

Planinitiativ

for gnr. 304 bnr. 1, 25, m.fl Meland - Alver kommune



Opplysningar om fagkyndig/plankonsulent

Firma: Norconsult AS
Kontaktperson: Torhild Wiklund
E-post: Torhild.Wiklund@norconsult.com
Telefon: 454 99 496

Opplysningar om forslagstillar

Firma: Hui Gruppen AS
Kontaktperson: Wing Wah Hui
E-post: wingwah@hui.no
Telefon: 911 48 128

Opplysningar om heimelshavar

Namn: Hui Gruppen AS, org.nr 938 309 450
E-post/telefon: wingwah@hui.no / 911 48 128

Formålet med planen (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav a)

Meland golfanlegg er den første 18-hulls golfbana i Bergensområdet, og vart opna i 1998. Golfanlegget har blir rangert som ein av dei beste og mest teknisk krevjande i Europa. I 2020 vart eigedomsretten til Golfanlegget overført frå Vestland fylkeskommune til Hui Gruppen AS. Hui Gruppen har no ambisjonar om å vidareutvikle eigedomen som ein attraktiv reiselivsdestinasjon med hotell, hytter, fritidsbustadar og idretts- og friluftaktivitetar.

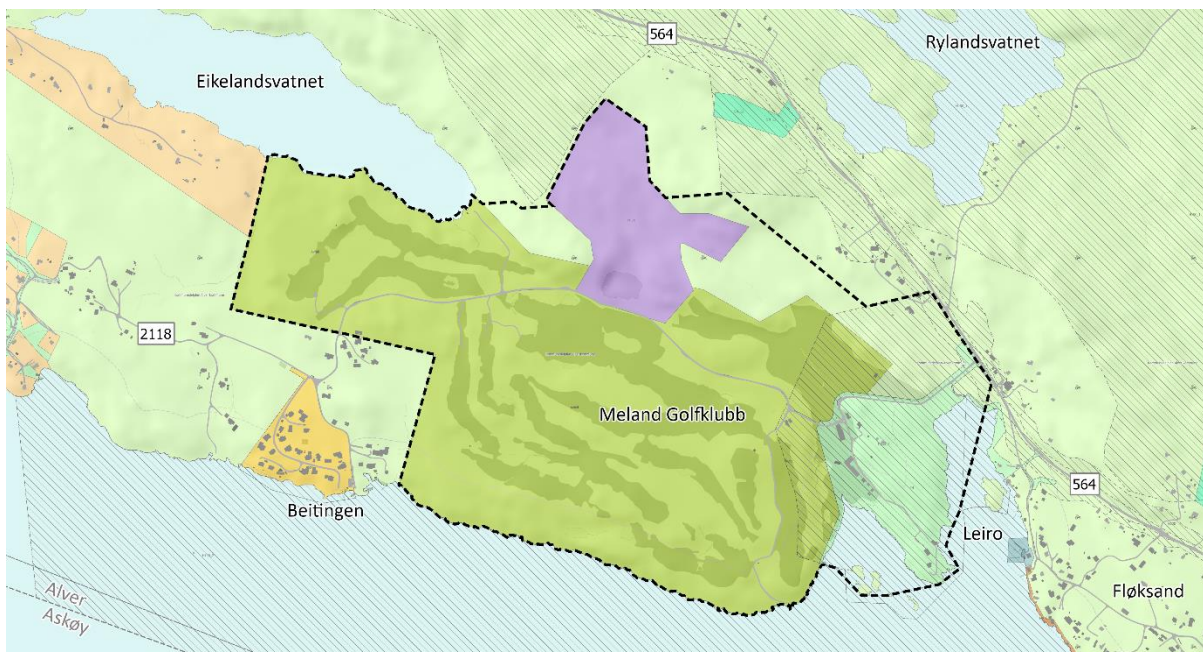
Kommuneplanens arealdel set krav til utarbeiding av plan for del av området, dette er blitt forstått som krav til utarbeiding av områdeplan.

Det har vore dialog med Alver kommune med sikte på å utarbeide ein områdeplan i samarbeid med kommunen. Ulike forhold peiker på at det kan vere meir hensiktsmessig å utarbeide ein privat plan for området. Sjølv om det føreslåtte planområdet er relativt stort, 1320 daa, er det få grunneigarar og store deler av planområdet er tenkt vidareført med dagens arealbruk. Planinitiativet er derfor, i forståing med Alver kommune, også ein søknad om dispensasjon fra plankravet om utarbeiding av områdeplan.

