

Arkiv: PlanID-
125620160004,
Plannavn-for
Rylandshøgda,
Komnr-4631, FA-L12
JournalpostID: <jplD> 20/5670
Saksbehandlar:
Dato: 03.02.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
038/20	Utval for areal, plan og miljø	11.03.2020
023/20	Alver kommunestyre	14.05.2020

2. gongs handsaming - Kommunal områdereguleringsplan Rylandshøgda, gnr. 343

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

«Alver kommunestyre godkjenner framlegg til områderegulering for Rylandshøgda, PlanID 1256 2016 0004, som vist på plankart sist datert 31.01.2020 og med føresegner av revisjonsdato 31.01.2020. Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova § 12-12.»

Utval for areal, plan og miljø 11.03.2020:

Behandling:

Fellesframlegg v/Malin Knudsen-Krf

Som rådmann sitt framlegg med følgende endring:

Føresegn 3.3 c tas ut. (Det skal ikkje nyttast reflekterande takflater. Fargebruk på bygningar skal tilpassas ein jordfargeskala som ikkje skil seg ut.)

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 038/20 Vedtak:

Innstilling frå APM - 11.03.2020:

Alver kommunestyre godkjenner framlegg til områderegulering for Rylandshøgda, PlanID 1256 2016 0004, som vist på plankart sist datert 31.01.2020 og med føresegner av revisjonsdato 31.01.2020. Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova § 12-12, med følgende endring:

Føresegn 3.3 c tas ut. (Det skal ikkje nyttast reflekterande takflater. Fargebruk på bygningar skal tilpassas ein jordfargeskala som ikkje skil seg ut.)

Alver kommunestyre 14.05.2020:

Behandling:

Innstillinga frå utval for areal, plan og miljø vart samrøystes vedteke.

KO- 023/20 Vedtak:

Alver kommunestyre godkjenner framlegg til områderegulering for Rylandshøgda, PlanID 1256 2016 0004, som vist på plankart sist datert 31.01.2020 og med føresegner av revisjonsdato 31.01.2020. Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova § 12-12, med følgende endring:

Føresegn 3.3 c tas ut. (Det skal ikkje nyttast reflekterande takflater. Fargebruk på bygningar skal tilpassas ein jordfargeskala som ikkje skil seg ut.)

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Formannskapet i tidligare Meland kommune vedtok i møte 20.04.2016, saksnummer 41/2016 at det skal utarbeidast ein områdereguleringsplan for Rylandshøgda på Holsnøy. Målet med reguleringsarbeidet er å leggje til rette for utvikling av områdesenteret Vikebø. Områdeplanen er utarbeida av planavdelinga i tidligare Meland kommune med bistand frå eksterne konsulentar. Formannskapet har vore styringsgruppe.

Oppstart av planarbeidet vart varsla 10.05.2016 med merknadsfrist 03.08.2016. Det vart arrangert folkemøte i samband med varsling om oppstart 24.08.2016. Det kom seks uttalar frå offentlege høyringsinstansar og fem merknadar frå grunneigarar. Innspela og rådmannen sine vurderingar til desse er samla i eit eige dokument.

For nærare opplysningar om planforslaget vert det vist til planomtalen og til tidligare sakshandsaming i UDU, som ligg vedlagt saka.

Offentleg ettersyn og høyring

Planforslaget var til 1. gongs handsaming i Utval for drift og utvikling (UDU) 07.05.2019, som sak 42/2019. UDU vedtok å leggje planforslaget ut til offentlig ettersyn i medhald av plan- og bygningslova § 12-10. Offentleg ettersyn med høyring vart haldt i tidsrommet 28.05.2019 – 09.07.2019. Perioden blei noko utvida på grunn av fellesferien. Det vart arrangert nytt folkemøte i samband med offentlig ettersyn. Det kom inn seks uttalar frå offentlege høyringsinstansar og åtte private merknadar. Det vart fremma seks motsegn til planforslaget. Innspela og rådmannen si vurdering kjem fram av tidligare saksframlegg, som ligg vedlagt saka.

