

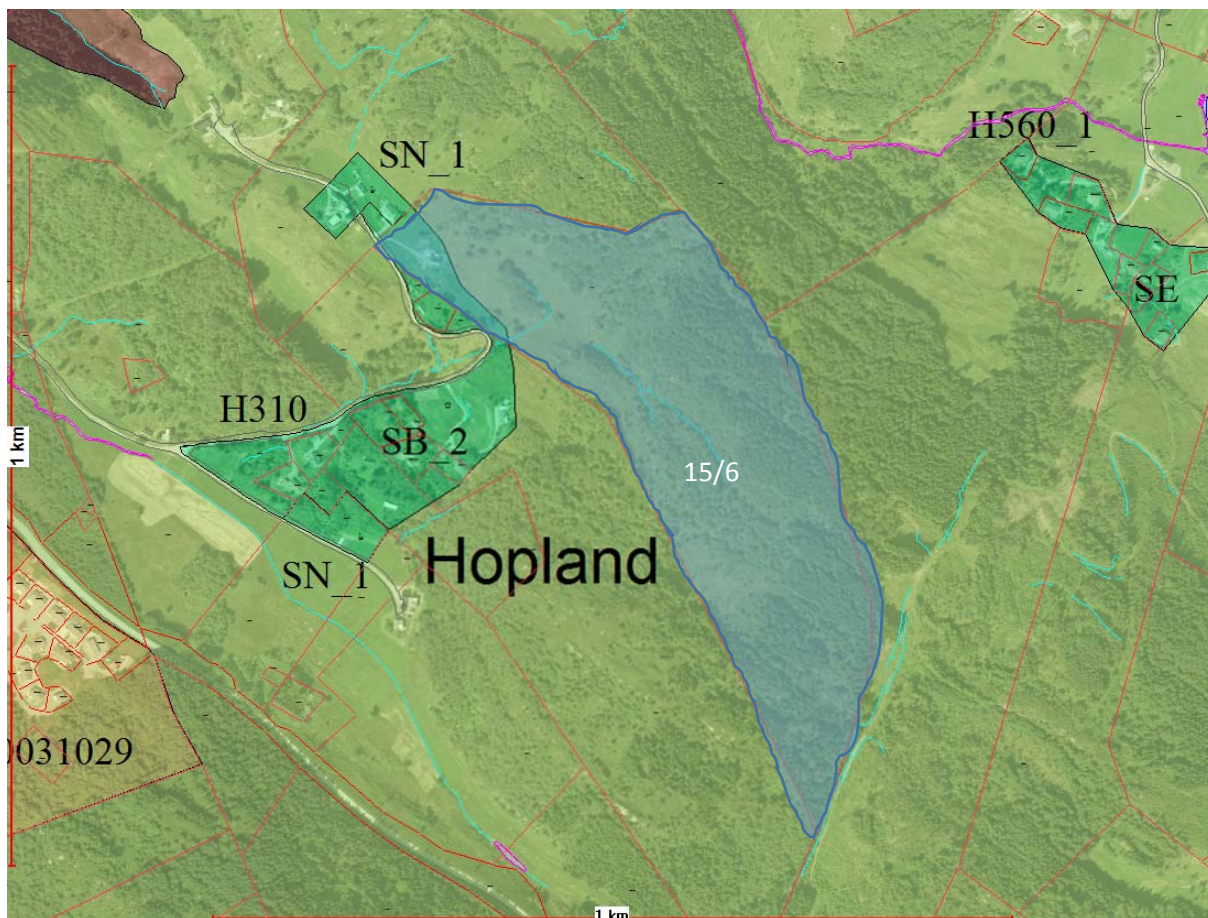
## INNSPILL TIL KOMMUNEPLAN FOR MELAND KOMMUNE - AREALDELEN

Det vises til forslag til kommuneplan for Meland Kommune lagt ut til høring av Formannskapet. Gård 15 bruk 6 på Hopland har en merknad til denne.

Bruket har tatt del i kommuneplanprosessen fra daværende eier Svenn Idar Beckstrøm var i møte/dialog om kommende plan med kommunen i 2011. 16/1-2012 gav han innspill om disposisjon.

