:

Det er i KDP-M satt av ei omsynssone for kulturmiljø og kulturminne (H570_1). Denne er plassert ved gardstunet på Mjåtveitstø, og strekker seg ned til sjøen. Som ein del av planarbeidet har Historikarverksemda utarbeida ein kulturminnedokumentasjon av planområdet, datert mars 2018 og oppdatert august 2019 (vedlegg 22). I tillegg har Hordaland fylkeskommune i 2018 gjennomført ei arkeologisk registrering i planområdet, med siktemål å kartlegge eventuell konflikt med automatisk freda kulturminne (vedlegg 23).

Utvikling av planområdet vil få konsekvensar for kulturminne og kulturmiljø. I kapittel 6: «Avslutning» i kulturminnedokumentasjonen vert dette nærmare definert. I korte trekk vil nokon steingardar verte redusert, medan dei steingardane som vert sikra vidareført er ønska å nytte som ein viktig del av den planlagde nye bustadutbygginga.

Kulturlandskapstrekka som utgjer det heilskaplege jordbruksmiljøet i og rundt Mjåtveitstøen er inkludert i planen, med eit unntak: Utbygging av barnehage med uteareal og parkeringsplass, nord for garden. Desse tiltaka vil redusere det samla kulturlandskapet som høyrer til gardsmiljøet noko, men vil samstundes ikkje vere synlege frå gardstunet.

I planomtalen vert det òg vist til at barnehagebygget vil påverke eksisterande kistegrøfter, men det er ønskeleg å oppretthalde funksjonen og vidareføre dette som ein del av barnehageprosjektet så langt som det let seg gjere.

Dei øvrige utmarksminna skildra i rapporten er inkludert i planen og vil verte bevart. Torvhuset ved Klettemyra og floren/torvhuset nordvest for innmarka til Mjåtveitstøen kjem tett opp til ny busetnad, og dette vil føre til ei endra oppleving av desse kulturminna.

I den arkeologiske undersøkinga gjennomført av Hordaland fylkeskommune i 2018 vart det ikkje funne automatisk freda kulturminne som kjem inn under kulturminnelova § 4.

Det er gjort grundige undersøkingar av kulturminne og kulturmiljøet i området. Alle registrerte kulturminne og kulturmiljø er ikkje tatt i vare i sin heilheit. Kommunedirektøren vurderer derimot planmaterialet til å ha tatt i vare store delar av kulturminna, og desse er tenkt nytta som ressursar både for framtidig barnehage, men òg i områder rundt ny bustadbygging.

Å sikre kistegrøfter, steingardar og jordareal gjennom utarbeiding av utomhusplanar, og utforming av barnehagen vert stilt som vilkår knytt til avbøtande tiltak som er opplista i konsekvensutgreiinga. Dette vert nærmare gjennomgått i neste kapittel.

Konsekvensutgreiing:

Som tidlegare nemnt er det nokon delar av områdeplanen som ikkje er i tråd med overordna plan sitt arealformål. Det er gjort ei vurdering på om dei ulike delane som er i strid med KDP-M sitt arealformål er konsekvensutgreiingspliktig.

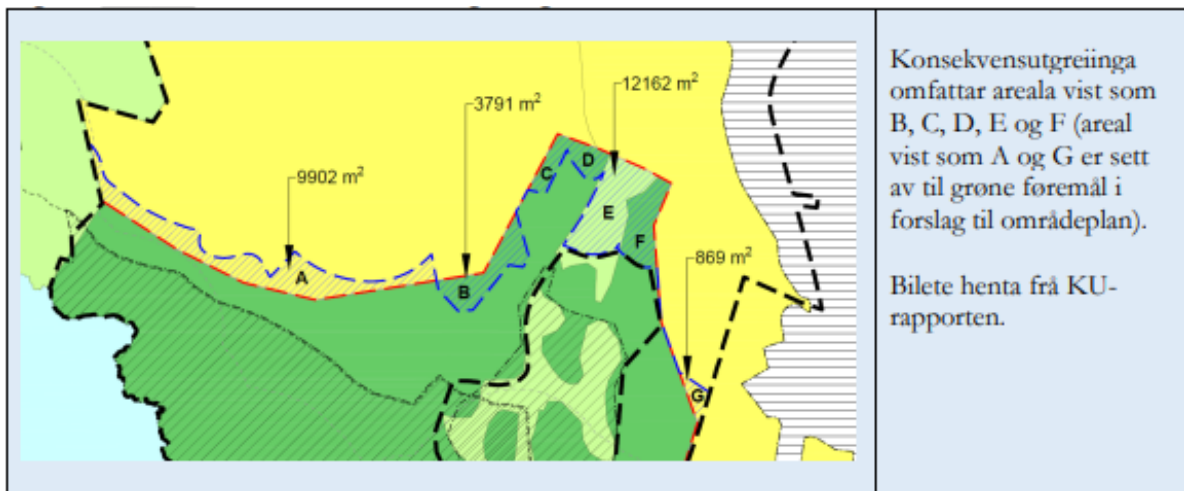
Plankonsulent har konkludert med at justering av bustadformål og grønstruktur/LNF, samt å regulere for barnehage i LNF og grønstruktur er konsekvensutgreiingspliktig.

