

# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Kristin Nåmdal	FE - 141	14/458

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
16/2014	Formannskapet	PS	12.02.2014
19/2014	Formannskapet	PS	26.02.2014
49/2014	Formannskapet	PS	04.06.2014

## Kommuneplan arealdel 2014-2026 - høyring og offentleg ettersyn

### Vedlegg:

Planbeskrivelse 19 05 2014

Konsekvensutgreiinger 19 05 2014

Konsekvensutgreiingskart 19 05 2014

Temakart til kommuneplanens arealdel Meland 2014

Føresegner Arealplan Meland kommune 22 05 2014

Arealplankart 23 05 2014

### Saksopplysningar:

#### 1 Bakgrunn

Meland formannskap vedtok i sak 164/10 oppstart av rullering av kommuneplan, samfunnsdel og arealdel. Rammene for rulleringa, hovudtema og opplegg for planprosessen er lagt i planprogrammet. Planprogrammet er fastsett i kommunestyret i sak 43/11. Kommuneplanen er lovheimla i pbl av 27. juni 2008 nr.71. §11-5. Kommuneplanen sin arealdel er rettsleg bindande for kommunen si utvikling, utbygging, arealbruk no og i framtidige områder.

Kommuneplanen sin arealdel er kommunestyre sit fremste styringsverktøy i høve det å påverke utviklinga av kommunen i den retning vi ynskjer. Det er difor viktig at politikarane set seg i førarsete og tek ansvar for korleis vi vil at Meland kommune skal utvikle seg. Dette gjer vi ved å vere tydelige på kva som er berekraftig utvikling. Ikkje ved å la planen bli ein sum av private innspel slik at ingen skal bli skuffa. Politiske grep om arealutviklinga i kommunen handlar ikkje om å påverke kven som får innspela sine gjennom, men å ta ansvar for kva utbyggingsmønster og utbyggingstakt vi skal ha i kommunen.

Gjennom kommuneplanen sin samfunnsdel og vedtekne arealstrategiar for kommuneplanen

sin arealdel er det lagt eit godt grunnlag for sjølve arealdelen til kommuneplanen.

Det er difor ein del spesielle vurderingar formannskapet bør gjere når dei tek stilling til framlegg til kommuneplanen sin arealdel.

- Tomtestorleik og utnyttingsgrad, då dette betyr noko for kva type bustader vi ynskjer å leggje til rette for. Når tomtene har ein gjennomsnittleg storleik på 0,5 daa betyr dette at det i vesentleg grad vert lagt til rette for fleirmannsbustader og mindre bueiningar. Ynskjer vi større vekt på einbustader må vi vurdere å auke tomtearealet, og dermed få færre bueiningar i felta.
- Kor mykje skal setjast av til friområde, grønstruktur og vegar inne i felta. I planframlegget er det rekna at 30 % av samla areal går til slike føremål. Er dette nok?
- Kor stor årleg folkevekst tåler vi? Er det godt nok å regulere dette gjennom reguleringsplanar ? Eller bør vi og regulere dette gjennom kor stort areal vi legg inn til nye bustadar/bustadfelt?

På den andre sida er det viktig å tenkje langsiktig. Det kan vere eit poeng å reservere gode tomteområder for framtidig bustadbygging allereie no, for å hindre at områda sin verdi som tomteland vert redusert grunna andre aktivitetar i same område. Dette er mogeleg å gjere sjølv om ein ikkje opnar felta for utbygging i kommuneplanperioden.

#### Arealdelen av kommuneplanen omfattar

Planomtale	Plankart	Føresegner
Ei skildring av føremålet og verknader samt tilhøve gjeldane rammer og retningsliner	Eit juridiske bindande kart som viser eksisterande og framtidig arealbruk samt eventuelt omsynsoner. Plankartet må lesast saman med føresegnene	Juridisk bindande krav til arealbruk som utdjuper plankartet.

#### Organisering av arbeidet

Samfunnsplanleggjaren har våre prosjektleiar

Rådmannsgruppa/leiarkollegiet har vore styringsgruppe og bidrege med viktige avklaringar og kvalitetssikring av arbeidet.

