

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Alexander Helle	FA-L12	16/928

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
42/2019	Utval for drift og utvikling	PS	07.05.2019

Offentleg områdeplan for Rylandshøgda - Offentleg ettersyn. 1. gongshandsaming

Vedlegg:

Høyringsinnspel_oppstart_med_kommentarar_29.04.19
Plankart 29.04.19_rylandshogda_A3
Planomtale_Rylandshogda_29.04.19
Føresegner_Rylandshogda_29.04.19
VA-rammeplan Rylandshøgda - Fagnotat 18.01.19
VA-rammeplan_GH001
VA-rammeplan_G001_komprimert

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Formannskapet i Meland vedtok i møte 20.04.2016, saks nr. 41/2016 at det skal utarbeidast ein områdereguleringsplan for Rylandshøgda i Meland. Målet med reguleringsarbeidet er å leggje til rette for utvikling av områdesenter Vikebø.

Planprosess

Områdeplanen er utarbeida av planavdelinga i Meland kommune med bistand frå eksterne konsulentar. Formannskapet har vore styringsgruppe. Oppstart av planarbeidet vart varsla 10.05.16 med merknadsfrist 03.08.16. Det vart arrangert folkemøte i samband med varsling om oppstart 24.08.16. Det kom 6 uttaler frå offentlege høyringsinstansar og 5 innspel frå grunneigarar (eit innspel kom etter utgått frist). Innspela og rådmannen sine kommentarar til desse er samla i eit eige dokument.

Særskilt om private merknader:

Merknad nr 1, Danielsen: Område B_11 inngår i tilgrensande reguleringsplanarbeid som er starta opp. Nedre del av område B_20 er flytta over til denne tilgrensande reguleringsplanen for at samanhengane skal bli ivaretatt.

Styringsgruppa har under arbeidet sendt signal om at det er viktig å få opna opp for utvikling av Vikebø-krinsen, der det i mangel av overordna planar og utdatert infrastruktur har vore bygd lite bustader dei seinaste åra. Det har også kome innspel om å leggje til rette for innbyggjarar i alle livsfasar, spesielt eldre og hushald med låg inntekt.

Som ein del av planarbeidet har Hordaland Fylkeskommune utført ei arkeologisk registrering. Det

vart ikkje gjort funn av automatisk freda kulturminne, men fire steinmurar vart registrert som nyare tids kulturminne. COWI har utarbeida VA-rammeplan, og Multiconsult har bistått som vegkonsulent og med utarbeiding av risiko og sårbarheitsanalyse

Forhold til kommuneplan

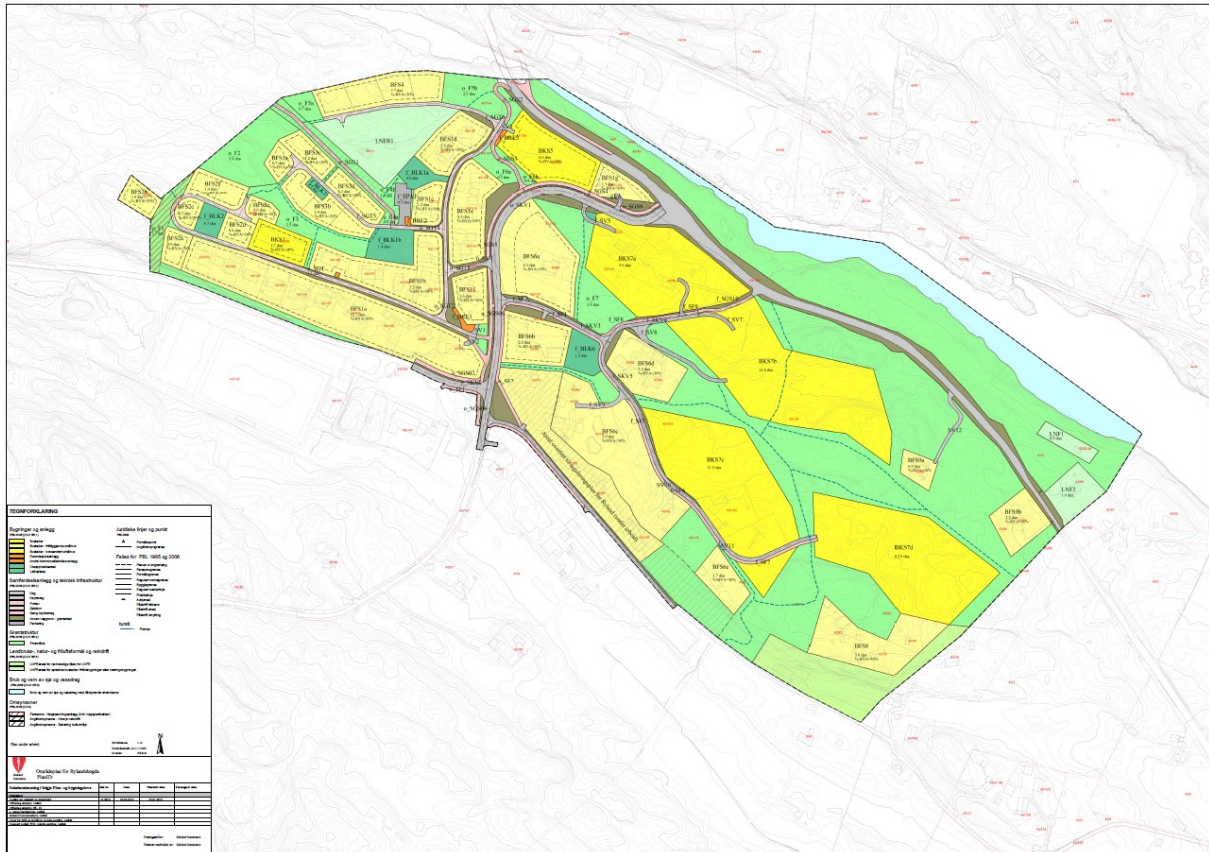
Planområdet er i kommuneplanen sin arealdel (KPA) 2015 - 2026 vist som framtidig bustadsområde B_14 og B_20 med krav om felles planlegging, H_810_4. Deler av planområdet ligg innanfor omsynssone H190_1 Rylandsvassdraget og H510_2 landbruk. I Vest grensar planområdet til det statlege sikra friområdet Rylandsneset (Lunden)

