

# OMRÅDEPLAN FOR RYLANDSHØGDA

## Bakgrunnsnotat

07.04.2016

Sak Id: 16/928

Plan, utbygging og kommunalteknikk  
Meland kommune



**Meland kommune**  
*-Eit samfunn for alle-*

## MÅL FOR PLANARBEIDET

Målet for reguleringsarbeidet er å leggje til rette for utvikling av områdesenteret Rossland. Innanfor planområdet skal det regulerast for bustader ved etablering av nye bustadfelt og fortetting av eksisterande bustadområde. I områdereguleringa vil det vera særleg fokus på løysningar for infrastruktur, felles friareal, rammer for utbygging og oppdeling av utbyggingsområder med rekkjefølgjekrav. Områdeplanen skal leggja rammer for framtidige detaljerte delområde.

## Bakgrunn

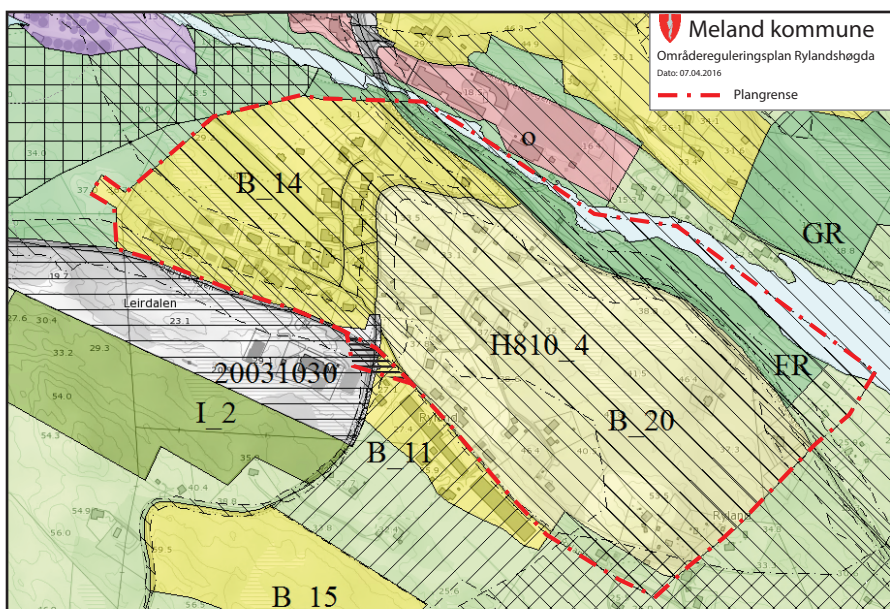
Rosslund er eit utviklingsområde i Meland kommune. I kommuneplanens arealdel er det sett av store areal til mellom anna sentrumsutvikling og bustadbygging i krinsen. I kommunens Planstrategi 2014-2016 er områdeplan for Ryland høgt prioritert, med ynskjeleg oppstart etter at rammene er avklart i kommuneplanens arealdel, vedtatt 17.06.15

Utvikling av Rylandshøgda og område omkring har lenge vore eit tema. I 1986 vart det laga ein «delingsplan for bustadtomter – Nordre Ryland», som vart fylgt opp i 1988 med «Reguleringsplan for Rylandshøgda bustadområde». Kommunen ynskta å sjå på Rylandshøgda i samanheng med grendene omkring, og i 1998 vart det meldt oppstart av «reguleringsplan for sentrale områder på Vikebø/Ryland». Denne vart i 2005 etterfylgt av «Reguleringsplan for Vikebø og Ryland». Arbeidet med dei to siste planane visa seg å bli svært komplisert, og dei vart aldri slutthandsama.

I 2011 vedtok difor Formannskapet at det i avgrensa grad vart opna for private reguleringsplanar, at kommunen sjølv skulle fremja ein detaljert reguleringsplan for området den eig på Rylandshøgda, og at det ved arbeidet med ny kommuneplan skulle avklarast grensesetting for områderegulering.

