

Meland kommune

Deres ref.:

Vår ref. P14101

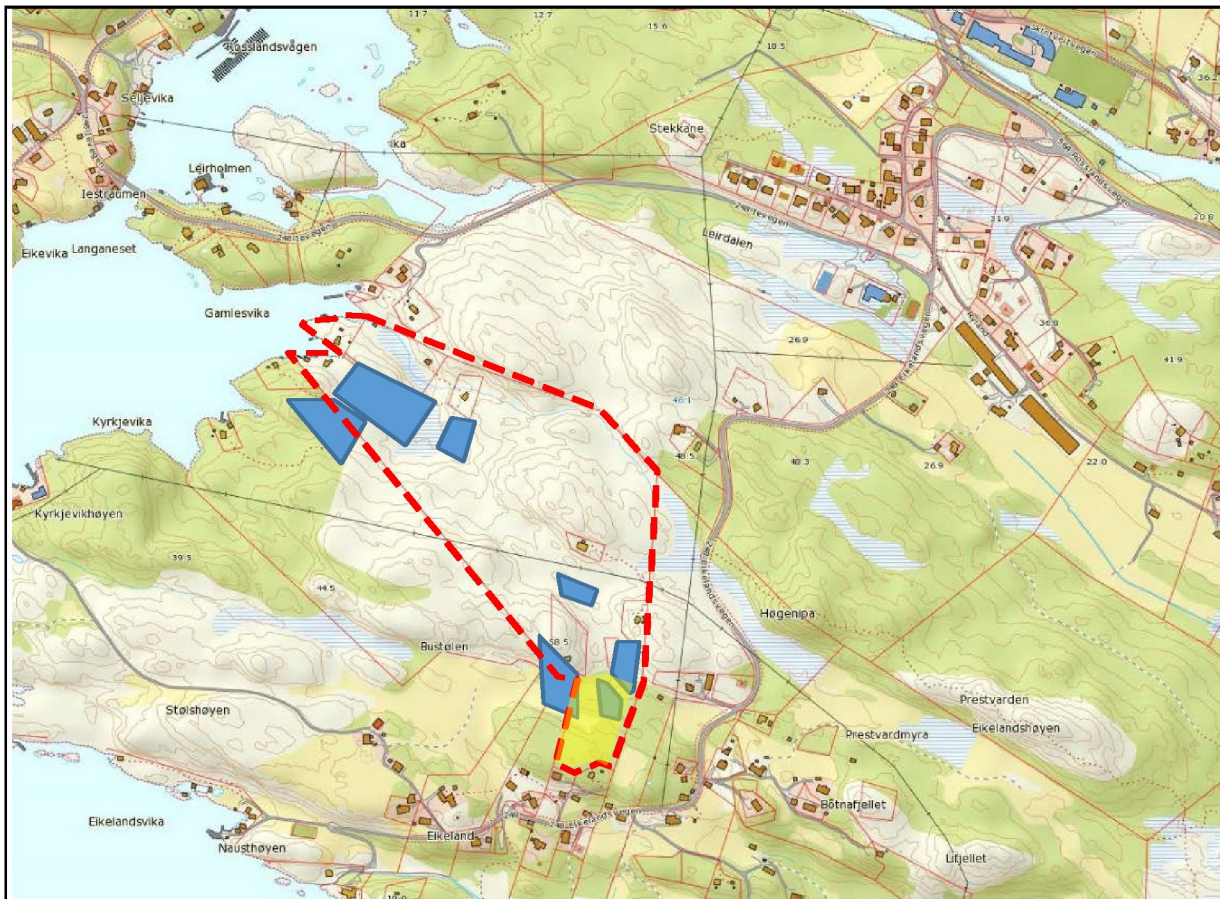
Dato: 22. sept. 2014

Merknad ved høyring og offentlig ettersyn av kommuneplanen sin arealdel for Meland kommune.

På vegner av Sandland Holding AS kjem Opus Bergen med merknad til høyringa av kommuneplanen jfr sak 49/2014 formannskapet i Meland kommune. Merknaden gjeld delar av gnr. 42 bnr 4, som Sandland Holding ønskjer skal få status som framtidig bustadområde i den nye kommuneplanen.

