

Arkiv:

<arkivID><jplD>
PlanID-
125620170002,
Plannavn-
Områderegulering
for Dalstø-
Mjåtveitstø, Komnr-
4631, FA-L12

JournalpostID:

Saksbehandlar:

Dato:

08.09.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
004/20	Utval for Areal, plan og miljø - styringsgrupper	16.09.2020

Områderegulering Dalstø-Mjåtveitstø, orientering om skule og avklaring av vidare planlegging

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Føremålet med saka er å få ei avklaring av vidare arbeid med plassering av areal for ny barneskule i områdeplanen for Dalstø-Mjåtveitstø.

Utval for Areal, plan og miljø - styringsgruppe 16.09.2020:

Behandling:

Rådgjevar plan Merethe Tvedt orienterte i saka, og Tvedt og leiar for arealforvaltning Siril Sylta svara på spørsmål.

Jogeir Romarheim (KRF) ba om gruppemøte.

Utvalet kjem med følgjande styringssignal i det vidare planarbeidet:

Utvalet støttar vedtak som er gjort i tidlegare Meland kommune i saka med omsyn til offentleg formål.

Seks medlemmar røysta for dette framlegget. Leif Taule (SP) vil at området vert lagt som bustadformål med detaljregulering, og støtta rådmannen sitt framlegg.

APMST- 004/20 Vedtak:

Utval for areal, plan og miljø vil oppretthalda vedtak som er gjort i Meland kommune om offentleg formål.

Politisk handsaming

Utval for drift areal, plan og miljø (APM) er styringsgruppe for offentlege planer. Styringsgruppa skal gje signal om vegval i planarbeidet undervegs i prosessen.

Bakgrunn og historikk:

Arbeidet med Områderegulering Dalstø-Mjåtveitstø (B8 og B9) har pågått over tre år i Meland kommune. Området ligg som ein forlenging av eksisterande bustadfelt i Mjåtveitmarka, og strekk seg vidare til Dalstø. Planarbeidet er eit offentleg, privat samarbeid

(OPS) mellom Alver kommune og utbyggjar Furufjellet AS. Det er ein offentlig plan.

Områdeplanen planlegg for ein variert og konsentrert bebyggelse. Det blir tilrettelagt for høg utnytting og antall bueiningar er omtrentleg satt til 750. Planområdet planlegg for ei trinnvis utbygging, med tilkomst både frå Dalstø og Mjåtveitstø. Planområdet tilrettelegg for ein ny barnehage og ny barneskule. Meland formannskap har vore styringsgruppe for områdeplanen.

Vedtak som er gjennomført undervegs er:

- Overordna trafikkrapport/analyse, SWECO
- Plassering av areal for ny barneskule, OPA form arkitekter AS. (vedlagt).
- Mellombels bygge og deleforbod, Utval for drift og utvikling, UDU

Areal for plassering av ny barneskule i områdeplanen:

Historikk:

Areal for ny barneskule blei først tatt opp når kommuneplanen for Meland blei rullert på deltema. Kommunestyret vedtok 8.3.17 at det skulle gjerast vurderingar av plassering av barneskule i området Dalstø – Frekhaug. Sjå kartutsnitt under.



Kart over Dalstø-Frekhaug

Skuleplasseringa er gjort frå eit Meland perspektiv i mars 2017, og med bakgrunn i:

- Når arealdelen til kommunedelplanen for Meland blei vedtatt i 2015 var det lagt inn fleire nye bustadområde rundt Sagstad skulekrins. Fleire var meldt oppstart på når rulleringa av kommunedelplanen på deltema blei starta opp, og forslag om å sjå på areal for ny barneskule blei tema.
- Kommunedelplanen for Meland (KDP) har eit eige rekkefølgekrav pkt. 1.5.4 om at etablert kapasitet på m.a. skule for nye område -og reguleringsplanar skal vera på plass før det vert gjeve bruksløyve:

«For område avsett til framtidig bygg og anlegg kan det ikkje gjevast bruksløyve til bustader før:

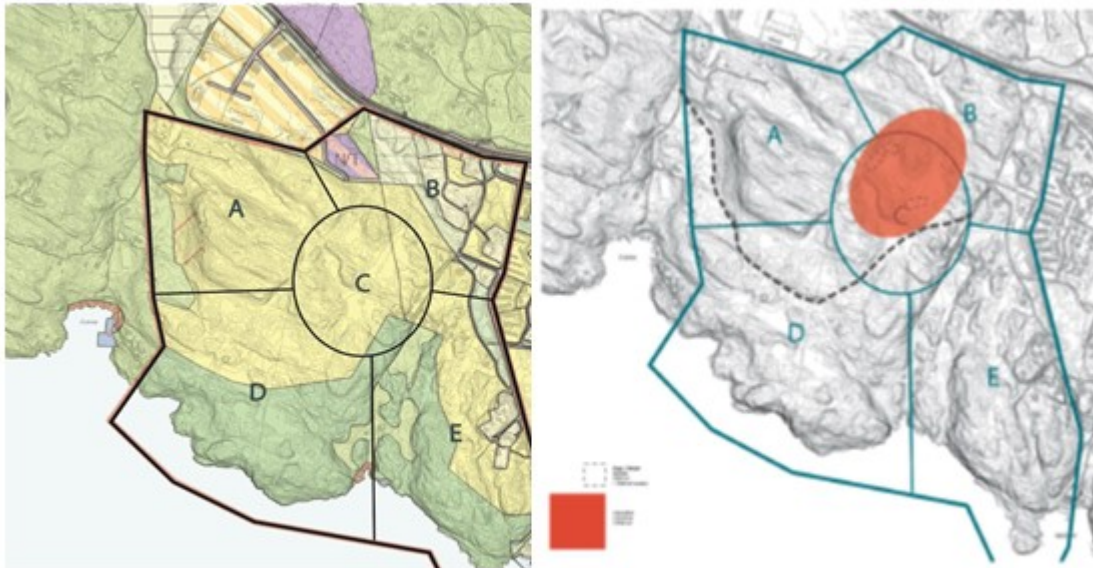
- Naudsynt kapasitet på skule og barnehage er etablert
- Leikeplassar er opparbeidd og ferdigstilte
 - Fortau/ bilfri gang- og sykkelveg til næraste skule er opparbeidd». (Adm. understrekingar).

I samråd med styringsgruppa for kommuneplanen (Meland formannskap) blei det einigheit om at den då varsla oppstarta områdeplanen for B8 og B9 kunne gje svar på kvar barneskulen kunne plasserast. Mellom anna for at ein betre kunne sjå utvikling av området

meir i detalj i områdeplanen, med samanheng med lokal infrastruktur og plassering av bustader.

- Areal for ny barneskule, OPA form arkitekter AS

Det blei brukt ekstern konsulent OPA-form arkitekter for å gjere overordna vurderingar på plassering av ein barneskule på 400 elevar, og uteareal på min. 17500 m² innafør plangrensa til områdeplanen. Vurderingskriteria var m.a. klima, natur, trafikk, samfunn m.m. Formannskapet vedtok å leggje skulearealet og bygningskropp i tråd med tilrådinga frå OPA form rapporten, til området «C», jf. kart nedanfor.



Skuleplassering i områdeplanen. Orange sirkel syner utearealskule, stipla polygon, ca. plassering av bygningskropp

Vedtak om plassering av barneskule, Meland formannskap 29.8.2018

« Formannskapet tilrår at i arbeidet med områderegulering for Dalstø-Mjåtveitstø, Planid 1256 2017 0002, vert alterantiv C i vedlagt rapport førande for plassering av barneskule. Arealet vert òg innarbeida i den pågåande prosessen med rullering av kommuneplan på deltema».