Det er vidare gjort ei vurdering på å regulere for B/F/K og UN i arealformålet bustad er konsekvensutgreiingspliktig. Her er det konkludert med at det for denne planen ikkje er det.

Konsekvensutgreiinga er lagt ved planen som vedlegg 11.

I utklippet under ser ein at områda B, C, D, E og F er areala som er omgjort frå LNF/grønstruktur til

bustad/barnehage, og vert difor innlemma i konsekvensutgreiinga. Område A og G er områder satt av til bustad i KDP-M, som vert sett av til naturområde i områdeplanen. Derav er det gjort eit skifte av areal. Dette skiftet fører til ein auke på utbyggingsareal på omtrent 5600 m².



Figur 8: Utklipp frå planomtalen.

I konsekvensutgreiinga har dei delt område inn i 5 delområde, der kvart delområde får si eiga vurdering av dei ulike temaa som vert konsekvensutgreia.

Konsekvensutgreiinga tar for seg 5 aktuelle utgreiingstema.

Tema	
Kulturarv	Synfaring og fotografi Arkeologisk registrering Kulturminnedokumentasjon - Steingardar - Kistegrøft (kisteveit): gammalt dreneringssystem
Friluftsliv/by- og bygdeliv	Synfaring og kart Barnetrakk-registrering «Ganglajet» Informasjon frå barnehagen i området
Naturmangfald	Rapport frå Rådgivende biologer
Landskapsbilete	Synfaring, fotografi og kart 3D-modellering
Naturressursar	Synfaring, rapportar og kart Informasjon frå lokalkjende

Figur 9: Inndeling av delområder i KU.

Figur 10: Utgreiingstema i KU.

Den samla vurderinga for planlagde tiltak i delfelt 1-5 er vurdert til ubetydeleg konsekvens. Det er først og fremst for temaet kulturarv at tiltak i delområde 4 (barnehage) har noko negativ konsekvens.

«Ein eller fleire bygningar innanfor delområde 4 vil redusera det kulturhistoriske landskapet, men sjølve heilskapen til området på Mjåtveit vil framleis fungere som eit kulturhistorisk landskap utan vesentlege tap av lesbarheit – på eit kulturhistorisk landskapsnivå. Det nye tiltaket (barnehagen) vil i noko grad svekka garden Mjåtveitstø sin samanheng med landskapsnivået.»

Etableringa av ein barnehage er derimot vurdert til å ha ein positiv konsekvens for friluftsliv/by- og

bygdeliv.

«Delområda og nærområdet vil verte meir tilgjengelege, og føre til at fleire vil nytte seg av områda i framtida. Dette vil gje betre folkehelse og fleire barn og unge vil nytte seg av området. Dette er i tråd med stortingsmeldinga om friluftsliv, der friluftsliv i nærmiljøet skal prioriterast og barn og unge er prioriterte målgrupper. Ved å legge til rette for barnehage og bustad vil fleire kunne nytte naturen på Mjåtveitstø som læringsarena og aktivitetsområde.»

Dei resterande 3 temaa som er konsekvensutgreia har konkludert med ubetydeleg konsekvens for både referansealternativ 0 og alternativ 1.

Tabell trinn 3	Referansealternativ 0	Alternativ 1
Kulturarv	Ubetydeleg konsekvens	Noko negativ konsekvens
Friluftsliv/by- og bygdeliv	Noko negativ konsekvens	Stor positiv konsekvens
Naturmangfald	Ubetydeleg konsekvens	Ubetydeleg konsekvens
Landskapsbilete	Ubetydeleg konsekvens	Ubetydeleg konsekvens
Naturressursar	Ubetydeleg konsekvens	Ubetydeleg konsekvens
Avveging		
Samla vurdering	Ubetydeleg konsekvens	Ubetydeleg konsekvens
Rangering	Ikkje anbefalt (det dårlegaste alternativet)	Anbefalt alternativ (det beste alternativet)
Forklaring til rangering		

Figur 11: Oversikt over konsekvensnivå for utgreiingstema.

Vidare har ein i konsekvensutgreiinga vist til skadereduserande/avbøtande tiltak i kapittel 12. Av dei avbøtande tiltaka er det sikra at kistegrøft og steingardar innanfor omsynssone H570_7 skal ivareta kast så langt det lar seg gjere.

Konsekvensutgreiinga viser derimot til at resterande avbøtande tiltak er sikra i plan.

Det er ikkje sikra at det skal utarbeidast ein utomhusplan som skal vise at kistegrøft, steingard og jordareal skal bevarast og eventuelt takast i bruk av barnehagen.

Vidare er det heller ikkje sett at utforminga av barnehagen (inspirert av klyngetun, flate tak) er sikra i planen sine føresegner.

Det vert sett vilkår der alle avbøtande tiltak, som er opplista i konsekvensutgreiinga, må sikrast i planframlegget.

Konsekvensutgreiinga for denne områdeplanen er utarbeidd i tråd med Statens vegvesen si handbok V712. I 2020 vart ein ny metodikk med veiledning til denne publisert. Dette er Miljødirektoratet sin metodikk, M-1941, veileder om konsekvensutredningar for klima og miljø.