Planforslaget var til ny handsaming i UDU 03.09.2019, som sak 80/2019. Administrasjonen la fram alle endringane som burde gjerast i plan for at dei seks motsegnene kunne bli trekt. UDU vedtok å leggje planforslaget ut på nytt offentleg ettersyn, med premiss at planmaterialet vert revidert i tråd med opplyste endringar frå saksframlegget før utsending. Offentleg ettersyn med høyring vart haldt i tidsrommet 25.09.2019 – 06.11.2019. Det kom inn seks uttalar frå offentlege høyringsinstansar og åtte private merknadar.

På bakgrunn av løysningar ein kom til semje om i dialogmøte 30.08.2019 og det vidare samarbeidde fram til januar 2020 mellom planavdelinga i tidligare Meland kommune, Statens vegvesen, Vestland fylkeskommune og fylkesmannen i Vestland, vart dei seks motsegna til planforslaget trekt.

Vurdering

Administrasjonen viser i hovudsak til vurderingar som kjem fram av saksframlegga knytt til tidligare politisk handsaming. Gjennomgang av uttalar og merknadar med rådmannen si vurdering frå siste høyringsrunde, følgjer under.

Hovudpunkt i uttale/merknad	Rådmannen si vurdering
<p>Statens vegvesen, datert 28.11.2019. <u>1.Merknad til bandleggingssone H740</u> I planframlegget er det sett av ei sone langs fv. 564 til bandlegging etter annet lovverk, H740. § 6.3 i føresegnene omhandler sona: «§6.3 Bandleggingssone etter andre lover (H740) §6.3 Bandleggingssone (H740) Omsynsone for areal avsett til framtidig veg.» Statens vegvesen meiner det vil vere meir riktig å nytte kode H710, bandleggingssone for regulering etter plan- og bygningsloven. Vidare krevjar vi at føresegna i større grad må klargjere føremål med bandleggingssona. Etter vårt syn er ikkje §6.3 tydeleg nok på føremål med bandleggingssona og restriksjonar på tiltak innanfor sona. Vi krevjar difor at kommunen tydeleggjer føresegna. Statens vegvesen gjer framlegg om følgjande føresegn: <i>«Bandleggingssona omfattar del av fv. 564 Rosslandsvegen og arealet inntil 50 meter frå vegmidte , der det er pågåande planarbeid . Bandleggingssona skal sikre areal til framtidig vegutviding, gang - og sykkelveg og tilhøyrande tiltak. Når det føreligg godkjent reguleringsplan for utbetring av fv. 56 4 og etablering av</i></p>	<p>Tatt til følgje. 1. Bandleggingssone H740 er endra til H710 i plankart og føresegna. Statens vegvesen sitt framlegg til føresegn er tatt inn i plan. 2. Tema har fått ein djupare omtale i planomtalen under kap. 7.12.</p>

gang - og sykkelveg gjennom planområdet vert bandleggingssona oppheva. Det kan ikkje gis løyve til tiltak innanfor bandleggingssona.»

2.Statens vegvesen meiner samstundes;

at bakgrunn for både bandleggingssona og rekkefølgekrava knytt til fv. 564 burde fått ein djupare omtale i planomtalen. Det vil gi betre grunnlag for vurdering dersom ein seinare skal vurdere tiltak opp mot omsynet bak rekkefølgekrava og bandlegginga.

3.Merknad til rekkefølgekrava

Om §7.1 Før rammeløyve/løyve i eit trinn

Føresegn §7.1 a) og b) setter rekkefølgekrav knytt til henholdsvis fv. 564 ved Fløksand/Leiro og fv. 248 med tilhøyrande gang- og sykkeltilbod. På grunnlag av overskrifta tolkar Statens vegvesen føresegn 7.1 slik at krava som er satt må vere innfridd før anten rammeløyve eller løyve i eit trinn kan gis. Ordlyden i punkt a) og b) kan derimot mistydast, og vi krevjar difor at den vert endra til å samsvare med overskrifta. Konkret ber vi om at ein stryk «i eit trinn» i §7.1, punkt a) og b).

4.Støy jf. kap. 7.9 i planbeskrivelsen

Vi gjer merksam på at dersom det vert planlagt nye bustader i gul støysone, skal kommunen krevje at det vert utarbeida ei støyfagleg utgreiing saman med planframlegget, jamfør retningslina for handsaming av støy i arealplanlegging (T-1442/2012). Vi gjer særleg merksam på støyretningslina sine krav knytt til støynivå på uteopphaldsareal og på fasade (stille side).