Saksopplysningar:

Føremålet med saka er å følgje opp vedtak i Formannskapet av 29.8.2018 om plassering av areal for barneskule i områdeplanen, slik at ein kan gå vidare med planlegginga av områdeplanen. Det er på noverande tidspunkt naudsynt å få avklart, og klarhet i detaljar som skal regulerast til offentleg tenesteyting/skule slik at riktig formål og arealstørrelse blir avsett.



Kartutsnitt frå KDP, B8 og B9, bustad og grønstruktur

Områdeplanen har no utarbeidd skisser til kryssløysing/rundkøyring til fylkesvegen ved Mjåtveitmarka, men fylkeskommunen som vegmynde etterspør m.a detaljar om planlagt skule i planområdet for å kunne vurdere foreslått løysing. Bakgrunn er mellom anna at det pr. no ikkje er tilstrekkeleg detaljar knytt til trafikkmengd, plassering og omfang forøvrig av planlagt barneskule i planen.

Som det går fram av merknad frå Statens vegvesen til oppstart av områdeplanen 30.11.2017 (vedlagt) skal:

- fylkesvegssystemet vera detaljert i ein slik grad at det ikkje er trong for seinare detaljregulering.
- i planarbeidet må det utarbeidast tekniske teikningar i samsvar med Statens vegvesens handbok R700 Tegningsgrunnlag .
- teknisk plan til gjennomsyn til vegmynde før områdereguleringen vert lagt ut til offentleg ettersyn.
- skal vera semje me vegmynde om riktig vegløysing før offentleg ettersyn

Administrasjonen hadde saman med konsulent for planarbeidet Ard arealplan AS drøftingsmøte med Vestland fylkeskommune (noverande vegmynde for fylkesveg 564) 28.4.2020 om kryssløysing til Mjåtveitmarka.

Tilbakemelding frå Vestland fylkeskommune ligg vedlagt og utdrag følgjer under:

- Det er fleire uavklarte ting i områdeplanen. Antall bustader kan verke noko optimistisk, boliger, sett i lys av antall reguleringsplaner i kommunen som omfatter boligutbygging.
- Høg usikkerhet knytt til plassering av skule, og når den evt. blir bygd er usikkert. Skulestrukturen i nye Alver kommune kan sjå annerledes ut enn hva de tre gamle kommunene Meland, Radøy og Lindås gikk inn for, og dette er det viktig å være realistiske rundt. Om skule bygges i planområdet – og når – er av stor betydning for antall gående og syklende som bl.a. skal krysse fylkesveien, og vil være premissgivende for valg av kryssløsning. Det vil derfor være svært vanskelig for oss å gi et konkret svar på hva som egner seg pdd. Det som kunne være et nyttig verktøy er en trafikkrapport som omfatter antall gående og syklende til/fra ulike målpunkt, fremskrevet for de ulike scenarioene.
- Det vi kan si er at rundkjøring kan være en akseptabel løsning, gitt visse parametre. Vi mener også at det er mulig å få til undergang for gående og syklende, og at det bør jobbes mer med denne løsningen for å innfri UU-krav. Underganger har blitt etablert på mer utfordrende steder, så det skal være mulig på tross av at det er krevende.

- Prinsipielt bør kryssing foregå planskilt, og dette bør det jobbes mer med. Kryssing i plan er etter vår vurdering absolutt siste utvei, og bør ikke ses på som eneste alternativ i denne fasen.
- Dersom vi skal kunne ha en formening om en helt konkret løsning er akseptabel, må det foreligge et planforslag med oversikt over etappevis utbygging av boliger og bringe klarhet i situasjonen rundt etablering av skole og barnehage. Når dette foreligger, sammen med justert forslag til undergang (med C-tegninger) kan vi møtes for å diskutere løsningen.

Styringsgruppa skal no ta stilling til det vidare arbeidet om plassering av areal regulert til offentleg tenesteyting/barneskule i områdereguleringsplanen. Slik at dei forutsetningar som krevs for vidare planlegging av områdereguleringa kan avklarast/detaljerast i tilstrekkeleg grad som gjer det mogleg å leggje områdeplanen fram for 1. gongshandsaming og seinare vedtak.