Ved ein samanlikning av temaa som har vorte vurdert til å ha noko negativ konsekvens og stor positiv konsekvens, so har metodane V712 og M-1941 store likheitstrekk. Nyare metodikk, M-1941, kan vurderast til å vere meir detaljert.

Kommunedirektøren vurderer konsekvensutgreiinga til å vere av tilfredsstillande kvalitet for offentlig ettersyn og høyring. Ein ber derimot om at det i det vidare planarbeidet vert gjort ei vurdering på om det er naudsynt å oppdatere konsekvensutgreiinga til å vere i tråd med nyaste tilgjengelege metodikk. Om det vert vurdert som sannsynleg at konsekvensen av føreslått tiltak i konsekvensutgreiinga kan endre seg ved bruk av ny metodikk, må konsekvensutgreiinga oppdaterast.

Dette vert sett som vilkår.

Naturmangfald:

Vurdering etter naturmangfaldslova §§ 8-12 – OM

Naturmangfaldslova (nml.) § 7 krev at prinsippa ved §§ 8-12 skal leggest til grunn som retningsliner ved utøving av offentleg myndigheit som kan råke naturmangfaldet.

Plankonsulent har gjennomført si vurdering av nml. §§ 8-12, i kapittel 9.6 i planomtalen. Vurderinga er mangelfull, og kommunedirektøren ber forslagsstillar om å gjere ei ny vurdering av nml. §§ 8-12, og nml. §§ 4-5 fram mot neste handsaming av planforslaget. Vurderinga skal vere systematisk, og ein skal vurdere kvar paragraf for seg sjølv. Dette vert sett som vilkår.

Nml. § 8 Kunnskapsgrunnlaget.

I følgje nml. § 8 skal kravet til kunnskapsgrunnlag stå i rimeleg forhold til saka sin karakter og risiko for skade på naturmangfaldet. I dette planarbeidet er det utarbeida ein naturmangfaldsrapport, og eit notat knytt til Mjåtveitelva og elvemusling. Begge er utarbeida av Rådgivende Biologer AS.

Naturmangfaldsrapporten er ei kartlegging og verddivurdering av naturmangfald for heile planområdet, datert 12.03.2018 (vedlegg 12). Notatet, datert 25.04.2022, viser påverknaden ei utbygging av planområdet sin sørlege del, og områdeplanen sitt vegsystem, vil ha på Mjåtveitelva og elvemusling (vedlegg 13).

I naturmangfaldsrapporten er det eit kapittel som omhandlar rapporten sin usikkerheit. I dette kapittelet vert kunnskapsgrunnlaget vurdert som middels til godt. Det vert vist til manglande fugleundersøkingar, sjølv om det i artskart er fleire observasjonar av raudlista fugleartar i planområdet og planområdet sitt influensområde. Eksempelvis er det observasjonar av gulsporv og hønehauk innafor plangrensa. Desse er registrert som sårbare artar. Hønehauk er knytt til eldre furuskog, som det finnast små parti av i planområdet. Planområdet har vidare eigna habitat for gulsporv. Dette er ikkje vidare problematisert i planmaterialet, og kommunedirektøren vurderer difor kunnskapsgrunnlaget som mangelfullt.

Kommunedirektøren vurderer det som rimeleg i forhold til saka sin karakter og risiko for skade på naturmangfaldet å krevje vidare utgreiingar knytt til naturmangfald. Ein må utføre ei fugleundersøking for området, og ha ei fagkyndig vurdering på om føreslått utbygging vil kunne påverke raudlista fugleartar. Dette vert sett som vilkår.

Nml. § 9 – Føre-var-prinsippet.

Dette prinsippet omhandlar at det skal takast sikte på å unngå mogleg vesentleg skade på naturmangfaldet, om det ikkje føreligg tilstrekkeleg kunnskap om kva verknadar den kan ha for naturmiljøet. Etter vurderinga i nml. § 8 ser kommunedirektøren på kunnskapsgrunnlaget som mangelfullt. Det føreligg ikkje tilstrekkeleg kunnskap om kva verknadar planen kan ha for naturmiljøet. Difor skal det takast sikte på å unngå mogleg vesentleg skade på naturmangfaldet. Det er ikkje sett at planmaterialet har gjort eit forsøk på å unngå mogleg vesentleg skade på naturmangfaldet, for eksempel for raudlista fugleartar.

Det vert satt krav om vidare utgreiingar knytt til naturmangfald.

Nml. § 10 – Økosystemtilnærming og samla belastning.

Det er observert fleire raudlista fugleartar innanfor planområdet, og som nemnt tidlegare har planområdet eigna habitat for gulsporv (sårbar). Hønehauk (sårbar) er observert innafor planområdet, og er knytt til eldre furuskog, som det finnast mindre parti av innafor plangrensa. Når det ikkje er gjort vidare fugleundersøkingar er det ikkje mogleg å gjere ei fullstendig vurdering av økosystemtilnærming og samla belastning. Vidare er det registrert slåttemark (kritisk trua) innanfor plangrensa. Denne vert ikkje bevart, og påverknaden dette har på eventuelle økosystem er ikkje tydeleg vurdert.

