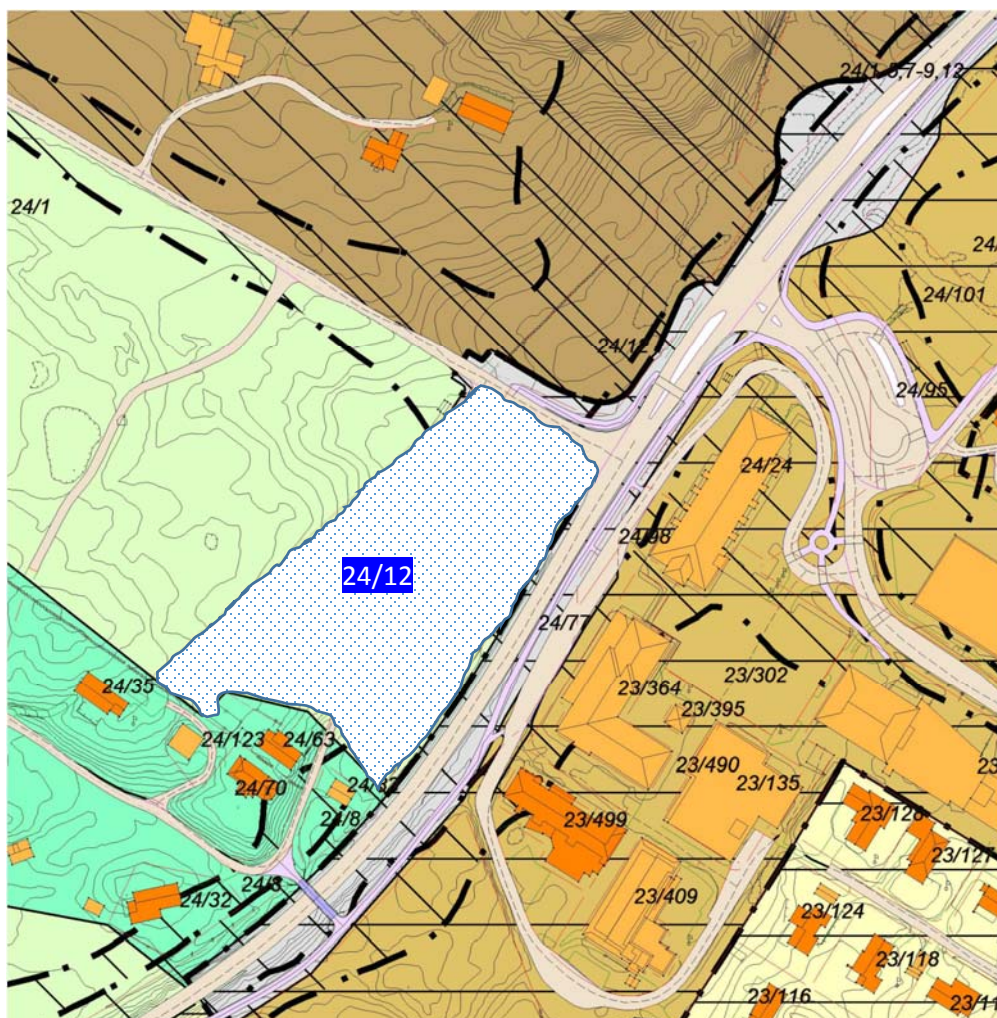


## INNSPILL TIL KOMMUNEPLAN FOR MELAND KOMMUNE - AREALDELEN

Det vises til forslag til kommuneplan for Meland Kommune lagt ut til høring av Formannskapet. Gård 24 bruk 12 har et innspill til denne høringen. Innspillet følger opp tidligere dialog med kommunen. Innspillet er videre en naturlig følge av større nyere inngrep på ovenforliggende eiendom, 24/1, samt den situasjon resteiendommen 24/12 har slik utviklingen i området har vært og vil bli som følge av kommunens forslag til plan. Det foreslås at den del av eiendommen som fremdeles er i LNF, ca 10 mål avsettes til enten Sentrumsformål eller boligformål med tett bebyggelse. Området vises på nedenstående kart i lyseblå punktstruktur.



