

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Alexander Helle	FA - L12	16/928

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
120/2018	Formannskapet	PS	28.11.2018

Offentleg områdereguleringsplan for Rylandshøgda - 1. gongshandsaming

Vedlegg:

191118_Føresegner_Rylandshøgda
191118_Planomtale_Rylandshøgda
Plankart_Rylandshøgda

Saksopplysningar:

Bakgrunn

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

Planframlegget legg opp til mindre nabolag/bustadfelt i grønne omgjevnadar. Det er regulert samanhengande grønstruktur gjennom planområdet, noko som er positivt for plante- og dyreliv, og som kopling til friområde omkring. Sentralt i planområdet er det regulert offentleg parkeringsplass til friområdet Rylandsneset. Rylandsvassdraget er ivareteke med grønstruktur mellom Rosslandsvegen og vassdraget.

Innanfor planområdet er det regulert for bustader ved etablering av nye bustadfelt og fortetting av eksisterande bustadområde. I områdereguleringa har det vore særleg fokus på løysningar for infrastruktur, felles friareal, rammer for utbygging og oppdeling av utbyggingsområder med rekkjefølgjekrav.

Vurdering

På vestsida av Eikelandsvegen er tre bustadfelt detaljregulera. 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 eigendomane og opparbeiding av felles sosial infrastruktur, som stiar og leikeplassar.

På austsida 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 fritidseigendomar. Avhengig av val av bustadtypar i detaljreguleringa kan ein sjå for seg minimum 30 nye bustadtomter i dette området.

Det er fleire fritidseigendomar i planområdet. For storparten av desse er det opna for høve til å søka

om bruksendring til heilårsbustad.

I planarbeidet har Hordaland Fylkeskommune utført ei arkeologisk registrering. Det vart det ikkje gjort funn av automatisk freda kulturminne, men fire steinmurar vart registrert som nyare tids kulturminne.

Fylkesvegsnettet 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 sykkelveg og fortau er regulert i plankartet. For heile planområdet følgjer det difor rekkjefølgjekrav om at Fv. 564 ved Leiro, og Fv. 248 gjennom planområdet må vera utbetra før igangsetting av tiltak i planområdet.

Noko arbeid står att før planen kan fyrstegongshandsamast. Risiko og sårbarheitsanalyse (ROS) og VA-rammeplan er under ferdigstilling hjå konsulent. Administrasjonen treng også noko tid til å slutføra detaljar i plankart, planføresegner og planomtale. Om formannskapet tilsluttar seg utkast til plankart og plandokument slik dei vert presentert i møtet, reknar rådmannen med at områdereguleringsplan for Rylandshøgda kan sendast til fyrstegongshandsaming i Utval for drift og levekår i fyrste møte 2019. I samband med fyrstegongshandsaming vil grunneigarar og naboar bli invitert til informasjonsmøte.

Folkehelse: Ikkje relevant for denne saka

Miljø: Ikkje relevant for denne saka

Økonomi: Ikkje relevant for denne saka

Konklusjon

Rådmannen rår til at formannskapet sluttar seg til framlegg til områderegulering av Rylandshøgda i Meland. Bakgrunnsnotat datert 07.04.2016 har lagt til grunn for arbeidet, og formannskapet finn at planframlegget er i samsvar med rammene som vart lagt for planarbeidet.

Framlegg til vedtak:

«Formannskapet tek framlegg til områdeplan for Rylandshøgda til vitande. Presentert planarbeid er i tråd med føringar gjeve ved oppstart, plankrav i kommuneplanens arealdel godkjent 17.06.2015 og statlege og regionale føringar. Planarbeidet kan slutførast og sendast til fyrstegongshandsaming»

Formannskapet - 120/2018

FS - behandling:

Plansakansvarleg Alexander Helle orientert.

Fellesframlegg til vedtak i møtet:

1. Formannskapet ber administrasjonen innarbeide innspela i planen som kom fram i møtet.
2. Formannskapet ber om å få saka opp på eit nytt møte.

Avrøysting:

**Rådmannen sitt framlegg til vedtak fekk 0 røyster for, 7 røyster mot og fall.
Fellesframlegg i møtet vart samrøystes vedteke.**

FS - vedtak:

1. Formannskapet ber administrasjonen innarbeide innspela som kom fram i møtet i planen.
2. Formannskapet ber om å få saka opp på eit nytt møte.