Det vert satt krav om vidare utgreiingar knytt til naturmangfald.

Nml. § 11 – Kostnadane ved miljøforringing skal bærast av tiltakshavar.

Må vurderast når kunnskapsgrunnlaget er tilfredsstillande. Då kan ein gjere ei vurdering på kva eventuell skade tiltaket vil ha på naturmangfaldet.

Nml. § 12 – Miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar.

Som over. Ved eit tilfredsstillande kunnskapsgrunnlag kan ein gjere ei vurdering på om det vert nytta miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar.

Nml. §§ 4 og 5 – Forvaltningsmål.

Vidare er det satt forvaltningsmål for naturtypar, økosystem og artar i nml. §§ 4 og 5.

Forvaltningsmålet er i korte trekk å ivareta mangfaldet av naturtypar innafor deira naturlege utbreiingsområde og med det artsmangfaldet og dei økologiske prosessane som kjenneteiknar den enkelte naturtype. Målet for artane, og deira genetiske mangfald er å ivareta dei på lang sikt, og at artane førekjem i levedyktige bestandar i sine naturlege utbreiingsområder.

Det føreligg ikkje nok kunnskap om naturmangfaldet i denne planen per no. Difor kan ein ikkje gjere ei fullstendig vurdering knytt til naturmangfaldslova sine forvaltningsmål. Det vert satt krav om vidare utgreiingar knytt til naturmangfaldet.

Naturtypar

Myr:

Planskildringa skriv at myrarealet i planområdet vert i stor grad ivareteke, og regulert til landbruksføremål og grøntområde. Delar av ny køyreveg (KV10) fører til tap av noko myrareal i nord. Vidare vert det i tabell 9 i planskildringa vist til at det er ca. 30 daa. myr i planområdet, der ca. 10 daa vert føreslått utbygd.

Det verkar som at desse tallane er henta frå kartlaget arealtype AR50 i Nibio sin kartbase. AR50 er eit arealressurskart som gjev informasjon på bygde- og kommunenivå, og er tilpassa bruk i målestokk frå 1:20 000 til 1:100 000.

Ved ein sjekk av kartlaget AR5 i same kartbase, ser det ut til at det er fleire/større områder som er registrert som myr. AR5 er tilpassa bruk i målestokk 1:500 til 1:20 000. Dette planarbeidet ligg på ein målestokk på omtrent 1:2000. Kommunedirektøren sett som vilkår at arealrekneskapet vert oppdatert med bruk av kartlaget AR5.

Slåttemark:

Ved feltarbeid 18.10.2017 vart det kartlagt ei slåttemark. Denne er ein del av eit jordbrukslandskap sør for Sveåsen og vest for Mjåtveitstøvegen. Ved utarbeiding av naturmangfaldsrapporten var slåttemark på raudlista, og vurdert til sterkt trua. Ved oppdateringa av raudlista i 2018 vart slåttemark oppført som kritisk trua, og har fortsett denne statusen i dag.

Rådgivande biologer AS har vurdert verdien til stor (B-verdi), når statusen var sterkt trua.

Slåttemarka vert ikkje tatt i vare.

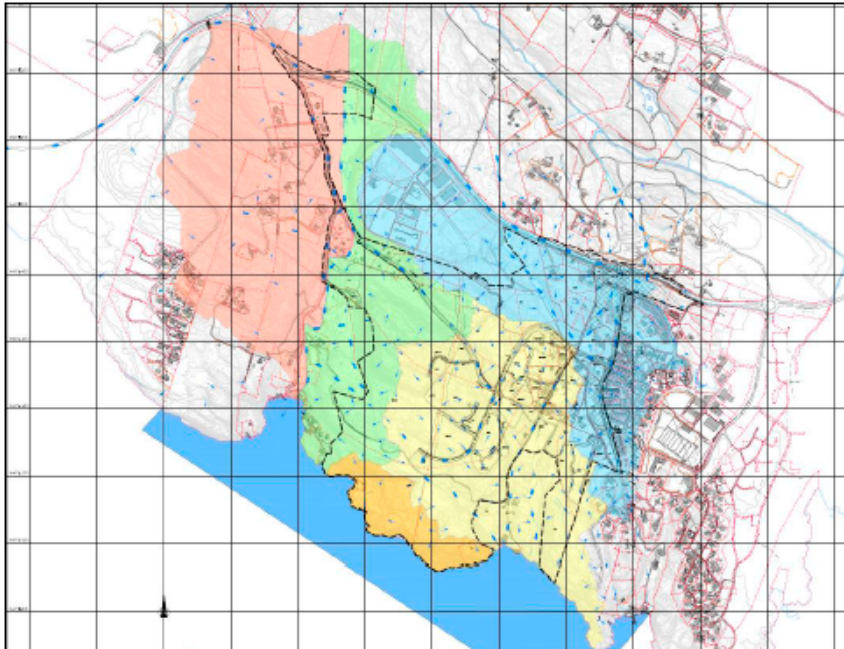
På grunn av slåttemarka sin nye status som kritisk trua vert det sett som vilkår at det skal gjerast ei ny fagkyndig verdivurdering av naturtypen.