Byggmester Heine Fyllingsnes har overtatt området. Han har fra 2012 benyttet Cardo 8614 AS (tidligere Borring og Rognerud Rådgivende Ingeniører Bergen AS) til å bistå seg faglig med innspill.

Eiendommen er markert ut på nedenstående utsnitt av forslag til kommuneplan:



Figur 1 – forslag til kommuneplan arealdel – Hopland – 15/6 markert

Det ble opprinnelig spilt inn feltutbygging på en større del av eiendommen. En så da for seg felt som hadde nærhet til infrastrukturen i Holmefeltet etc. og som da ville inngå som et knoppskyttingssenter for denne konsentrasjonen.

En har fulgt kommuneplanprosessen, og både qua forslag angår og qua diskusjonen i Formannskapet/Planutvalget angår har en registrert at en i kommende periode ikke ønsker tyngre feltutbygging på Hopland og i området. Det er signalisert tydelig at en ønsker mulighet for en moderat utvikling i grendene, herunder på Hopland.

Hopland er den eller en av de grendene som har fått en tydeligst ønsket grendeutvikling i kommunen. Dette skjer ved forslaget om to mindre næringsfelt, merket SN1 i kartet og et område for boligbebyggelse merket SB 2 i kartet.

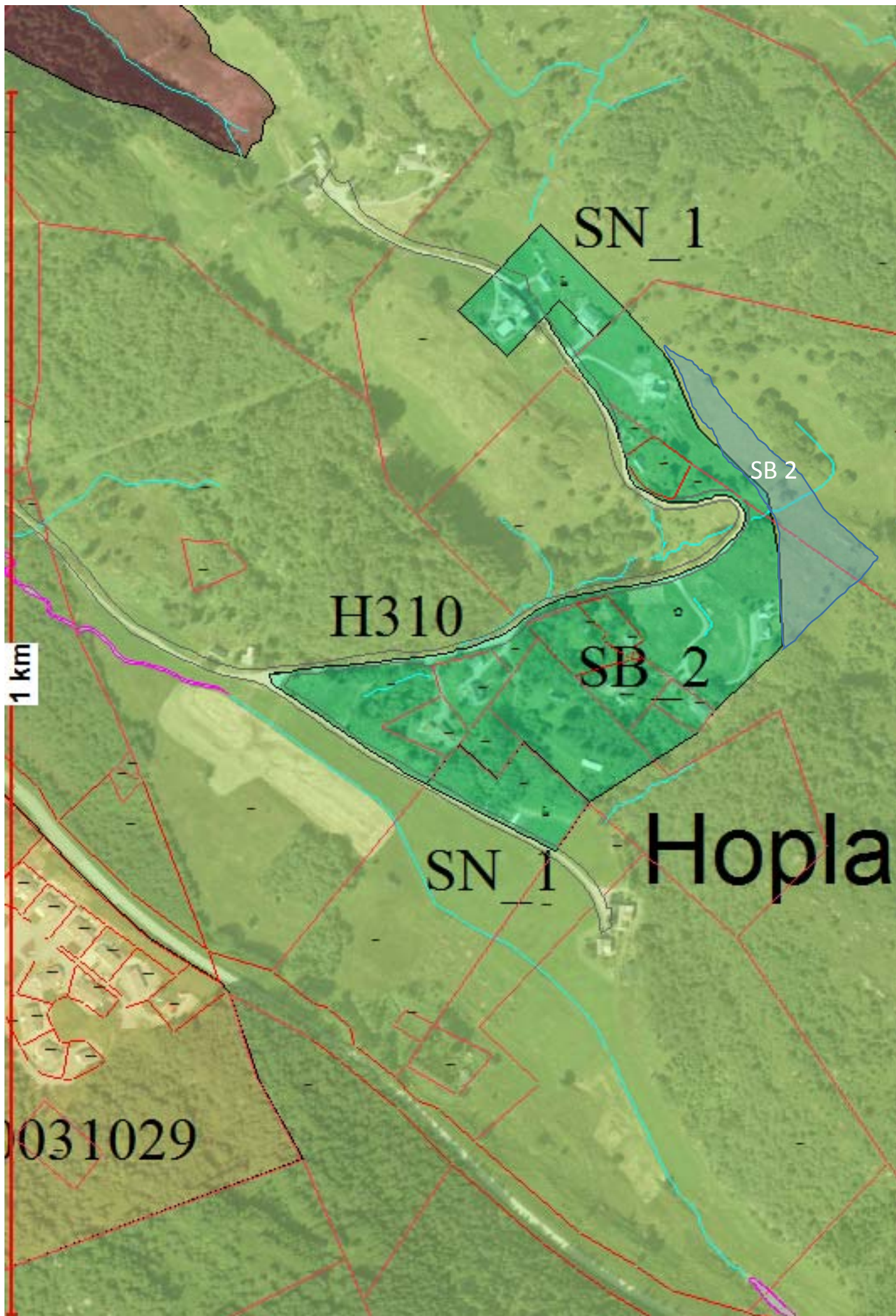
For byggmester Heine Fyllingsnes er dette en utvikling som passer som hånd i hanske med hans eget engasjement for området. Som kommunen kjenner til bar bruket preg av forfall, samt rot og uorden da han overtok. I dag har han ryddet brukket.