Det har vore møter med lokale interessentar og regionale styresmakter. Sentrale problemstillingar har vore lagt fram og drøfta i Planforum i regi av Hordaland fylkeskommune, i tillegg til anna dialog med ulike instansar. Det har vore møter med ulike interessegrupper der kommuneplan har vore tema, t.d næringsliv, idrettsrådet og Fellesrådet.

Ulike interne arbeidsgrupper som har bidrege med kompetanse og kvalitetssikring i dei ulike

prosessane. Det har vore fagleg medverknad i form av arbeidsmøter der mellom anna fagområda landbruk, byggesak, VVA, skule, helse, barnerepresentant har vore representert.

Politisk styringsgruppe er formannskapet i Meland.

Ved oppstart varsla ein rullering både av samfunnsdel og arealdel, undervegs i prosessen vart det politisk fremja ynskje om å vedta samfunnsdelen først. Samfunnsdelen og planstrategi vart sendt ut på høyring i FS-052/13 og er klar for sluttbehandling i kommunestyre.

### Om planarbeidet

Arealdelen byggjer på kommuneplanen sin samfunnsdel, som har fyljande hovudmålsetjingar:

- Vi skal medvirke til, og oppleve god livskvalitet
- Vi skal ha ei berekraftig utvikling
- Vi skal vere ein av dei mest attraktive næringskommunane i Hordaland
- Vi skal tenkje folkehelse i alt vi gjer

Arbeidet med arealplanen er styrande for overordna arealforvaltning. Dette tyder å samordne bruk og vern av areal. Hovudtema som ligg til grunn for denne rulleringa viser i korte trekk kva hovudutfordringar Meland kommune har på arealsida.

Vurderingane i planen byggjer på arealstrategiar vedtekne i FK Sak 170/11. Det er utarbeida temakart som viser detaljar og informasjon som ikkje er teke inn i kommuneplankartet. Temakarta har ikkje juridisk verknad slik som kommuneplankartet har. Temakarta har likevel vore førande for utarbeidinga av sjølv plankartet og har blitt brukt til å vurdere konflikt og avklare utbyggingsområder. Temakarta skal i stor grad vere førande for sakshandsaming og gje betre bakgrunnsinformasjon.

Oversikt over temakart:

- **Natur:** Kystlynghei, artsførekomstar, inngrepsfrie naturområder, naturtypar, naturvernområder og verna vassdrag.
- **Friluftsliv:** Barnetråkk, regionale friluftsområder, statlege og kommunale friluftsområder og turkart.
- **Landbruk:** Kjerneområde jordbruk og kulturlandskap, økonomisk drivverdig skog.
- **Landskap:** Landskapsanalyse, funksjonell strandsone, aktsemdkart steinsprang.
- **Kystdata:** Farleier, kaste-/låssetjingsplassar, fiskeplasser, gyteområder og akvakultur.
- **Kulturminner:** Kulturminner og SEFRAK.
- **Andre:** Støysonekart.

I tillegg har administrasjon i arbeidet med arealdelen også nytta mykje data vi ikkje har utarbeida temakart for. Døme kan vere artskart, trafikkdata, høgspenteleidningar, forureina grunn, vatn og avlaup, skredhendingar, demningar, farlig stoff og eksplosivar.

### Om planen

Planomtalen viser i detaljer kva områder som har fått eit nytt arealføremål og korleis ein har arbeida fram dei ulike løysningane i kartet, innan tema: bustadområde, fritidsbusetnad, sentrumsføremål og

grav- og urnelunde.

Vidare offentleg og privat tenesteyting, idrettsanlegg og råstoffutvinning/ jorddeponi næringsverksemd, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, grønstruktur, naturområder, turdrag.

Det er og peika på areal for spreidd bustad-, fritids- eller næringsbusetnad, landbruk som næring LNF – spreidd, småbåtanlegg, kommunale kaier, naustområder, akvakultur, fiske og omsynsoner.

Under følgjer korte oppsummeringar av dei mest sentrale tema i planen:

### Næring

Etablering av gode rammer for næringsutviklinga vil ha mykje å seie for framtidig utvikling i kommunen, både når det gjeld samfunn og økonomi. I planframlegget er Frekhaug, Midtmarka på Flatøy, Mjåtveit Næringspark og Mjåtveitmarka områder som vert foreslått som næringsområder. Som reserve er det lagt ut eit større areal nord på øya som vil bli realisert dersom det vert etablert ny veg over øya (Sambandet vest). Samla er det gjort framlegg om å setje av 2147 dekar til næringsareal.

