

# **Bestilling av oppstartsmøte for Furefjellet Mjåtveitstø**

**gnr. 22 bnr. 1, 61, 255 m. fl.**

## **1. Kort presentasjon av tiltaka/planområde**

Tiltakshavar Furefjellet AS ynskjer å utvikla eit større område på Mjåtveit i Meland kommune. Hovudføremålet med planen er å leggje til rette for nye bustader innanfor felta B8 og B9 i kommuneplanens arealdel. Tiltakshavar ynskjer å ha hovudfokus på å leggje til rette for den moderne barnefamilie, men med en variert busetnad som appellerer til alle livsfasar og aldersgrupper.

Ein ynskjer og å etablera ein barnehage (ein gards- og friluftsbarnhage) - og å vurdere skuleføremål (barneskule) innanfor område. Tiltakshavar ynskjer at garden i Mjåtveitstø skal leggest til rette for auka allmenn tilgjengelegheit og med aktivitetar spesielt mynta på kommunens barn og unge.

## **2. Dagens situasjon**

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 nokon gardsbruk og bustader. Det meste av område er ikkje bygd ut. Furefjellet innanfor planområdet er det høgaste punktet 103, 9 moh og her kan ein sjå Osterfjorden, Salhusfjorden, Byfjorden og Herdlefjorden. Planområdet er lokalisert tett på grøntområde og tilgjenge til sjø.

Det er i gangsett planarbeid for bustader på ein del av B8 (gnr. 22 bnr. 13 m.fl.) som tiltakshavar er kjend med.

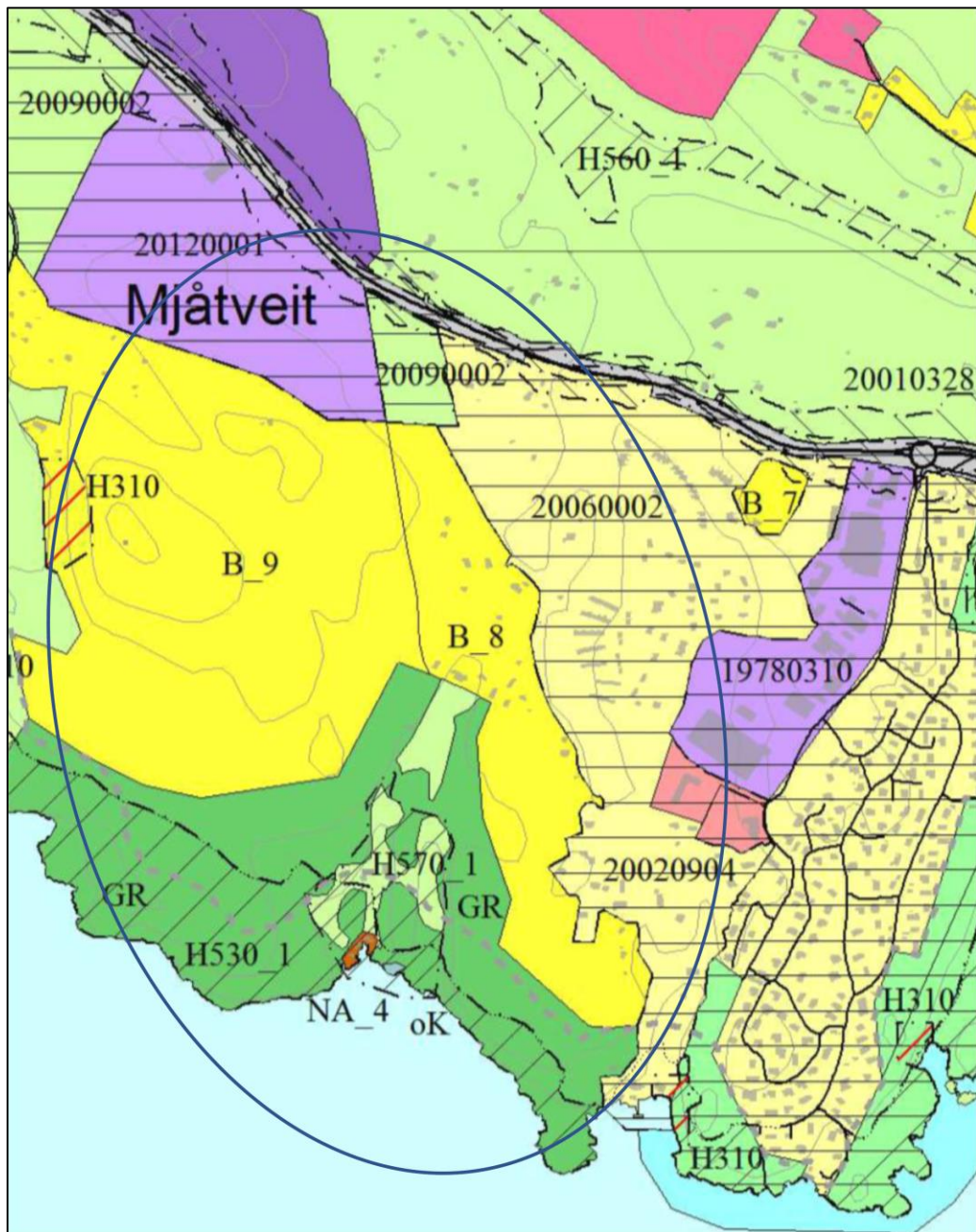
## **3. Forholdet til gjeldande kommuneplan**

Planområdet er i kommuneplanen (KPA) avsett til framtidig bustad i delområde B8 og B9, og det er presisert i føresegna at det i reguleringsplanane for mellom anna B8 og B9 skal leggjast til rette for høg utnytting og konsentrert busetnad.