Han er videre byggmester i småskala, med en rekke prosjekter i Nordhordlandskommuner i småskala i grender. Han har bygget boliger som enebolig, tomannsbolig og firemannsbolig, men alle i utgangspunktet i skala med utgangspunkt i tradisjonelle våningshus, slik at disse inngår i tradisjonell småhusbebyggelse i bygdene.

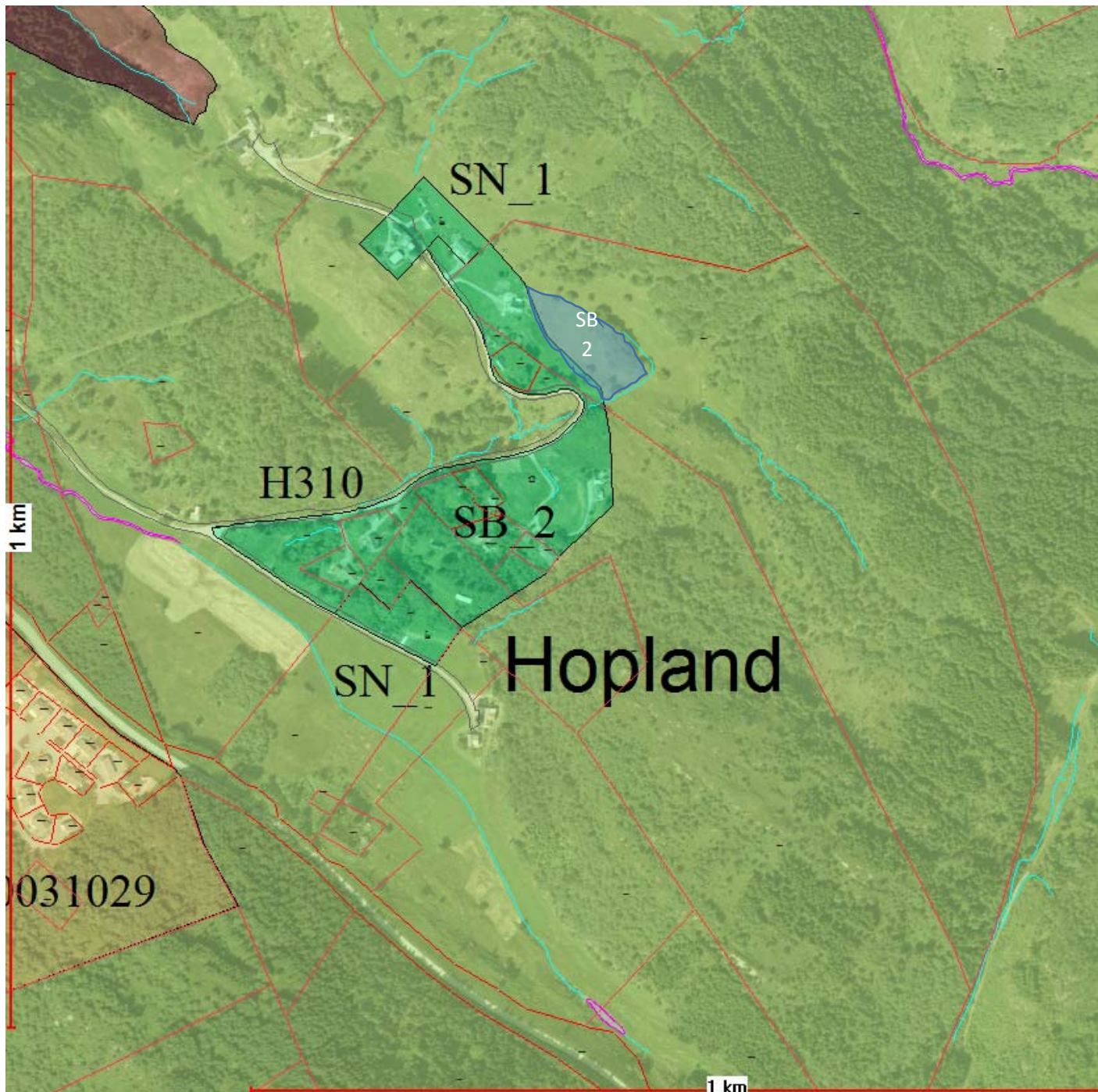
Slik planen nå er for Hopland ønsker han å gjøre dette også der. Vi har sett på forslaget til plan og de muligheter den innebærer for hans tomt sin del. Vann Vi er enig i at foreslått utbygging i SB 2 følger en hovedform med en viss avstand fra veggen. Akkurat for Fyllingsnes sin eiendom er byggeområdet noe trangt, særlig i nærheten av den krappe svingen på veggen, midt i felt SB 2.