### Bustader

Det er kome inn svært mange innspel om å legge ut areal til bustader. I planprogrammet er det ikkje sett noko grense for etablering av nye bustader. Meland er den kommunen i Hordaland som får sterkast prosentvis folkevekst dei neste åra. Ved utgangen av desember 2013 er det 7539 innbyggjarar i kommunen. Folketalet er venta å vekse med 2,8 prosent i gjennomsnitt kvart år fram til 2030. Dette viser Hordaland fylkeskommune sin prognose for utvikling i folketal. I planperioden fram til 2026 er framskrive folketal på 10802 (Høy nasjonal vekst.) i fylgje statistisk sentralbyrå. Dette betyr ein folkevekst på 3263 personar frå eit folketal på 7539 i 2014.

Meland er ein randkommune til Bergen, og opplever eit stort press på bustadbygging. Arealbehov for bustadføremål er vurdert på bakgrunn av byggeaktivitet dei siste åra, arealreservar i gjeldande planar, tendensar i eigedomsmarknaden, folketalsutviklinga og den alminnelige samfunnsutviklinga. I kommuneplanssamanheng er det naudsynt å ha ein viss overkapasitet på bustadområde, då store delar av utbyggingsområde er i privat eige. Tilbodet i marknaden vert i stor grad styrt av private utbyggjarar sine prioriteringar i høve til etterspørsel og kva som er lønsamt. Det reelle utbyggingsbehovet let seg realisere kontinuerlig i planperioden gjennom reguleringsplanar.

Administrasjonen kjem med framlegg om tre relativt store områder det det er sett av areal til bustader. Det er framlegg om å leggje ut nytt areal på 1272 daa til bustadføremål i

perioden. Dette kan gje rom for omlag 1800 nye bustader. Når vi ser det samla med arealet som framleis er ubyggd i gjeldane plan og nytt areal det er gjort framlegg om, er det rom for omlag 2974 bustader i perioden. Tal på bustader er rekna ut i frå at 30% av arealet går vekk grunna terreng, veger og grønt/fellesareal. Resterande areal er delt i ei gjennomsnittleg tomtestørrelse på 0,5 daa, med ei blanding av einebustader og leilegheiter. Ved utbygging av kunn einebustader er talet på bustader det same som «areal i daa». Ut frå ein middelverdi på 2,5 personer pr. husstand er det i planperioden tilrettelagt for ein auke på 7435 personer. Dette er 4172 fleire innbyggjarar enn det som er med i SSB sine prognoser for folkevekst.

Tilrettelegging for så mange nye bustader kan skape økonomiske utfordringar for kommunen i høve til infrastruktur. Samstundes er det og kome signal frå statleg hald at kommunar som Meland bør opne for bustadbygging, då vi er under ein felles regional bu og arbeidsmarknad med etterspørsel etter areal.

Rekkjefylgjekrava vil styre utbyggingstakten og gje kommunen handlingsrom i høve til utvikling, særleg innanfor teknisk infrastruktur. Reguleringa av områda er bunde av rekkjefylgjekrav. Fosse - Midtmarka er eit slikt område, som også er ein del av den regionale aksa Frekhaug - Knarvik - Åsane. Rekkjefylgjekrava vil gjelde infrastruktur som utbetring av Fosekrysset FV 564 ved brua over Krossnessundet og etablering av gang og sykkelveggar. Dette er kostnadskrevjande tiltak og dersom det skal vere realistisk å få det gjennomført må fleire utbyggjarar gå saman om kostandane.

Det er og lagt inn framlegg om eit litt større felt i tilknytning til eksisterande busetnadsstruktur frå Frekhaug mot Mjåtveit, dette ligg på Dalstø. I Rosslund krins har det vore etterspurd større bustadområder. Her er det difor lagt ut relativt store areal på Ryland og Vikebø. Det er og lagt ut nokre mindre areal på Io, Flatøy og Holme. Vidare er det framlegg om mindre områder og fortetting i plan.