Gjeldande plansituasjon og føringar (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav g)

KPA

I kommuneplanen sin arealdel for Meland 2015-2026 som blei vedtatt 16.10.2019 er mesteparten av området regulert til idrettsanlegg, grønstruktur og næring, med kringliggjande LNF. Delar av område ligg innanfor omsynssone H810_7 med følgjande krav «Det skal utarbeidast ein heilskapleg plan for utvikling av området, med mål om å utvikle Meland golf og naturpark til ein golfresort med hotell, kulturminnepart, bustadar og strandpromenade.». Det er ikkje høve til å etablere industriverksemd eller detaljhandel i området.



Figur 1 Temakart syner utsnitt av arealdel til kommuneplanen med framlegg til plangrense

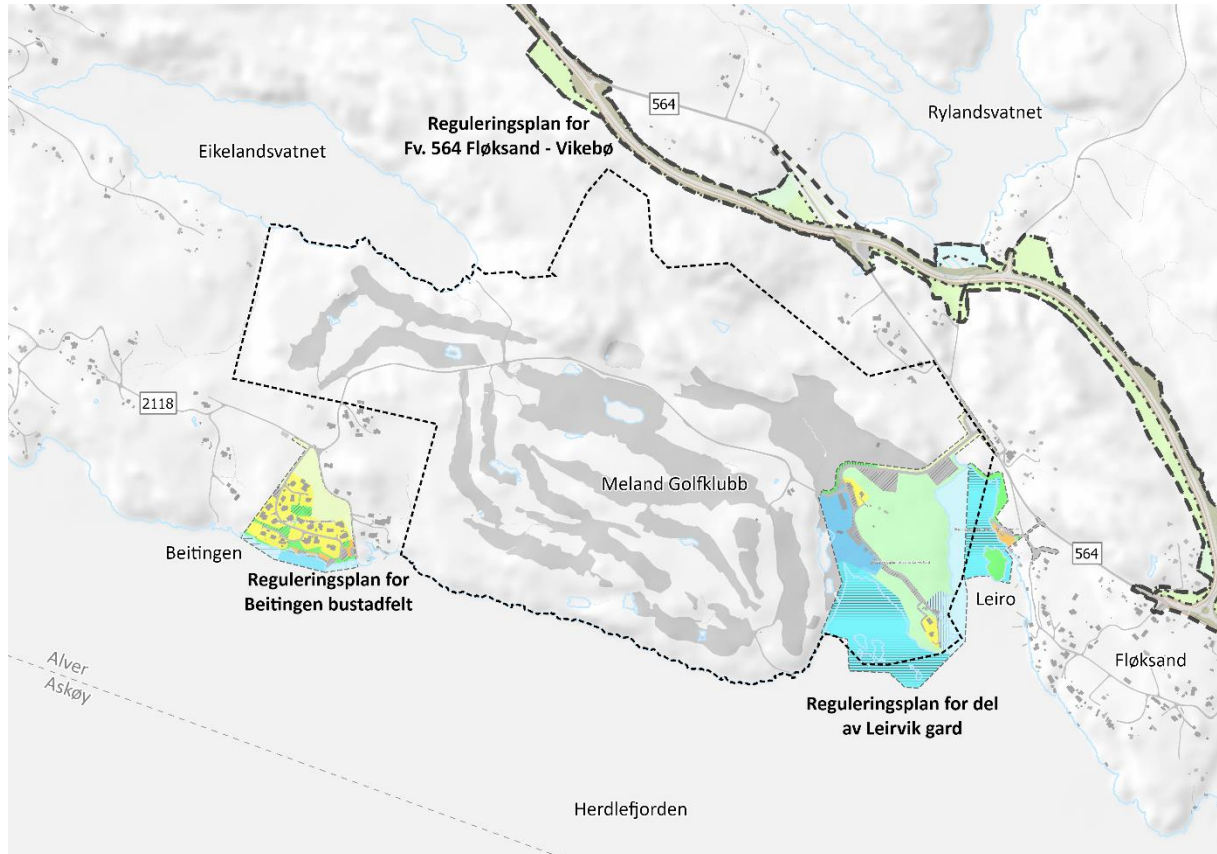
Planarbeidet vil i hovudsak vere i tråd med overordna plan. Det er ynskje om å utforske om det er mogleg å bygge ut bustadar og/eller hytter innafør område som i dag er sett av til idrettsanlegg, næring eller grønstruktur.