5.Merknader til plankartet

Feil siktsoner i kryss og avkjørsler God sikt er avgjerande for å ivareta trafikktryggleiken i kryssområda. I krysset mellom Eikelandsvegen og levegen, begge fv. 5316, gjeld ordinær vikeplikt frå høgre, jf. figur D.6 i handbok N100 Veg- og gateutforming. Siktsonene som er vist i plankartet gjeld i forkjørsregulerte kryss, og krava er vesentleg annleis. Vi krevjar at dette vert retta opp. Dette vart også påpekt ved 1.gangs offentleg ettersyn.

6.Byggegrenser i offentlege kryss

I vår uttale til 1.gangs offentleg ettersyn gjorde vi også merksam på

3.Rekkefølgekrava er endra i tråd med krava frå Statens vegvesen.

4.Tatt til orientering.

5. Siktsonene er endra i tråd med krav frå N100.

6.Byggegrensane er endra i tråd med veglovas § 29 fjerde ledd.

7. Føresegn § 4.1 bokstav e) sikrar at eigedom innafor BFS9a får opparbeidd ein ny avkjørsle når BKS7 vert utbygd og då at dagens avkjørsle mo fv.564 vert stengd.

<p>byggjegrensa i kryss mellom offentlege veger, som er 60 meter x 60 meter. Vi krevjar at denne byggjegrensa vert lagt til grunn for områda BFS1a, BFS1g og BFS6g-h.</p> <p><u>7.Tilkomst til BFS9a</u></p> <p>Ved 2.gangs offentleg ettersyn er det gjort vesentlege endringar i områda rundt bustadområdet BFS9a. Dette området er no omringa av område BKS7b. Slik areala er vist, meiner Statens vegvesen at område BFS9a bør få tilkomst frå lokalvegnettet i område BKS7b, istadenfor å ha eiga avkjørsle frå fv. 564. Vi ber om at det vert utforma ein føresegn som sikrar at dagens tilkomst, f_SV12, skal stengast når områda rundt BFS9a vert utvikla og lokalvegnettet er på plass.</p>	
<p>Hordaland fylkeskommune, datert 30.11.2019.</p> <p>Hordaland fylkeskommune vil syne til Statens vegvesen sitt fråsegn og dei merknadane som gjeld trafikktryggleik og formulering av rekkefølgjekrav. Det er viktig for fylkeskommunen med vegløyningar som sikrar trafikktryggleiken, og vi støttar Statens vegvesen i deira vurderingar i saka. Hordaland fylkeskommune har ingen vesentlege merknader til planforslaget, men syner til Staten vegvesen sine merknadar om trafikktryggleik og rekkefølgjekrav no som planen er til andre gongs handsaming.</p>	<p>Tatt til orientering.</p>
<p>Fylkesmannen i Vestland, datert 29.11.2019.</p> <p>1.I oppdatert planskildring vert forvaltningsplan for Rylandsvassdraget, og RPR for verna vassdrag vurdert opp mot tiltak i områdeplanen på ei oversiktleg måte. I planskildringa står det mellom anna: «<i>Arealformål langs vassdraget i områdeplanen for Rylandshøgda vert regulert til LNFR område, utan moglegeheit for utbygging. Reguleringsføresegn til VA og overvatnhandsaming, sikrar at avbøtande tiltak mot avrenning til vassdraget vert sikra i vidare planarbeid.</i>»</p> <p>Vi kan ikkje sjå at det er riktig at det ikkje vert opna for meir bygging i LNFR7 og 8. I føresegn § 5.4.1 vert det opna for tilbygg eller påbygg på 30 m² og uthus på 15 m².</p> <p>Til første gongs ettersyn skreiv vi at: «<i>Når det gjeld LNF-spreidd områda har</i></p>	<p>Tatt til følge.</p> <p>1.Formålsgrensene til LNFR7 og LNFR8 i retning mot Rylandsvassdraget er trekt inn til eksisterande byggliv (veggliv). 50 meters byggjegrense frå vassdragets strandline er tatt inn i plankartet.</p>

kommunen vurdert at planen ikkje opnar for meir enn kommuneplanen opnar for. Fylkesmannen kan godta at desse tomtane framleis har same status som i kommuneplanen, men det må leggast ei konkret byggegrense mot vassdraget inn i plankartet.»