## Planområdet

Ryland ligg sentralt på sørvestsida av Holsnøy i Meland kommune. Planområdet ligg 13 km. køyreavstand frå kommunesenteret Frekhaug, og i gangavstand frå Rossland områdesenter. Planområdet avgrensar seg til delar av Rylandshøgda, eit høgdedrag mellom Rylandsvassdraget, Leirdalen og Ryland. Storleiken er på omlag 295 daa. Innanfor planområdet ligg det i dag 43 bustader og 10 fritidsbustader.



Kart over planområdet. Områdets storleik er omlag 295 dekar

## Eigartilhøve

Det er mange grunneigarar i planområdet. I hovudsak dreiar det seg om private bustadeigendomar, nokre fritidseigendomar og ein del utskilte tomter utan bygningar. Bruksnummer 11, 96 og 154 er dei største enkelt-eigendommene. Bnr. 11 er eit småbruk, medan Bnr. 96 og 154 er tidlegare utmark utan bygningsmasse. Kommunen eig Bnr. 96 vest i planområdet, medan Bnr. 154 dekkjer store delar av toppen av Rylandshøgda. Det vil trulege vera ulike interesser for utvikling av området, desse vil forsøksvis bli avklart i møte med grunneigarane.

## PLANSTATUS

### Kommuneplanen - arealdelen

I kommuneplanens arealdel, godkjent i kommunestyret 17.06.15, er utvikling av områdesenteret Rossland eit av hovudpunkta i arealstrategien for bustadbygging. I arealplanskartet er det to utbyggingsareal for bustader på Rylandshøgda, B\_14 og B\_20. Begge områda ligg i sone for felles planlegging. Planområdet er nærare omtala i planskildringa og planføresegnene for kommuneplanens arealdel:

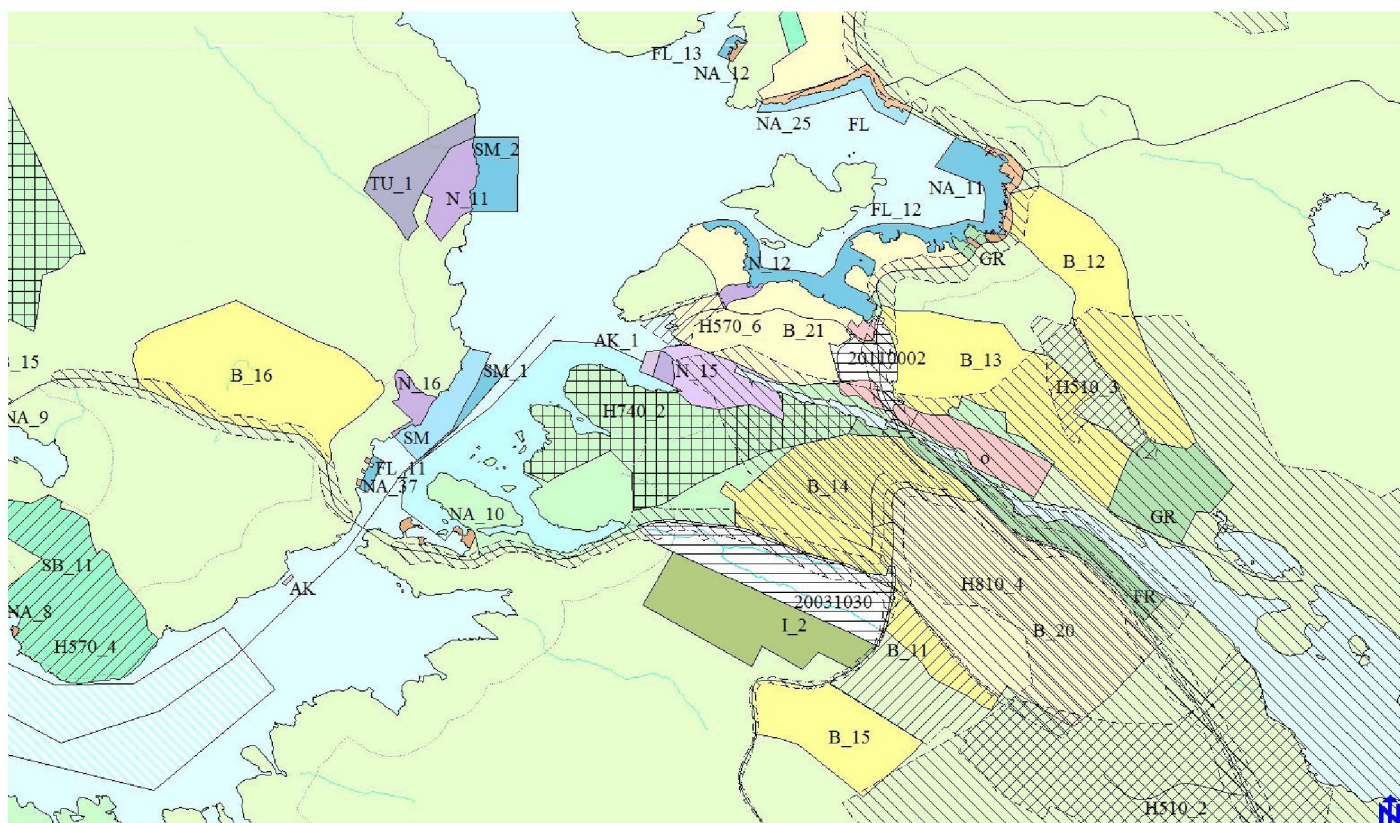
Frå planskildringa:

Ryland: Det skal utarbeidast ein områdeplan på Ryland, der vi har lagt ut større areal til bustader og utviding av idrettsanlegg. Her er det utfordringar i høve til infrastrukturen som må løysast i fellesskap. Dette er lagt inn som omsynsone H810\_4.

Frå føresegnene:

Sone for felles planlegging, jf. PBL § 11-8, 3. ledd, e) H810\_4 Ryland - Det skal utarbeidast ein områdereguleringsplan for deler av Ryland i høve til infrastruktur, bustad og næringsareal.

Delar av planområdet ligg i nord innanfor området for verneplan for Rylandsvassdraget. I søraust grensar det til omsynsone landbruk: H510\_2 Ryland. I vest grensar planområdet til det statlege sikra friluftsområdet Lunden.



Utsnitt av områdesenteret Rossland frå plankartet til Kommuneplanens arealdel 2015-2026

| TEIKNFORKLARING  |  |
|--|--|
| Noverande Framtidig  |  |
| <b>BUSETNAD OG ANLEGG (PBL 2008 §11-7 nr. 1)</b>                         |  |
| [Yellow box]   | Busetnad og anlegg (BE)                      |
| [Light yellow box]   | Bustader (B)                                 |
| [Orange box]   | Fritidsbustad (F)                            |
| [Light blue box]   | Forretning (F)                               |
| [Pink box]   | Offentleg eller privat tenesteyting (T)      |
| [Red box]  | Råstoffutvinning (R)                         |
| [Purple box]   | Næringsverksemd (N)                          |
| [Green box]  | Idrettsanlegg (I)                            |
| [Orange box]   | Andre typar bygningar og anlegg (NA - Naust) |
| [Purple box]   | Grav- og urnelund (GU)                       |
| [Yellow box]   | Kombinerde busetnad og anleggsføre mål       |
| <b>SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL 2008 §11-7 nr. 2)</b> |  |
| [Grey box]   | Samferdsleanelegg og teknisk infrastruktur   |
| [Light blue box]   | Køyereveg (V)                                |
| [Dark blue box]  | Hamn (K - Kai)                               |
| [Dark grey box]  | Parkering (P)                                |