Gjeldande reguleringsplanar

Ein eldre detaljreguleringsplan gjeld for Leirvik gard (PlanID: 125619960529). Heile denne planen vil truleg verte erstatta i planarbeidet.

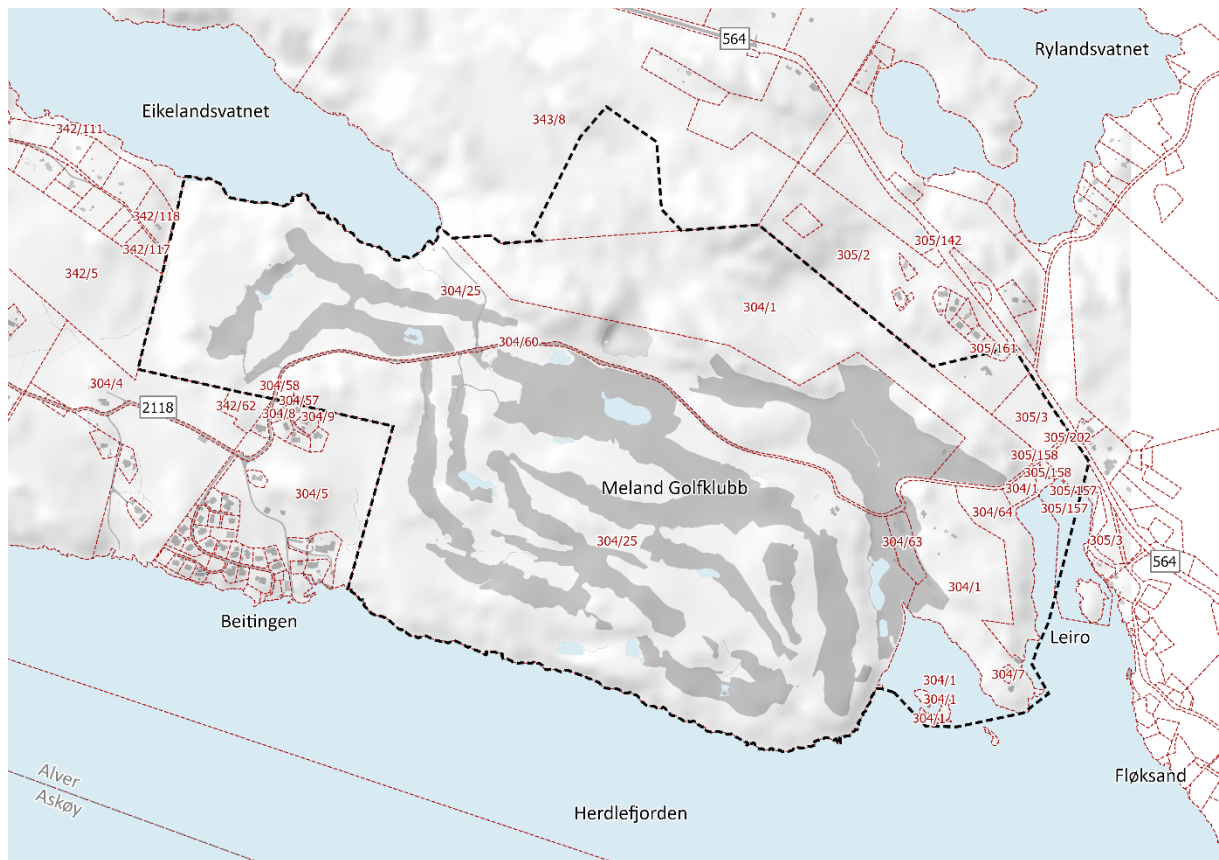
Vest for planområdet finns det ein detaljreguleringsplan for eit bustadområde (PlanID: 125619981214), som ikkje vil verte direkte påverka av planarbeidet.

Detaljreguleringsplan for FV. 564 Fløksand – Vikebø (PlanID: 125620160010) blei vedtatt i 2022.



