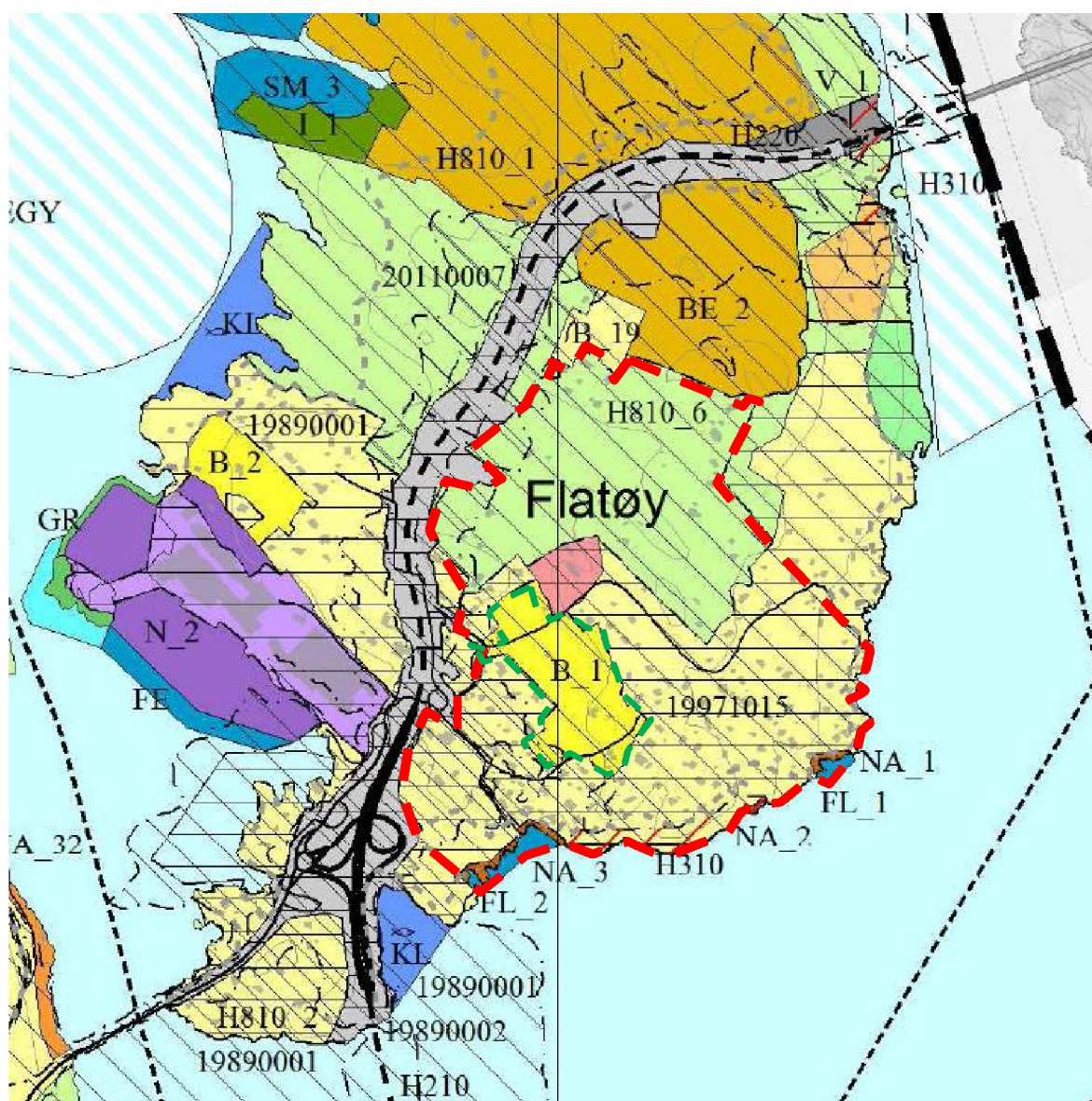


Bakgrunnen for kravet til områdeplanlegging er at det ved godkjenning av kommuneplanen for Meland kommune (KPA) den 17.06.15 kom inn ei omsynssone i plankartet som seier at det skulle lagast ein områdereguleringsplan for Flatøy aust.