Områderegrering

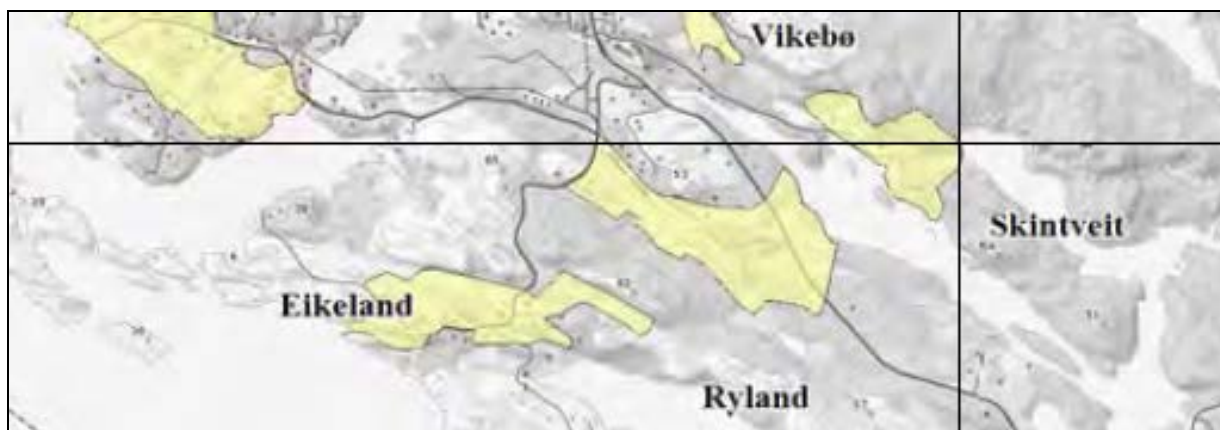
Eigedomen ligg på Rossland, og strekkjer seg frå Gamlevika i nordvest til Eikeland i sør. Arealet ein spelar inn er på om lag 130 daa.



Figur 1 Gnr 42 bnr 4 er vist innfor rød grense. Område for samanhengande landbruk er gitt gul skravur, og er ikkje del av omsøkte område.

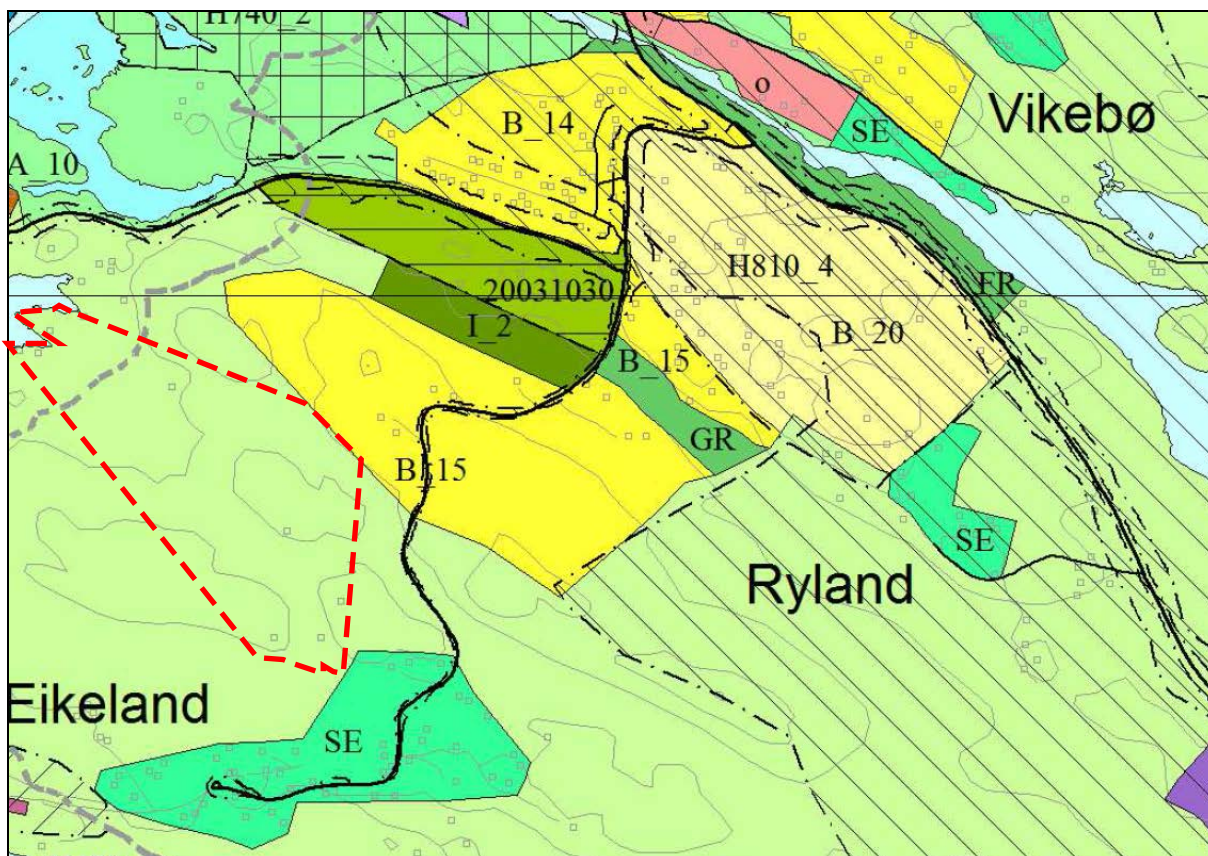
Området ligg tett på vegen mellom Io og Eikeland, og ligg om lag ein kilometer frå områdesenteret Rosseland. Området ligg i hovudsak i LNF-område og grenser til utmark i nord, og til spreidd bustadbygging i sør.

