

NOTAT:

GRENSEJUSTERING AV OMRÅDE AVSATT TIL UTBYGGING I OMRÅDEPLAN FOR DALSTØ - MJÅTVEITSTØ

Bakgrunn

I KPA for Meland kommune er det sett av areal til framtidig bustadbygging i området for Dalstø - Mjåtveitstø, delt opp i delområda B8 og B9. Det er presisert i føresegna til KPA at det i reguleringsplanane for B8 og B9 skal leggjast til rette for høg utnytting og konsentrert busetnad. Områda ned mot sjø er i KPA avsett til grønstruktur og LNFR-areal, og det er sikra at det skal etablerast ein framtidig kyststi frå Dalstø til Frekhaug.

Det er starta opp ein områdeplan for delområda B8 og B9, kor ein no ser på mogleg utforming av dei nye bustadfelta. Planområde inkludere i tillegg områda ned mot sjø, då områdeplanen skal leggja til rette for ein kyststi i tråd med KPA. I tillegg til kyststien, som vil gå nærme sjøen, ynskjer ein òg å kunne leggja til rette for ein turveg med universell utforming, som vil liggja nord for kyststien, nærmare bustadområda.

Vurdering

Det er gjort ein grundig vurdering av kva areal ein meiner er av særskilt høg kvalitet for friluftsliv. Arealane består mellom anna av eit naturområde som barnehagen i området i dag kallar for sin «førske», og som dei jamleg nyttar seg av. I tillegg har ein lokalisert areal som ein har vurdert kan egna seg til ein universell utforma turveg, og områder kor ein kan etablera ulike aktivitetsområde i naturen (mellom anna BMX-løyper). Desse arealane som er, og kan verta, særskilt viktige for friluftsliv ynskjer ein å regulera til grønstruktur. Arealane er markert som A og G i vedlagte kart, og utgjer totalt 16973 m².

Ein har vidare sett på avgrensinga i KPA av bustadfelta B8 og B9. På grunn av korleis terrenget ligg, ser ein at desse arealane sin grense med fordel kunne vere justert for at ein skal kunne få til bustadfelt med god bu-kvalitet og for at ein skal få utnytta arealane som uansett ikkje vil vere viktige for friluftsliv optimalt. I tillegg ynskjer ein å nytta eit areal som ligg utføre grensa i KPA til eit nytt barnehageområde. Barnehageområdet vil ha ein skånsam tilnærming til naturområdet.

For bustadområdet som ligg på ein høgd sentralt i planområdet, ynskjer ein å utvida området mot sør og mot aust. Sjå arealane som er markert som B og C i dei vedlagte karta. Ein slik utviding vil gjere at ein får utnytta arealane som ligg fint til på hyllar i terrenget til bustadareal. Slik KPA no avgrensar areal for framtidig bustad, vert det liggjande igjen areal som naturleg burde tilfalla bustadfelta. Desse arealane ligg høgt over grøntarealane som ligg lengre sør, og vil ikkje kunne inkludrast i friområda på ein naturleg måte grunna stor høgdeforskjell. Dersom ein utvid grensa slik at ein kan nytta desse områda til framtidig bustadutbygging, vil den store høgdeforskjellen gjere at bustadfelta verken vil vere nemneverdig synleg eller påtrengjande på friområda i sør.

Vidare mot aust ligg eit areal som ein ynskjer å nytte som område for framtidig ny barnehage og infrastruktur tilknytt barnehagen. Sjå arealane som er markert som D og E i dei vedlagte karta. I infrastruktur inngår mellom anna et gangvegssystem som knyt dei tilgrensande bustadfelta til barnehagen og til den universelt utforma turvegen. I arealane inngår også dei grøntarealane som blir «innklemte» av dette gangvegssystemet. Arealet som ein ynskjer å nytta til barnehageområde ligg på ein flate, og har ein naturleg tilknytning til gardsområdet på Mjåtveitstø. Ein ynskjer ikkje eit massivt barnehagebygg her, men heller ein småskala-utbygging i ein slags

klyngetun-struktur (inspirert av Havråtunet på Osterøy). Bygningane vil ligga lengst mot nord og areala lengst sør vil vere opne leikeareal. Gardsområdet på Mjåtveitstø vert i dag brukt av nærliggande barnehage, noko som er ein særskild god kvalitet for barna. Ein ynskjer å vidaredyrka denne bruken, då ein barnehage i dette området ville fått direkte nærheit til store friluftslivs- og naturområde.

Det er ein barnehage som i dag eig største delen av områda som er avsett til grønstruktur i KPA. Barnehagen har gjort fleire utbetringar i området rundt gardstunet og turvegane i området elles. Området vert også nytta av andre barnehagar, skular og har ein kraftig auke i bruk frå bebuarar i Frekhaugområdet. Barnehagen har arbeida med å sette i stand bærbusker, frukttrær, samt restaurert gamle veiter og andre tiltak som syt for at kulturlandskapet vert halde i hevd. Barnehagen har og sett i stand høusehus, våningshus og driftsbygning.

Barnehagen meiner at barns naturopplevingar vil prege deira respekt og forståing av å ta vare på natur og miljø. Ein barnehage plassert i randsona mellom bustadområdet og grønstruktur vil gje svært gode høve for tilkomst til naturområdet for både barnehageborna og for born og unge i området. I arbeidet med områdeplanen er det planlagt fire ulike gang- og sykkelveier inn mot plasseringa av natur- og gardsbarnehagen.

For bustadområde som ligg i aust, ynskjer ein å utvida område mot vest. Sjå arealet som er markert som F i dei vedlagte karta. Ein kan då få omforma terrenget og inkludere dette arealet i bustadområdet. Arealet i området markert som F består i dag av ein kolle. Dersom kolla vert liggande urørt som i dag, vil dette gje særskilde dårlege butilhøve for bustadfelt som vert liggjande rett aust for kollen. Nye bustadar vil bli liggjande i eit søkk, med avgrensa sol- og utsiktstilhøve. Dersom ein får tatt noko av høgda på kollen, vil bustadfeltet få både utsikt og gode soltilhøve.

Arealet som ein foreslår å endra til utbyggingsføre mål, og som over er omtalt som B, C, D, E og F, er totalt på 16294 m². Totalt sett vil ein med grensejusteringa få 679 m² mindre til byggeføremål enn kva kommuneplanens arealdel har sett av. Dette «overskotet» på 679 m² vil innlemmast i grønstrukturen i området.

Oppsummering

- LNF-områda vil kunne betre ivareta gjennom barnehagedrift
- Gjennom omprioriteringa vert dei områda med høgast friluftslivsinteresse bevart.
- Bustadområda får betre bomiljø utan at omsynet til grøntområde vert råka.
- Ein barnehage plassert i randsona mellom bustadområdet og grønstruktur vil gje gode høve for tilkomst med fire ulike gang- og sykkelstiar og bidra til mindre bilbruk.
- Makebyttet vil gje ei auke i grønt område med 679 m² i forhold til gjeldande KPA.

Vedlegg

To kart som viser forslått grensejustering for områdeplan for Dalstø - Mjåtveitstø:

1. Illustrasjon av grensejustering i forhold til KPA (datert 19.03.2018)
2. Illustrasjon av grensejustering i forhold til grunnkart (datert 19.03.2018)