Eigedom 43/52,54 og 43/65 ligg i føresegna til kommuneplanen i liste øver eigedomar som skal definerast som LNF-spreidd eksisterande fritidsbustadar. Desse eigedomane er lagt inn med LNFspreidd føremål i plankart til områdeplan med tilhøyrande føresegn 5.4.1 a. Siste punkt i føresegn 5.4.1 a omhandlar byggegrense mot vassdrag og er ikkje i samsvar med byggegrense satt i plankartet. Planen må rettast opp slik at det er samsvar mellom kart og føresegn. Ettersom vi ikkje kan sjå at byggegrensa i desse formåla er konkret vurdert og fordi dette området ligg i grøntområde mellom verna vassdrag og veg og innafor område for verna vassdrag, kan vi ikkje sjå at kommunen kan sette byggegrensa slik den visast i kartet. Det ser ut som byggegrensa er satt 4 meter frå vassdraget. Kommuneplanen opnar heller ikkje for dette. I føresegna til kommuneplanen punkt 1.6.5 som omhandlar tiltak på bygd fritidseigedom der byggegrense mot sjø, vatn og vassdrag ikkje skal gjelde, står det i siste punkt: «Tiltak kan likevel ikkje plasserast nærare sjø og vassdrag enn eksisterande bygningar (bygg/veggliv)». Deler av området LNFR7 i områdeplanen er i kommuneplanen vist som friområde. Kommuneplanen opnar ikkje for LNF-spreidd der. Vi meiner også at byggegrense å formålsgrænse må samsvare, slik at det ikkje vert rom for tvil om kva som gjeld.

2.Vi har også ein merknad til at føresegn til LNFR6 er lagt under bruk og vern av sjø og vassdrag. LNF er ikkje eit underformål av bruk og vern av sjø og vassdrag og må leggast under føresegn til LNF formål.

3.Fylkesmannen har motsegn til områda LNFR 7 og 8 slik dei ligg i plankartet. Vi vurderer at omsynet til verna vassdrag ikkje vert godt nok ivareteken i desse områda. Fylkesmannen kan trekkje motsegna

2.Føresegn til LNFR6 er flytta frå bruk og vern av sjø og vassdrag til under LNFR formål.

3.Motsegn frå fylkesmannen i Vestland vart formelt trekt 16.01.2020

<p>om formålet og byggjegrensa mot vassdraget vert trekt tilbake til veggliv på eksisterande fritidsbustad slik at det ikkje vert motstrid mellom kart og føresegn.</p>	
<p>NVE, datert 28.10.2019. NVE prioriterer å gi innspel og uttalar til overordna planar og rettleiing/opplæring til kommunar med store utfordringar innanfor vårt saksområde. I tillegg prioriterer vi å gi uttalar til reguleringsplanar der det vert bede om fagleg hjelp til konkrete problemstillingar. Dette går fram av brev til kommunane datert 29.09.2017 om «NVEs bistand og verktøy i arealplanleggingen», der vi ber kommunen om å skrive tydeleg i oversendingsbrevet kva ein eventuelt ynskjer hjelp til i den enkelte sak. I denne saka kan vi ikkje sjå at det er bede om slik hjelp. NVE gjev difor ikkje konkret fråsegn i denne saka.</p>	<p>Tatt til orientering.</p>
<p>NGIR, datert 08.10.2019. 1.Stad- og tilkomst for henting av avfallsdunkar: I Meland (og NGIR området forøvrig) kommune har kvart einskild hushald rett til å kunna setja fram opptil to dunkar (to fraksjonar) til levering av avfall kvar veke. Det er viktig at det vert sett av tilstrekkeleg areal for hentestad(ar) for dunkane. Ved felleisløysingar må behaldarar som gjev same volum pr. hushald veljast. 2.Det bør vurderast moglegheit for nedgravde avfallsløysingar. I tillegg er det viktig at tilkomstveggar - til hentestadar - har tilstrekkeleg breidde og tåler tilstrekkeleg akseltrykk, slik at renovasjonsbilen kan nytta dei. Hentestadane bør liggja i eit område som er plant, og renovasjonsbilen må kunna gjera operasjonar utan å vera til hinder for anna ferdsel. Renovasjonsbilen bør kunna snu ved hentestadane. Alternativt må ein ha gjennomkøyringsveggar (for å unngå rygging). Leikeplass og liknande bør ikkje liggja i nærleiken av hentestadane. Tilkomstveggar og snuplassar bør ha fast toppdekke, og verfa brøyt når det er snø og is.</p>	<p>Tatt til følgje. 1. Område satt av til avfallshandtering har ein tilstrekkeleg storleik til at kvar hushald kan setja fram to dunkar. 2.Føresegn § 5.1.5 inneheld krav til utforming av område avsett til renovasjonsanlegg i tråd med NGIR si merknad.</p>
<p>Bergen Havn, datert 09.10.2019. Ut i fra mottatt dokumentasjon kan vi ikke se at planen berører kommunens sjøområde ettersom Rylandsvatnet ikke ser ut til å være farbart fra sjøen. Vi har dermed ingen merknader i</p>	<p>Tatt til orientering.</p>