Områderegulering er ei planform som kan utarbeidast av kommunen etter krav i kommuneplanens arealdel, eller der kommunen etter 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, utvikling og bygging. Områdeplan er i utgangspunktet ei kommunal oppgåve, men kommunen kan likevel overlate til andre mynde eller private å utarbeide forslag til områderegulering.

Hensikta med områdereguleringsplanen for Flatøy aust er at ein skal sjå på **grøntstruktur, utbyggingsområde, næring og infrastruktur i samanheng i eit pressområde** (henta frå side 44 i planskildringa for kommuneplanen til Meland kommune frå 2015 - 2027 - (vår utheving)).

Som ein ser i definisjonen som er nytta over, er det i utgangspunktet ei kommunal oppgåve å laga ein områdereguleringsplan. Då Meland kommune ikkje har tilstrekkelege ressursar eller konkrete planar om å setje i gong eit slik planarbeid, ser tiltakshavar seg nøyd til å søkje om dispensasjon frå plankravet om områdeplan. Vår tiltakshavar eig berre eit lite areal av det som ein gong vil utgjere områdeplanen, og han ynskjer å lage en reguleringsplan. Sjå kartutsnitt under. Områdeplan for Flatøy aust vil omfatte det arealet som er avgrensa med



Figur 2 Utsnitt av kommuneplanen (KPA) til Meland kommune frå 2015 - 2027

raud stipla line. Tiltakshavarane eig området markert som B-1 og grøn stipla line, og som i gjeldande kommuneplan er sett av til framtidig bustad. Sjå figur 1 som syner eigedomsgrensar i området.

Med vedtaket i kommunestyret den 17.06.15 er det knytt stor usikkerheit til om kva tid planarbeidet kjem i gang. Å lage ein områdeplan er eit kommunalt ansvar, men er det er svært omfattande og kostnadskrevjande. Planområdet er i hovudsak sett av til framtidig bustad i gjeldande kommuneplan. Føremålet med planarbeidet er å legge til rette for bustad. Som ein kan sjå av figur 1 og figur 5 vil det aktuelle området vere ei fortetting av allereie utbygde bustadområder, i motsetning til områda nord i den framtidige områdeplanen.

Når ein ser på kva den aktuelle områdeplanen for Flatøy aust skal sjå på og løyse, er det lite relevant for det planarbeidet tiltakshavar vil gjere. Med det meiner vi at dei problemstillingane som skal sjåast på i overordna plan - områdeplanen - ikkje vil verte hindra av at det vert laga ei reguleringsplan for dette aktuelle området.

Når det gjeld **grønstruktur** er det naturleg å ta vare på vegetasjon gjennom bustadfeltet som kan gjere at ein opprettheldt og bind saman grøntdraget og grønstrukturen i området. Dette kan gjerast mellom anna ved å setje planføresegn om å bevare mest mogleg store trær i området. Området er flatt, og det er viktig å ta vare på opphavleg terrengformasjonar der det er mogleg og setje av desse som t.d. grøn struktur.

Når det gjeld sjølv **utbyggingsområdet** ligg det på ei flate med tilhøyrande tilfredsstillande **infrastruktur**. Vegsystemet har og vil ha, god breidde og kvalitet. Det er elles lagt til rette med fiberkabel langs vegen. BKK har nyleg oppdradert straumnett i området i samband med tilrettelegginga med midtdelar for E 39. Det er kommunalt vatn og avlaup fram til barnehagen med god kapasitet (i fylgje opplysningar mottatt frå kommune. **Næring** er ikkje aktuelt for vårt planområde. Her er det sett av til bustad i kommuneplanen.