Området ligg sørvendt, har god utsikt og gode soltilhøve. Det ligg tett på områdesenter med skule og fleire idrettsanlegg. Ein ønskjer difor å omdisponere areala til bustadføre mål. Det er mest aktuelt å leggje til rette for ei utbygging av både einestader og rekkehusvære.



Figur 2 Utsnitt fra temakart Kjerneområde for jordbruk og kulturlandskap som viser at omsøkte område tangerer kjerneområdet på Eikeland.

I framlegget til ny kommuneplan har eigedomen framleis status som LNF-område, medan delar av naboeigedomen, gnr 43, bnr 4, har fått endra status til framtidig bustadområde. Dei to eigedomane har mange fellestrekk jfr. KU-utgreiinga for område 27 i saksframlegget til ny kommuneplan:



Figur 3 Utsnitt av framlegg til kommuneplankart. Omsøkte område innanfor raud stipla line.

- Området er kupert, delvis skogkledd med blanding av furutre, lauvtre, lyng og buskvekster, men har og parti med myr.

- Det er ikkje gjort registreringar i området knytta til naturmangfald.
- Det er ikkje registrert kulturminne i området,
- Området har liten verdi som landbruksområdet.
- Friluftsverdiane i området er i hovudsak knytt til sjørelatert friluftsliv.
- Deler av området ligg innanfor funksjonell strandsone.

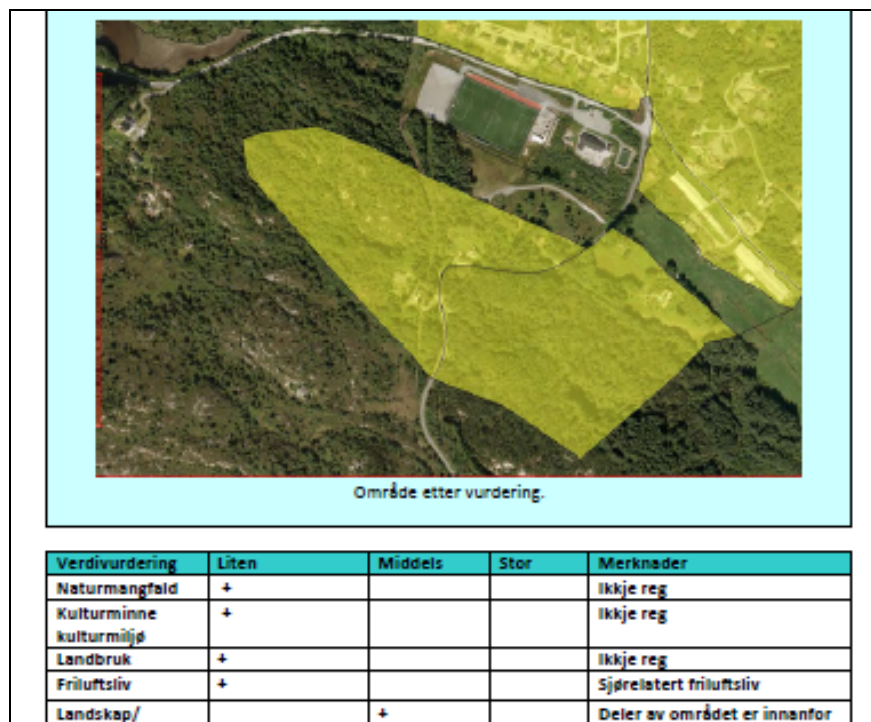
Følgjande punkt i KU-utgreiinga for område 27, gjeld og for omsøkte område (sjå figur 3):

