

Norconsult AS,
Postboks 1199 Sentrum,
5811 Bergen

Fredrik Seliussen
Mjåtveitmarka 79A
5918 Frekhaug

11. februar 2019

Merknad til oppstart av planarbeid for Tonesmarka, gnr 22 bnr 4, m.fl.

Viser til mottatt brev fra dere med informasjon om oppstart av planarbeid for Tonesmarka, gnr. 22 bnr. 4, m.fl. i Meland kommune. Undertegnede merknader er følgende;

Ønske om utvidelse av plan

Viser til tidligere brev datert 23.10.2018 med orientering om ønsket deltakelse i reguleringsplanen. Det fremstår som underlig om Meland kommune tillater at forslagsstiller holder utenfor to mindre eiendommer som utgjør det eneste restareal av B8, og som dermed påtvinges egne reguleringsplaner. Det vil videre være vesentlig for sikring av tilkomst og tilknytning til offentlig vann og avløp til gnr 22 bnr 224 at den planlegges i sammenheng med gnr 22 bnr 4. Grunneier av gnr 22 bnr 224 er selvsagt positivt innstilt til å bidra med refusjon etter Plan og bygningslovens kapittel 18.

Forslagsstiller mener dog at gnr 22 bnr 224 ikke er en naturlig del av reguleringsplanen. Dette er undertegnede uenig i og mener at gnr 22 bnr 224 har en naturlig landskapsmessig tilgrensning til gnr 22 bnr 4 som kan være vanskelig å se ut i fra et kart. Alternativ tilkomst vil dessuten kreve mange hundre meter ekstra med unødvendig offentlig infrastruktur, store inngrep i natur og forsering av betydelige høydeforskjeller. Det er vanskelig å se hvordan det kan argumenteres i et miljømessig, samfunnsøkonomisk eller trafikalt perspektiv for en alternativ utbygging av infrastruktur når fremtidig offentlig VVA ville ligge få meter fra tomtегrensen i nord.

Undertegnede tilbyr med dette å stille på befaring sammen med forslagstiller, planavdeling/kommunen eller politisk utvalg for drift og vedlikehold (UDU) for å fremvise de landskapsmessige sammenhenger mellom forslag til plangrense og foreslått utvidelse.

Sikring av vei, vann og avløp for gnr 22 bnr. 224

Gnr 22 bnr 224 i Meland kommune er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Om forslagstiller for Tonesmarka velger å ikke utvide plangrensen må reguleringsplanen uansett sikre at målsetningene i kommuneplanens arealdel oppnås gjennom å tilrettelegge nødvendig tilkomst og mulighet til for tilknytning til offentlig VA-anlegg for gnr 22 bnr 224. En plan som hindrer utbygging av gnr 22 bnr 224 vil være i direkte i strid med intensjoner og målsetninger i kommuneplanen.

Kirke/menighetshus eller grendahus?

I oversendt materiale er det vanskelig å tolke om hvorvidt forslagstiller ønsker å bygge en kirke/menighetshus eller et grendahus, og undertegnede vurderer dette som vesentlig forskjellig med hensyn til nedslagsfelt, målgruppe, målsetning om nullvekst i biltrafikk og avstand til kollektive knutepunkt.

I sitt virke av å være samfunnsutvikler er det vanskelig å se noen klare samfunnsmessige fordeler ved å legge en kirke/menighetshus så langt inne i et eksisterende boligområde. En kirke/menighetshus er en stor bidragsyter til å skape biltrafikk og støy på tidspunkt som er til stor ulempe for eksisterende bomiljø. En kirke/menighetshus har ofte et regionalt nedslagsfelt og det er vanskelig å se hvorfor et område som ligger så langt unna kollektive knutepunkt skal være spesielt egnet for etablering av en kirke/menighetshus. Forslagstiller og Meland kommune oppfordres til å se på erfaringer som er gjort andre steder hvor kirker og menighetshus er lagt langs tilkomstveier i eksisterende boligområder med tilhørende konfliktnivå som eksempelvis på Kråkenes i Bergen.

I moderne planlegging som følger råd og retningslinjer fra overordnede myndigheter, målsetninger om nullvekst i biltrafikk og tilrettelegging av aktivitetsskapende virksomheter vil det være normal praksis å legge dette nært kollektive knutepunkt og eksisterende senterstruktur.

Hvis forslagstiller derimot har som intensjon å tilrettelegge for et allment tilgjengelig grendahus som Dale Ungdomshus eller Nordgardsløa med et lokalt nedslagsfelt, kan man se at dette kan ha samfunnsmessige fordeler. Et boligfelt som Mjåtveitmarka vil kunne klart ha behov for et forsamlingshus som kan gi muligheter for feiring av barnebursdager så vel som årsdager, bryllup, konfirmasjoner, foreldremøter, styremøter for vellag og vellagsfester. Det vil i så tilfelle være vesentlig at det utarbeides en mobilitetsplan som sikrer best mulig tilgjengelighet for gående og syklende, og som legger store begrensninger på bilbruk.

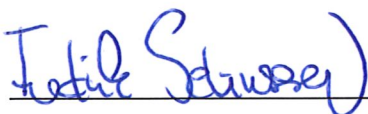
Undertegnede mener at dersom barn og ungdom er hovedmålgruppen for et nytt grendahus vil en beliggenhet nær natur og friluft være selvforklarende og positivt. Det må da i så tilfelle sikres med trygge og gode tilkomstveier for gående og syklende barn, og biltrafikk og parkering bør i det ytterste begrenses til et minimum.

Trafikksikring av kryss

Det er ikke så lett å tyde plangrensen på mottatt kart, men så vidt vi kan se er plangrensen tegnet inn på eksisterende vei på gnr 22 bnr 234. Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at det bor 11 barn som daglig leker, går og sykler på denne veien, samt alle deres venner som kommer og går. Videre er det også biltrafikk fra de 8 boenhetene på gnr 22 bnr 94, gnr 22 bnr 102 og gnr 22 bnr 100. Vi ønsker at forslagstiller har stort fokus på trygge trafikale løsninger, gode fortau, tilknytning til eksisterende fortau og generelt stort fokus på trafikksikring og barns trygghet ved utarbeidelse av ny kryssløsning.

Hvis noen av punktene fremstår som uklare stiller undertegnede gjerne til dialog for ytterligere forklaring.

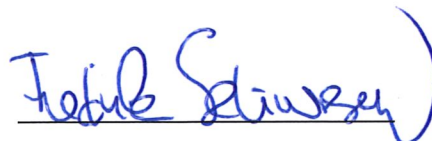
Med vennlig hilsen



Fredrik Seliussen

Grunneier av gnr 22 bnr 224 i Meland kommune

Grunneier av gnr 22 bnr 102 i Meland kommune



Concepta AS

Grunneier av gnr 22 bnr 234 i Meland kommune

Grunneier av gnr 22 bnr 94 i Meland kommune