#### Oversikt over nytt areal til bustader i planperioden.

Bustad	Områdenamn	Areal i daa
<b>Nye og vesentleg utvida områder</b>		
B_1	Flatøy	36
B_2	Flatøy	18
B_3	Litlebergen - Fosse	223
B_4	Moldekleiv	37
B_5	Langeland	22
B_6	Mjåtveit	15
B_7	Mjåtveit	8
B_8	Mjåtveit	102
B_9	Mjåtveit - Dalstø	212
B_10	Holme	66
B_11	Hoplansdalen	23
B_12	Ådland	75
B_13	Vikebø	89
B_14	Ryland	81
B_15	Ryland	167
B_16	Io	98
	Totalt nytt	1272

### Landbruk som næring

Det er gjort framlegg om fleire områder i tilknytning til landbruk, der ein kan drive landbruksrealtert attåt næring. Desse er merka med LNF – spreidd næring i plankartet. Slik vil Meland kommune vere med å aktivt leggje til rette for lokalisering av tilleggsnæringar i tilknytning til landbruket. I planframlegget er det framlegg om 10-12 gardstun der ein vil leggje til rette for næring i tilknytning til landbruk.

### Naust /småbåthamner

Det er utført ei strandsoneanalyse der ein også har sett på høve til å leggje til rette for småbåthamn. Rosslandsvågen har eit marinaområde i innsegling, på nordvestleg side. Her er det mogeleg å utnytte området betre, ved ei utviding av eksisterande båthamn. Nye areal er lagt ut i Rosslandsvågen og Flatøyosen. Dette er lune område som er godt eigna for båthamn. Vidare er det lagt ut småbåthamn på Ådlandsvik og Eikeland. Det er og lagt ut relative mange små naustområder, i områder der det alt er eksisterande naustmiljø. Dette er difor karakterisert som fortetting.

Vidare er det peika på områder for grønstruktur, omsynsoner kulturmiljø og friluftsliv. Det er planar om å etablere ein kyststi frå Dalstø til Frekhaug. Det er og gjort endringar i høve til offentleg/privat tenesteyting, særleg er det framlegg om arealendringa i Frekhaugområde mot Sagstad. Her er det sett av areal til utviding av skule, idrettsplass og andre offentlege tenester.

### Føresegner

Føresegnene til kommuneplanen, reguleringsplanar (områdeplan/detaljplan) skal sikre at føremålet med planen blir gjennomført innanfor rammene av plan- og bygningslova. Dispensasjonar er neppe til å unngå, men vi ynskjer å halde dette på eit minimum då prosessane er særstidkrevjande. Det er difor eit ynskje at plan med tilhøyrande føresegner er så tydelig og god at behovet for dispensasjonar vert redusert.

Rom for tolkingar av føresegene har gjeve utfordringar i høve til gjeldane plan. Det har difor vore lagt vekt på å få føresegner som er meir presise, med betre kvalitet. Det vil uansett alltid vere ein balansegang mellom kor detaljerte føresegnene skal vere og kor fleksibel planen skal vere. Blant grepa som er gjort i føresegnene er å gjere kravet om reguleringsplan gjeldande for nærast alle område som er sett av til bygg og anlegg.

Det er viktig for Meland kommune å skape kvalitet i reguleringsplaner. Det er her ein kan legge premisane for til dømes folkehelse, grønstruktur, plassering av leikeområder og klimatilpassing. Desse punkta er møtt gjennom føresegnene og retningsliner. Kvalitet i reguleringsplaner kan særleg sikrast ved bruk av utbyggingsavtaler. Utbyggingsavtaler kan regulere tilhøve som ikkje vert fanga opp av reguleringsføresegner, men er avgrensa av dei nye føresegnene i kap. 17. i plan- og bygningslova. Utbyggingsavtaler er ein reiskap for å gjennomføre kommunen sin utbyggingspolitikk

**Føresegnene er samla i eit eige vedlegg til arealplanen.**

## KU og ROS

I tråd med Plan og bygningslova § 4-2 skal det for alle kommuneplanar som set rammer for framtidig utbygging, utarbeidast ei særskilt vurdering og skildring av planen sine verknader for miljø og samfunn. Dette vert kalla ei konsekvensutgreiing (heretter KU). Ved utarbeiding av planer for utbygging, skal det utarbeidast ein risiko og sårbaranalyse (heretter ROS) i samsvar med pbl § 4-3.