Tiltakshavar ser for seg eit område med høg utnytting, noko som er i samsvar med signala frå Meland kommune.

I samband med utbetringa av **E39 Midtdelar** på Flatøy vil vegsystemet i denne delen av kommunen verte utbetra. Standarden på tiltaka for kjørande og gåande vert heva. Det vert tilrettelagt med fortau og vegen vert breiare for det nye vegsystemet. Vegsystemet gjennom planområdet har god kvalitet i dag, og er tilrettelagt med fortau. Eit planarbeid vil leggje til rette for vegklassar i høve til utbygginga på Flatøy. Utbygginga med vegar for det planlagde planområdet vårt B_1, får ikkje konsekvensar for eksisterande allereie utbygde vegsystem nær opp til planområdet då ein vil knyte seg opp til eksisterande infrastruktur. Utbygging vil ikkje påverke denne i nokon grad då ein knyt seg til allereie eksisterande vegnett med god standard. Prosjektet vil få tilkomst frå Flatøyvegen (sjå figur4). Ingen av bustadene nær opp til planområdet vil få endra tilkomst. Eksisterande større utbygde områder i nærleiken har mange stadar låg standard (smale vegar) til seg. Det er ikkje aktuelt å knyte seg til t.d vegnettet ifrå sør i Solberget, nettopp av di vegen her er for smal og vanskeleg kan utbetrast då eksisterande utbygging hindrar det. Sjå i figur 3 under.



Figur 3 Utsnitt av Solbergvegen.



Figur 4 Vegsystemet i Flatøyvegen forbi barnehagen i bilete til venstre. Pågåande utbetring av krysset i bilete til høgre.

I samband med reguleringsplanarbeidet vert det utarbeidd ei ROS-analyse. Denne vil sjå på tilhøva når det gjelde overvatn, ekstremnedbør, vindtilhøve, flaum, støy osv.

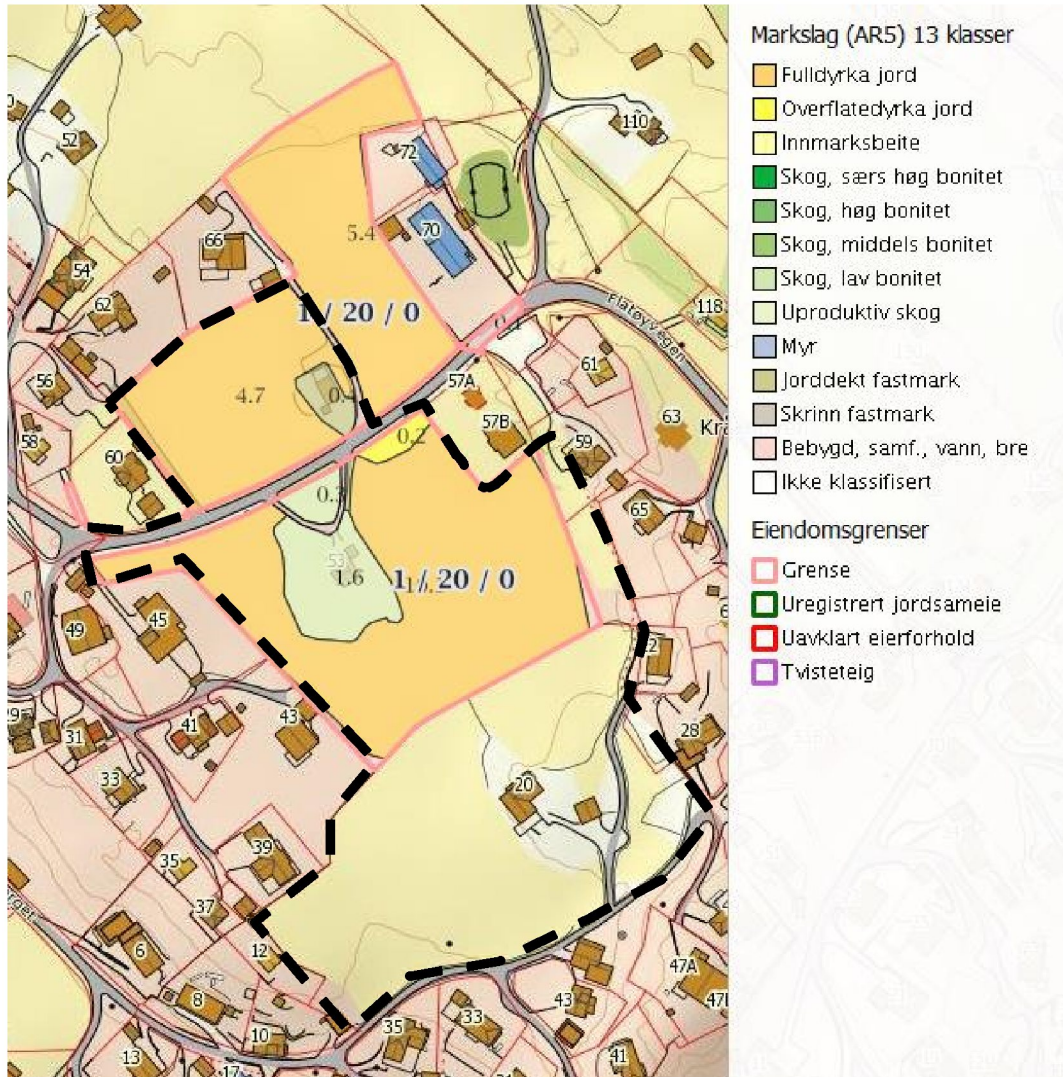
Planen vil fastsetje utbyggingsrekkefølge for bustadfeltet, seie noko om energiløysingar og vurdere trong for veglys.



