



Fanagro AS
Brugata 6
5200 OS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/1563 - 18/18261

Saksbehandlar:
Merethe Tvedt
merethe.tvedt@meland.kommune.no

Dato:
06.09.2018

Referat frå førehandskonferanse, gbnr 27/22 Moldekleiv

REFERAT FRÅ FØREHANDSKONFERANSE

Referat frå førehandskonferanse – 27/22, Ådlandsvegen 357

Tiltak	Detaljregulering av Ådlandsvegen 357, gbnr 27/22 for næringsverksemd og bustadføremål
Forslagsstillar	Steinsenteret Åsane sand og singel AS, ved Roald Toppe
Plankonsulent	Ove Frotvedt, Fanagro AS
Møtedato	3.9.2018
Til stades i møtet	Plankonsulent Ove Frotvedt Frå kommunen: Ingrid Raniseth, Merethe Tvedt, Marius Flemmen Knudsen og Tore Johan Erstad

Søklar kom med følgjande orientering om tiltaket	<p>Planlagt tiltak planlegg for detaljregulering av gbnr 27/22 til næringsareal utbygd med eit næringsbygg på 500 m², 8 bustadtomter planlagt for eine- og tomannsbustader, leik og friluftsføremål, samt areal for utbetring av Ådlandsvegen.</p> <p>Eigedomen er på om lag 14,5 daa. Formålet med planen er å kunne nytte del av området til næringsverksemda som Steinsenteret AS driv og eig. Resterande areal vil nyttast som bustad.</p> <p>Dersom utbygging av næringsarealet problematiserer tiltaket, vil tiltakshavar primært utvikle eigedomen til bustadføremål.</p>
---	---

Postadresse

postmottak@meland.kommune.no
Postboks 79, 5906 Frekhaug
Besøksadr: Havnevegen 41 A
5918 Frekhaug

Kontakt

www.meland.kommune.no
Telefon +47 56 17 10 00
Telefaks +47 56 17 10 01

Konto 1503 18 83722
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no

<p>Planstatus</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Planforslaget ligg i kommuneplanen sin arealdel (KPA) som landbruk, natur og friluftsliv (LNF) og tiltaket er i strid med KPA. • Statens vegvesen har for FV 245 Fosse - Moldekleiv, ein godkjent reguleringsplan for utviding av fylkesvegen. Prosjektet ligg som nr. 3 i NH-pakka, med forventa oppstart/byggetid 2021-2023 (primo). Ferdigstilling av fylkesvegen vil vera eit rekkefølgekrav før gjennomføring av tiltaket, jf. KPA føresegn 1.5.6. • Detaljregulering i strid med KPA skal stoppast så tidleg som mulig dersom kommunen finn at tiltaket ikkje bør føre fram. Jf. Pbl § 12-8. Forslagsstillar kan då krevje å fremme forslaget for politisk vurdering;
<p>Forslag til detaljregulering stoppa</p>	<p>Administrasjonen sin konklusjon til planforslaget blei formidla i mail av 28.8.2018 (før oppstartsmøte) om at Detaljregulering av Ådlandsvegen gbnr 27/22 til næring og småhusbebyggelse blir stoppa. (Pbl § 12-8). Vedlagt følgde ein kort vurdering med bakgrunn for avgjørelsen som det blir vist til i sin heilskap.</p> <p>Bestilt oppstartsmøte vart difor omgjort til ein førehandskonferanse av gbnr 27/22 med formål om veiledning i forhold til dagens status, vidare saksgang og våre vurderingar.</p>
<p>Vidare saksgang</p>	<p>Forslagstillar kan likevel krevje å få fremme forslaget for politisk vurdering. I følge Meland kommune sitt delegasjonsreglement skal saka då først opp til behandling i UDU (Utval for drift og utvikling) og deretter i kommunestyre. UDU har møte 16. oktober og 27. november, med skrivefrist for administrasjonen om lag 2 veker før. Saka går deretter til KS som har møte like i etterkant.</p> <p>Dersom det blir eit positivt politisk vedtak, inneber vedtaket at forslagstillar kan varsla oppstart av planen, samt gå i gang å utarbeide planen for 1. gongs handsaming.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Det er ikkje ein førehandsgodkjenning av planen, og vedtaket bind ikkje planen mot eit positiv vedtak for sjølv detaljreguleringa. <p>Noko som inneber at forslagstillar ber risikoen aleine, heilt fram til endeleg vedtatt plan når det gjeld om planen er gjennomførbar.</p>

Innkomne private forslag til bustadområde kring Moldekleiv i kommuneplanprosessen:

Det blir referert til konsekvensutgreiinga (KU) for utlegging av bustadområde kring Moldekleiv ved utarbeiding av kommuneplanen sin arealdel. I KU blei desse områda foreslått og vurdert:

