

## Orientering om planarbeidet

### Dalstø/Mjåtveitstø

Gnr. 22 bnr. 1, 61, 255 m. fl.

#### 1. Kort presentasjon av tiltaka/planområde

Tiltakshavar Furefjellet AS ynskjer å utvikla eit større område på Mjåtveit i Meland kommune. Hovudføremålet med planen er å leggje til rette for nye bustader innanfor felta B8 og B9 i kommuneplanens arealdel. Tiltakshavar ynskjer å ha hovudfokus på å leggje til rette for den moderne barnefamilie, men med en variert busetnad som appellerer til alle livsfasar og aldersgrupper.

Ein ynskjer og å etablere ein barnehage (ein gards- og friluftsbarnehage) - og å vurdere skuleføremål (barneskule) innanfor område. Tiltakshavar ynskjer at garden i Mjåtveitsø skal leggjast til rette for auka allmenn tilgjengelegheit og med aktivitetar spesielt retta på kommunens barn og unge.

Tilkomst er tenkt via Dalstø og Mjåtveitmarka samt ny gang- og sykkelveg frå Rosslandsvegen via gbnr 22/218. Ein ser for seg høg utnytting, men og område med einebustad.

#### 2. Dagens situasjon

Planområdet ligg på Mjåtveit sør for FV 564 Rosslandsvegen. Mjåtveitmarka, aust for planområde, er allereie bygd ut med nye bustader. Innanfor planområde er det i dag nokon gardsbruk og bustader. Det meste av område er ikkje bygd ut. Furefjellet innanfor planområdet er det høgaste punktet 103, 9 moh og her kan ein sjå Osterfjorden, Salhusfjorden, Byfjorden og Herdlefjorden. Planområdet er lokalisert tett på grøntområde og tilgjenge til sjø.

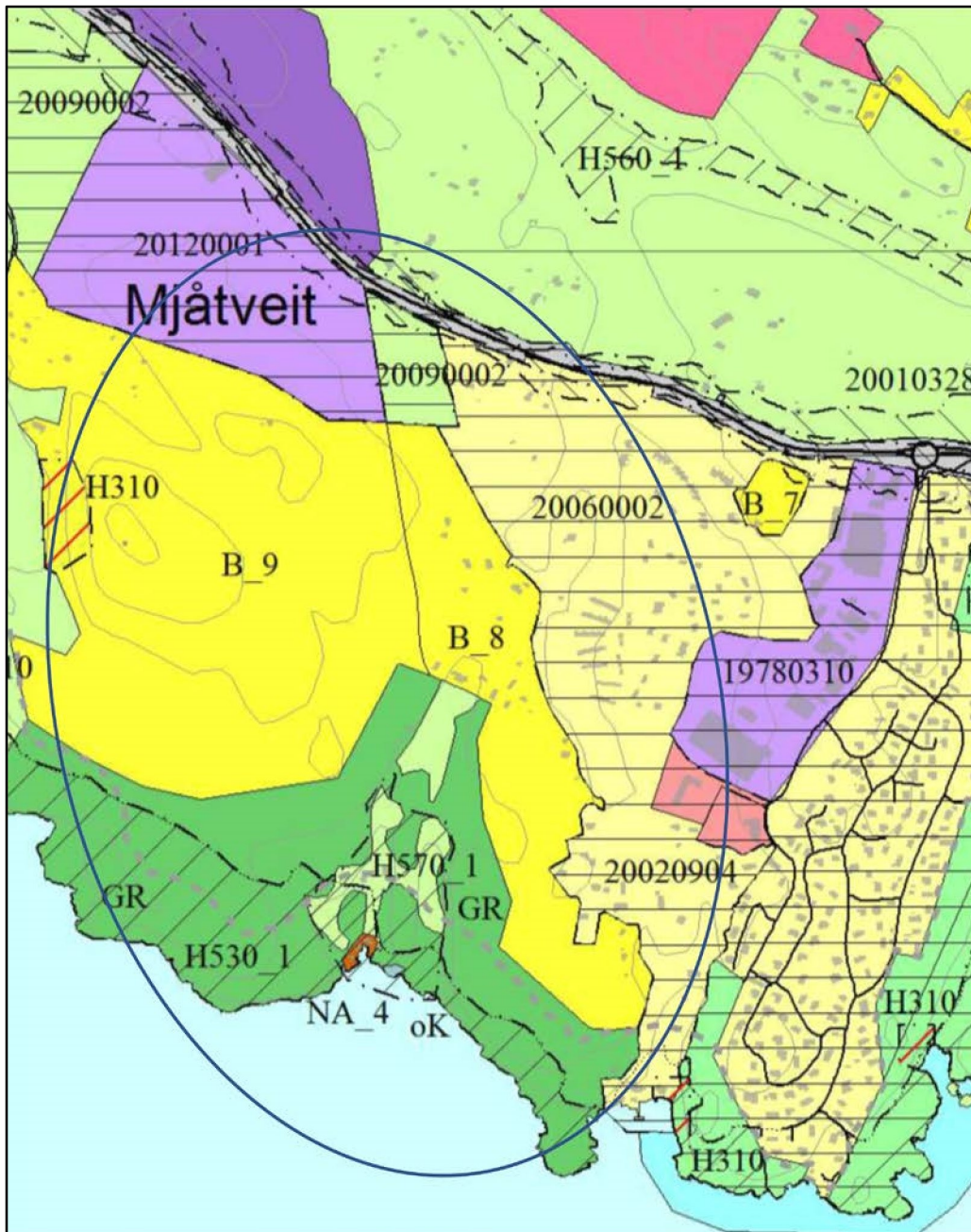
Det er i gangsett planarbeid for bustader på ein del av B8 (gnr. 22 bnr. 13 m.fl.) som tiltakshavar er kjend med.