## INNLEDNING

Eierfamilien på 24/12 har med brukets posisjon naturlig bidratt til utvikling av sentrum i kommunen. For brorparten av denne utviklingen har familien i liten grad hentet ut noe i kommersiell og markedsmessig sammenheng som tomteselgere eller utviklere. Resten av bruket bortsett fra en mindre tomt, omtalt i eget innspill, og en brøk av fellesarealet befinner seg på to naturlige teiger på oppsiden av hovedvegen forbi sentrum. Den ene teigen inngår i større foreslått sentrumsformål, brunt område i planforslaget. Den andre er foreslått som grønt område LNF. Resteieendommen er av begrenset størrelse, og en grenser langsgående mot hovedvegen med de begrensninger dette setter. For familien vil det være hensiktsmessig med en mulighet til å se utvikling av disse teigene i en viss sammenheng.

**En vil derfor foreslå at den del av 24/12 som er LNF omdisponeres til enten sentrumsformål eller som boligformål med angitt tett utnyttelse. Dersom kommunen ikke ønsker å ta inn nye formål vil en anmode om at en søker å unnta dette området fra rettsvirkning i planen. Eier av området signaliserer med dette en vilje til på egen regning og initiativ å planlegge området i form av reguleringsplan, og at områdets endelige status kan fastlegges ved slik plan.**

## SÆRLIGE FORHOLD OG VURDERINGER

En vil gjøre en del faglige vurderinger som underbygger hvorfor teigen bør kunne utnyttes til bebyggelse. En gjør også oppmerksom på at det blant disse er et større terreng inngrep på overforliggende eiendom, som er godkjent av kommunen uten at 24/12 ble nabovarslet og hørt. Dette er en endring som er kommet opp tett innpå og i praksis under behandlingen av kommuneplanen fra oppstart, og anses som et nytt og vesentlig moment for å komme med dette innspillet i siste høringsrunde.

## TERRENGINNGREP NABOTOMT

Eiendommen ligger mellom hovedvegen, innkjøringsveier og en større bakenforliggende og i terrenget høyere eiendom. Det er inngrep på tre sider av teigen, Veien og sentrum på nedre langside, vei og bebyggelse på kortsidene og nevnte utfylte eiendom over.

Fyllingen har hevet terrenget med opp til 4 meter over eiendommen. Fyllingen er jordmasser og annet deponert fra byggeplasser. Bilder viser hvordan det danner en forsterket forhøyning over eiendommen og hvordan det har ødelagt gammel LNF infrastruktur på eiendommen, så som drenering, grøfter og vannveier etc.

Vi vil hevde at denne nylige utfyllingen, som en ikke ble nabovarslet om, både skaper en barriere og grense mellom eiendommen og bakenforliggende LNF, samt at den i tillegg til at eiendommen er et lite restbruk også har ødelagt gammel dreneringsinfrastruktur.

På denne bakgrunn er det faglig sett riktig å hevde at teigen nå fremstår som en øy eller et helt eget område, mellom en forhøyning og fylling bak og veger og bebyggelse. Derfor finner en det riktig å foreslå teigen som et eget område.



*Figur 2 bilde av tydelig forhøyning etter utfylling av langsgående nabotomt i LNF*





*Avdekket område som viser hvordan vannveier, grøfter og annen landbruks infrastruktur er skadet på og mot teigen etter utfylling på nabo tomt.*

## TEIGEN SETT FRA SJØ OG SENTRUM

I tillegg til avgrensing av hovedvegen og omkringliggende bebyggelse må det påpekes at Teigen ligger i et belte sett fra sjøen og opp gjennom sentrum der det like inntil hovedveiens nedside er sentrumsbebygget med en helt gjentetting i form av store bygg på:

Gård 23 brukene 135, 490, 499, 409, samt 24/24.

Med den massive bebyggelsen i underkant og forhøyningen i terrenget i bakkant, forsterket av heving på 3-5 meter ved fylling, fremstår ikke teigen som en del av en verken visuell grønt akse lengre, sett fra sjø og sentrum.

Terrengstigningen inklusiv fyllingen gjør også at denne teigen ikke er en funksjonell atkomst til bakenforliggende LNF område lengre.

Teigen er allerede bebygget med en langsgående vei, og flere bygg, slik at den ikke på noe vis fremstår som en uberørt eiendom.

Etter vårt skjønn er det ingen visuelle eller praktiske bindinger mellom denne teigen og bakenforliggende LNF område lengre.

På bakgrunn av det overnevnte og de vurderinger som er gjort der anmoder vi igjen om at den markerte teigen bli enten unntatt rettsvirkning i påvente av egen regulering, eller primært disponert som sentrumsområde eller tettere boligbebyggelse i kommuneplanen.

Vennlig hilsen

Cardo 8614 AS



Trond Tystad