Areal mot sjø er satt av til grønstruktur og LNFR. Innanfor grøntarealet er det vist ei omsynssone for kulturmiljø og kulturminne (H570) og ei omsynssone friluftsliv (H530\_1) for kyststien. Denne viser ein framtidig kyststi frå Dalstø til Frekhaug. Omsynssona er lagt på dei områda mellom traséen og sjøen som ikkje er utbygd.

Det er ikkje sett krav til områderegulering for dette området i kommuneplanen. Vi ber kommunen likevel vurdere om dette er naudsynt på grunn av planområdets storleik og føremål. Ein områderegulering kan mellom anna utarbeidast der kommunen eller tilhøva finn det naudsynt å utarbeide slik reguleringsplan for eit område for å ivareta verneomsyn eller for å legge til rette og setje rammer for vidare planlegging. Områdereguleringsplan er i utgangspunktet ei kommunal oppgåve, men kommunen kan likevel overlate til andre mynde

eller private å utarbeide forslag til områderegulering (omtala slik under definisjonar på side 3 i kommuneplanens føresegner).



Kommuneplanens arealdel; planområde omtrentleg markert

Her er ei liste med føresegner i kommuneplanen som vert sentrale i planlegginga av bustadar i dette område:

**Arealkrav (side 13 i kommuneplanens føresegner):**

- 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 vert 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.

#### **Kvalitetskrav fellesareal (side 13 i kommuneplanens føresegner):**

- 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 liggje samla og sentralt i bustadsområdet og knyttast mot anna grøntområde.
- Lokalklima – areala skal ha ei plassering og opparbeiding som best mogleg utnyttar sola og lokalklima. 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.

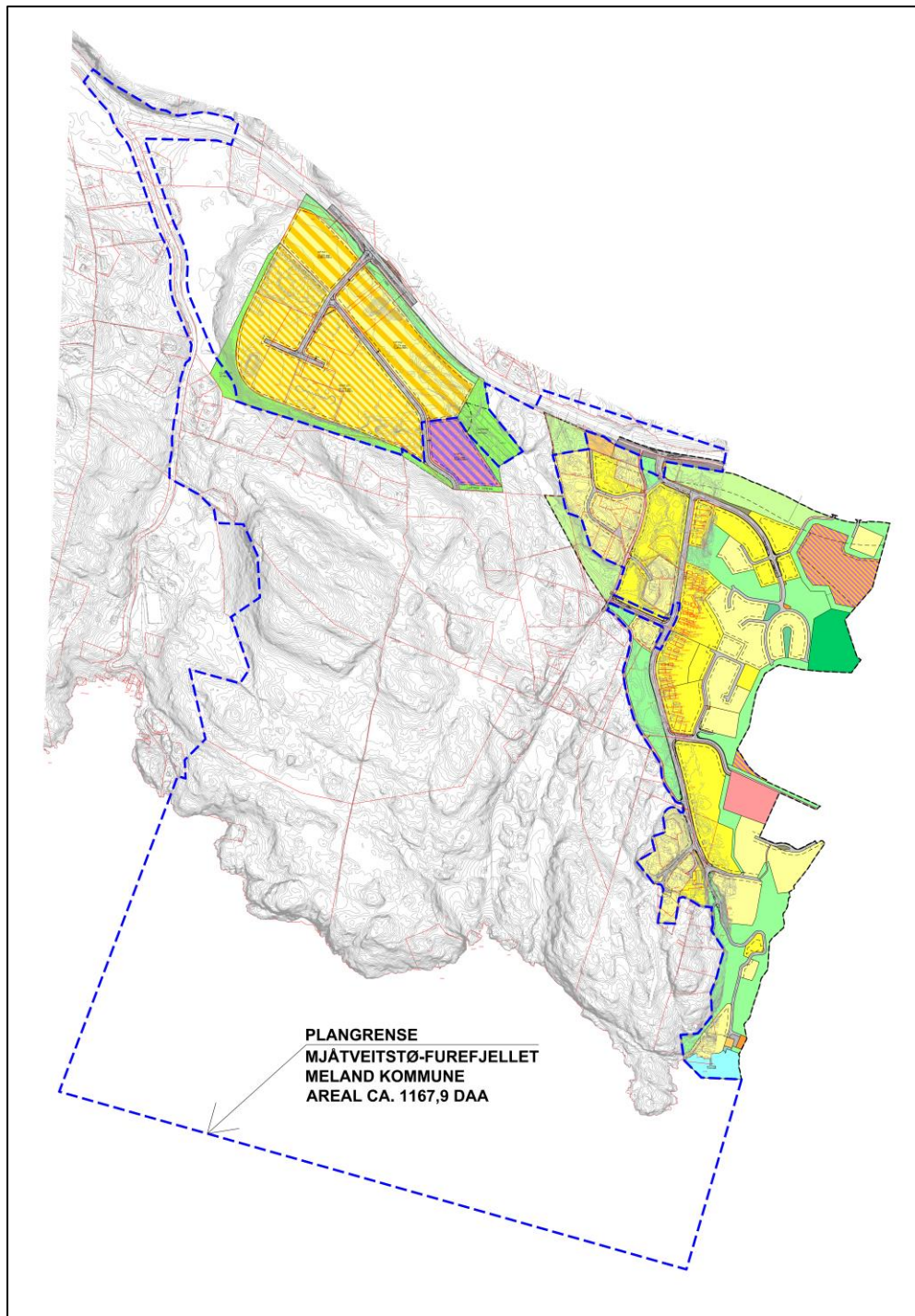
Kommuneplanen har og føresegner knytt til tilhøve mellom busetnad og tomt. Det står blant anna at minste tomteareal for einebustader er 650m<sup>2</sup> og for tomannsbustader 1000m<sup>2</sup> (500 m<sup>2</sup> per bueining). For eine- og tomannsbustader gjeld følgjande: Største gesimshøgde er 8,0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