Elvemusling

Det er utarbeidd eit notat av Rådgivande biologar (vedlegg 13), som vurderer påverknaden på Mjåtveitelva ved realisering av dei delfelta og infrastrukturen i områdeplanen som til 1. gongs handsaming er detaljregulert i planforslaget. Notatet har òg gjort ei overordna vurdering av grad tette flater som vil auke som følgjer av utbygginga av heile planområdet. Denne berekninga tilseier at det ved utbygging av heile områdeplanen, vil mengd overvatn mot nedslagsfeltet til Mjåtveitelva

auke med 58 % frå dagens situasjon. Notatet konkluderer med at det må gjerast tiltak før utbygging av planen, for å hindre negativ påverknad for elvemuslingbestanden i Mjåtveitelva.

I utsnitt nedanfor viser nedslagsfelta i planområdet. Det er fem ulike nedslagsfelt, kor det blå feltet har avrenning mot sidebekken til Mjåtveitelva. I notatet vert det vist at planområdet blir inndelt i fem nedslagsfelt. Kor blått felt har avrenning til sidebekken til Mjåtveitelva.



Figur 12: Utsnitt henta frå VA-rammeplan, som viser de ulike nedslagsfelta innafor planområdet. Blått felt har avrenning mot Mjåtveitelva.

Områdeplanen planlegg for følgjande nye tiltak innafor blått felt:

Rundkøyning med tilhøyrande infrastruktur, KV01, oppgradering av køyreveg, KV02, delfelt B10 og B11 som er avsett til bustad. Samt ligg køyreveg KV05 mellom gult og blått felt.

Med bakgrunn i at det er detaljplankrav på B10 og B11, skal de konkrete tiltak for å hindre avrenning til elva for desse felta løysast i seinare detaljplan. Det er til 1. gongs handsaming lagt inn omsynssone #5 i plankartet (H560_1 og H560_2) og føresegnene er følgd opp med rekkjefølgjekrav for ivaretaking, jf. Føresegn 10.9.

For etablering av rundkøyning, KV01 og KV05 forslår notatet konkrete tiltak som skal hindre avrenning. Det er anbefalt oppgradering/utbetring av eksisterande fangdammar. Reguleringsføresegnene har rekkefølgjekrav som skal sikre at det ikkje blir gjort tiltak i planområdet som kan føre til negativ påverknad for Mjåtveitelva og elvemuslingbestanden, jf. føresegn 10.9.

Kommunedirektøren vurderer at planen sikrar at det før utbygging blir gjort tiltak for å hindre avrenning til Mjåtveitelva. For foreslått avrenningsgrøft som ledar overvatnet ved KV05 i røyr til sjø, meiner kommunedirektøren at det på noverande tidspunkt også må ta høgde for at røyrret har kapasitet til å ta i mot overvatnet for dei framtidige delfelta B10 og B11, dersom ein ved detaljregulering finn at denne løysinga er best.

Folkehelse:

Ved gjennomføring av dette planforslaget vil ein kunne gjere friluftslivet, med turveg, kyststi, Furufjellet og garden Mjåtveitstø meir tilgjengeleg. Parkering ved barnehagen skal vere tilgjengeleg

for allmenta etter barnehagen si opningstid. Dette vil igjen kunne føre til at fleire vil nytte seg av desse naturområda, som vil verke positivt på folkehelsa. Vidare legg planforslaget til rette for leikeplassar og uteareal. Parkeringsdekninga er satt til 1 parkeringsplass per eining, pluss gjesteparkering og tilrettelegging for bildeling. Ved dette grepet ønskjer ein å bidra til å redusere bilbruken, som igjen kan bidra positivt i eit folkehelseperspektiv.

Gang- og sykkelnett karakteriserast som godt fungerande. Det er fleire samband mellom planområdet – Mjåtveit – Frekhaug, sjå vedlegg 24 og 25. Planområdet vert definert som eit B-område i ABC-prinsippet. B-områder har middels god tilgjengelegheit for kollektivtrafikk, syklistar og fotgjengarar.

Vidare er det i føresegna sikra at minimum 50% av bustadane innan kvart felt skal vere utforma som tilgjengeleg buening. Leikeareal skal ha universell tilkomst frå nærliggjande bustadar. Det vert i planskildringa vist til universell utforma tursti, medan det i føresegner vert beskrive at turstien vil vere fristilt kravet om universell utforming grunna eksisterande terrengformer og for å unngå unødvendig terrengingrep. Kommunedirektøren tolkar planmaterialet til at verken kyststi eller turveg er sikra universelt utforma opparbeiding.

Støy:

Det er utarbeida ein støyrapport av COWI AS. Dette er utarbeida i forbindelse med etablering av rundkøyring og auka trafikkmengd i krysset Fv 564 og Mjåtveitmarka. Støyberekninga er utarbeida for eksisterande bustadar langs Mjåtveitmarka, vist med rødt markering i utklipp under:



Figur13: Utklipp frå støyrapport

I COWI sin oppsummering viser ein til at det er fleire eigedomar langs Mjåtveitmarka som blir utsett for støynivå over grenseverdien Lden 55 dB, grunna auken i trafikk som denne planen vil skape. Måten ein handtera slike avvik frå anbefalingane i T-1442 er som regel å sikre at støyutsette bustadar får tilgang til eigna uteareal med tilfredsstillande støyforhold, og fasadar med støynivå lågare enn Lden 55 dB. Cowi har vurdert at desse kriteria vert oppfylt for alle bustadane, utanom for

Mjåtveitmarka 10 og 12. Her er det naudsynt med støyreducerande tiltak. Uteplassar må skjermast med lokale støyskjermar.