#### 3. Forholdet til gjeldande kommuneplan

Planområdet er i kommuneplanen (KPA) avsett til framtidig bustad i delområde B8 og B9, og det er presisert i føresegna at det i reguleringsplanane for mellom anna B8 og B9 skal leggjast til rette for høg utnytting og konsentrert busetnad.

Areal mot sjø er satt av til grønstruktur og LNFR. Innanfor grøntarealet er det vist ei omsynssone for kulturmiljø og kulturminne (H570) og ei omsynssone friluftsliv (H530\_1) for kyststien. Denne viser ein framtidig kyststi frå Dalstø til Frekhaug. Omsynssona er lagt på dei områda mellom traséen og sjøen som ikkje er utbygd.

Det er ikkje sett krav til områderegulering for dette området i kommuneplanen, men administrasjonen i kommunen har vurdert dette som naudsynt på grunn av planområdets storleik og føremål. Ein områderegulering kan mellom anna utarbeidast der kommunen eller tilhøva finn det naudsynt å utarbeide slik reguleringsplan for eit område for å ivareta verneomsyn eller for å legge til rette og setje rammer for vidare planlegging. Områdereguleringsplan er i utgangspunktet ei kommunal oppgåve, men kommunen kan likevel overlata til andre mynde eller private å utarbeide forslag til områderegulering (omtala slik under definisjonar på side 3 i kommuneplanens føresegner).



Kommuneplanens arealdel; planområde omtrentleg markert

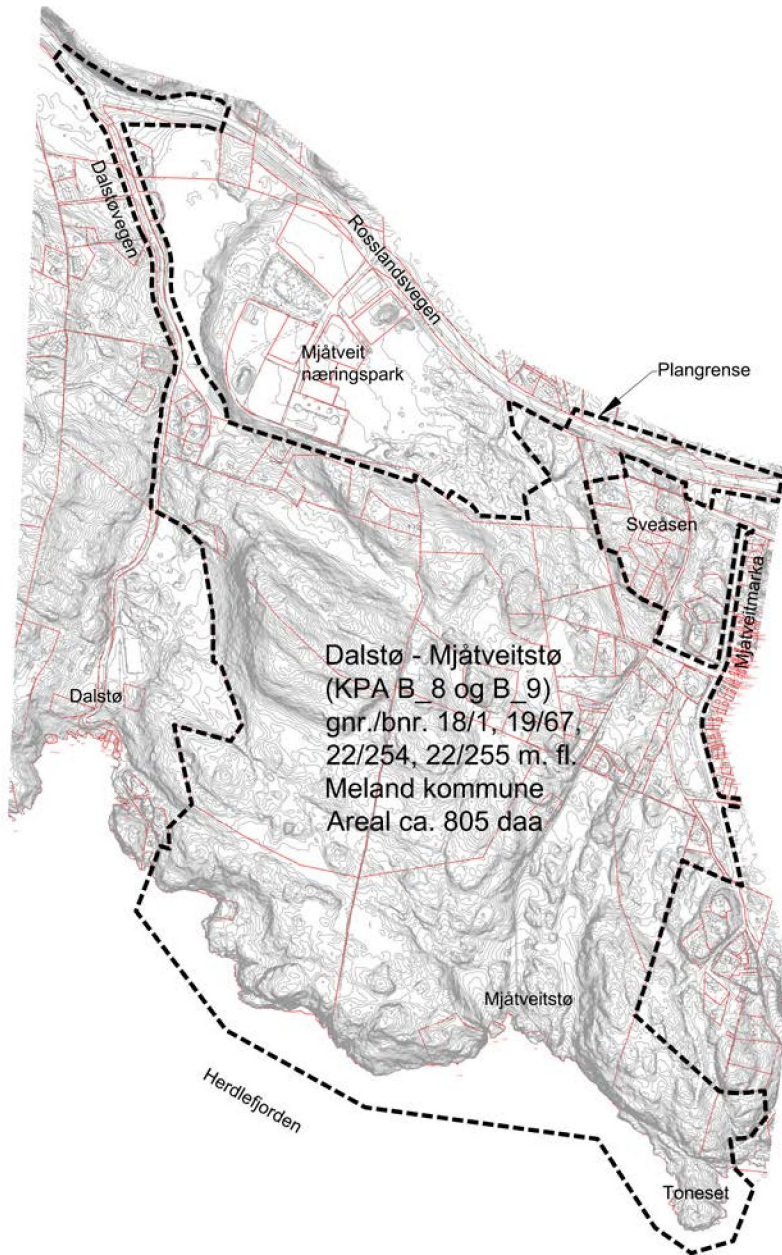
Ein ønskjer å utarbeide ei områderegulering for å avklare hovudstrukturen i B\_8 og B\_9. Dei første byggetrinna vil kunne detaljerast i områdereguleringa.