Områdeplanens rekkjefølgjeføresegner følgjer i hovudsak krava frå KPA. Bygd areal (BYA) er oppjustert noko for eine- og tomannsbustader, her er det opna for 30% BYA. For rekkjehus er BYA sett til 60%. Avstand til næraste leikeplass er for nokre bustader litt lenger enn kommuneplanens krav om maks 50 meter, på grunn av eksisterande bustadstruktur.

Nye bustadsområde vest for Fv. 248 Eikelandsvegen knyter seg til eksisterande infrastruktur i etablert buområde. For dette delområdet legg forslag til detaljplan opp til at dei nye einingane (ca. 20 stk) skal kunne nytta eksisterande/etablert skuleveg til Rossland. Eksisterade vegareal er på det smalaste under 4 meter, med bustadhus på begge sider. Etablering av fortau på begge sider av vegen er difor problematisk. For området i aust, der det er krav om detaljplan før utbygging, vil bilfri gang-/sykkelveg til næraste skule vera eit rekkjefølgjekrav før utbygging.

Trafikksikring er i planen freista ivareteke ved å regulera eksisterande veg til gatetun, gater med blanda trafikk på fotgjengar sine premiss. Trafikksikringstiltak som fartsdumpar er tilrådd. Mellom dei ulike bustadfelt og leikeområda er det lagt opp til ikkje køyrbare snarvegar/turstiar. Snarvegane er også knytt opp mot eksisterande skuleveg til Rossland skule.

Om planframlegget



Figur 1: Reguleringsplankart datert 29.01.2019

Planframlegget legg opp til mindre nabolag/ bustadfelt i grønne omgjevnadar. Innanfor planområdet er det regulert for bustader ved etablering av nye bustadfelt og fortetting av eksisterande bustadområde. I område-reguleringa har det vore særleg fokus på løysningar for infrastruktur, felles friareal, rammer for utbygging og oppdeling av utbyggingsområder med rekkjefølgjekrav.

På vestsida av planområdet (vest for Fv. 248 Eikelandsvegen) er tre bustadfelt detaljregulert. Dette opnar for 20 nye tomter for eine- og tomannsbustader. Desse vert knytt til eksisterande veginfrastruktur gjennom dagens bustadfelt. Det vert sett krav om framføring av teknisk infrastruktur til eigedomane og opparbeiding av felles sosial infrastruktur, som stiar og leikeplassar.

For nokre tomter er det opna for at ein kan søka om oppføring av rekkjehus. Føremålet er å leggja til rette for rimelegare husvære for uetablerte som har utfordringar med å kjøpe sin eigen bustad. Meland tomteselskap AS er grunneigar for store deler av desse tomtene, og det ligg såleis godt til rette for å utvikla bustadsosiale tiltak her.

På austsida av Fv. 248 vert det stilt krav om opparbeiding av nytt kryss og tilkomstveg til nye bustadfelt. Her er det også krav om detaljregulering. Desse krava gjeld ikkje for mindre endringar på eksisterande bustader og fritidseigedomar. Avhengig av val av bustadtypar i detaljreguleringa kan ein sjå for seg minimum 30 nye bustadtomter i dette området.

Det er fleire fritidseigedomar i planområdet. For storparten av desse er det høve til å søkje om bruksendring til heilårsbustad.