Desse lokale støyskjermane er derimot ikkje regulert inn i plankartet, og må sannsynlegvis plasserast utanfor områdeplanen si plangrense. Vidare skriv ein i føresegna at støyskjerming i Mjåtveitmarka må utgreiast og opparbeidast før igangsetjingsløyve for tiltak. Formålet med ei støyutgreiing er å vise at grenseverdiar og kvalitetskriterier kan tilfredsstillast. Utan slik dokumentasjon, føreligg det ikkje tilstrekkeleg kunnskap til å kunne ta ei avgjersle på om planen bør vedtakast eller ikkje.

Kommunedirektøren krev at støyproblematikk er ferdig utgreidd i planfasen, støyreducerande tiltak er regulert inn i plankart, og at dei spesifikke støyreducerande tiltaka er sikra opparbeidd i planen sine føresegner. Dette vert sett som vilkår.

Barn og unges interesser:

Planen legg til rette for fleire leikeplassar, men det er ønskeleg at desse vert tydelegare framstilt i planmaterialet fram mot 2. gongs handsaming. Vidare vert det stilt krav til å bygge ei BMX-løype sentralt i planområdet. Barnehagen ligg nærme natur og har fokus på gards- og friluftsliv. Det er ønskeleg å skape gode naturopplevingar i ung alder som vil kunne prege deira respekt for natur og miljø.

Det er satt krav om fortau/bilfri gang- og sykkelveg til nærmaste skule. Planen skal òg sette krav om trafiksikringstiltak for harde og mjuke trafikkantar langs Mjåtveitmarka.

Det er i planprosessen gjennomført barnetråkk, vedlegg 17.

VAO-rammeplan:

Det er utarbeida ein VAO-rammeplan for planområdet. Denne er utarbeida av Haugen VVA og er sist revidert 29.08.2023. Det har ved fleire høve vore dialog mellom tiltakshavar og Alver kommune si avdeling for veg, vann og avlaup. VAO-Rammeplan er ikkje endå godkjent, då det ikkje er krav om dette før vedtak av plan.

Vatn inn i området er handtert og skal ikkje vere problematisk for framtidig utbygging. Spillvatn har derimot vore meir komplisert. Ved siste revidering har spillvassleidningsnettet vorte kartlagt, saman med mogleg kapasitet. Det vart då konkludert med at eksisterande røyrleidningsnett i Mjåtveitmarka og Mjåtveitflaten-Juviknipa-Galtenesvegen består av ø160-200mm sjølvfalls-leidningar, som ikkje har kapasitet til å transportere avlaup frå heile planområdet.

Difor har det ved siste revidering vorte lagt inn ein lokasjon for reinseanlegg ved Dalstø, ved eksisterande slamavskiljar. Delområde som vert detaljregulert i områdeplanen, og som skal knytast til denne lokasjonen ved utbygging ser ut til å vere BK01 og BF09-10. Eventuell oppgradering av slamavskiljar til reinseanlegg, må sikrast i planen sine føresegner.

Vidare må detaljar som, for eksempel, om avlauspumpepestasjonen i Mjåtveitmarka (pkt. Ø) må ombyggast med opplegg for nødstraums-aggregat eller buffertank avklarast i den vidare prosessen. Det er forventa at slike detaljar vert tilstrekkeleg avklart før ein VAO-rammeplan vert godkjent.

ROS-analyse:

I planskildringa kapittel 9.14 er det utarbeida ei risiko- og sårbarheitsanalyse. ROS-analyse basera seg på akseptkriteria for ROS-analyser i Bergen kommune vedteke i 2013.

I analysen er det 4 tema som er vurdert som hendingar i gule felt. For hendingar i gule felt skal risikoreduserande tiltak vurderast.

Hending 4: Anna ekstremvær. – Risikoreduserande tiltak ikkje vurdert.

Hending 14: Steinras, steinsprang. – Vert ikkje planlagt tiltak i nærleiken av området.

Hending 23: Fuglar. – Risikoreduserande tiltak ikkje vurdert.

Hending 42: Trafikkulykker på veg. – Krav om opparbeiding av veg og fortau i planområdet. Skisse for fartsreduserande tiltak er retningsgjevande for utgreiing og opparbeiding av fartsreduserande tiltak langs Mjåtveitmarka.

Hending 44 – Støv/partiklar og hending 45 – Støy, vurdert til akseptabel risiko, og beskriver berre risiko til ny bebyggelse. I støyvurderinga viser ein til at eigedommar i Mjåtveitmarka vert utsett for støynivå over grenseverdien Lden 55 dB grunna auka trafikkmengd. I massehandteringsplanen kapittel 2.3 vert det beskrive at det er tenkt å nytte eit mobilt knuseverk innafor plangrensa i anleggsperioden. Dette verkar ikkje til å vere ein del av vurderinga til hending 44 og 45.