<p>saken.</p> <p>Berit Io & Konrad Emil Io, Rosslandsvegen 1442 og Ryland 95, datert 01.10.2019. Ønsker å få vite hvilke lovparagrafer kommunen legger til grunn for å regulere en eiendom som de selv har unntatt fra denne reguleringsplanen?</p> <p>Øystein Kim Eikeland, 6438 Watercrest Way, Lakewood Ranch, Florida 34202, datert 29.09.2019. Eg skriver angående min eiendom 43/135 som ligger på Ryland i Meland kommune. Denne eiendommen var utskilt fra gårdsbruket 43/3 som tilhørte min mor allerede i 1999 som en gave til meg. Denne eiendommen var godkjent allerede tilbake i 1999 av Meland kommune styret/formann styret som boligeiendom, og eg har fullt planer om å bruke dette godkjente bolig eiendommen til min fremtidige hus, siden det er her på Ryland eg er oppvokst. Etter nøye gjennomgang av plankartet fra 25-09-2019 er min eiendom tegnet in som friareal. Dette må rettest og omgjøres til det denne eiendommen var godkjent til av Meland kommune i 1999. Eiendommen 43/135 må omgjøres til bolig eiendom.</p>	<p>Til opplysning.</p> <p>Offentlege organa og private personar har høve til å regulere heile eller delar av ein eigedom jf. Pbl §§ 3-7 og 12-2, jf. § 12-11.</p> <p>Tatt til følgje.</p> <p>Arealformål knytt til eigedom 343/135 er endra frå leikeareal til bustadområde og ligg no under BFS6c med dei same rekkefølgekrava som dei andre eigedomane.</p>
<p>Kåre Bodvar Nilsen, gnr. 43, bnr. 61, datert 27.10.2019. Som eier av tomt nr 61 g nr 43 ser jeg at man har redusert tomten min til 1,7 mål og har lagt veien over mitt stykke. Dette er ikke greit, jeg ber om at stykke mitt blir tegnet inn med det rette mål og at man finner en annen trase for veien og ikke over mitt stykke.</p> <p>Sigrid Nilsen Sæd, gnr. 43, bnr. 74, datert 03.11.2019. Undertegnede er eier av tomt med gnr. 43, bnr.74. Denne tomten var opprinnelig en hyttetomt. Byggeløyve for hytte ble gitt av Meland kommune 20.8.1971. Tomten er vestvendt, og har flott utsikt når skog blir fjernet. Grunnforholdene på tomt er fjell med liten overdekking. Tomten er lett å bygge ut. Denne tomten er i sin helhet utlagt til friområde i ny reguleringsplan. Dette vil medføre at denne tomten som i dag har betydelig verdi vil bli verdiløs. Om min tomt blir utlagt til friområde vil</p>	<p>Tatt til følgje.</p> <p>Planlagd ny veg i område via eigedom 361/43 er fjerna. Illustrerande avkjørsle pil er lagt inn i plankartet for mogleg framtidig trase ved utbygging av BKS7.</p> <p>Tatt til følgje.</p> <p>Eigedom 343/74 ligg no i sin heilhet regulert som del av BKS7.</p>

