

MELAND KOMMUNE

SAKSPAPIR

Styre, komite, utval	Møtedato	Sbh.	Saknr
Planutvalet	24.01.2007	TRH	007/07

Avgjerd av: Planutvalet	Ansv.	Arkiv:	Arkivsaknr
Saksbeh.: Truls Hansen Folkestad	JHB	N-504	06/1724

FØRESPURNAD OM OPPSTART AV REGULERINGSPLAN FOR UTVIDING AV MOLDEKLEIV BUSTADOMRÅDE - OMDISPONERING AV LNF OMRÅDE TIL BYGGEOMRÅDE FOR BUSTADER.

Dokumentliste:

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottakar	Tittel
1	I	17.10.2006	Bjarte Nordås	UTVIDING AV MOLDEKLEIVMARKA BUSTADOMRÅDE - OMDISPONERING AV LNF OMRÅDE TIL BYGGEOMRÅDE FOR BUSTADER.
2	U	30.10.2006	Bjarte Nordås	VEDK. UTVIDING AV MOLDEKLEIVMARKA BUSTADOMRÅDE - OMDISPONERING AV LNF OMRÅDE TIL BYGGEOMRÅDE FOR BUSTADER.

Vedlegg.

Saksutgreiing:

Kommunen har motteke ein førespurnad om å omdisponere eit LNF-område til byggjeområde for bustader, gjennom utarbeiding av reguleringsplan.

Viser til vedlagt dokumentasjon frå representant for grunneigarane Bjarte Nordås, gnr 27 bnr 48, 77-79 og 80.

Planprosess:

I samsvar med plan- og bygningslova § 30, bør grunneigarar som ønsker å utarbeide reguleringsplan leggje reguleringsspørsmålet fram for planutvalet, før planlegging vert sett i gang. Planutvalet kan gje råd om planen bør utarbeidast eller ikkje.

I område som er utlagt til LNF-føremål (landbruk, natur og friluftsliv) i arealdel av kommuneplanen, skal også reguleringsspørsmålet leggjast fram for kommunestyret med planutvalet si tilråding, dersom planutvalet er positiv. Dette er i samsvar med praksis i Meland kommune.

Kommunestyret sitt fråsegn er ingen garanti for om plan eller planinnhald vert realisert. Fråsegnet er i hovudsak eit signal til utbyggjar om kommunen ønskjer å sjå nærare på ei mogleg utbygging, eller om det er uaktuelt før revisjon av kommuneplanen.

Skildring av tiltaket:

Tiltaket omfattar:

- Omdisponering av 5 eigedomar på til saman om lag 13 daa, til bustadføremål.
- Tilkomstveg.
- Det er ikkje opplyst om det er ønskjeleg med naust, bryggjer o.l. ved sjøen.

Planstatus:

Landområdet er utlagt til LNF-føremål (landbruk, natur og friluftsliv) i arealdel av kommuneplanen.

Tilgrensande sjøområde er utlagt til FFNF-føremål (fiske, ferdsle, natur og friluftsliv).

Skildring av området:

Utbyggingsarealet ligg delvis i 100-metersbeltet langs sjøen utan nyare tekniske inngrep.

Terrenget er grunnlendt og kupert med busk- og trevegetasjon.

Området er registrert som mindre viktig i arealdifferensieringsprosjektet i høve til landbruks- og kulturlandskap.

Om lag 100 meter mot vest ligg bustadfeltet Heiane-Moldekleiv. Området vil delvis grense til det planlagte feltet for utviding av reguleringsplanen for Moldekleiv, og delvis mot veg til kommunalt pumpehus.

Tekniske anlegg:

Det er i dag framført kommunalt vass- og avlaupsnett i området. Ev. tilkomstveg til bustadfeltet må løysast via fellesveg i planlagt utviding av planområdet i vest.

Bustadkapasitet i området

Pr. i dag er det starta opp reguleringsplanarbeid for Litlebergen, Midtsundet og Sundet, i tillegg til utviding av gjeldande reguleringsplan for Moldekleiv. Til saman vil Grasdal skulekrins om innan dei 3 neste åra ha ein ledig kapasitet på 150-200 bueiningar, som kan gje ein vekst på 350-500 nye innbyggjarar.

Vurdering:

Kapasiteten i eksisterande og planlagte bustadfelt i krinsen er stor og det er ikkje behov for meir areal til bustadføremål, ut over det som er avsett i gjeldande arealdel av kommuneplan.

Dersom det likevel vert starta opp planarbeid for området, bør følgjande moment vektleggjast:

- Estetikk, skånsam utbygging mot sjø/strandsone, indre farleia.
- Trafikksikker tilkomstveg gjennom tekniske krav, rekkjefølgjebestemmelsar og grense for tal bueiningar.
- Avtale om bruk og vedlikehald av felles vegsystem.
- Plangrense med tilpassast tilgrensande planar og vegsystem.

- Risiko- og sårbarhetsanalyse. I samsvar med kommuneplanen skal ei slik analyse gjerast i planarbeidet.

Konklusjon:

Lokalisering og omfang av nye bustadområde bør skje ved revisjon av kommuneplanen, og ikkje gjennom einskildsaker. Dette er naudsynt for å sikre ei brei og demokratisk drøfting der kommunen sine innbyggjarar er med på å avgjerde kva område i kommunen som kan byggjast ut eller ikkje, ut i frå arealeigenskapar, teknisk og sosial infrastruktur.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det ligg føre samfunnsmessige fordelar av å leggje til rette for bustadbygging i området. Administrasjonen viser difor til areadel av kommuneplanen og tilrår planutvalet å ikkje gå inn for planoppstart i saka, med tillegg om at nye bustadområde kan vurderast ved revisjon av kommuneplanen.

ADMINISTRASJONEN - FRAMLEGG TIL VEDTAK:

”I samsvar med plan- og bygningslova § 30 første ledd, tilrår planutvalet at det ikkje vert starta opp reguleringsarbeid for bustadområde på Moldekleiv, jf. førespurnad stempla motteke 20.10.06.

Nye byggjeområde for bustader vil verte vurdert ved neste revisjon av kommuneplanen.”

24.01.2007 PLANUTVALET

PLU-007/07 SAMRØYSTES VEDTAK:

”I samsvar med plan- og bygningslova § 30 første ledd, tilrår planutvalet at det ikkje vert starta opp reguleringsarbeid for bustadområde på Moldekleiv, jf. førespurnad stempla motteke 20.10.06.

Nye byggjeområde for bustader vil verte vurdert ved neste revisjon av kommuneplanen.”

Rett utskrift

Dato: 29.01.07

Heideun Tden Rødra

Kopi til:

Bjarte Nordås