|  |  |
|--|--|
| <b>GRØNSTRUKTUR (PBL 2008 §11-7 nr. 3)</b>                       |  |
| [Green box]  | Grønstruktur (GR)  |
| [Light green box]  | Naturområde  |
| [Yellow-green box]   | Friområde (FR)   |
| [Light blue box]   | Park   |
| <b>FORSVARET (PBL 2008 §11-7 nr. 4)</b>                          |  |
| [Light blue box]   | Forsvaret (FO)   |
| [Dark blue box]  | Skytefelt/øvingsområde (SK)                                  |
| <b>LANDBRUK, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (PBL 2008 §11-7 nr. 5)</b> |  |
| [Green box]  | Landbruks-, natur- og friluftsføre mål samt reindrift (LNFR) |
| [Light green box]  | LNFR-areal med spreidd bustadbygging (SB)                    |
| [Yellow-green box]   | LNFR-areal med spreidd næring (SN)                           |
| <b>BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL 2008 §11-7 nr. 6)</b>    |  |
| [Light blue box]   | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone   |
| [Dark blue box]  | Ferdsel (FE)   |
| [Light blue box]   | Småbåthamn (SM)  |
| [Dark blue box]  | Fiske (FI - Fiske, KL - Kaste- og Låsettingsplass)           |
| [Light blue box]   | Akvakultur (AK)  |
| [Light blue box]   | Naturområde (GY - Gylteplass)                                |
| [Light blue box]   | Friluftsområde (FR)  |
| [Light blue box]   | Kombinerde føremål i sjø og vassdrag                         |

## Kvifor områdeplan

Områderegulering vert nytta for eit større område der det er krav om slik plan i arealdelen til kommuneplanen, eller der kommunen finn at det er trong for ei områdevis avklaring av arealbruken. Som hovudregel er det kommunen sjølv som skal utarbeida desse planane. Områdeplanen skal leggje til rette for vidare planlegging, utvikling og bygging, ved å bestemme dei overordna rammene – t.d. når det gjeld vegar, grønstruktur, friluftsområde, plassering av offentlege bygningar (t.d. skule, barnehage), næringsområde, fordeling av bustadområde m.v. Reguleringa kan også leggja føringar for tomtstorleik, grad av utnytting og byggehøgder. Når ein områdeplan er godkjent, skal eventuelle detaljplanar for delområda utarbeidast i tråd med områdeplanen.



Flyfoto (2011) med omtrentleg plangrense

## Konsekvensutgreiing

Områdeplan for Ryland er i samsvar med overordna kommuneplan, og vil ikkje få vesentleg verknad for miljø og samfunn, jamfør Forskrift om konsekvensutredningar for planer etter plan- og bygningslova § 4., og det er difor ikkje krav om konsekvensutgreiing.

## Risiko og sårbarheitsanalyse (ROS)

Det skal i samband med planarbeidet utarbeidast ei ROS-analyse for å kartleggja risiko og sårbarheit, jamfør Plan- og bygningslova § 4-3.

## Kommuneplanen – samfunnsdelen

I samfunnsdelen for Kommuneplanen er det fleire viktige føringar som har verknad for planarbeidet.

- I planlegging av nye bustadområde skal det offentlege sikrast tilgang til strandsona og verdfullt natur- og kulturlandskap
- Ved planlegging i nye bustadfelt skal det verte tilrettelagt for gode møteplassar og aktivitetsfremjande uterom
- Meland kommune skal sikre gode bumiljø for innbyggjarar i alle livsfasar under slagordet «eit samfunn for alle»
- Kommunen skal stimulere til auka differensiering i bustadmarknaden med omsyn til storleik, pris og eigedomstilhøve
- Det skal avsetjast naudsynt areal til offentlig infrastruktur i samband med nye bustadområde
- Redusera det spesifikke klimagassutslepp i Meland som geografisk eining med 15 %

## SÆRLEG VIKTIGE TEMA FOR PLANARBEIDET

### Infrastruktur

#### Veg

Fv. 564 er hovudveg frå Ryland til kommunesenteret Frekhaug. Den har varierende vegprofil og oppnår ikkje dagens krav til trafikkisikring. I samband med Nordhordlandspakken er det planlagt utbetring av Fv. 564, inkludert gang og sykkelveg, punktutbetring og trafikkisikring på strekninga Fløksand – Vikebø. Kostnaden er rekna til 115 millionar, og tiltaket er prioritert som nr 4 i pakka.