- Klimagass, forureining
- Støy.
- Landbruk
- Transport
- Teknisk infrastruktur
- Folketalsutvikling, tenestetilbod
- Samfunnstryggleik/beredskap
- Born og unge
- Tilhøve til arealstrategiar

For dei øvrige punkta gjeld desse forklaringane:

Kultur: Det er ikkje registrert kulturminne innanfor området.

Landskap, nærmiljø, grønnstruktur, friluftsliv: Omsøkte område er ikkje del av et verdfullt kulturlandskap. Omsøkte område ligg rett sør for grøntdraget det er vist til i KU-vurderinga for område 27.



strandsone		funksjonell strandsone	
Tema	Konsekv.	Forklaring, kunnskapsgrunnlag	
Miljø			
Klimagass, forureining		Ikkje kjente registreringar Ikkje forureina grunn (http://www.miljostatus.no) Krav til utslipp må verte ivareteke ved regulering.	
Støy		Må ivaretakast i regplan	
Landbruk		Delar er kjerneområde landbruk/kulturlandskap, dette er teke ut av framlegget.	
Naturmangfald		Det er ikkje registrert verdifulle eller trua naturtyper. Delar av området ligg innfor nedslagsfeltet for Rylandsvassdraget.	
Kultur		Eit registrert kulturminne innanfor området ytterst i plangrensa. Skal takast vare på i regplan.	
Landskap, nærmiljø, grønnstruktur friluftsliv		Landbruk/kulturlandskap, dette er mest verdifullt for kulturlandskapet. Det er i planen teke vare på eit grøntdrag for å halde på strukturen i landskapet. Leirdalen idrettsanlegg ligg i nærrområde. Solrikt småkupert landskap.	
Samfunn			
Transport		Vegen til Eikeland gå inn i området. Krysset mot Roslandsvegen er trafikkfarleg i dag, og må utbetrast før ein kan ta område i bruk. Ikkje gang og sykkelveg til Rosland skule. Utbetring av dette krysset vil vere ein del av rekkefølgekrav.	
Teknisk infrastruktur		Vatn og avløp er etablert	
Folketalsutvikling, tenestetilbod		Rosland er områdesenter i Frekhaug. Det er behov for nye boligområder her. Rosland skule har kapasitet til å ta i mot nye elever	
Samfunnstryggleik, beredskap		Det er ikkje påreksa at tiltaket vil gje suka risiko.	
Born og unge		Tiltaket kan ha positiv påverknad på barn og unge dersom ein fått etablert gang og sykkelveg.	
Tilhøve til arealstrategier		Meland sin senterstruktur, med Frekhaug som kommunesenter og Rosland som områdesenter skal vidareutviklast.	
Folkehelse oppsummert			
Vurdering av forslaget: Vi har lagt ut eit større sammenhengande bustadområde i Rosland for å sikre bygdeutvikling i dette området. Dette er i tråd med arealstrategiane "Meland sin senterstruktur, med Frekhaug som kommunesenter, og Rosland som områdesenter skal vidareutviklast." Området ligg nært opp til idrettsanlegg og tenestetilbod. Her er gode høve for å drive med nærfriluftaktivitetar. Området er sett med ei sone for felles planlegging i plankartet slik at ein kan løyse utfordringa med avkjørsel ut på vegen.			

Figur 4 Utsnitt frå konsekvensutgreiing for kommuneplanens arealdel Meland kommune for område 27, B15 i kommuneplankartet..

Risikovurdering av ny arealbruk

I konsekvensutgreiinga for kommuneplanens arealdel er det gjort ei risikovurdering av endra arealbruk for dei ulike områda der det er gjort slikt framlegg. Utdrag frå tabellen for B15, nabo område til omsøkte område, er vist under.

