

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Anny Bastesen	FA - L12	16/928

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
41/2016	Formannskapet	PS	20.04.2016

Oppstart av planarbeid - kommunal områdereguleringsplan Rylandshøgda, gnr 43

Vedlegg:

Områdeplan for Rylandshøgda, Bakgrunnsnotat 07.04.16
Områdeplan Rylandshøgda, kart med plangrense 07.04.16

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Arbeidet med ein reguleringsplan for deler av Rylandshøgda bustadområde vart starta i 1988, utan at det vart ferdigstilt. I 1998 vart planområdet utvida til å gjelde eit større område på Ryland – Vikebø. Planområdet vart utvida ein gong til og planarbeidet starta på nytt i 2005, før det stansa opp. Bakgrunnen for at planarbeidet stoppa er at eit såpass stort planområde lett genererer mange ulike og motstridande grunneigararinteresser og interesser frå ålmenta og offentlege instansar. Planen vart også møtt med motsegn på grunn av strandsoneproblematikk.

I april 2011 gjorde formannskapet vedtak om å dele opp planarbeidet, i sak 060/11. Det vart opna for utarbeiding av både private og kommunale planforslag for ulike delområde, medan prinsipiell og overordna arealbruk skulle fastsetjast ved rullering av kommuneplanen sin arealdel, m.a. i høve til strandsona.

Planoppgåva har vore prioritert på lista over kommunale planar og utgreiingar ei tid, men utan framdrift pga stor saksmengde i administrasjonen.

Kommuneplanen sin arealdel vart godkjent av kommunestyret i møte 17.06.2015. Vedtaket gjev grunnlag for å starte planarbeidet for ulike delområde. I kommuneplanen er det sortert ut kva for delområde som krev områderegulering, dvs ein plan som løyser infrastruktur, grønstruktur og lokalisering av aktuelle delfelt for utbygging, medrekna vilkår for gjennomføring.

Kommuneplanen har såleis slått fast at områdereguleringsplanen skal dekke B14 (framtidig byggeområde Rylandshøgda) og B20 (noverande bustadområde Rylandshøgda). Kommunen eig størstedelen av det framtidige byggeområdet på Rylandshøgda. Det noverande området B20 er relativt spreidd utbygd og har potensiale for fortetting. Her er det mange grunneigarar.

Planområdet er såleis sterkt redusert i høve til det arbeidet som tidlegare har vore starta opp, men inneheld meir einsarta problemstillingar. Ein områdereguleringsplan er også mindre detaljert ein enn vanleg reguleringsplan, og godt eigna til å avklare dei store linjene. Deler av arbeidet som er gjort i

tidlegare planprosessar kan likevel nyttast som bakgrunnsinformasjon. Eitt av måla med planen er at kommunen sitt område får den nødvendige reguleringsmessige avklaringa slik at området kan avhendast for utbygging.

Vurdering

Planområdet

Områdereguleringsplanen for Rylandshøgda vil i hovudsak innehalde bustadformål, veg og grøntstruktur. Kryssløysingar (særleg Fv 564 Rosslandsvegen x Fv 248 Eikelandsvegen) og tilkomst til ulike delområde, modell for fordeling av kostnader innafor og utanfor planområdet og tidspunkt / rekkefølge for gjennomføring er vesentleg å få avklart gjennom planarbeidet. Sjå bakgrunnsnotat datert 07.04.2016.

Plangrensa skal i utgangspunktet følgje den grensa som er lagt i kommuneplanen. Administrasjonen rår til at området blir noko utvida i krysset levegen - Eikelandsvegen (begge Fv 248) slik at tilkomsten til den søndre delen av Rylandshøgda kan ivaretaast. Utvidinga er vist med skravur i vedlagte kart datert 07.04.2016.

Planarbeidet i seg sjølv vil avklare kva type bustadområde som det er aktuelt å legge til rette for. I utgangspunktet ser administrasjonen det som aktuelt å opne både for konsentrert småhusbusetnad og for einebustader.

Program og utgreiingar

I følgje plan- og bygningslova § 4-1 skal det utarbeidast eit planprogram for alle reguleringsplanar som kan ha vesentlege verknader for miljø og samfunn. I følgje § 4-2 skal det i så fall også utarbeidast konsekvensutgreiing (KU).