I dei generelle føresegnene er det fleire punkt med prinsipp knytt til utbyggingsavtale, og krav om rekkjefølge. Det er krav til utbyggingstakt og til teknisk infrastruktur (side 6, 7 og 8 i kommuneplanens føresegner). Når det gjeld utbyggingstakt (rekkjefølge på utbygginga) står det at i område sett av til framtidig bustadbygging kan det totalt byggjast inntil 150 nye bustader i året i planperioden (2015 – 2026).

Det er laga fleire temakart til kommuneplanen. Innanfor planområdet (grøntarealet i kommuneplanen) er eit område vist som prioritert naturtype (skog) og heile grøntarealet er markert som eit viktig regionalt friluftsområde. Nede ved sjøen er det markert sefrakregistrerte bygg og stien er vist som turkartveger. Funksjonell strandsone er og vist på eit eige temakart.

#### **4. Framlegg til planavgrensing**

Forslaget til planavgrensing inkluderer B8, B9 og grøntareala mot sjø samt tilkomstvegar, og ein del sett av til næring/offentleg eller privat tenesteyting i gjeldande reguleringsplan (PlanID 1256 2012 0001).



**Blå strek syner forslag til planavgrensing.**

På kartet over visast gjeldande naboplanar, plan for Mjåtveit næringsområde (PlanID 1256 2012 0001) i nord og plan for Mjåtveitmarka (PlanID 1256 2006 0002) i aust. Forslag til plangrense er foreløpig og vil kunne endrast undervegs i prosessen, og delar kan bli vurdert tatt bort.

## 5. Føremål

Når det gjeld hovudinnhaldet i planen vil dette hovudsakeleg omfatte bustader innanfor felta B\_8 og B\_9. Tal på einingar fastsettast i planprosessen. Ein ynskjer å legge til rette for ein

variasjon av einebustader, rekkehus, tett/lav og konsentrert busetnad med fokus på syklende/gåande, gode møteplassar og utomhuskvaliteter. Det planleggast å legge til rette spesielt for barnefamiliar, men ein ynskjer og å legge til rette gjennom variasjon for alle livsfasar og aldersgrupper. Ein må i planprosessen nøye vurderer tilkomsten til område og planlegga nye vegar.

Ein gards- og friluftsbarnhage ynskjust lokalisert i LNF-område mellom B8 og B9, og barneskule vurderast lokalisert nordaust i B9 og i areal sett av til næring/offentleg eller privat tenesteyting i gjeldande reguleringsplan (PlanID 1256 2012 0001).

Innanfor planområdet finns det fleire steingjerde og mellom anna eit torvhus. I planprosessen skal kulturminne dokumenterast, og planforslaget må vise korleis ein skal ta omsyn til desse. Det same gjeld for grønne område, naturmangfald må beskrivast og dei grønne areala som ein ynskjer spesielt å bevare.

I det grønne arealet mot sjø skal det leggast til rette for kyststi som nemnd i kommuneplanen.

## **6. Konsekvensar av tiltak**

Konsekvensar (positive og negative) av tiltaka skal vurderast i planarbeidet. Sentrale tema vil mellom anna være:

- Konsekvensar for kulturminne
- Konsekvensar for naturmangfald og naturområde
- Konsekvensar for friluftsliv
- Konsekvensar for landskap og estetikk
- Konsekvensar for trafikk
- Konsekvensar for landbruk
- Konsekvensar for kommunen

## **7. Vurdering etter forskrift om konsekvensutgreiing § 4**

Tiltaket vil ikkje medføre ei endring av gjeldande kommuneplan/reguleringsplan eller være i strid med overordna føringar/retningslinjer.