Figur 5 - Flyfoto med reguleringsplan for midtdeler E39 Flatøy. Plangrensa tilpassast denne planen med vegtilkomst frå regulert veg (gul pil).

KVA VEIT VI OM OMRÅDET?

Ved søk i kartbasen til skog og landskap finn vi desse opplysningane for det aktuelle arealet når det gjeld jordkvalitetar:



Figur 6 Gårdskart med fordeling av markslag. Kjelde: Skog og landskap.

I planområdet er det fulldyrka/overflatedyrka/ jord i tillegg til innmarksbeite og skog med varierende bonitetsklasse. Sjå figur 6.

Ut frå informasjon frå grunneigar vert ikkje landbruksområda lenger dyrka. Dels fordi arealet er for lite til at det er interessant, og dels fordi den bruken som har vore på staden i dei siste åra har ført til at grøftar er øydelagt og området meir har gått over til myrlandskap. Dette gjeld særleg området for bnr. 20 rundt skogområdet. Sjå figur 6 og bildar i figur 7 under.



Figur 7 Bilete til høgre viser bnr. 20 og til venstre bnr. 19.

Vi har i tillegg søkt i dei ulike delbasane til Miljøstatus utan funn av registrerte sårbare arter osv.

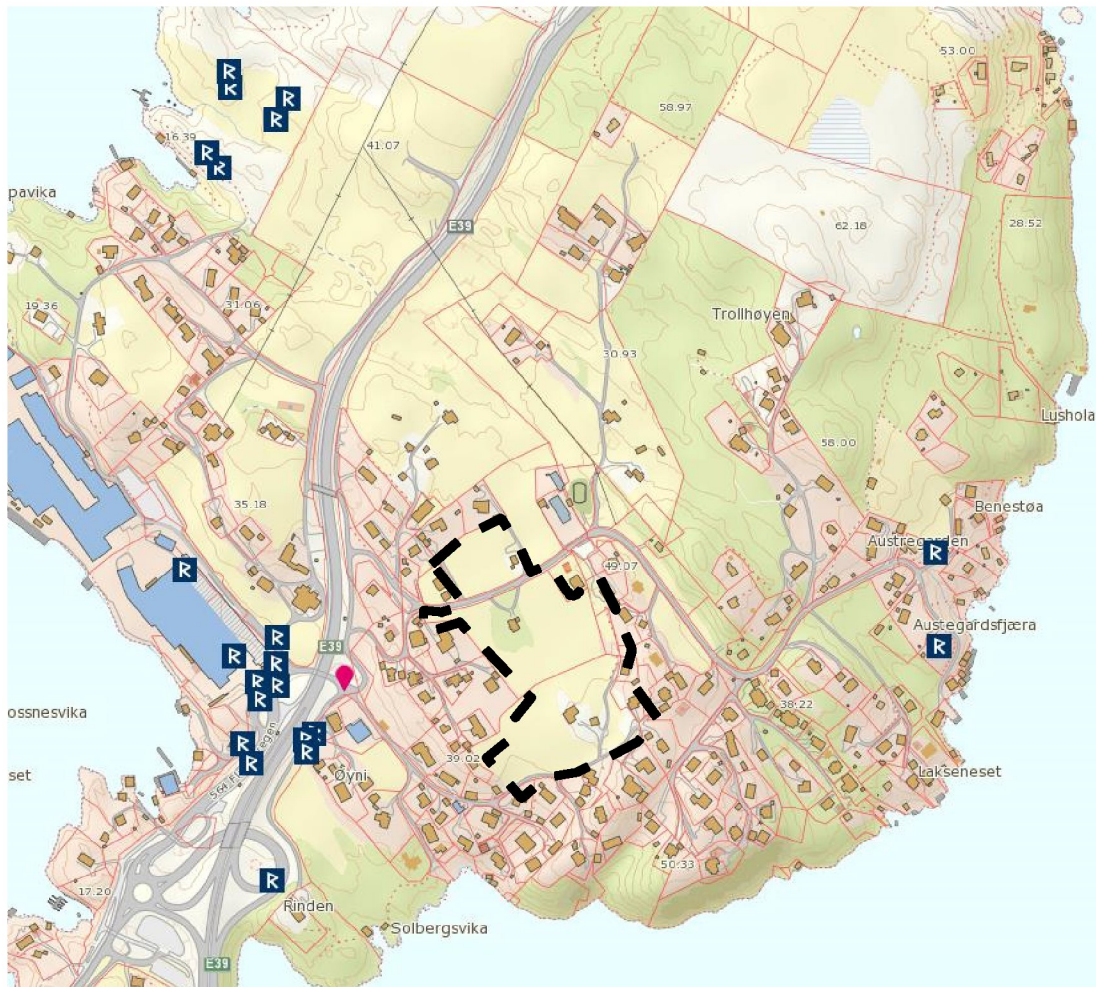
Kva veit ein om kulturminner og anna?

Som ein kan sjå er det gjort ei rekke arkeologiske kulturminne i nærområdet. Desse er merka med R. Planforslaget kjem ikkje i konflikt med kjente kulturminne i dag. Desse ligg alle knytt nært til sjø opp til kote 25. Heile planområdet ligg høgare enn dette.

Vi observerte ikkje at det var steingardar i eller nær det aktuelle området. Om det er nokre restar av slike må det vurderast om desse bør takast vare på. Planområdet ligg i eit flott kulturlandskap der eit planarbeid vil vurdere desse kvalitetane i utvikling til bustadområde.



Figur 8 Utsikt frå nordvest mot søraust.



Figur 9 Utsnitt av planområdet frå Miljøstatus.no. Vårt planområde markert med svart line.

Kva veit vi om barnehage - og skulekapasitet for denne delen av kommunen?

Flatøy barnehage ligg rett ved planområdet. Denne har i dag 20 plassar og har plass til å utvide om det er aktuelt.