I dei generelle føresegnene i kommuneplanen er det fleire punkt med prinsipp knytt til utbyggingsavtale, og krav om rekkjefølge. Det er krav til utbyggingstakt og til teknisk infrastruktur (side 6, 7 og 8 i kommuneplanens føresegner). Når det gjeld utbyggingstakt (rekkjefølge på utbygginga) står det at i område sett av til framtidig bustadbygging kan det totalt byggjast inntil 150 nye bustader i året i planperioden (2015 - 2026).

Det er laga fleire temakart til kommuneplanen. Innanfor planområdet (grøntarealet i kommuneplanen) er eit område vist som prioritert naturtype (skog) og heile grøntarealet er markert som eit viktig regionalt friluftsområde. Nede ved sjøen er det markert sefrakregistrerte bygg og stien er vist som turkartveger. Funksjonell strandsone er og vist på eit eige temakart.

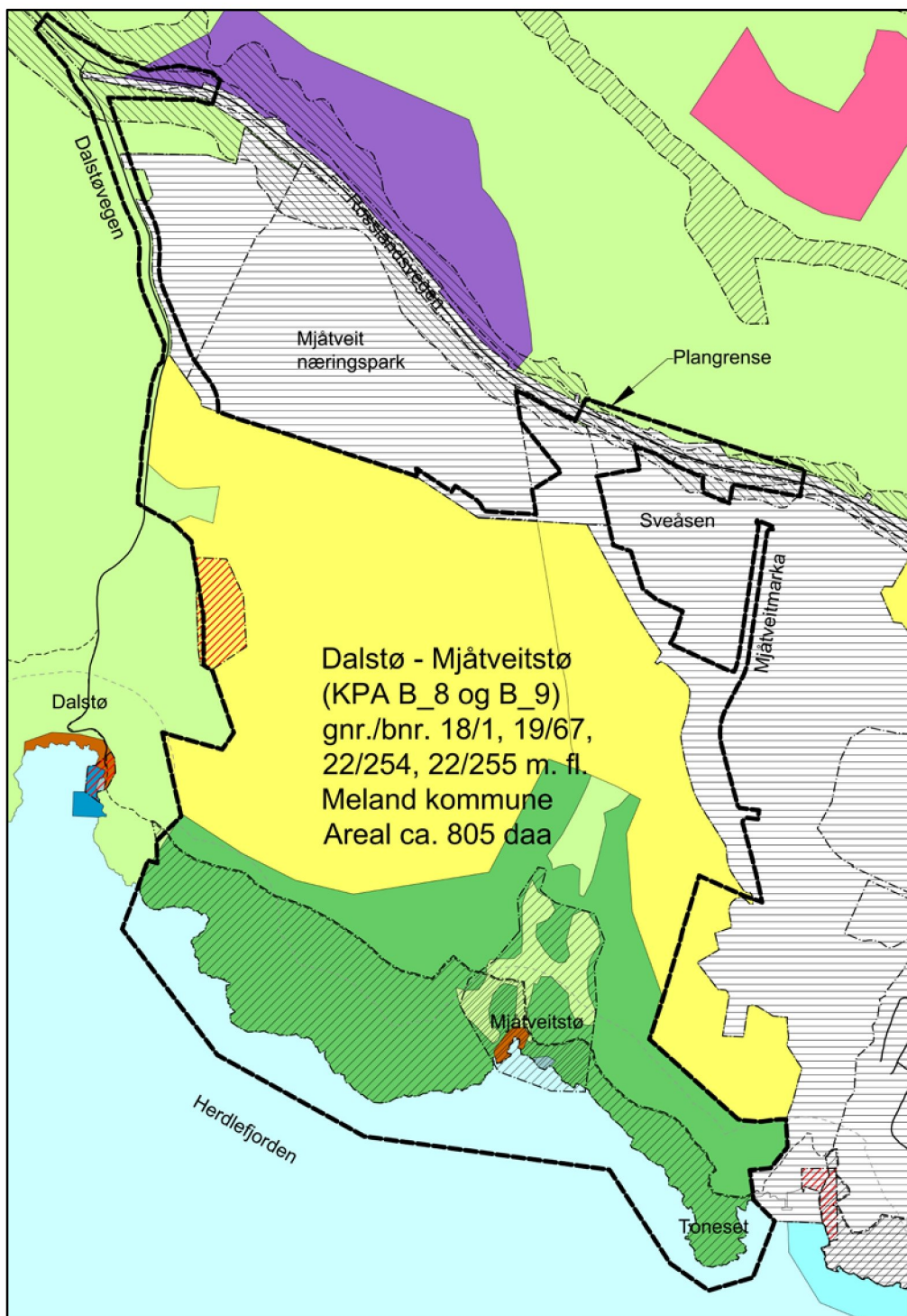
#### 4. Planavgrensing

Forslaget til planavgrensing inkluderer B8, B9 og grøntareala mot sjø samt tilkomstvegar, Toneset og delar av Tonesmarka.



#### Forslag til planavgrensing

Forslag til plangrense er foreløpig og vil kunne endrast undervegs i prosessen, og delar kan bli vurdert tatt bort.



**Forslag til planavgrensing vist saman med føremål i kommuneplanens arealdel**

### 5. Føremål

Når det gjeld hovudinnhaldet i planen vil dette hovudsakeleg omfatte bustader innanfor felt B\_8 og B\_9. Tal på einingar fastsettast i planprosessen. Ein ynskjer å legge til rette for ein variasjon av einbustader, rekkehus, tett/lav og konsentrert busetnad med fokus på syklande/gåande, gode møteplassar og utomhuskvaliteter. Det planleggast å legge til rette spesielt for barnefamiljar, men ein ynskjer og å legge til rette gjennom variasjon for alle livsfasar og aldersgrupper. Ein skal i planprosessen nøye vurdera tilkomsten til område og planlegga nye vegar.

