

Fra: Frank Rune Dale <frank@terranor.com>
Sendt: 25. september 2014 09:17
Til: Postmottak Meland
Kopi: Kristin Nåmdal; Nils Marton Aadland; Laila Bjørge; Alice Bigom
Emne: Kommuneplanenes arealdel - Kommentarer til avsatt areal til boligformål på gnr 24 bnr 7 i Meland.
Vedlegg: Skisse mulighetstudie rev 0.pdf; endret planforslag rev 0.PDF

Meland Kommune

Planansvarlig, Kommuneplanenes arealdel

Generelt om planen

Først vil jeg takke for god informasjon om kommuneplanen. Jeg synes planen er fremtidsrettet og godt egnet for den planperiode vi går inn i. Min sterke anbefaling er at dere ikke må fristes til å redusere avsatte arealer hverken til bolig, næring, eller offentlig virksomhet. Det vil koste dyrt senere. Det er videre helt avgjørende for kommunens økonomi at en bygger videre på den infrastruktur som allerede er etablert enten det gjelder skoler, idrettsanlegg eller teknisk infrastruktur. Det eneste jeg savner i planen er det jeg nevnte på informasjonsmøtet på Vestbygd. Jeg savner avsatte arealer for opprusting og etablering av nødvendig infrastruktur i de mest trafikkerte områdene i kommunen. Jeg tenker jeg da spesielt på vei og sykkelstier, og særlig i vårt nærområde; veien mellom Frekhaug Senter og Sagstad skule /Meland aktiv. Her har man i dag en god sykkelsti for de fleste som skal fra Frekhaug området til Meland Aktiv / Sagstad skule over Bustølen, men vi ser stadig vekk at fylkesveien også benyttes av gående, gjerne de som skal til og fra Meland aktiv. Biltrafikken morgen og kveld er stor på denne veien. Derfor må veien snarlig få god belysning og legges om til tofelts vei med adskilt gang og sykkelsti. Ved Frekhaug senter bør den ende opp i planlagt rundkjøring og ikke slik det per i dag er planlagt (ref. ny reg. plan for Frekhaug senter). En såpass stor utvidelse er det neppe plass til der veien ligger i dag. Her bør det settes av arealer og man må gå i dialog med berørte parter, grunneiere og fylkesveikontoret for å finne frem til en god bærekraftig løsning både for kjørende og gående og for de som bor i området.

Kommentarer til avsatt areal til boligformål på gnr 24 bnr 7 i Meland.

I forslaget til kommuneplan har dere satt av et areal til boligformål omtrent tilsvarende det vi har søkt om. Dere har imidlertid forskjøvet området i nord-vestlig retning, noe som viser seg å være både uheldig og uhensiktsmessig.

Vi har engasjert Arkitektkontoret OBO Plan og Arkitektur AS på Os til å lage en mulighetsstudie for området. Studien er på ingen måte ferdig, men vi har så langt fått en viss oversikt over de mulighetene som ligger i området til boligformål. Vi vedlegger et skisse-utkast som visualiserer muligheten og vår argumentasjon for å bringe arealet tilbake til det vi opprinnelig søkte om.

Mulighetsstudien viser at arealene i nord- øst, i nåværende planforslag, ikke egner seg til boligbygging eller for den slags skyld friområde /lekeområde. Området er svært bratt og undersølt.

Videre har første del av tilførselsveien til eksisterende boligområde, Torvvegen, også som funksjon å være del av en planlagt fremtidig skogsvei inn i skogområdene ved og rundt Storeknappen(Langeland og Fosse). Vi ser det derfor som vesentlig for skogsformål at det åpnes en korridor der det kan bygges en skogsbilvei mot LNF området nord for det nye boligfeltet (sikre tilgang). Dette inngår også i en tidligere plan/avtale mellom Landbruksetaten i kommunen og undertegnede, samtidig som undertegnede også

har en skriftlig forpliktelse overfor andre skogeierne i området til å avgi areal for en skogsbil inn i disse skogsområdene. Vi foreslår derfor at det avsettes en korridor som gir plass til skogsbilvei og at deler av område i den nordøstlige delen av det avsatte arealet opprettholdes som LNF område. Samtidig ønsker vi at et tilsvarende areal avsettes i utmarken sørvest på åsen mellom kulturlandskapet på bruk 24/7 og Fossevegen/Meland aktiv, slik det også var vist i vår opprinnelige søknad og nå også i mulighetsstudien.