Figur 2 Temakart viser gjeldande reguleringsplanar

Planområdet og omgjevnadene (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav b)



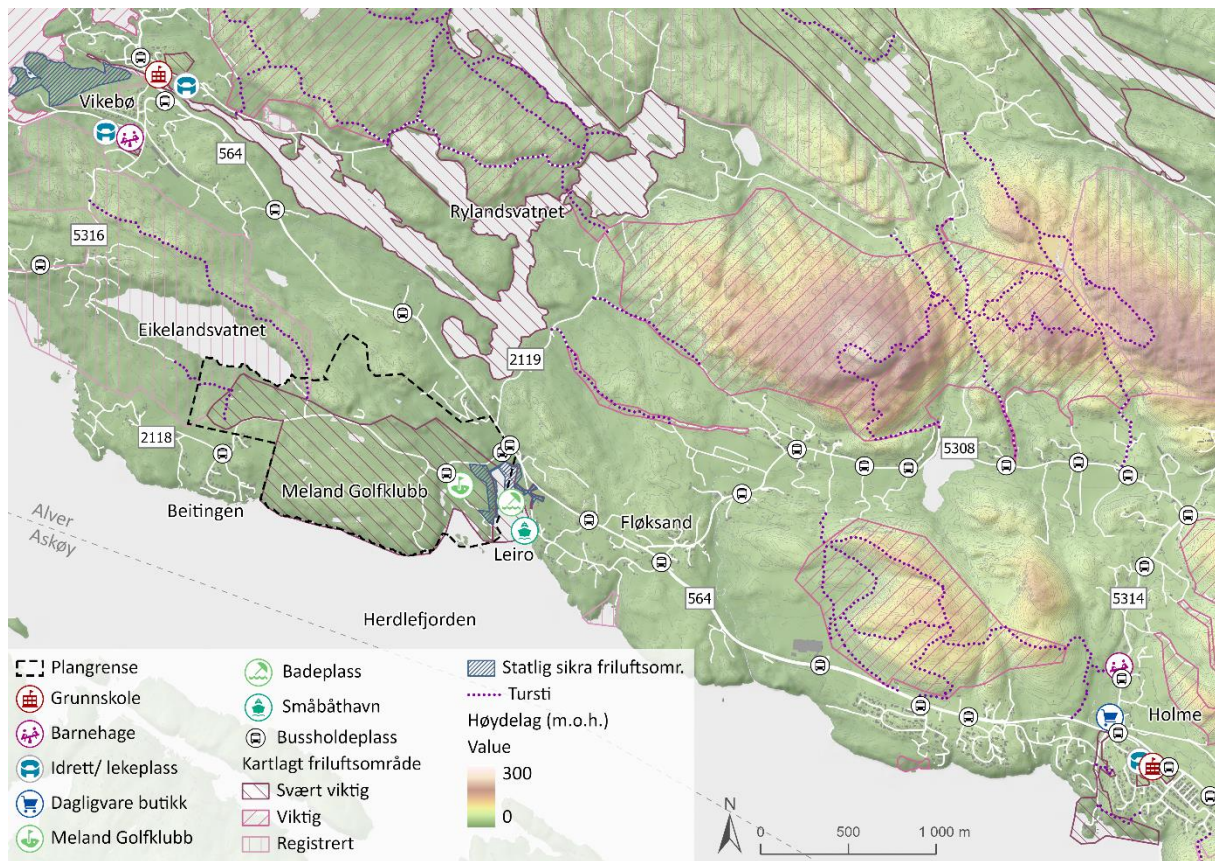
Figur 3 Temakart viser planlegg til plangrense og eigedomar

Planområdet er lokalisert i Alver kommune, omtrent 2,5 km i luftlinje søraust for nærsenteret Vikebø. Planområdet omfattar omtrent 1320 daa som i hovudsak nyttast til golfbane, med innslag av næring, service, skogsareal og jordbruk. Planområdet omfattar heile område avsett til næring i arealdelen til kommuneplanen samt nokre eigedomar langt Beittingsvegen, fram til Rosslandsvegen.

Den utbygde delen av eigendommen, med 14 byggverk inkludert klubbhus, er regulert til serviceområde for golfanlegg/hotell mm samt bustader i reguleringsplan for Leirvik gard, vedtatt 6.5.1998.

Grøntområda rundt Leirvika er i denne planen regulert til parkområde. Arealer på land og i sjø er også regulert til vern. Planen inneheld også ei gjestehamn. Området grensar til Fløksand friluftsområde i aust.