Målet med analysen er å etablere ei systematisk tilnærming til fare og framtidige ikkje ynskjelege hendingar, slik at naudsynte risikoreduserande tiltak kan identifiserast og takast omsyn til. Føremålet er å vurdere verknader av ny arealbruk for miljø og samfunn, for å kunne ta stilling til om, og eventuelt kva for tiltak som må til for at planen kan gjennomførast. Konsekvensutgreiinga tek utgangspunkt i innspel til rulleringa, også administrasjonen sine eigne framlegg. ROS-matrisa gjev høve til inndeling i grønne, gule og raude «funn» eller «soner». Desse funna samsvarar med dei vekttala som vurdering av sannsyn og konsekvens for den einskilde hendinga i det einskilde tiltaket kjem ut med.

Det er tre sårbare område som er vurdert – liv og helse, miljøskader og økonomi. I ROS-analysen er enkelte områder som er tatt inn i planen komme ut med rødt, dette gjer at vi må gjerne avbøtende tiltak før vi går i gang med å regulere området. Det er særleg endringar i høve infrastruktur som gang og sykkelveg som må etablerast. Dette er teke med i føresegnene til planen.

Alle innspel til planen på endra arealbruk er konsekvensvurdert. Alle nye områder som er teke inn i plankartet er ROS vurdert.

**Konsekvensutgreiing - dokumentet er eit eige vedlegg.**

## Vidare prosess

Plandokumentet vert lagt ut på kommunen sine heimesider og i resepsjonen på rådhuset. Det vil bli ein høyringsperiode på 8 veker. I den perioden vert det folkemøter i kommunen, og opne kontordagar der folk kan kome og stille spørsmål i høve til planframlegget.

## **Framlegg til vedtak:**

Formannskapet i Meland legg ut kommuneplan, arealdel til offentleg ettersyn, i samsvar med plan- og bygningslova (pbl) §11-14. Plandokumentet omfattar planomtale, plankart og føresegner

## **Formannskapet - 16/2014**

### **FS - behandling:**

### **FS - vedtak:**

"Formannskapet i Meland legg ut kommuneplan, arealdel til offentlig ettersyn, i samsvar med plan- og bygningslova (pbl) §11-14. Plandokumentet omfattar planomtale, plankart og føresegner."

## **Formannskapet - 49/2014**

### **FS - behandling:**

Avklaring om habilitetsspørsmål: Lars Barstad, Henriette Fennelly og Anne Grete Eide fråtredde møtet under denne drøftinga. Bakgrunn for at spørsmålet om habilitet for desse 3 har kome opp er styrerepresentasjon i Meland Utbyggingsselskap AS. Også ordførar fråtredde under habilitetsdrøftinga, dette med bakgrunn i skriv lagt fram i kommunestyret 14.5.14. Kåre Skibenes og Leif Johnsen tok sete ved drøftinga. Kåre Skibenes vart vald som setjevaraordførar. Formannskapet konkluderte med at alle 4 var habile til å handsama saka.

### **Samrøystes vedtak:**

Ordførar Nils Marton Aadland, Lars Barstad, Henriette Fennelly og Anne Grete Eide er habile i sak 49 - Kommuneplan.

Ordførar Nils Marton Aadland, Lars Barstad, Henriette Fennelly og Anne Grete Eide tok sete ved handsaming av saka.

### **Framlegg til tilleggspunkt til administrasjonen sitt framlegg til vedtak:**

Framlegget er ikkje ferdig drøfta i formannskapet. Ein vil drøfte dei ulike områda grundig etter at høyringsfristen er ute. Høyringsfrist vert sett til 01.10.14.

### **FS - vedtak:**

Formannskapet i Meland legg ut kommuneplan, arealdel til offentlig ettersyn, i samsvar med plan- og bygningslova (pbl) §11-14. Plandokumentet omfattar planomtale, plankart og føresegner. Framlegget er ikkje ferdig drøfta i formannskapet. Ein vil drøfte dei ulike områda grundig etter at høyringsfristen er ute. Høyringsfrist vert sett til 01.10.14.



, den 03.02.2014

Kristin Nåmdal  
samfunnsplanleggjar