Ein gards- og friluftsbarnhage ynskjust lokalisert i LNF-område mellom B8 og B9, og barneskule vurderast lokalisert nordaust i B9.

Innanfor planområdet finns det fleire steingjerde og mellom anna eit torvhus. I planprosessen skal kulturminne dokumenterast, og planforslaget må vise korleis ein skal ta omsyn til desse. Det same gjeld for friluftsliv, grøne område, naturmangfald må beskrivast og dei grøne areala som ein ynskjer spesielt å bevare.

I det grøne arealet mot sjø skal det leggst til rette for kyststi som nemnd i kommuneplanen.

## **6. Tema i planarbeidet**

Konsekvensar (positive og negative) av planlagde tiltak skal vurderast i planarbeidet. Tema lista opp her er i tråd med tema referert frå oppstartsmøte 20.06.17. Sentrale tema i planarbeidet vil mellom anna være:

### **Kulturminne og kulturmiljø**

- SEFRAK er konsentrert rundt Mjåtveitstø og Toneset. Det må gjerast registrering for å sjå etter grunnar og bygningsrestar i utmarka.
- Kommuneplanen si omsynssone for naustrekkja ved Mjåtveitstø må speglast i planarbeidet.
- Toneset bør få ei bevaringsstatus kulturminne, som samsvarer friområde/område for friluftsliv
- Fleire lange steingardar, desse ligg stort sett i kartgrunnlaget, men ein bør skaffe ei betre og kvalitetssikra oversikt over dette.
- Nyare tids kulturminne må vurderast og verte nytta som ein kvalitet i planen.
- Kulturminna må ikkje verte skadelidande under byggeperioden.