<p>det i medhold av plan og bygningsloven §15-2 bli fremsatt krav om innløsning. Ber derfor om at min tomt i sin helhet blir regulert til å bli en del av BKS7.</p>	
<p>Eivind Isdal, gnr. 43, bnr. 134, datert 06.11.2019. Har innsigelse på at GBNR 43/134 er foreslått omregulert fra eiendom tiltenkt boligbyggeførmål (BFS), som vist i eldre utkast til områdeplaner, til grøntareal (LNFR9) og vei (SGS 2/SVG). Eiendom fremstår i dag som delvis opparbeidet, med vei, vann og kloakk lagt frem til tomtegrense. Sammen med foreslåtte endringer på vei med tilstøtende veigrunn (SGS2/SVG), vil tomten i all hovedsak være opparbeidet uten gjenværende naturlig grøntareal. Mener derfor at eiendommen ikke vil tjene det førmål som er tiltenkt i områdereguleringsplanen (LNFR) men at den bør holdes som område tiltenkt boligbyggeførmål (BFS).</p>	<p>Ikkje tatt til følgje. Store delar av eigedom 343/134 ligg innafor 50 meters byggjegrænse frå senterline til fv.564 og innafor 50 meters byggjegrænse frå strandlina til Rylandsvassdraget. Statens vegvesen krev at 50 meters byggjegrænse ved fv. 564 vert oppretthaldt i plan, for å sikre at areala ikkje kjem i konflikt med reguleringsplanen for Fløksand-Vikebø. Fylkesmannen i Vestland krev at areal i nærleik av Rylandsvassdraget ikkje vart ytterligare nedbygd, for å sikra allmenn tilgang og redusera sjansa for tilsgiv av forureina massar uti vassdraget. Føresetnad for at motsegna til plan på desse punkta kunne verta trekt var å regulera areala som LNF/grønt og/eller friareal.</p>
<p>Therese Nilsen, gnr. 43, bnr. 83, datert 06.11.2019. Ønsker merknad om mulighet for omgjøring av tomten 43/83 fra fritidsboligtomt til boligtomt.</p>	<p>Til opplysning. I tidligare planutkast var eigedom 343/83 regulert som friareal. I noverande planforslag er tomta regulert for fritidsbustad. For å få eigedomen endra til bustadtomt må ein søke om dispensasjon frå arealførmål i vedtatt plan. Kommuneplanen stiller blant anna krav til vann, veg og avløp til bustadtomtar. Det er satt krav i områdeplanen for Rylandsvassdraget at ved utbygging av BKS7 skal det leggjast til rette for veg tilkopling frå BFS8 til BKS7. Planen opnar òg eigedomar innafor BFS8 kan søke om bruksendring frå fritidsbustad til bustadtomt.</p>
<p>Rylandshøgda velforening, datert 05.10.19. Vi ba opprinnelig om at det måtte reguleres for fartshumper på veiene inne i byggeføltet av trafikkisikringshensyn. Dette ble ikke tatt til følgje, og begrunnet med at det reguleres for fartsgrense 10 km/t og at dette vil være tilstrekkelig for å sikre myke trafikanter som ferdes på disse veiene. Vi ber om at denne saken tas opp til ny drøfting og at beslutningen om å regulere til fartsgrense som eneste trafikkisikringstiltak revurderes i vår favør.</p>	<p>Tatt til følgje. Det er no tatt inn i føresegna at det skal etablerast fartsputar kvar 100 meter på tilkomstvegane til eigedomane innafor planområdet.</p>

<p>Eldrerådet i Meland kommune, datert 05.12.2019. Eldrerådet har ingen merknader til planen.</p>	<p>Tatt til orientering.</p>

Vurderinger knytt til tema

Barn og unges oppvekstvilkår.

Innanfor planområdet er det avsett fem lokaliteter for leikeplass som følger kommuneplanens krav til kvalitet og utforming. Framtidige bebuarar vil ha kort avstand til Leirdalen idrettsanlegg i sør, Rossland skule med basseng og uteopphaldsareal i nord, og lett tilkomst til skog og sjø ved friluftsområdet Rylandsneset i vest. Vidare detaljregulering av BKS7 og BKS11 vil supplera Rylandshøgda med ytterligere opparbeida areal for leik og sosialt samvær. Gjennomføring av planen styrkar grunnlaget for barn og unge si moglegheit til å vakse opp i eit aktivt utandørs miljø med tett kontakt til naturen og andre utandørs aktivitetar.