Meland kommune har generelt god barnehagedekning, med best dekning i Frekhaugområdet. Med auka utbygging med tilflytting nettopp til det same området vil også kapasiteten som i dag er god, verte sett under press.

Legg ein til grunn vurderingar gjort i arealplanen si planskildring punkt 4.1 vil planområdet opna for 50 einingar. Potensialet er då rekna ut frå at 30% av arealet går med til terrengutbygging, vegar og grønt/fellesareal, medan resterande areal er delt ut i høve til gjennomsnittleg tomtestorleik på 0,5 daa. Det er her lagt til grunn at planområdet B_1 ikkje er nemnd i *planføresegnene til arealplanen* punkt 1.6.9 som eit område der det skal leggjast til rette for høg utnytting og konsentrert busetnad. Sidan området ligg sentralt i aksa Frekhaug-Flatøy-Knarvik som i følge planskildringa er eit tettstads-/byutviklingsområde kan ei tettare utbygging enn det som er nemnd over verta aktuelt. Dette vil bli vurdert under reguleringsarbeidet

50 bustadeiningar vil statistisk gje 2 born under 1 år. 8 born i aldersgruppa 1-5 år og 11 born i alderen 6-12, medan gruppa 13 - 15 vil ha 5 born.

Borna som kjem til å busetje seg i området vil sokne til Sagstad skule. I nærområdet - Midtmarka, er det planar under utarbeiding som ferdig utbygd også vil føre med seg eit stort tal nye skuleelevar. Områda rundt Frekhaug er allereie i dag under press med prognosar som syner ei stor elevvekst. Det er nyleg vedtatt at Sagstad skule skal byggast ut. Løysinga for dei andre etablerte skulane er ei vidare utbygging av desse, og for utbygginga i

Midtmarka er det aktuelt med etablering av ein heilt ny skule. Meland kommune må uansett utbygging på Flatøy planlegge for større elevvekst i delar av kommunen.

Avstanden frå planområdet til skulen vert på ca. 3 km. Borna i området har skuleskyss i dag, og dette må halde fram også i framtida.

Fordelar

Med planforslaget vil ein utarbeidde ei heilskapleg plan for tomtedeling med felles infrastruktur. Området vil gje tilbod til busetnad med høg utnytting men der ein likevel tek omsyn til eksisterande utbygging i området når det gjeld høgder og volum.

Planområdet litt nært kollektivknutepunkt. Dette ligg ca. 300 meter unna. Her går det bussar både mot Frekhaug, Knarvik og Bergen. Kollektivdekninga er særst god.

Det er i tillegg skulebuss frå eigen haldeplass. Det er tilrettelagt med gang - og sykkelveg til Knarvik og Frekhaug.

Kommunen si største arbeidsplass i dag med ca. 400 tilsette, Framo Flatøy as, ligg berre med 10 minuttars gange frå planområdet.

Oppsummering:

Vi meiner at dei tilhøva som ei områdeplan skal sjå på i stor grad ikkje er relevante for det aktuelle planområdet.

På bakgrunn av omtalen over kan vi ikkje sjå at vårt prosjekt vil hindre og eller legge andre føringar /utilbørlege band, for ei god utvikling av ei framtidig områdeplan.

Eit utbygd område kan sjåast som ei vidareføring og fortetting av allereie utbygd område. Området elles er prega av einbustader og i denne delen av kommunen vil det vere trong for ei høgare utnytting av området med fleirhushaldsbustader. Ei vidare utbygging bør legge vekt på at fleire bur tettare innanfor det geografiske området.

Vi meiner ein dispensasjon frå kravet til områderegulering vil vere til større fordel enn ulempe for kommunen, utan at det vil gå på bekostning av kvalitet og utforming av den framtidige område-reguleringsplanen.

Med beste helsing



Kari Johannesen
Adm. / Samfunnsplanleggar
Ard arealplan as

Tlf: 55 31 95 00/ 958 32 614

Vedlegg: innkomne merknadar med tiltakshavar sine svar.