Kommunedirektøren ber om at det før neste handsaming vert gjort ei vurdering på om ei oppdatering av ROS-analyse, til Alver kommune sine nye grenseverdiar, vil få verknadar for det endelege resultatet. Om det vil få verknadar i negativ retning, ber ein om at ROS-analyse vert oppdatert.

Vidare vert det bedt om følgjande:

Hending 4 – Ekstremvær og hending 23 – Fuglar, vert vurdert angående risikoreduserande tiltak.

Hending 44 – Støv/partiklar og hending 45 – Støy si vurdering vert oppdatert, der eksisterande bebyggelse vert innlemma i vurderinga.

Desse tre punkta vert sett som vilkår.

Økonomi:

Planforslaget legg til rette for offentleg vegar (o_KV05 og o_KV10) som er tenkt overtatt av kommunen for drift og vedlikehald. Eventuelle kostnader ved utbygging av infrastruktur til framtidig offentleg eigedom, som for eksempel skule kan oppstå.

Avlauspumpestasjon sør-vest i området, ved ØK03, er tenkt overtatt av kommunen for drift og vedlikehald. Det ser òg ut til at reinseanlegget ved Dalstø vil få ein PE som tilseier at det burde vere eit kommunalt anlegg. Dette må eventuelt opparbeidast privat, og vert deretter overtatt av kommunen for drift og vedlikehald.

Ved regulering av offentlege formål som for eksempel undervisning, kan det førekomme krav om erstatning. Dette vil tilseie at grunneigarar har rett til å krevje at kommunen erverva området dersom ubebygd eigedom vert regulert til offentlege formål.

For delfeltet som er regulert til undervisning, so vert det i føresegn 3.1 d) vist til at dersom undervisningsføremålet ikkje vert realisert innan 10 år frå vedtak av områdeplanen, kan området først tilbake til bustadføremål. Dette med krav om detaljregulering.

Konklusjon:

Områdeplanen for Dalstø – Mjåtveitstø legg til rette for framtidig etablering av fleire bustadfelt, med både einebustader, blokk og rekkjehus. Fleire bustadfelt er planlagt i detalj, medan andre må detaljerast i ein seinare fase. Planlagt utbygging vil truleg gå over ein tidsperiode på 20 til 30 år. Vidare legg planen opp til utbygging av ein barnehage, og det er satt av areal til ein barneskule om dette vil vere naudsynt dei neste åra.

Kommunedirektøren vurderer planforslaget til å vere av tilfredsstillande kvalitet for offentleg ettersyn og høyring. Planprosessen har føregått sidan 2017, og det er naudsynt med konkrete innspel frå grunneigarar, naboar og offentleg mynde/etatar på dette tidspunktet.

Det vert stilt fleire vilkår fram mot 2. gongs handsaming, og det er mogleg at planmaterialet vil

gjennomgå fleire større endringar. Om dette er tilfelle vil det verte gjort ei vurdering på om det er naudsynt med ei eventuell ny politisk handsaming og høyringsrunde, eller om det tilstrekkeleg med høyringsrunde utan politisk handsaming.

Vilkår før 2. gongs handsaming:

1. Det må leverast detaljprosjekterte vegteikningar av områdeplanen sin hovudstamme.
2. Spesifikke trafiksikkerheitstiltak langs Mjåtveitmarka må tydeleg sikrast i planframlegget sine føresegn og plankart.
3. Alle avbøtande tiltak som er opplista i konsekvensutgreiinga må sikrast i planframlegget.
4. Det må gjerast ei vurdering på om det er naudsynt å oppdatere konsekvensutgreiinga til å vere i tråd med nyaste tilgjengelege metodikk. Om det vert vurdert som sannsynleg at konsekvensen av føreslått tiltak i konsekvensutgreiinga kan endre seg ved bruk av ny metodikk, må konsekvensutgreiinga oppdaterast.
5. Det må utførast ei fugleundersøking for området, og utarbeidast ei fagkyndig vurdering på om føreslått utbygging vil kunne påverke raudlista fugleartar.
6. Arealrekneskapet må oppdaterast med bruk av kartlaget AR5.
7. Ny fagkyndig verdivurdering av slåttemarka, med ei fagkyndig vurdering på områdeplanen sin påverknad på slåttemarka.
8. Ny systematisk vurdering av nml. §§ 8-12, og nml. §§ 4-5. Kvar paragraf skal vurderast særskilt.
9. Støyproblematikk skal vere ferdig utgreia, eventuelle spesifikke støyreducerande tiltak skal vere regulert inn i plankartet, og skal vere sikra opparbeidd i planen sine føresegner.
10. Hending 4 – Ekstremvær og hending 23 – Fuglar, skal vurderast angående risikoreducerande tiltak.
11. Hending 44 – Støv/partiklar og hending 45 – Støy si vurdering skal oppdaterast, der eksisterande bebyggelse vert innlemma i vurderinga.
12. Det må gjerast ei vurdering på om ei oppdatering av ROS-analyse, til Alver kommune sine nye grenseverdiar, vil få verknadar for det endelege resultatet. Om det vil få verknadar i negativ retning, skal ROS-analyse oppdaterast.
13. Det må arbeidast meir med utbyggingstakt, utbyggingstrinn og opparbeiding av infrastruktur. Det skal i planmateriale gå tydelegare fram korleis den trinnvise utbygginga blir. Føresegner/rekkjefølgjekrav må spesifiserast opp mot (ei eventuell stegvis) etablering av infrastruktur i området, og det skal i utbyggingstrinna tas omsyn til eksisterande busetnad.
14. Føresegn 4.1.4 første kulepunkt skal fjernast. Planforslaget må korrigerast i høve felles leikeplassar, og vise vurderingar gjort for kvart delfelt der arealkrava er tenkt å reduserast.
15. Større leikeområde og nærleikeplassar skal innregulerast i plankart.
16. Føresegner må oppdaterast til at før det gis rammeløyve av bustadbygg skal sandleikeplassar vera sikra plassert ihht. kvalitetskrav, innafor kvart delfelt.
17. Plankart/føresegner skal påførast maks utnyttingsgrad for delfelta som har plankrav før utbygging.
18. Plankart/føresegner skal påførast maks byggjehøgde i meter, i tillegg til maks kotehøgde for dei detaljregulerte områda.
19. Føresegnene må sikra at røyr for avrenning langs KV05 må dimensjonerast slik at den i framtida har kapasitet til å ta i mot avrenning frå delfelt B10 og B11.
20. Planen må oppdaterast med illustrasjonar som viser fjernverknaden av utbygginga i planområde frå sjø.
21. Føresegn må oppdaterast/sikre at det til rammeløyve for kvart delfelt er vist korleis intensjonane i føresegn 2.1.2-4 er følgd.
22. Delfelt BF04-05 må innarbeidast i føresegn 3.1 eller 3.1.1.

