



Møtereferat

Dato:

08.06.2023

Tid og stad:

Kl. 12.00 – 13.30

Frekhaug kommunehus

Bakgrunn:

Diskutere kva som vil vere beste planprosess for utvikling av Meland golf og resort.

Type møte:

Diskusjonsmøte

Møteleiar:

Ole Martin Bolset v/ Alver kommune

Til stades:

Siril Therese Sylta v/ Alver kommune

Kristin Nåmdal v/ Alver kommune

Ingrid Raniseth v/ Alver kommune

Plankonsulent:

Torhild Wiklund v/ Norconsult

Kristoffer Røksund Hansen v/Norconsult

Forslagsstillar:

Wing Wah Hui – Hui Gruppen AS

Grunneigar:

Tor Kristian Reistad

Saksnummer – sak: 23/3930 – Detaljregulering for Meland golf og resort

- Diskusjonsmøte
- Mål: Bli einige om vidare prosess.
- Ansvarleg: Ole Martin Bolset
- Konklusjon/ny aksjon:
 1. Vurdere førehandskonferanse for etablering/flytting av klubbhus.
 2. Vurdere om ein skal avvente reguleringsplan for heile området til innspel i KPA er tatt stilling til.
 3. Vurdere om ein skal sette i gang ein mindre reguleringsplan for området innafor H810_7, sone for felles planlegging.

Bakgrunn:

Grunnlaget for at ein ønskjer å diskutere beste prosess, er samanhengen mellom planinitiativet som er sendt inn, og innspelet til kommuneplanens arealdel (KPA) for området. Ved å sjå på desse to i samanheng, gjev dette eit inntrykk på kor det er tenkt å plassere hytter/bustad samt hotell/konferansesenter. Store delar av dette er i strid med overordna plan. Det er derfor viktig å ha ein felles forståing for moglege problemstillingar, og kvarandre sine ønskjer for prosessen.



Kommuneplanens arealdel er under arbeid:

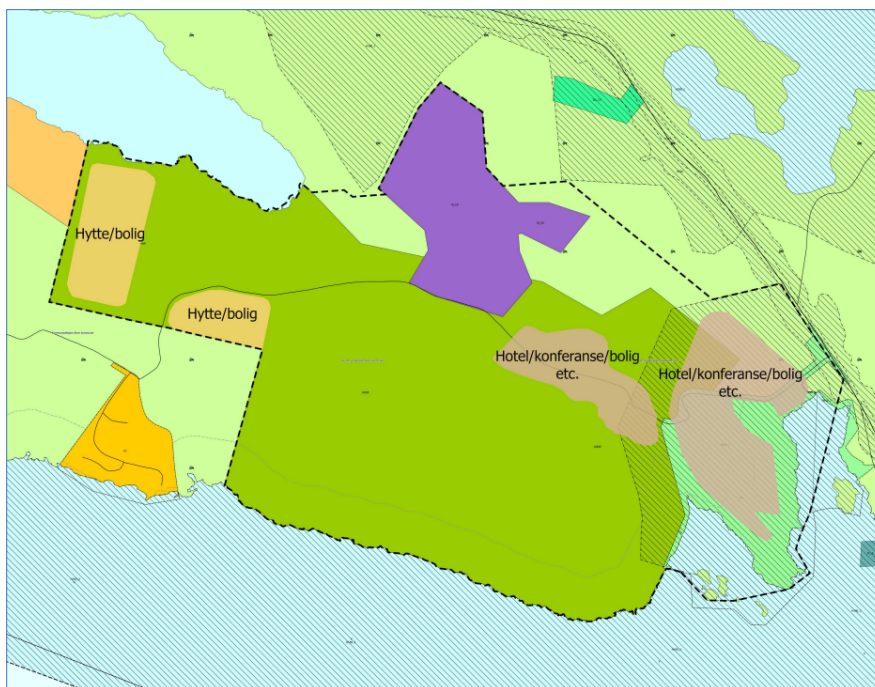
Kristin Nåmdal introduserte tidlegare prosess for dette prosjektet når det var tale om ein mogleg områdereguleringsplan. Vidare informerte ein om innspelet til KPA som er grovsilt, og vurdert tatt vidare i prosessen. Dette skal då vidare vurderast av administrasjonen, og deretter politisk handsamast. Denne handsaminga nærmar seg.

Alver kommune sitt synspunkt:

Slik det er forstått so legg planinitiativet for Meland golf og resort fram eit ønskje om å regulere for fritidsbustad/bustad, hotell/konferansesenter plassert i strid med overordna plan per dags dato.