Planen famnar i hovudsak om G/bnr. 304/25, 304/1, 304/63 og 304/64, men kan og påverke andre mindre eigedomar i nærrområde. Tiltakshavar, Hui Gruppen AS, er heimshavar for mesteparten av eigedomane i planområdet.



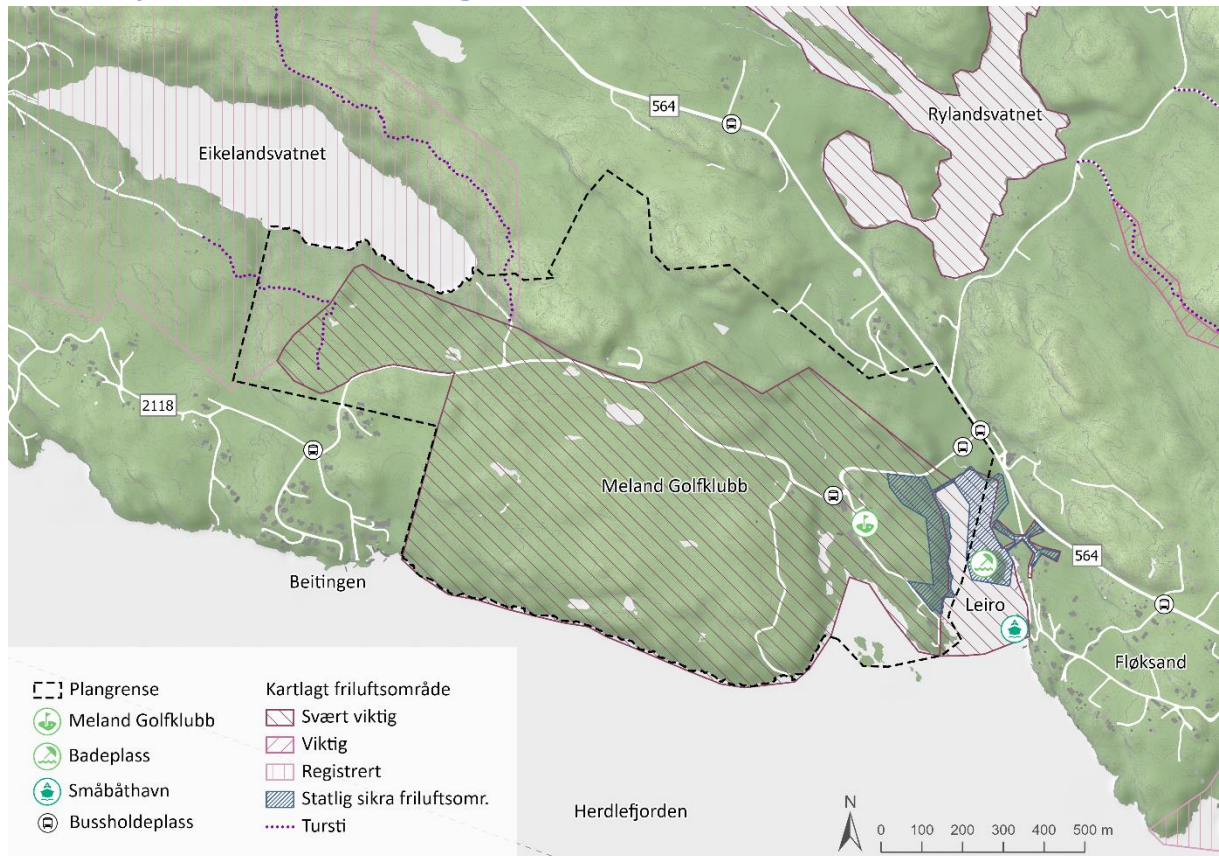
Figur 4 Temakart viktige tenestetilbod mellom Vikebø og Holme

Planområdet ligg i eit småkupert kystlandskap. Planområdet og områda rundt er dels dekkja av planteskog, dels naturleg furuskog og dels opparbeidd landbruksareal. Det ligg mindre bustad- og hytteområde kring planområdet, særleg langs strandsona. Bustadområde i vest har vegtilkomst gjennom golfbanen, via Beitingsvegen.