23. Føresegn 3.1 og 3.1.2 må rettast i høve delfelt BK07.

Vilkår før endeleg vedtak av plan:

VAO-rammeplan må vere godkjent av Alver kommune si avdeling for samferdsle, veg og VA.

Vedlegg i saken:

11.09.2023	1. Plankart, datert 22.08.2023_A0	1985989
11.09.2023	2. Planføresegn, datert 28.08.2023	1985990
11.09.2023	3. Planskildring, datert 29.08.2023	1985991
05.09.2023	4. Illustrasjonsplan, datert 30.03.2023	1985992
05.09.2023	5. Illustrasjonsplan Delfelt B1, datert 30.03.2023	1985993
05.09.2023	6. Illustrasjonsplan Delfelt B2, datert 30.03.2023	1985994
05.09.2023	7. Illustrasjonsplan Delfelt B3, datert 30.03.2023	1985995
05.09.2023	8. Illustrasjonsplan Delfelt B4, datert 30.03.2023	1985996
05.09.2023	9. Illustrasjonsplan Barnehage, datert 30.03.2023	1985997
11.09.2023	10. Illustrasjonshefte Furefjellet, 31.08.2023	1985998
05.09.2023	11. Konsekvensutgreiing, datert 15.10.2021	1985999
11.09.2023	12. Verdivurdering naturmangfold, Dalstø-Mjåtveitstø, datert 12.03.2018	1986000
05.09.2023	13. Naturmangfoldsrapport, datert 25.04.2022	1986001
05.09.2023	14. Trafikkanalyse, datert 2019	1986002
05.09.2023	15. Tilleggsnotat trafikkanalyse, datert desember 2020	1986003
05.09.2023	16. Vurdering av plassering av ny barneskule, datert 2018	1986004
05.09.2023	17. Barnetråkk, datert 2018	1986005
11.09.2023	18. VAO-rammeplan, revidert 29.08.2023	1986006
11.09.2023	19. Vedlegg VAO-rammeplan	1986007
05.09.2023	20. Støyrapport, datert 20.01.2022	1986008
05.09.2023	21. Skisse fartsdempende tiltak Mjåtveitmarka, datert 16.12.2020	1986009
05.09.2023	22. Kulturminnedokumentasjon, datert 2019	1986010
05.09.2023	23. Kulturhistoriske registreringar, datert 2018	1986011
05.09.2023	24. Mobilitetsanalyse, datert 19.04. 2021	1986012
05.09.2023	25. Mobilitetskart, datert 07.07.2021	1986013
05.09.2023	26. Massehandteringsplan, datert 31.03.2023	1986014
05.09.2023	27. Kart massehandteringsplan, datert 31.03.2023	1986015
11.09.2023	28. Vegtegningar Rundkøyering, datert 09.07.2021	1986016
05.09.2023	29. Merknader samla etter oppstart	1986017
05.09.2023	30. Merknadsskjema etter oppstart, datert 18.01.2018	1986018
05.09.2023	31. Merknader samla til endring av plangrensen	1986019
05.09.2023	32. Merknadsskjema etter utviding og endring av plangrense, 30.03.2023	1986020
11.09.2023	33. Arealregnskap eksisterande situasjon, datert 05.07.2023	1986021
11.09.2023	34. Arealregnskap planlagt situasjon, datert 05.07.2023	1986022