

Notat

Til : Meland kommune
Att. : Anne-Lise Næs Olsen
E.post : anne.lise.olsen@meland.kommune.no

Dato : 05.01.2016
Sider inkl. denne : 2
Kopi til : Frank Rune Dale Frank@Seabed-Services.com
Pål Jøran Carlsen paal.arkbc@gmail.com
Alice Bigom alice@abo-ark.no

DETALJREGULERING BUSTADFØREMÅL B_5 - LANGELAND, MELAND KOMMUNE

MATERIALE TIL OPPSTARTSMØTE 19.01.2016

Det vert vist til innkalling til oppstartsmøte for detaljregulering for bustadområde B5 – Langeland.

I samsvar med «Startpakke for private planar for kommunane i Nordhordland» følgjer her materiale til førebuing av møtet.

1. Framlegg til plangrense

Foreslått plangrense grensar til eksisterande reguleringsplanar for *Langeland, gnr. 24, bnr. 5, 7, 56 og 57, planid. 1256 20031126* og *Fossemyra idrettsanlegg, planid. 1256 20000301*. Dette inneber at LNF-området sør for B5 og inngår i planområdet. Det er ein føresetnad at dette området vert regulert til landbruksføremål. Planområdet er ca. 39 daa.

2. Føremålet med planarbeidet

Føremålet med planarbeidet er å leggje til rette for bustadbygging og næring i samsvar med vedteken arealbruk i arealdelen til kommuneplanen for Meland 2015 – 2026.

Vedlagt følgjer skisseforslag som viser blanding av einebustader, terrassehus og blokkar.

3. Tema vi ynskjer å få avklart i oppstartsmøte

- Fareområde for ras (H310) i KPA 2015-2026
- Bustadtypar – frittliggjande småhus, konsentrerte småhus, blokk
- Planavgrensing – inkludere LNF-område til landbruk.
- Forholdet til idrettsanlegget

4. Presentasjon av tiltak og planområde

Planområdet er nabo til Sagstad barneskule og Fossemyra idrettsanlegg/Meland aktiv på Frekhaug, og ligg berre om lag 1 km frå Frekhaug senter. Det finst gang-sykkelveg til Frekhaug senter langs Bustølvegen. Det pågår og diskusjon om utbetring av Sagstadvegen. Området har soleis ein god lokalisering i høve til samordna bustad, areal og transportplanlegging, spesielt i høve til barn sine interesser. Området er ei vidareføring av eksisterande bustadfelt på Langeland. Det planleggast ei blanding av einebustader, terrassehus og blokkutbygging. Blokkutbygging ser ein for plassert innarst i innerkurva på eksisterande veg - Torvvegen . Einebustadene er lagt på åsryggen ovanfor idrettsanlegget med terrassehuset bak. Dette vil gi ei blanda utbygging med små og store husvære, som kan gi ulik alderssamansetjing på bebuarane.

Tiltakshavar Frank Rune Dale har tidlegare bygd ut eksisterande bustadfelt på Langeland. Her er det lagt til grunn sær gode kvalitetar med god terrengtilpassing i det bratte terrenget. I det nye prosjektet vil det og bli lagt stor vekt på god terrengtilpassing. Arkitekt Pål-Jøran Carlsen hos Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS vil i samarbeid med arkitekt Alice Bigom hos ABO Plan & Arkitektur AS utarbeide ulike einebustadvariantar, terrassehus og blokkutbygging.

5. Vurdering av om krav om Konsekvensutgreiing (KU) , jf. forskrift om konsekvensutgreiing av 01.01.2015

I samsvar med Forskrift om Konsekvensutgreiing av 01.01.2015, § 4, skal forslagsstillar gjere ei sjølvstendig vurdering om planen kan få vesentleg verknad for miljø og samfunn, og derav må handsamast etter forskrifta.

Forskrifta gjeld for planar som er angitt i § 2 og § 3 i forskrifta.

- § 2 Planar som alltid skal behandlast etter forskrifta
- § 3 Planar som skal vurderast nærare etter Vedlegg II

Den omsøkte reguleringsplanen for B5 – Langeland vert ikkje omfatta av § 2, jf. og vedlegg I eller § 3, jf. og vedlegg II i forskrifta. Arealføremålet er i samsvar med KPA 2015 – 2026 for Meland kommune. Med bakgrunn i dette vil det ikkje vere krav om KU for planen.

6. Risiko og sårbaranalyse

Det vil bli gjennomført risiko- og sårbaranalyse for planforslaget i samsvar med Meland kommune sine akseptkriterier.

7. Krav til kompetanse

Reguleringsplanen vil bli utarbeidd av ABO Plan & Arkitektur AS i samarbeid med Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS. ABO har planfagleg og arkitektonisk kompetanse. Merete Lunde hos ABO vil vere ansvarleg for planarbeidet.

Med helsing

ABO Plan & Arkitektur AS

Merete Lunde

Vedlegg:

1. Forslag til plangrense, datert 05.01.2016
2. Forslag til situasjonsplan, datert 29.12.2015