Vår vurdering er at dette kan medføre at rasjonell anleggelse av vann og kloakk, også forbedring av situasjonen for eksisterende våningshus, kan bli tungvint og urasjonell. En kan også få det for trangt med henblikk på internvei, hvilket kan gi unødig mange avkjørsler mot veggen på Hopland.

Vi tillater oss å peke på to mulige logiske justeringer av grensen for SB 2 som vil kunne forbedre denne situasjonen.



Alternativ 1 er vist på forrige side. Her utvides SB2 både på nabobruket og hos Fyllingsnes slik at en har en god bredde på utbyggingen over alle involverte bruk.



Figur 3 – alternativ 2 til regulering.

Alternativ 2 viser en arrondering bare på 15/6 og er kanskje den mest hensiktsmessige. Den gir en funksjonell bredde for en utvikling med god infrastruktur og få avkjørsler, og den benytter bekken som skille mellom mulig utbygging og naturen for øvrig, hvilket er en svært naturlig grense.

**En håper at kommunen vil hensyn ta en justering med vårt forlag 2 eller subsidiert vårt forslag 1 som utgangspunkt av SB2 på Hopland, slik at dette kan bli en funksjonell kommunalteknisk grendeutvikling.**

Til sist vil vi komme med et innspill basert på både vær erfaring som planlegger og Fyllingsnes sin erfaring som utbygger. I grendene er vanlige eneboliger og eldre våningshus klar overrepresentert. Dersom en ønsker å eie og er enten i en situasjon som enslig, fraskilt, uetablert uten familie eller nyetablert finner en svært ofte ikke et alternativt i bygdene. Selv om en vil bli boende i bygdemiljøet eller etablere seg der, så «tvinger» bosituasjonen en til å finne bolig i større felt eller sentra med variert bebyggelse.

Dette gjelder også leiemarkedet til en viss grad. Både vi som planlegger og Fyllingsnes som utbygger har erfaring med to eller firemannsboliger som ikke overstiger en større enebolig så mye i form og omfang. Ved slik mulighet beholder en bygdstrukturen og det visuelle inntrykket av tradisjonelle kårhus og eneboliger, men får samtidig frem en del mindre «retrett» og «etablerer» boliger som kan bidra til liv og utvikling i bygdemiljøet.

Vi vil anmode kommunen om å sikre at slike punkthus med opptil 4 boenheter kan etableres innenfor småhusbebyggelsen på Hopland, og for øvrig tipse kommunen om at dette kan være en god bestemmelse også for andre grender.

Vennlig hilsen

Cardo 8614 AS



Trond Tystad