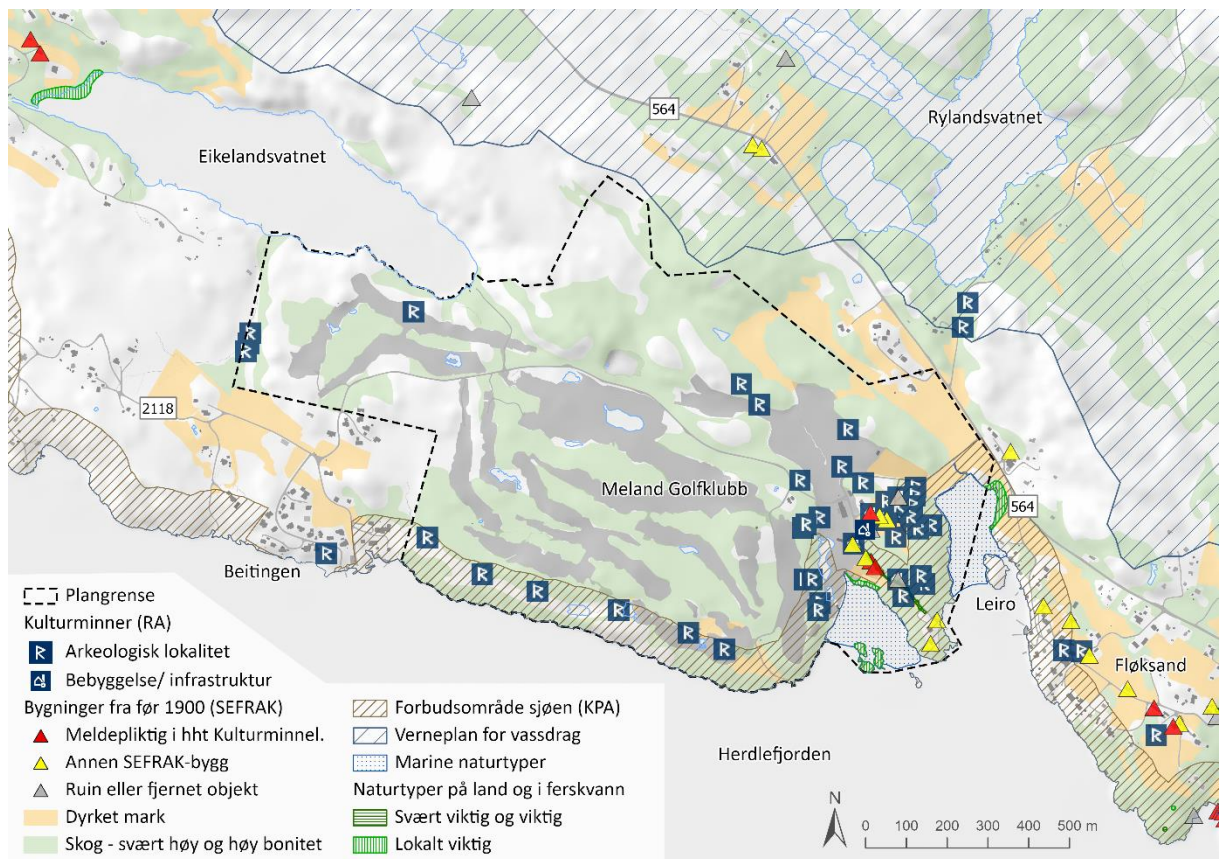
Det er få bygningar innafør planområdet, men store delar av planområdet er opparbeidd til golfanlegg. Området står fram som eit vakkert og etablert parkområde med turveggar og spor av gamle steingardar og støttemurar.

Planområdet ligg nær dagens fylkesveg 564 og det er kollektivtilbod med buss til planområdet. Det er barnehage og grunnskular i Vikebø og Holme og daglegvarebutikk i Holme.

