

Fra: Arne Rossnes <arne@melandbyggevare.no>

Sendt: 27.06.2023 14:05:19

Til: Marte Hagen Eriksrud <marte.hagen.eriksrud@alver.kommune.no>

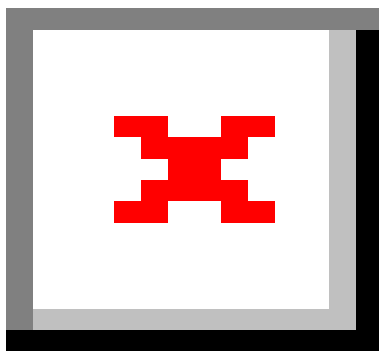
Emne: Vedrørende innspill Id 278 og 279

Hei

Viser til hyggelig telefonsamtale før helgen og sender som avtalt noen Kommentarer til Innspill ID 278 og ID 279 – Framlegg til grovsiling – for ny kommuneplan.

Innspill ID 278;

Tilrådd tas ut i Fase 1 da del av innspel er innenfor kjerneområde for landbruk (sørlig skravert område).



Slik vi ser det er dette området ikke et viktig landbruksareal. Området er i dag ulent og helt tildekket av «kratt-skog» og omsynet til landbruk vil ikke bli skadelidende om en ser på området sin ressurs som landbruksområde. En fradeling vil ikke har innvirkning for nåværende eller

fremtidig landbruksdrift i området. Eiendommen gnr 9, bnr 10 er et lite nedlagt gårdsbruk uten driftsbygning. Store deler av eiendommen er tidligere innvilget fradelst;

- Store deler av Orrhøyen boligfelt på 1980/1990-tallet
- Ca 43 mål til Frank Mohn, Hjertås i 2008
- Ca 2,4 mål, tidligere driftsbygning med tomt i 2007
- Ca 1,9 mål, tidligere gårdshus med tomt i 1997
- Ca 1,4 mål til Meland kommune i 1996
- Div fradelinger/grensejusteringer som tillegg til boligtomter i Orrhøyen boligfelt.

Som kartutsnittet viser (nederste område merket med rødt) vil dette medføre en naturlig fortetting av eksisterende bomiljø i området (grenser i hver ende til hhv. Mjukebakkane og Mongsedalen boligfelt, som begge områdene er utbygd med eneboliger og tomannsboliger) og vil gi en god arealdisponering.

Innspill ID 279;

Tilrådd tas ut i fase 2 med hovedgrunn at det er «stor bustadreserve i både regulert og uregulert areal. Området ligg også utenfor lokal vekstsone for Frekhaug».

Ad «Stor bustadreserve i både regulert og uregulert areal»

Antar at administrasjonen her bl.a. viser til;

Øvre Holsbergstien som ble vedtatt i 2017 (del av Holmemarka Aust som ble vedtatt i 2003). Planen ble vedtatt i 2003, detaljregulering vedtatt i 2017 og fortsatt ikke en «spade i jorden»

Som utbygger opplever vi at denne omfattende planen stopper opp annen utvikling av Vestbygd-krinsen – i teorien er det stor boligreserve i området, men i realiteten er det ikke tomter å oppdrive for utbygging i hele Vestbygd krins.

Av temakartet- [Alver kommune \(nordhordlandskart.no\)](http://nordhordlandskart.no)- fremkommer det at administrasjonen for hele Vestbygd-krinsen bare har foreslått å gå videre med noen sprette boligtomter på Fløksand (ca 6 stk) og i Bjørndalen (2 stk) som fra søknadstekst i all hovedsak er tiltenkt yngre familiemedlemmer av søkere, samt et klyngetun & parsellsdyrking på Hopland.

Med tanke på at ny plan skal gjelde for perioden helt frem til 2034, mener vi det er rom for og bør tas med flere områder. Som eksempelet over viser går det lang tid fra et område kommer med i kommuneplanen til det er klart for utbygging. Som utbygger i området opplever vi stor etterspørsel etter både eneboligtomter samt flermannsboliger/leiligheter for bl. annet førstegangsetablerer.

Ad «Området ligg også utenfor lokal vekstsoner for Frekhaug»

I Alver kommune – kommuneplanen sin samfunnsdel 2022-2034 pkt 6.3 fremkommer prinsipp for **bygde- og grendutvikling**. Slik vi ser det oppfyller begge de to omsøkte områdene **alle** disse prinsippene, se redegjørelse – prinsipp for prinsipp – under;

- Vi skal legge til rette for at ny utvikling i hovudsak skal skje i tilknytning til eksisterande bygde areal, skule og barnehage.

Omsøkte områder grenser til Orrhøyen boligfelt/Hjertåsfeltet og Mjukebakkane som begge er utbygd med eneboliger, tomannsboliger og rekkehus, og er en naturlig utvidelse/fortetting av dette boligfeltet. Området ligger i gangavstand til Vestbygd skule og Blåklokka barnehage. Både Vestbygd skule og Blåklokka barnehage har god kapasitet.