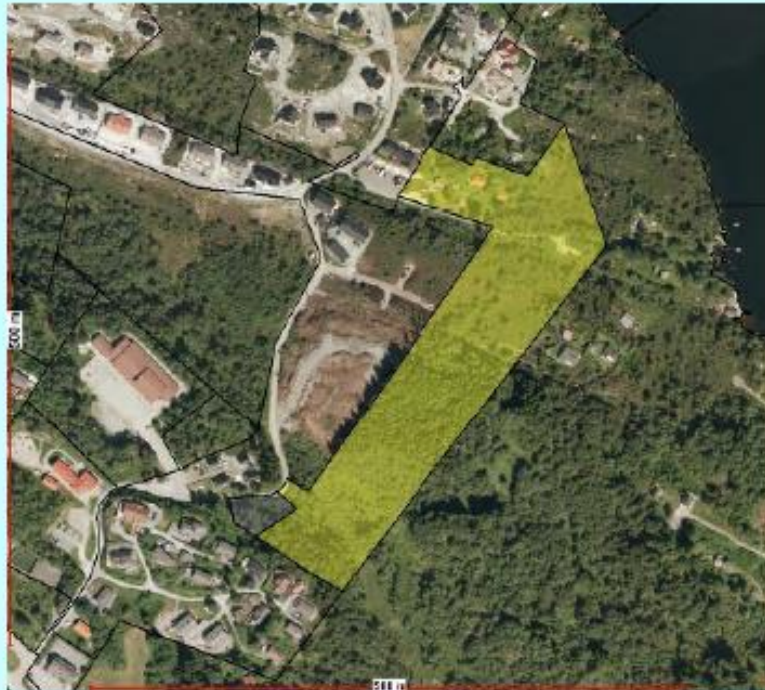
Moldekleiv, nr. 19, 171

Eigedom: 27/48, 27/53, 27/54, 27/58, 27/75, 27/79, 27/105, 27/175,

Storleik: Bustader, 36 daa. Parkering 1 daa.

Noverande areal: LNF Forslått arealbruk: Bustader/parkering

Områdeskildring: Skogkledd område aust for eksisterande bustadfelt. Framlegg om bustad og parkering for skulen.



Område etter vurdering

Vurdering:

Tema	Konsekvens	Forklaring, kunnskapsgrunnlag
Miljø		
Klimagass, forurensing		Ikkje kjente registreringar Ikkje forurenset grunn (http://www.miljostatus.no) Auka biltrafikk vil føre til auka klimagassutslepp.
Støy		
Landbruk		Ikkje i konflikt med landbruksinteresser.
Naturmangfold		Det er ikkje registrert verdfulle eller trua naturtyper i området.
Kultur		Ikkje registrert kjente kulturminne innanfor området
Landskap, nærmiljø, grønnstruktur friluftsliv		Kongleskogen er reg. som barnetråkk ved skulen. Terrenget er grunnlendt og småkupert md busk og trevegetasjon.
Samfunn		
Transport		Transport inn i området er problematisk på Moldekleiv. Fossevegen har ikkje gang og sykkelveg, og er svært smal. Fossekrysset skaper trafikkfarlige situasjoner.
Teknisk infrastruktur		Kommunalt vann og avløp.
Folketalsutvikling, tenestetilbod		Ligg i Grasdal skulekrins. Grasdal skule har kapasitetsproblem i dag. Det er i dag reguleringsplanarbeid for bustad på gang for Litlebergen, Midsundet og Sundet.
Samfunnstryggleik, beredskap		Det er ikkje pårekna at tiltaket vil gje auka risiko.
Born og unge		
Til høve til arealstrategier		Auka parkeringsmoglegheiter i forbindelse med skulen er i tråd med strategier for å sikre offentleg tenestetilbod. Nye større byggeområder i dette området er ikkje i tråd med arealstrategiane « <i>Meland sin senterstruktur, med Frekhaug som kommunesenter, og Rosslund som områdecenter skal vidareutviklast.</i> »
Folkehelse oppsummert		Etablering av bustadfelt her kan vere problematisk i høve til folkehelse tanken. Det er ikkje etablert gang og sykkelveg og ein må bruke bil for å nå offentleg og privat tenestetilbod.
Vurdering av forslaga: Parkeringsareal for skule vert teke inn. På bakgrunn av arealstrategiane, folkehelseperspektiv, eksisterande ledig bustadareal i området og skulekapasitet på Grasdal skule vert det berre lagt ut eit mindre område i tilknytning til Moldekleiv bustadfelt i denne planperioden. Heile området Fosse-Moldekleiv er under utvikling/endring. Det er allereie etablert større bustadområder i gjeldane plan som ikkje er realisert til utbygging mellom anna på grunn av rekkefølgekrav i høve til infrastruktur.		

Område nr. 19, 54, og 69, Moldekleiv

Eigedom: 26/2, 27/2, 27/48, 27/49, 28/15, m.fl.