Vurdering

I lys av tilbagemeldinga frå fylkeskommunen etter drøftingsmøte 28.4.2020 er det på noverande tidspunkt trong for avklaringar frå APM som styringsgrupe om plassering av arealformålet offentleg tenesteyting i områdereguleringsplanen for Mjåtveitstø – Dalstø. Administrasjonen ser ikkje å kunne fortsetje planlegginga eller å kunne drøfte planen i regionalt planforum før detaljar som endeleg plassering, arealbehov, hjartesone og trafikkmengd knytt til skulen er avklart.

Den overordna rapporten som er utarbeidd av OPA form arkitekter er ein god, men grov rapport. Rapporten finn beste plassering av skulearealet innafor området med omtrentleg plassering av bygningskropp. Rapporten har eit romsleg anslag til uteareal, og detaljar som hjartesone og parkering er ikkje konkretisert. Dersom planforslaget skal fremmast med arealformål offentleg tenesteyting/skule må kommunen ha meir detaljar for skuletomten, slik at arealavgrensinga i områdeplanen blir korrekt i forhold til det arealbehovet kommunen faktisk har for skuletomten.

Dersom styringsgruppa ikkje tilrår å leggje arealformålet offentleg tenesteyting inn for områdeplanen meiner rådmannen at områdeplanen må flateregulera tilrådd skuleareal (frå OPA form arkitekter) som bustadføre mål, i tråd med gjeldande Kommunedelplan for Meland. Vidare må det knytast rekkefølgekrav til dette arealet, om at før det kan fremmast detaljregulering av 'delfeltet' skal behov for ny barneskule i kommunen vurderast.

Andre rekkefølgekrav som utbyggingstakt i områdeplanen mot kapasitet på eksisterande barneskule på Sagstad (jf. skulekapasitet rekkefølgekravet i KDP), må sjåast i samanheng med dei andre pågåande reguleringsplanar kring same skulekrins. Det same gjeld krav til opparbeidd fortau/bilfri gang-sykkelveg til næraste skule.

Økonomi

Områdeplanen er førespegla handsaming i denne planperioden, og vil med dette arealformålet ha utfordringar knytt til økonomi. Det er foreløpig ikkje sett av midlar til ein ny barneskule i områdeplanen Mjåtveitstø – Dalstø i Alver kommune sitt budsjett.

Konklusjon:

Styringsgruppa må ta stilling til om plassering av ny barneskule i Alver skal vera i områdeplanen slik føringane frå tidlegare Meland kommune ligg. Det vil då vera trong for fleire detaljar av arealbehovet slik at avsett arealformål blir riktig. Tilrådinga må vidare til Formannskapet for avklaringar kring økonomi.

Dersom Styringsgruppa tilrår at ein flateregulerer arealet til bustadføre mål, må rekkefølgekrav før detaljregulering om avklaring av skulebehov vera oppfylt.

Uavhengig av Styringsgruppa si tilråding må infrastruktur planleggjast for framtidig skule.

Vedlegg i saken:

08.09.2020	Areal til ny barneskule, Dalstø-Frekhaug.	1442053
	Områderegulering Dalstø -	
	Mjåtveitstø_MelandFormannskap	
08.09.2020	Kart_	1442054
08.09.2020	Merknad til oppstart av områderegulering for Dalstø -	1442055
	Mjåtveitstø_SVV	
08.09.2020	Tilbakemelding etter møte ang kryssløsning områdeplan	1442056
	Dalstø - Mjåtveitstø_vestlandfylkeskommune	
08.09.2020	Varsel om oppstart av områdereguleringsplan	1442057
08.09.2020	Vurdering av plassering av ny barneskule - Frekhaug -	1442058
	Dalstø_OPAformarkitekter	