Infrastruktur

Fylkesvegnettet til og gjennom planområdet er av låg standard. Statens vegvesen arbeidar med

reguleringsplan for ny veg frå Fløksand til Vikebø. Grunnundersøkingar i dette arbeidet har vist at dagens fylkesveg er i dårleg stand ved Leiro, og det er ikkje ynskjeleg med vesentleg trafikkauke på vegen før denne delen av vegen er utbetra/lagt om. Planen er under arbeid, og prosjektet er prioritert i Nordhordlandspakken.

Fv. 248 Eikelandsvegen gjennom planområdet har også låg standard, og manglar gang- og sykkelveg/fortau. Oppgradert veg til dagens standard, med gang- og sykkelvegar og fortau er regulert i plankartet.

Risiko og sårbarheit

Det er utarbeida ei Risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS) i samband med planarbeidet. Den største risikoen er knytt til trafikale tilhøve. Gjennom reguleringsarbeidet har ein søkt å redusere risikoen til eit akseptabelt nivå. Dette gjeld mellom anna risiko for ulukke i av/påkøyrslar. Formannskapet som styringsgruppe rådde til at områdeplanen vert fremja utan krav til utviding av Fv. 248 og opparbeiding av gang- og sykkelveg langs denne. Det er sett krav om at utbetring av Fv. 564 ved Leiro må vera sikra gjennomført før ein kan utvikla område for konsentrert busetnad.

Vurdering

Folkehelse

Det er regulert samanhengande grønstruktur gjennom planområdet, noko som er positivt for menneske, plante- og dyreliv, og som kopling til friområde omkring. Sentralt i planområdet er det regulert offentleg parkeringsplass til friområdet Rylandsneset. Det er regulert felles møteplassar for sosialt samver og leik til kvart utbyggingsområde. Prinsipp for universell utforming ligg til grunn for planframlegget, og det er krav om at minst 50% av husværa skal vera tilgjengeleg buening.

Miljø

Det er lagt opp til ei relativt konsentrert utvikling av planområdet. Fleire innbyggjarar i gangavstand til nærsenter Vikebø kan skape grunnlag for eit utvida handels- og tenestetilbod på Vikebø, og kan gje kundegrunnlag for eit styrka kollektivtilbod. Bekkedrag og myrer er bevart som flaumvegar. Det er registrert parkslirekne ved Rosslandsvegen, innanfor planområdet. Parkslirekne er ein framand art som er sær s uønska i Norge. Rylandsvassdraget er ivareteke med grønstruktur mellom Rosslandsvegen og vassdraget. Det er krav om at Rylandsvassdraget med naudsynte tiltak skal sikrast mot ureining i anleggsfasar.

Økonomi

Eigendomen Gnr. 43 Bnr. 96 er eigd av Meland utbyggingselskap AS.

Planen legg opp til at det kan inngåast utbyggingsavtale om utbygging av offentlege anlegg, til dømes trafikkanlegg og kommunalteknisk infrastruktur.

Oppgradering av Fylkesveg 248 Eikelandsvegen og kryss mot levegen, samt gang- og sykkelveg langs fylkesveg og ny offentleg parkeringsplass til friområdet Rylandsneset, er regulert i plankartet, men det er ikkje knytt føresegnar til gjennomføring av desse tiltaka. Det er ikkje tatt stilling til om kommunen skal bere kostnadene.

Konklusjon

Rådmanen rår til at Utval for drift og utvikling sluttar seg til framlegg til områderegulering av Rylandshøgda i Meland. Bakgrunnsnotat datert 07.04.2016 er lagt til grunn for arbeidet, og utvalet finn at planframlegget i hovudsak er i samsvar med føringar gjeve ved oppstart, plankrav i kommuneplanens arealdel godkjent 17.06.2015 og statlege og regionale føringar. Kravet til bilfri gang- og sykkelveg til næraste skule er løyst i plankartet, m.a. ved regulert gatetun, men det er ikkje

tatt inn rekkefølgekrev til gjennomføring. Dette må utgriast fram til 2.gongs behandling av planen.

Framlegg til vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, legg Utval for drift og utvikling framlegg til reguleringsplan ut til offentlig ettersyn:

Områdeplan for Rylandshøgda, Planid. 1256 20160004, vist på plankart sist datert 29.04.2019, med tilhøyrande planomtale datert 29.04.2019, føresegner datert 29.04.2019 og VA-rammeplan datert 18.01.2019

Utval for drift og utvikling - 42/2019

UDU - behandling:

Arealplanleggar Alexander Helle orienterte.

Leiv Jan Fosse varsla at han ville ha sin habilitet vurdert då han er eigar av del av området.

Leiv Jan Fosse vart samrøystes erklært inhabil i saka.

UDU - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, legg Utval for drift og utvikling framlegg til reguleringsplan ut til offentlig ettersyn:

Områdeplan for Rylandshøgda, Planid. 1256 20160004, vist på plankart sist datert 29.04.2019, med tilhøyrande planomtale datert 29.04.2019, føresegner datert 29.04.2019 og VA-rammeplan datert 18.01.2019.