### **Friluftsliv**

- Dagens bruk må kartleggjust og stiar og tilkomst til strandsona må oppretthaldast. Det må vere opningar til utmarka frå utbyggingsområda.
- Terrenget må behandlast skånsamt og leggje føringar for infrastruktur samt at planen må ivareta kvalitetar i området
- Toneset kan egne seg som friområde i samarbeid med BOF
- Tilgang må sikrast langs sjø frå Toneset til Juvika, og ein må sjå korleis ein kan leggje til rette for ferdsla i dette området
- Det må lagast ei heilskapleg vurdering av innverknad av planen på friluftslivet.
- «Kyststien» etc. vert i dag merka og skilta. Større tiltak, som turveg og lyssetting har vorte vurdert som for kostbart til å kunne realiserast, men med denne planen er det høve for å få til noko slikt mellom Frekhaugmarka/Juvika og Dalstø.
- Ferdsel over Mjåtveitgardane må sikrast å stå i balanse mellom jordbruk, friluftsliv og bruk som snarveg/gangveg
- Det må gjerast greie for korleis friluftslivet vert påverka under utbyggingsperiodar, og byggeaktiviteten må leggje til rette for at friluftslivet ikkje vert skadelidande.

### **Overskotsmassar og jordvern**

Kommunen ynskjer å nytta massar frå utbygging som ressurs for landbruk og samfunn. Overskotsmasse i utbyggingsområde skal så langt som mogleg brukast på staden, til dømes til istandsetting og tilarbeiding av terrenget. Utbyggingsområda må planleggast og utviklast slik at behovet for å transportere masser blir minst mogleg. Dersom det blir

masse til overs, må utbyggjer vise kvar overskotsmassen skal mottakas parallelt med utarbeiding av reguleringsplanen. Overskotsmassar frå tidlegare dyrka jord- og jordmassar som er eigna til jordbruksproduksjon bør nyttast til forbetring av eksisterande jordbruksareal og difor leverast til godkjende jordmassemottak lokalt. Plan for slik gjennomføring må vera på plass seinast før igangsetting av tiltak innanfor planområdet, og må takast med i rekkjefølgjekrava til planen. Ein vil i planarbeidet sjå på moglegheita/behovet for å regulere inn eit område for massmottak/lagring.

### **Naturmangfald (biologisk mangfald)**

Det er registrert ein naturtype innanfor plangrensa, i Sognevika er det registrert kystfuruskog med verdi C (lokalt viktig). Denne må omtalast i vidare planarbeid, og om den vert påverka av planen. Vidare ligg delar av ein fangdammane til Mjåtveit næringspark innanfor planområde, og må takast omsyn til. Innanfor planområde ligg og Kloppedalsbekken som går frå nedste fangdam i Mjåtveit næringspark og vidare ut i Mjåtveitelva via Mjåtveitmarka. Det må gjerast ei vurdering i planarbeidet om korleis desse vert påverka av planen.

Kloppedalsbekken er eit sidevassdrag av Mjåtveitelva som er ein sårbar resipient og som har lokalt-, regionalt- og nasjonalt viktig naturmangfald langs- og i vassdraget. Det må gjerast ei vurdering av tiltaket etter naturmangfaldslova §§ 8-12 i planarbeidet. Det bør og takast omsyn til terreng og naturlege grøntområde i området i samsvar med framtidig landskapsanalyse.

### **Barnetråkk**

Barnetråkk (folketråkk) skal registrerast. Ein skal vurdere eksisterande og potensielle snarveggar i planområdet og mot Sagstad/Frekhaug. Barn og unge sine interesser er viktig å belysa i planarbeidet.

### **Andre sentrale tema i planarbeidet**

I tillegg til tema nemnd over vil topografi og landskap, folkehelse, klima og energi, kommunaltekniske anlegg (VA), veg- og vegtekniske tilhøve/trafikktryggleik, samfunnstryggleik og beredskap, miljøvern faglege vurderingar, strandsona, universell utforming og funksjonshemma og eldre sine interesser skal ha ein særleg utgreiing/vektlegging i planarbeidet.

### **Medverknad**

Det skal bli lagt til rette for ein aktiv medverknadsprosess.

## **7. Vurdering etter forskrift om konsekvensutgreiing § 4**

Tiltaket vil ikkje medføre ei endring av gjeldande kommuneplan/reguleringsplan eller være i strid med overordna føringar/retningsliner. Forslagsstillar har vurdert behov for konsekvensutgreiing og konkludert med at det ikkje er krav om handsaming etter Forskrift om konsekvensutredningar.