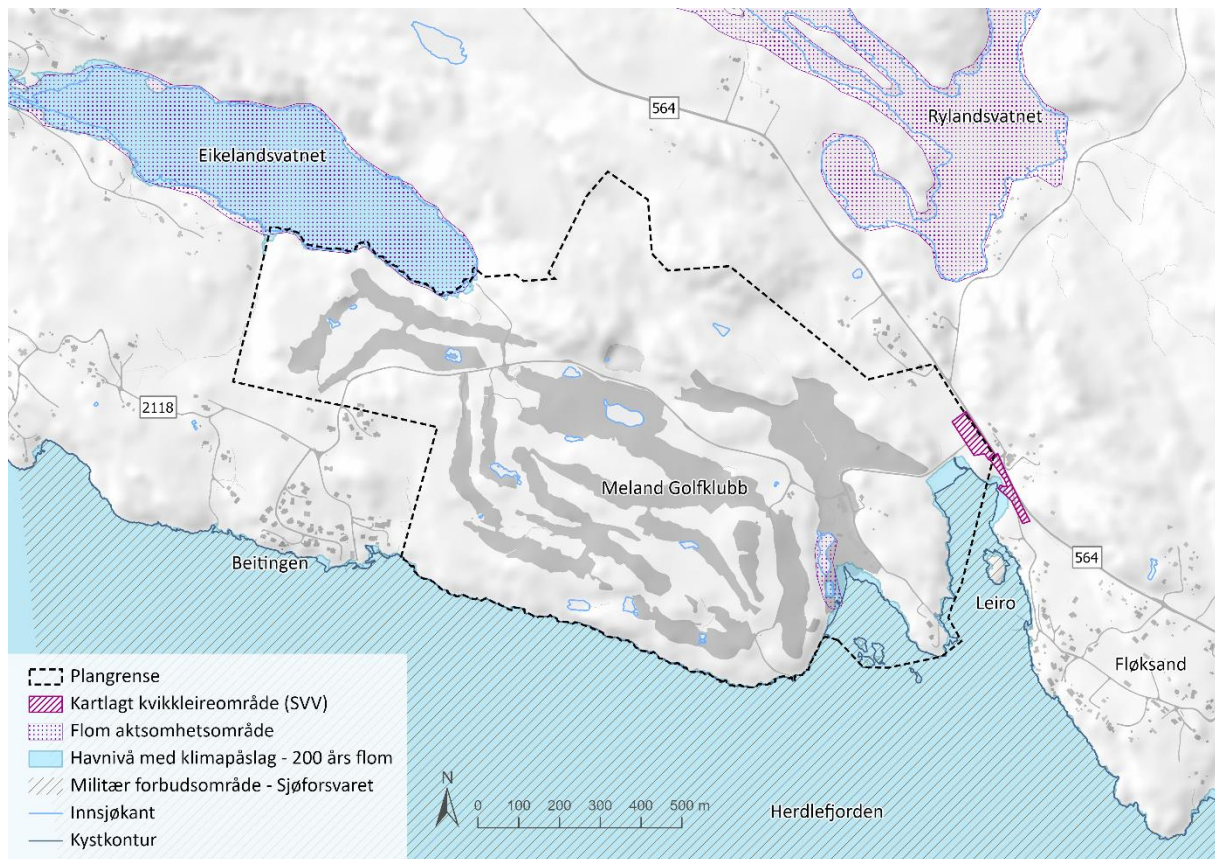
Stadanalyse, kart med skildring



Figur 5 Temakart viktige tenestetilbud i området



Figur 6 Temakart viktige verdier i området



Figur 7 Temakart fare og aktsomhetsområder

Temakarta synes tenestetilbod og registrerte verdier innafor og omkring planområdet.

Om plantiltaket (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav c, d og e)

Hui Gruppen har planer om å utvikle eigedommen som reiselivsdestinasjon med hotell og konferansefasilitetar samt etablering av hytter og bustader. Golfklubben sine lokale med «proshop» er del av planane. Innanfor område sett av til næringsareal blir det vurdert å etablere næring knytt til deponering av massar for produksjon av jord, gras e.l. Alternativ utvikling med hotell og hytter vil også bli vurdert. Som del av utviklingsplanane er det også ønskeleg å legge til rette for rekreasjons- og friluftaktivitetar som gjer området meir tilgjengeleg for fastbuande og med tilbod til heile regionen, mellom anna i Vassvika. Hui Gruppen er opptatt av synergiane som planen kan skape både for etablerte og framtidige idrettsinteresser, samt for reiselivsnæring og andre lokale næringsinteresser.

Utviklinga av området er planlagt å skje trinnvis basert på økonomisk berekraft og tilpassa marknadssituasjonen.

I planprogrammet vil alternativa for utvikling av området bli gjort greie for. Her vil skildringar av planlagt bygg, anlegg og andre tiltak, samt funksjonell og miljømessig kvalitet bli omtalt for kvart alternativ.