Administrasjonen vurderer at utbygging innafor planområdet ikkje vil ha vesentlege verknader for miljø og samfunn. Det er ledig kapasitet i både sosial og teknisk infrastruktur, og føringar frå statlege og regionale instansar m.o.t. trafikk generelt og trafikktryggleik spesielt ligg i kommuneplanen. Det er mangel på tilrettelagt tomteareal i Rossland – Vikebø området, og utbygging på Rylandshøgda skal bidra til å halde folketalet oppe. Utbygginga vil t.d. bidra til ei betre utnytting av kapasiteten på Rossland skule og vil kunne betre grunnlaget for å halde liv i ein nærbutikk. Rylandshøgda er eit relativt avgrensa område og overordna KU og ROS-analyse (Risiko- Og Sårbarhetsanalyse) er nyleg gjort i kommuneplanprosessen. Det er ikkje avdekkta høve som treng særskilt merksemd.

Organisering og framdrift

Kommunen sin planleggjar vil ha ansvaret for planarbeidet. Det kan vere aktuelt å hente inn konsulenthjelp på deltema som kommunen sjølv ikkje har kapasitet til, t.d. vegprosjektering og planteknisk framstilling.

Planleggjaren har ansvaret for samordning med kommunale tenesteområde elles og nødvendig samhandling med statlege og regionale instansar. Planarbeidet må også gjennomførast i samarbeid / dialog med aktuelle grunneigarar.

Administrasjonen har ei målsetting om å få områdereguleringsplanen godkjent innan utgangen av 2017, under føresetnad av at det ikkje dukker opp uventa problemstillingar som krev ekstraarbeid, eller større konflikter.

Folkehelse: Ikkje relevant for denne saka

Miljø: Ikkje relevant for denne saka

Økonomi: Ikkje relevant for denne saka

Konklusjon

Saka blir lagt fram for formannskapet som tar stilling til prioritering av planarbeidet i kommunal regi, jf formannskapet sitt ansvar for heilskapsplanlegging i Reglement for Meland Formannskap godkjent 05.09.2007. Utover dette har Utval for drift og utvikling fått delegert mynde frå kommunesyret til å behandle områdereguleringsplan på vanleg måte, jf endra delegasjonsreglement godkjent 24.06.2009.

Administrasjonen rår til at arbeidet med offentleg områdeplan for Rylandshøgda blir starta opp i tråd med saksutgreiinga her. Bakgrunnsnotat datert 07.04.2016 blir lagt til grunn for arbeidet. Plangrensa er vist på eige kartutsnitt av same dato. Planen vil bli registrert i planarkivet med eigen planID, og det vil bli kunngjort planoppstart på vanleg måte.

Framlegg til vedtak:

«Formannskapet godkjenner at arbeidet med offentleg områdereguleringsplan for Rylandshøgda blir starta, i tråd med plankrav i kommuneplanen sin arealdel godkjent 17.06.2015. Prioritering av planarbeidet er i samsvar med oversikt over kommunale planar og utgreiingar datert 28.10.2015, vedlegg til budsjettdokumentet for 2016. Plangrensa er vist på kartutsnitt datert 07.04.2016, og planarbeidet skal byggje på bakgrunnsnotat av same dato.»

Formannskapet - 41/2016

FS - behandling:

Tilleggsframlegg frå Mabel Johansen, H - ny setning nr. 2:

"Vikebø er i kommuneplanen utpekt som kommunesenter nr. 2, og det skal tilrettelegges for vekst i folketalet."

Avrøysting:

Framlegg til vedtak med tilleggsframlegg frå Mabel Johansen vart samrøystes vedteke.

FS - vedtak:

«Formannskapet godkjenner at arbeidet med offentleg områdereguleringsplan for Rylandshøgda blir starta, i tråd med plankrav i kommuneplanen sin arealdel godkjent 17.06.2015. Vikebø er i kommuneplanen utpekt som kommunesenter nr. 2, og det skal tilretteleggast for vekst i folketalet. Prioritering av planarbeidet er i samsvar med oversikt over kommunale planar og utgreiingar datert 28.10.2015, vedlegg til budsjettdokumentet for 2016. Plangrensa er vist på kartutsnitt datert 07.04.2016, og planarbeidet skal byggje på bakgrunnsnotat av same dato.»