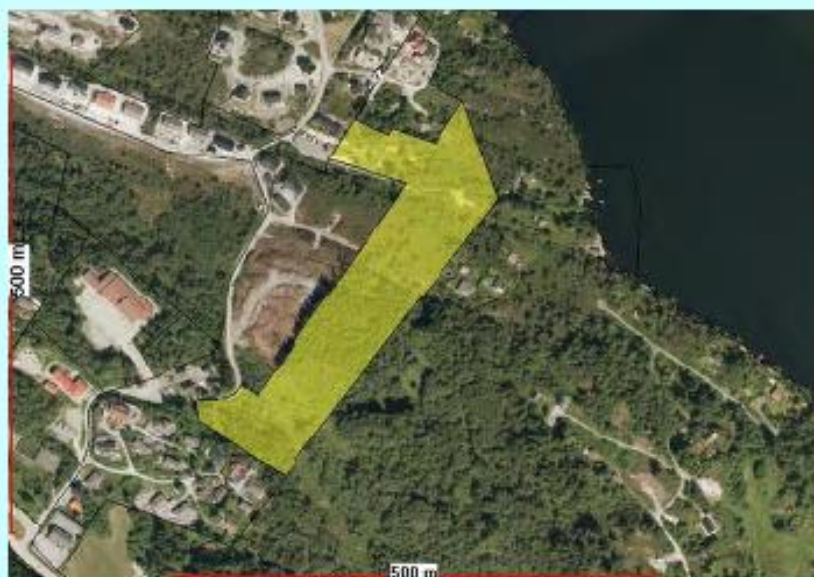
Storleik: Innspel 19, 36 daa. Innspel 54, 38 daa. Innspel 69, 2 daa. Område etter vurdering, 37 daa.

Noverande areal: LNF Forslått arealbruk: Bustader/spreidd bustad/fritidsbustad.

Områdeskildring: Innspela gjeld fleire områder knytt opp mot Moldekleiv og Grasdal skulekrins. Vi har vurdert dei under eitt.



Innspel



Område etter vurdering

Vurdering:

Tema	Konsek.	Forklaring, kunnskapsgrunnlag
Miljø		
Klimagass, forureining		Ikkje kjente registreringar. Ikkje forureina grunn (http://www.miljostatus.no). Auka biltrafikk vil føre til auka klimagassutslepp.
Støy		
Landbruk		Ikkje i konflikt med landbruksinteresser.
Naturmangfald		Det er ikkje registrert verdfulle eller trua naturtyper i området.
Kultur		Ikkje registrert kjente kulturminne innanfor området
Landskap, nærmiljø, grønstruktur friluftsliv		Kongleskogen er reg. som barnetråkk ved skulen. Området rundt Håøya er registrert som regionalt viktig friluftsområde. Området ligg nordvendt skråning ned mot fjorden med fin utsikt. Terrenget er grunnlendt og småkupert md busk og trevegetasjon. Innspel nr 69 og delar av 19 er innan for 100 m belte.
Samfunn		
Transport		Transport inn i området er problematisk på Moldekleiv. Fossevegen har ikkje gang og sykkelveg, og er svært smal. Fossekrysset skaper trafikkfarlige situasjoner.
Teknisk infrastruktur		Kommunalt vann og avløp.
Folketalutvikling, tenestetilbod		Ligg i Grasdal skulekrins. Grasdal skule har kapasitetsproblem i dag. Det er i dag reguleringsplanarbeid for bustad på gang for Litlebergen, Midtsundet og Sundet. Ein må bruke bil for å nå andre tenestetilbod.
Samfunnstryggleik, beredskap		Det er ikkje pårekna at tiltaket vil gje auka risiko.
Born og unge		
Tilhøve til arealstrategier		Nye større byggeområder i dette området er ikkje i tråd med arealstrategiane» <i>Meland sin senterstruktur, med Frekhaug som kommunesenter, og Rosslund som områdesenter skal vidareutviklast. Offentleg tenestetilbod skal i all hovudsak leggjast til desse sentra.»</i>
Folkehelse oppsummert		Etablering av bustadfelt her kan vere problematisk i høve til folkehelse tanken. Det er ikkje etablert gang og sykkelveg og ein må bruke bil for å nå offentleg og privat tenestetilbod.
Vurdering av forslaga: På bakgrunn av arealstrategiane, folkehelseperspektiv, eksisterande ledig bustadareal i området og skulekapasitet på Grasdal skule vert det berre lagt ut eit område i tilknytning til Moldekleiv bustadfelt i denne planperioden. Heile dette området frå Fosse- Moldekleiv er under utvikling/ endring. Det er allereie etablert større bustadområder i gjeldane plan som ikkje er realisert til utbygging mellomanna på grunn av rekkefølgekrav i høve til infrastruktur.		

Kommunen avventar tilbakemelding frå Dykk om endeleg avklaring for å krevje forslaget framlagt for politisk handsaming. Kommunen gjer merksam på at førehandskonferansen berre er ei gjensidig orientering og at den ikkje gjev nokon av partane rettar i den seinare sakshandsaminga.

Merknader frå naboar, merknader frå offentlege instansar og politiske vedtak med vidare vil kunne føra til krav om endring av prosjektet, lengre tid til sakshandsaming og endring av sakshandsamingsprosessen.

Med helsing

Merethe Tvedt
rådgjevar byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Detaljregulering av Ådlandsvegen gbnr 2722

Mottakere:

Fanagro AS

Brugata 6

5200

OS