Tiltaket sin verknad på, og tilpassing til, landskap og omgjevnader (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav f)

Området er lite utbygd i dag og framtidig utbygging må ta særleg omsyn til landskapet, både inngrep for å tilpassa utbygging til terreng, samt plassering, høgder og volum. Det må vidare takast omsyn til registrerte kulturminne og andre verdiar i området samt området funksjon som golfbane og rekreasjonsområde.

Tilkomstvegen er i dag smal og det må vurderast å utbetre vegen med tilbod til gåande og syklande. Tilkomstvegen er og nytta av bustader og hytter vest for planområdet. Alternativ tilkomst til ny fylkesveg må og vurderast. Framføring av anna infrastruktur, som vann- og avlaup, vert og eit viktig tema.

Viktige tema i planprogrammet og seinare i planframlegget, vil vere kva delar av området som er eigna til utbygging og kor mykje utbygging det kan leggjast til rette for i høve omsynet til miljø og klima. Naturverdiar og kulturminne må takast omsyn til og det skal leggjast vekt på at utvikling av området tar vara på og nyttar stadeigne kvalitetar.

Samfunnssikkerhet (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav i)

ROS-analyse vil avdekke potensielle og reelle risiko- og sårbarheits faktorar. Analysen vil resultere i avbøtande tiltak som bør og skal etablerast i planområdet før ein eventuelt gjennomfører tiltaket.

Det er kjent førekomst av kvikkleire i deler av planområdet, ved Leiro. Det vil være særleg fokus på å avdekka situasjonen for kvikkleire innafor tilgrensande deler av planområdet.

Det er ikkje andre kjende faretema for samfunnssikkerhet i området i dag.

Varsling (jf. forskriftas § 1 andre ledd bokstav h og j)

Det er mogleg at nokre av forslaga til arealbruk i planframlegget ikkje vil vere i tråd med gjeldande kommunedelplan for Meland. Det er difor viktig at offentlege instansar vert involvert i planarbeidet.

Vi ber Alver kommune om råd når det gjeld kva partar som skal varslast, men antar at dei følgjande er aktuelle:

- Statsforvaltaren
- Vestland fylkeskommune
- Statens vegvesen
- NVE
- Kystverket
- Fiskeridirektoratet
- Forsvarsbygg

Vi ber vidare om bistand frå kommunen til å identifisera andre partar, som naboar og interesseorganisasjonar.

Medverknad og samarbeid (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav k)

Det er ikkje mange interesser som er direkte partar i planarbeidet. Det vil vera kontakt med grunneigarar og eventuelt andre interesser i nærleiken av planområdet. Det vil vere stort fokus på å ivareta dei kvalitetane som ligg i golfanlegget i dag, og golfklubben vil vere ein sentral aktør å samarbeide med i planprosessen.

I samband med oppstart av planarbeidet vil det opnast for å komme med framlegg til aktivitetar i området. Trong for folkemøte vil verta diskutert med Alver kommune i oppstartsmøtet.

Vurdering av om planen vert omfatta av [forskrift om konsekvensutredninger](#) (jf. forskriftas §1, andre ledd bokstav l)

Tiltaket inneberer utvikling av nye bustad- og fritidsbustadområder som ikkje ligg i kommuneplanens arealdel samt større næringsbygg (hotell og konferanseanlegg). Dette utløyser krav om konsekvensutgreiing etter § 6, b, og vedlegg I:

Pkt. 24 «Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m²)»

Pkt. 25 «Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.»

Konsekvensutgreiinga skal identifisera og skildre dei faktorane som kan bli påverka og vurdere vesentlege verknadar for miljø og samfunn. Under har vi lista opp dei tema vi meiner kan vera aktuelle å utgreia:

- Naturmangfald, jf. naturmangfoldloven
- Kulturminner og kulturmiljø
- Friluftsliv
- Landskap
- Forureining (utslepp til luft, herunder klimagassutslipp, ureining av vatn og grunn, samt støy)
- Jordressursar (jordvern) og viktige mineralressursar
- Transportbehov, energiforbruk og energiløysingar
- Verknader som følge av klimaendringar, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred
- Befolkninga si helse og fordeling av helse i befolkninga
- Tilgjenge for alle til uteområde og gang- og sykkelvegnett
- Barn og unge sine oppvekstvilkår
- Vassmiljø, jf. vannforskriften

-