Folkehelse

Turvegar og hjortetråkk er kartplassert under synfaring og storparten er teke vare på i planframlegget. Ved dugnad og i samband med framtidig detaljregulering kan desse oppgraderast til permanente stiar, som vil gjera det meir attraktivt for lokalbefolkninga å ferdast i skog og mark i nærleiken av si eige bustad. Rylandshøgda skal vera eit bustadområde som er inkluderande for alle menneske uavhengig av livssituasjon. Planen sikrar det med krav til at 50% av nye bueingar skal vera universell tilgjenge, samd uteopphaldsareal og infrastruktur, skal vere universelt utforma.

Naturmangfald

Store delar av planområdet ligg i kommuneplanen under omsynsone for nedslagsfeltet til Rylandsvassdraget. Vassdraget vart teke inn i nasjonal verneplan IV for vernande vassdrag i 2005. Forvaltningsplanen for Rylandsvassdraget er brukt som eit styringsdokument for plassering av arealformål i plan, med tilknytte reguleringsføresegn som varetar fleire av delmåla og anbefalte tiltak ved gjennomføring av plan. Planomtalen under kap. 7.15 skildrar nærmare kva planfaglege grep ein har tatt inn i områdeplanen for å sikra vasskvaliteten i Rylandsvassdraget. Planen legg til grunn at det er tilstrekkeleg kunnskapsgrunnlag og dermed ikkje bryt med prinsippa i naturmangfaldslova. Det er ikkje registrert kritisk eller sterkt trua raudliste artar i planområdet. Rådmannen vurderer at planframlegget sikra at viktig naturmangfald i område, vert ivarettatt ved gjennomføring av plan.

Økonomi

Eigendomen gnr. 343, bnr. 96 er eigd av tidligare Meland kommune og omfattar store delar av dei offentlege vegane og ubygd areal vest for fv. 248. På tomten er det i hovudsak

regulert inn areal for bustad, leikeplass, renovasjon, friområde og veg. Planen stiller krav til kva infrastruktur som må vera på plass, før ein oppføra bustader. For å i gang ei utvikling av område i nærmaste framtid, kan kommunen om ynskeleg sjølv gå i gang med arbeida. Fleire innbyggjarar i gangavstand til nærsenter Vikebø kan skape grunnlag for eit utvida handels- og tenestetilbod i område, og kan gje kundegrnlag for eit styrka kollektivtilbod.

På austsida av fv. 248 ligg det i hovudsak eit samla utbyggingsfelt for oppføring av bustader med krav om vidare detaljregulering. I feltet er det òg satt krav til felles planlegging av område, for å sikre gode og heilskapelege løysningar av naudsynt infrastruktur.

Konklusjon

Rådmannen vurderer at det planforslaget som no er utarbeidd er klar for sluttbehandling og godkjenning. Plankart, føresegner og planomtale har nokre endringar etter sist offentleg ettersyn, jf. kommentarar til merknadane. Grunneigarar det gjeld vart varsla i eit eige brev om desse endringane med merknadsfrist satt til 21.02.2020. Endringane vert rekna for mindre, der det ikkje er trong for ny høyring.

Vedlegg i saken:

25.02.2020	1.Plankart_31.01.2020	1355087
25.02.2020	2.Føresegner_31.01.2020	1355088
25.02.2020	3.Planomtale_31.01.2020	1355089
25.02.2020	4.ROS-analyse_17.12.2018	1355090
25.02.2020	5.VA-rammeplan-fagnotat_18.01.2019	1355091
25.02.2020	6.Kulturhistoriske registreringar_2017	1355092
25.02.2020	7.Vegtekniske forklaringer-notat_27.04.2018	1355093
25.02.2020	8.Vedtak_høyring og offentleg ettersyn_07.05.2019	1355094
25.02.2020	9.Vedtak_ny høyring og offentleg ettersyn_03.09.2019	1355095