Innafor plangrensa som er lagt til grunn i planinitiativet er planområdet dominert av arealformålet idrettsanlegg, grønstruktur og næring. Aust i føreslått planområdet ligg det ei omsynssone H810_7, for felles planlegging (punkt 4.5):

«H810_7 Meland golf og naturpark – Det skal utarbeidast ein heilskapleg plan for utvikling av området. Målet er å utvikle Meland golf og naturpark til ein golfresort med hotell, kulturminnepark, bustadar og strandpromenade»



Figur 1: Utklipp av innspel til KPA

Planforvaltning ved Alver kommune ser det som hensiktsmessig å avvente oppstart av denne detaljreguleringsplanen til det er tatt stilling til innspelet som er sendt inn for området i KPA. Planforvaltning ser det som uheldig for planprosessen å setje i gang



med varsel om oppstart og høyring av planprogram når det føreligg eit innspel i KPA som ikkje er vurdert eller tatt stilling til.

Ved å avvente til innspelet i KPA er tatt stilling til, vil ein ha eit betre utgangspunkt for vidare planlegging. Plan & analyse vil få moglegheita til å gjere sine vurderingar knytt til korleis området ved Meland golf burde utviklast. Og eventuelle justeringar i plassering av fritidsbustad/bustad, hotell/konferansesenter vil ein kunne ha med seg i eit oppstartsmøte.

Planforvaltning kan heller ikkje sjå at å avvente oppstart av detaljreguleringsplan vil forsinke prosessen i stor grad. Det er i overordna kommunedelplan for Meland (KDP-M) satt eit krav til tidspunkt for vidareutvikling av Meland golf og naturpark:

1.5.2 siste punkt:

«Det er krav om at fv. 564 Rosslandsvegen skal vere bygd i ny trase forbi Fløksand/Leiro før vidareutvikling (sjå pkt. 4.5) av Meland golf og naturpark kan tillatast.»

Dette føresegnet i KDP-M tilseier i realiteten at det ikkje kan gjevast igangsetjingsløyve for vidare utvikling av Meland golf og naturpark/resort, før ny trase forbi Fløksand/Leiro er ferdigstilt og tatt i bruk.

Detaljreguleringsplan for Fløksand – Vikebø er planen som ligg til grunn for ny trase forbi Fløksand/Leiro. Denne er vedteken, men ligg no med Statsforvaltaren til endeleg handsaming, etter det har vore gjennomført kommunal klagehandsaming.

Klagehandsaminga har utsett prosessen for utbygging av denne traseen. Det var tenkt oppstart bygging vår 2024 med ferdigstilling haust 2027.

Siste som er sagt per no (med forbehold):

Oppstart bygging **haust 2025** med ferdigstilling **sommar 2028**.

I realiteten vil dette tilseie at det ikkje er sannsynleg å få igangsetjingsløyve for tiltak i tråd med framtidig reguleringsplan for Meland golf og resort før sommaren 2028.

Om denne planen vert prioritert av forslagsstillar og plankonsulent, ser planforvaltning på dette som ein planprosess som burde vere gjennomførbar på 3 år. Dette med forbehold om at det ikkje vert meking og eventuell endeleg avgjerd i kommunal- og distriktsdepartementet (KDD).

Derfor ser ikkje planforvaltning at å avvente oppstart med detaljreguleringsplan nødvendigvis vil utsetje reell framdrift for prosjektet. Ved tenkt ferdigstilling av ny fylkesveg Fløksand – Vikebø sommar 2028, burde detaljreguleringsplan for Meland golf og resort starte opp seinast vår/sommar 2025.



Alver kommune påpeikar at offentleg mynde vil òg vere opptatt av at det er viktig å ha riktig rekkjefølgje på denne prosessen.

Norconsult legg fram forslag til fasar:

Norconsult viser fram kva som er tenkt, og kva som er viktigast å starte med. I Fase 1 er det snakk om å bygge eit nytt klubbhus, og eventuelt legge til rette for betre treningsfasilitetar ved driving rangen.

I fase 2 er det tenkt å starte med utvikling av bustader/hytter. Eventuelt der eksisterande klubbhus ligg no, og eventuelt litt utom sone for felles planlegging, H810_7.

I fase 3 viser ein til vidare utvikling av bustadar/hytter, og hotell. Dette utanfor sone for felles planlegging, H810_7.

Informera òg om at det har vore sett på moglegheit for eventuell campingplass.