Frå Fv. 564 har Rylandshøgda i dag vegtilkomst via Fv. 248 Eikelandsvegen, som går på tvers av planområdet. Denne vegen vert også nytta av grendene Eikeland og Io. Dagens veg har låg standard og mange uoversiktlege kryss og utkøyrslar. Kapasitet på veg, trafikktryggleik og vegstandard må vurderast slik at ein sikrar ein trafikkisikker tilkomsten til, og gjennom, planområdet. Det er ynskjeleg å samle dagens private utkøyrslar til nye oversiktlege og trygge kryss/utkøyrslar. Nytt kryss, eller ny tilkomst, til Fv. 564 kan også vurderast.

Fordeling av kostnader knytt til utbetring av Fv. 248 må sjåast i samanheng med utvikling av nye bustadområde på Io og Ryland som ikkje er ein del av planområdet. Til desse områda er det i kommuneplanen knytt rekkjefølgjekrav om utbetring av veg og etablering av gang- og sykkelveg, mellom anna gjennom planområdet på Rylandshøgda. Om kostnadane ved gjennomføring av områdeplan Rylandshøgda aleine vert så store at dei ikkje kan gjennomførast kan dette bli til hinder for utvikling av resten av Ryland, Eikeland og Io. Ein modell for fordeling av kostnader knytt til infrastruktur bør difor avklarast som del av planarbeidet.

Parkering for bebuarane og gjester må løysast innan planområdet. Samla parkeringsanlegg kan vurderast.

#### Gange og sykkel

Tilbodet til gåande og syklande skal styrkast. Skulevegane er særleg viktig, men tilbodet er også viktig for det generelle folkehelsa. Langs hovudveggar skal det etablerast fortau / gang – og sykkelveg. Det skal også etablerast fortau / bilfri gang- og sykkelveg frå bustadområda til Rossland skule og til kollektivhaldeplassar. Det bør leggjast til rette for rask og attraktiv tilkomst til haldeplassar, slik at flest mogeleg kan nytta seg av kollektivtilbodet. Snarveggar for gåande og syklande i planområdet bør vurderast. Plassering av gang- og sykkelveggar må sjåast i samanheng med anna planarbeid, slik at det vert knytt til det framtidige regionale gang- og sykkelvegnettet.

#### Offentleg infrastruktur, kommunikasjon og tenestetilbod

Rossland barne- og ungdomsskule, Leirdalen barnehage og Leirdalen idrettsanlegg ligg i gangavstand til planområdet. Kapasitet på skule- og barnehagetilbod må kartleggjast. Det same gjeld for vatn og avlaup. Busselskapet Skyss har to busslinjer gjennom planområdet, 341 Skjellanger og 344 Io/Vikebø

#### Bu- og oppvekstmiljø

Med fleire menneske og bustader på eit geografisk lite område, er det viktig å leggje premissar for kvalitet i bustadmiljø. Mange kvardagstilbod, som skule, barnehage, idrett og friluftsliv, ligg alt i gangavstand til planområdet og bør vera styrkande for det framtidige bumiljøet.

Tryggleik og naboskap er viktige suksessfaktorar for bumiljøet. Ein bør difor i planområdet leggja til rette for gode møteplassar og fellesareal. I vår tid er det stadig fleire som bur aleine, familiare er mindre, og det er fleire familiar med ein vaksen. Eldre er også ei veksande gruppe i samfunnet. Dei lever lenger, er friskare og ynskjer ofte å bu i heimen sin og i nærmiljøet sitt. I denne samanheng er val av bustadtypar og storleikar på husvære viktige bustadspolitiske verktøy. I planarbeidet kan det stillast krav til tilgjenge, standard, lokalisering og utforming tilpassa ulike befolkningsgrupper. Det kan også vurderas bustadsosiale tiltak direkte mot ulike grupper som flyktningar, unge og andre som har utfordringar med å kjøpa seg sin eigen bustad.