Det nye arealet vil gå fra vegkrysset Fossevegen/Torvvegen i sørvest og følge utmarksgrensen langs Fossevegen/Meland Aktiv mot brukets grense mot Fosse i nord-vest. Avgrensningen i sør – sørøst vil følge bekken som går mellom kulturlandskapet og utmarken.

I tillegg til at vi på denne måten opprettholder størrelsen på boligarealet, har vi følgende argumenter for at dette bør gjøres:

- Tilførselsvegen til det nye feltet får den mest gunstige plassering (kurve og stigningsforhold) ved å ta dette arealet inn igjen i planen.
- Det samme gjelder all eksisterende infrastruktur (VA, el. , tele, etc.) som i dag er etablert med tilknytningspunkt like ved den viste nye avkjørselen fra Torvvegen til det nye boligfeltet.
- Fra et boligsynspunkt er dette den mest solfylte delen av området og har den videste utsikten.
- Boligene vil ligge høyt over kulturlandskapet og ikke være til hinder for driften av dette.

Videre har det i lang tid vært ytret ønske om å få etablert et serveringsted i området med mulighet til å ta imot selskaper og mindre konferanser, basert på et godt kjøkken (gjerne med kortreist mat). Vi har derfor, i det endrede arealet, satt av et areal til et slikt formål og har konkrete tanker for hvordan dette kan realiseres. (Besøkte nettopp et slikt sted i Rissa i Trøndelag der 13 bønder har gått sammen om å produsere, levere og servere gardsmat). Vi ber derfor om at det settes av at område ved krysset Torvvegen/Fossevegen til et slikt formål.

Til sist ønsker vi at området som i dag ligger som et planert ikke utbygget område nordøst i planforslaget, og som i sin tid var planlagt til landbruksindustri, men som til nå har vært benyttet som riggplass for det eksisterende regulerte boligområde i Torvvegen, settes av til kombinert bolig/ lett næring (lett produksjon, lager, kontor, produksjon/foredling av næringsmidler)

Vi tenker oss at de nederste etasjene byggene i dette området benyttes til lett næring og at det kan bygges leiligheter på toppen. Disse vil da få greie sol- og utsiktsforhold(til og med sjøutsikt). En reguleringsplan vil selvsagt ta hensyn til at både boliger og næring blir tilpasset hverandre på en adskilt og god måte.

Vi vedlegger to skisser.

En som viser mulighetsstudien, som også tilsvarer arealet i vår opprinnelige søknad – pluss omdisponering av nåværende riggplass. Mulighetsstudien viser totalt 23 boligseksjoner fordelt på 17 eneboliger og 3 tomannsboliger i boligarealet, samt et leilighetsbygg med næringslokaler i totalt 5 etasjer med plass til inntil 30 leiligheter/seksjoner der det nå er en planert riggplass.

Vi ber om at det settes av tilsvarende mange boligseksjoner i planen. Mulighetsstudien viser at det i området er god plass til dette, også når man tar hensyn til friområder/lekearealer. Leilighetsbyggene vil trolig ikke bli aktuelt å bygge før mot slutten av planperioden, og området avsatt til leiligheter/næring egner seg ikke til eneboliger eller rekkehus. Boligene må løftes betydelig i terrenget for å få gode utsikt- og solforhold. Derfor er kombinasjonen av næring og bolig en mulig løsning.

På den andre skissen har vi tegnet inn områdene slik vi ønsker at de skal se ut.

Vi stiller mer enn gjerne til en gjennomgang av forslaget. Er noe uklart eller dere har vesentlige innvendinger mot forlaget, ønsker vi et snarlig møte. Uansett er det bare å ta kontakt om dere trenger forklaringer eller mer informasjon.

Med vennlig hilsen

Frank Rune Dale

Sagstadvegen 67
5918 Frekhaug
Telefon: +(47) 56 17 66 70/71
Mobil: +(47) 90 59 81 59
Epost: frank@terrano.com



Denne e-posten er fri for virus og uønsket programvare fordi [avast! Antivirus](#) beskyttelsen er aktiv.