Diskusjon rundt faseinndeling:

Det vert diskutert om fase 1, flytte/bygge nytt klubbhus, kan vere ein moglegheit å ta som ein byggesak. Det må søkast om dispensasjon for sone for felles planlegging, eventuelt med meir. Om dette er ein moglegheit som er interessant å sjå vidare på, anbefala Alver kommune å bestille ein førehandskonferanse for å få meir informasjon om denne prosessen.

Ved ein førehandskonferanse, vil detaljgraden i innsendt materiale spele inn på kor gode svar ein kan forvente seg å få. Det er òg viktig å fokusere på at ein ikkje aukar bruken og trafikken inn i området før ny fylkesveg står klar.

[Alver kommune - Førehandskonferanse](#)

Ved utbygging av hytter og bustadar i fase 2, er det absolutt naudsynt å ha utarbeida ein reguleringsplan for området. Om dette vert ein større reguleringsplan, som planinitiativet viser til, eller om dette er ein mindre reguleringsplan som tek for seg sona for felles planlegging, H810_7, må plankonsulent og tiltakshavar gjere ei vurdering på.

Om ein vel å gå vidare med reguleringsplan for heile golfanlegget, anbefala planforvaltning ved Alver kommune å avvente oppstart til innspelet i KPA er tatt stilling til. Om ein ønskjer å starte opp ein mindre reguleringsplan for området i sona for felles planlegging, vil dette vere i tråd med overordna plan per dags dato.



Kulturminne:

Kulturminne og eventuelle utgravingar kan verte tidskrevande. Det er fleire registrerte kulturminne i området, for nokon lokalitetar er vernestatusen uavklart, medan nokon allereie er fjerna. Dette kan tilseie at det har vore aktivitet/utgraving i området tidlegare. Det verkar til at Bergen museum hadde nærmare undersøkingar på fleire av lokalitetane på slutten av 1990-talet, begynnelsen av 2000-talet.

Eventuelle nye utgravingar er ikkje medrekna i tidsbruken for reguleringsplan.

Vegsystem:

Det vart stilt spørsmål til kva kommunen ser for seg angående framtidig bruk av eksisterande vegsystem etter ferdigstilling av ny Fv. 564. Med eksisterande vegsystem er det snakk om noverande Fv. 564 og Beitingvegen (kommunalveg 2118). Det er stilt spørsmål til om det eventuelt vil leggast begrensingar på bruken av eksisterande vegsystem, og om det er planlagt opprusting, eventuelt sikring av veganlegget.

Per no er det ikkje planlagt noko opprusting eller sikring av veganlegget frå kommunen si side. Slik planforvaltning har forstått, er det ikkje gjort undersøkingar for veganlegget som vil kunne gje svar på korleis dette burde bli handtert.

Planforvaltning ser det som naturleg at ein planprosess, som legg til rette for vidare utvikling av Meland golf og resort (auka bruk av vegsystemet), må gjere naudsynte undersøkingar for å sjå om det eventuelt er nødvendig med opprusting/sikring av tilkomsten/veganlegget, eventuelt om tilkomsten må leggast om.

Konklusjon:

Formålet med møtet var å ha ein dialog på beste prosess vidare, og få ei felles forståing for moglege problemstillingar og partane sine ønskjer. Alver kommune fekk lagt fram sitt syn på tidspunktet planinitiativet for Meland golf og resort er sendt inn på, sett i samanheng med innspelet til ny KPA, og handsaminga av denne. Tiltakshavar og plankonsulent fekk lagt fram sin faseinndeling av prosjektet.

Konklusjonen er at ein kan gå vidare med å bestille ein førehandskonferanse for vurdering av å etablere eit nytt klubbhus. Her presisera Alver kommune at tiltak som fører til auka bruk av området, vil vere problematisk, med tanke på KDP-M føresegn 1.5.2 siste punkt:

«Det er krav om at fv. 564 Rosslandsvegen skal vere bygd i ny trase forbi Fløksand/Leiro før vidareutvikling (sjå pkt. 4.5) av Meland golf og naturpark kan tillatast.»

Angående vidare reguleringsplanprosess var det einigheit om to moglegheiter, som plankonsulent og tiltakshavar må ta ei vidare vurdering på:

1: Fortsette planprosess for heile Meland golf, med planomriss som vist i planinitiativet, men avvente å starte prosessen til innspelet i KPA er tatt stilling til.



ALVER
KOMMUNE

2: Starte opp ein reguleringsplanprosess som tar for seg arealet i sona for felles planlegging, H810_7, i KDP-M.