Heimen og nærområdet rundt er viktig for oppvekstmiljøet for barn og unge. Det må takast særleg omsyn til deira interesse i planområdet. Areal til opparbeiding av leikeplassar er eit generelt plankrav, men det bør også avset-

tast friområde/natur av god kvalitet til fri leik og aktivitetar.

Estetikk og byggeskikk påverkar bumiljøet. Det handlar om ting som ikkje er målbare, slik som sanseintrykka ein opplever i møte med eit enkeltbygg. Busetnadens overordna form, uterom og strukturell samanheng gjev atmosfære til bumiljøet, og kan saman skapa ein stad det er triveleg å vera. Der ein finn høg kvalitet i organiseringa av eksisterande bygningar og romlege samanhengar kan dette vurderast som førande for ny busetnad. Det same gjeld for typiske arkitektoniske trekk ny busetnaden bør vidareføra eller tilpassa seg for å oppnå ein heilskap i området. Særeigne trekk og kvalitetar ved den lokale historiske byggeskikken bør kartleggjast og vidareførast.

## **Klima**

Klimaforholda lokalt bør kartleggjast. Ny busetnad bør plasserast slik at den vert beskytta mot vêr og vind. Privat og felles uteareal bør plasserast skjerma med gode soltilhøve.

## **Kulturminne**

Kulturminne i planområdet må kartleggast. Eldre og nyare kulturminne, -landskap og -miljø vil vera svært viktig for stadens identitet også i framtida, og bør takast vare på og tilgjengeleggjerast for ålmenta. Ny bruk kan også vurderast om det ikkje er i konflikt med verneinteresser.

## **Landskap, natur og friluftsliv**

Rylandsvatnet er ein svært viktig innfallspørt til Rylandsvassdraget. Reguleringsarbeidet bør leggja til rette for ålmenn bruk av vassdraget både langs land og på vatnet. Strandsona må ikkje privatiserast.

Lunden eit regionalt viktig friluftsområde, og er statleg sikra. Hovudtilkomsten til friområdet går gjennom planområdet. Tilgang for ålmenta bør styrkast, og det bør vurderast tilrettelegging for parkering for tilreisande

Landskapet sin heilskap bør kartleggjast, slik at konseptet for planen tek omsyn til stadens kvalitet og overordna naturlege struktur. Viktige siktlinjer bør takast vare på. Områder innan området, slik som lommer/stadar med særtrekk bør bevarast og sikrast tilkomst. Dømer kan vera stader med viktige naturelement som vegetasjon, kulturlandskap, terreng eller utsiktspunkt.

## **NASJONALE, REGIONALE OG KOMMUNALE RETNINGSLINER OG RETTLEIANDE DOKUMENT**

Det er lagt ei rekkje føringar for planarbeid i kommunen gjennom sentrale føresegner, rikspolitiske retningslinjer, brev og rundskriv. Føringar som berører planområdet er lista opp under

Regjeringas by- og miljøpolitikk:

- Samordna areal- og transportplanlegging. Styrket kollektivtransport og konsentrert byutvikling
- Veksten i persontransport skal takast kollektivt, eller med sykkel og gange
- Alle skal bo trygt og godt. Lokalsamfunnsutvikling skal ta omsyn til at ulike grupper i befolkninga ut frå alder og livsfasar etnisk bakgrunn og fysisk funksjon har ulike behov knytte til bo- og nærmiljøet
- Staten og kommunen skal ivareta kulturmiljø og bygningsarv og stille høye krav til kvalitet i planlegging, gjennomføring og forvaltning
- Nasjonal strategi for et aktivt friluftsliv. En satsing på friluftsliv i hverdagen; 2014-2020

Regjeringas by- og bustadpolitikk

- Faglig råd for bærekraftig bustadpolitikk (2013): Miljøverndepartementet
- NOU 2011:15 Rom for alle. En sosial boligpolitikk for framtida
- St. meld. Nr. 23 (2003-2004) Om boligpolitikken
- St. meld. 49 (1997-1998) Om boligetablering for unge og vanskeligstilte