ID	Stad	Arealforemål	UH-1	UH-2	UH-3	UH-4	UH-5	UH-6
			Stormflo	Nedbør	Skred	Vind	Trafikkfare	Utrykning
B_15	Ryland	Bustad	S1K1	S4K2	S1K1	S2K2	S4K4	S1K4

Område får raudt utslag for trafikkfare. Eit liknande utslag må ein rekne med for omsøkte område. Dette skuldast at vegstandarden er dårleg. Meir trafikk på smale og uoversiktlege vegar, utan sikring av mjuke trafikkantar, gjer at sannsynet for at noko uønskt skal hende aukar. I eit samanstøyt mellom bil og mjuke trafikkantar er risikoen stor for alvorleg skade. Rekkefølgekrav for igangsetting av dei tiltaka som får raudt utslag må dermed takast inn i planen.

Tilhøve til overordna arealstrategi

I framlegg til kommuneplan er det presentert ein overordna strategi for arealplanlegginga. I det følgjande vert omsøkte område vurdert i høve til dei viktigaste strategiane:

- «Gjennom arealplanlegginga skal kommunen byggje opp under eksisterande sosial og teknisk infrastruktur, og søkje effektive løysingar for å samordna arealbruk og transport
- Eksisterande busetnad og bygdestruktur skal takast vare på og vidareutviklast
- Meland sin senterstruktur, med Frekhaug som kommunesenter og Rossland som områdesenter, skal vidareutviklast. Offentlege tenestetilbod skal i all hovudsak leggjast til desse sentra»

Kommentar: Ved å opne for bustadbygging på omsøkte område byggjer ein opp eksisterande sosial og teknisk infrastruktur. Teknisk infrastruktur er på plass i område. Skulekapasiteten er god, det er fleire idrettsanlegg i områder, og dei nye tiltak det er trong for å sikre god trafikktryggleik, gjeld og for område som det alt er gjort framlegg om å disponere for bustadføremål i dette områdesenteret. Rossland/Vikebø er det området som på kort sikt tåler størst utbygging, då det er mindre press på offentleg struktur der.

- «Landskapsilhuettar, høgdedrag, terrengformer som lagar tydelege landskapsrom og buffersoner mellom næringsområde og bustadområde skal ikkje byggjast ut»

Kommentar: Omsøkte område ligg rett sør for eit viktig høgdedrag som i framlegg til kommuneplan skal takast vare på.

Tilhøve til strategi for bustadbygging

For bustadbygging er følgjande strategiar kommenterte:

- «Det skal leggjast opp til ein utbyggingspolitikk som reduserer trongen for personbiltransport og som stimulerer til sterkare satsing på kollektivtrafikk, sykkel- og gangveggar
- Hovudtyngda av bustadbygginga skal skje i regulerte område i tilknytning til Frekhaug kommunesenter og områdesenteret Rossland. Utviklinga skal ha som mål å byggje opp under næringsliv, kultur og infrastruktur»

Kommentar: Ved å leggje til rette for meir bustadbygging ved områdesenteret Rossland reduserer ein trongen for personbiltransport og stimulerer til meir kollektivtrafikk, sykkelbruk og gange, Det vert elles vist til kommentaren knytta til den overordna strategien.

- «Kommunen skal sikre gode bumiljø for innbyggjarar i alle livsfasar. Gjennom arealplanlegginga skal kommunen stimulera til auka differensiering i bustadmarknaden med omsyn til storleik, pris og eigedomstilhøve.»

Kommentar: Ved å leggje til rette for einbustader og rekkehusvære med ulik storleik slik ein har planar om i det omsøkte området, kan ein byggje bumiljø for innbyggjarar i alle livsfasar

- «I reguleringsplanar skal det leggjast til rette for trafiksikkert gangvegnett»

Kommentar: Det er trong for å utbetre vegen til Eikeland i samband med ei framtidig bustadbygging i omsøkte område. Ei framtidig utbygging i omsøkte område kan sikre eit økonomisk grunnlag både for vegutbetringar og eit trafiksikkert gangvegnett.

Oppsummering

- Arealet vil bidra til en boligbygging i Meland kommune i tråd med bustadstrategien i kommuneplanen.
- Ei utbygging vil vere i samsvar med rikspolitiske retningslinjer for samordna areal og transportplanlegging.
- Utbygging skjer nær skule og idrettsanlegg
- Ei utbygging vil kunne gje dekningsbidrag til opprusting av trafikkfarleg veg/gangveg.
- Området ligg nær gode friluftsområde både til land og sjø.
- Nye bustader vil kunne få sær gode kvalitetar, mange av dei med sjøutsikt, alle med gode soltilhøve.

For Opus Bergen AS
Gunnar Wiederstrøm
Spesialrådgjevar