- Vi skal legge til rette for ei bustadutvikling som støtter opp om bygdene og grendene.

Omsøkt område er et av få områder i hele Vestbygd-krinsen. Områdene som Administrasjonen har foreslått gått vidare med er ut fra søknadstekstene i all hovudsak tiltenkt yngre generasjoner av søkerne.

- Vi skal vidareutvikle, og byggje på eksisterande bustadområde, framfor å etablere nye bustadområde på areal som ikkje er bygd på.

Som allerede nevnt er dette en naturlig fortetting av eksisterende bomiljø. Området ID 279 ble også omsøkt fradelt i 2015 (Arkivsak 15/2095). Kommuneplanlegger Kristin Namdal uttalte da at dette området var en naturlig utvidelse av Hjertåsfeltet/Orrhøyen boligfelt, men søknaden kom for sent til å komme med i kommuneplanen for 2015. Søknaden ble behandlet som en dispensasjonssøknad og ble innvilget av Meland kommune 26.01.2016, sak 05/2016. Dette vedtaket ble påklaget av Fylkesmannen i Hordaland med hovedbegrunnelse av at området ikke var med i gjeldende kommuneplan og ved å gi dispensasjon i denne saken ville det undergrave ny kommuneplan og kunne gi presedens for lignende saker. I samtaler med både fylket og kommunen i 2015 ble vi oppfordret til å vente til ny kommuneplan for å få inn området. Når det nå etter 8 år kommer ny kommuneplan, mener vi det er naturlig at området kommer med.

- Vi skal legge til rette for trygg ferdsel for gåande og syklende.

Fra området er det etablert gang/ og sykkelveg til butikk (Kiwi Holme), barnehage (Blåklokka barnehage) og skole (Vestbygd skule). Det er vidare gang/ og sykkelveg til Fløksand (forbi Framo, badestranden på Fløksand og Meland Golf og naturpark)

- Vi skal sikre at utbygginga er lokalt tilpassa og tar omsyn til høgde og utnyttingsgrad og utforming.

Her vil vi rette oss etter gjeldende regelverk og ser for oss at en homogen utbygging med likeverdige bygg ville passe inn.

- Vi skal sikre at ny utbygging ikkje bygger ned areal med aktivt landbruk og verdifulle kulturmiljø.

Området ID 279 er i dag «avgrenset» på alle kanter (veg på 3 kanter og boligeiendom på 1 kant, og medfører ikke en oppdeling av sammenhengende landbruksområde eller en uheldig oppstykkning av landbruksareal og grøntstruktur, og vil således ikke ha konsekvenser for nåværende eller fremtidig landbruksdrift i området. Området er kupert og består i dag av tre-stubber/røtter og oppvoksene «kratt-skog» og egner seg dårlig til landbruksareal. Se beskrivelse av område ID 278 over.

- Vi skal legge til rette for varierte bustadtypar.

Vi opplever at det i området er stor etterspørsel både etter eneboligtomter samt flermannsboliger/leiligheter. Slik vi ser det er området ID 278 egnet for eneboliger/tomannsboliger og området ID 279 egnet for flermannsboliger/leiligheter bl.a tilpaset førstegangsetablerere.

- Vi skal primært ha offentlege vass- og avløpsanlegg der dette er økonomisk forsvarleg

Infrastruktur/VVA-løsninger er uproblematisk da det er kommunal vei/vann og avløp i området.

I Alver kommune – kommuneplanen sin samfunnsdel 2022-2034 pkt 6.4 fremkommer prinsipp for klimavennlige transportløsninger.

Som allerede nevnt er det fra området etablert gang/ og sykkelveg til butikk (Kiwi Holme), barnehage (Blåklokka barnehage) og skole (Vestbygd skule). Det er videre gang/ og sykkelveg til Fløksand (forbi Framo, badestranden på Fløksand og Meland Golf og naturpark).

Videre er det fra Hjertås 28 daglige bussavganger, slik at en ikke legger opp til bilbasert boligutbygging. Med så mange daglige bussavganger er kollektivtransporten et alternativ til personbiltransport.

På området ID 279 er det også mulig nærest fylkesvegen å opparbeide noen pendler-parkeringsplasser for publikum som kommer lenger nord fra øyen og som ønsker å benytte kollektivtransport videre. I dag må pendlere nord fra øyen kjøre til Frekhaug for å finne parkering.

Ved å planere området vil en også få en mye mer oversiktlig utkjørsel fra Orrhøyfeltet/Hjertåsfeltet ved at en får senket «haugen» som i dag sperrer siktsonen mot sør.

Håper dette gir en god orientering og ta gjerne kontakt om noe er uklart.

MVH

Arne Rosnes



Arne Rosnes

Meland Byggevare as

Mob. 41 84 42 18

Mail: arne@melandbyggevare.no