Stortingsmeldingar:

- St. meld. 17 (2013): Byggje - Bu - Leve. Ein bustadpolitikk for den einskilde, samfunnet og framtidige generasjonar
- St. meld. 13 (2012-2013): Ta heile Noreg i bruk. Distrikts- og regionalpolitikken
- St. meld. 35 (2012-2013) Framtid med fofeste - Kulturminnepolitikken
- St. meld. 28 (2011-2012): Gode bygg for eit betre samfunn. Ein framtidretta bygningspolitikk
- St. meld. 12 (2011-2012): Stat og kommune - styring og samspel

- St. meld. 26 (2012-2013): Nasjonal transportplan (NTP) 2014-2023
- St. meld. 21 (2011–2012) Norsk klimapolitikk
- St. meld. 33 (2012–2013) Klimatilpasning i Norge
- St. meld. 20 (2006-2007) Nasjonal strategi for å utjevne sosiale helseforskjeller og folkehelselova

#### Rettleiarar:

- Nasjonal gåstrategi (2013): Statens vegvesen
- Nasjonal sykkelstrategi (2006-2015): Statens vegvesen
- Arkitektur.nå - Norsk arkitekturpolitikk: Kulturdepartementet

#### Andre aktuelle lover/retningslinjer/Stortingsmeldingar

- Folkehelselova
- St.meld. nr. 47 (2008-2009) Samhandlingsreforma
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegginga
- Statlige planretningslinjer for samordnet bustad-, areal- areal og transportplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming
- St. meld. 16 (2004-2005) Leve med kulturminne
- St. meld. 16 Helse i plan
- St. meld. Nr. 34 (2012-2013) Folkehelsemeldinga. God helse – felles ansvar
- Rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging
- Krav til kommunal planlegging med tanke på vurdering av konsekvensar for barn og unge
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442
- Statlig planretningslinje for klima og energiplanlegging
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen
- Faglig råd for bærekraftig byutvikling.
- Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging T-1497

#### Regionale planer og føringar

- Fylkesplan for Hordaland (2005-2008)
- Regional klimaplan 2014-2030
- Fylkesdelplan for kystsona 2011-2015
- Regional kulturplan for Hordaland
- Fylkesdelplan Deltaking for alle – universell utforming (2006-2009)
- Fylkesdelplan for senterstruktur og lokalisering av service og handel 2002
- Råd om planlegging og forvaltning av strandsona i Hordaland (2007)
- Fylkeslandbruksstyre, arealstrategi
- Regionalt utviklingsprogram for Hordaland 2009
- FylkesROS Hordaland 2009
- RAMMEPLAN 2013-2016 for avkøyrslar og byggjegransar på riks- og fylkesveggar i region vest kommunale planer og rammer
- Regional plan for folkehelse – Fleire gode leveår for alle – 2014-2025
- Regional næringsplan 2013-2017
- Regional plan for attraktive senter i Hordaland – senterstruktur, tenester og handel
- Regional transportplan 2013-24
- Skyss: Strategi for kollektivtrafikken

#### Regionale planar under arbeid

- Regional areal og transportplan for Bergensområdet

#### Kommunale planar

- Kommuneplan for Meland 2015-26 m/temakart
- Økonomiplan for Meland 2012-2016
- Overordna ROS-analyse for Meland 2013
- Energi og klimaplan for Meland kommune 2012-2020
- Trafikksikringsplan 2012-2016
- Tiltaksplan for avlaup 2010-2014
- Tiltaksplan for vassforsyning 2010-2014
- Kommunedelplan for kommunale vegar 2007
- Kjerneområde landbruk 2011
- Helse- sosial og omsorgsplan (under arbeid)
- Bustadsosial handlingsplan i Meland kommune 2008-2011
- Områdeplan Frekhaug sentrum
- Kommunedelplan for idrett, fysisk aktivitet og folkehelse
- Folkehelsemelding for Meland kommune