

Meland Kommune
v/ Planavdelingen
Postboks 79, 5906 Frekhaug
postmottak@meland.kommune.no

Bergen 08.07.2019

**MERKAND TIL REGULERINGSPLAN FOR FOSSESJØEN – HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN –
DERES SAK 15/1644 - 19/11203**

Det vises til deres høringsbrev av 27.05.2018. Under følger merknader fremmet også på vegne av berørte grunneierne Gunvor Wiik og Henrik Wiik Kleven.

Planen legger til rette for boligbygging i et område som i dag er hovedsakelig består av urørt natur. Det følger av sakens natur at etablert fritidseiendom vil få vesentlig endrede omgivelser og mye av opplevelsen og identiteten til stedet står i fare for å forsvinne.

Reguleringsarbeidet fremmer forsalg hvor det søkes etablering av vei, va-systemer mv. både på utbyggers eget tomteareal, men også på annens manns eiendom, herunder underskrivende grunneiere. Dette kommer man tilbake til under.

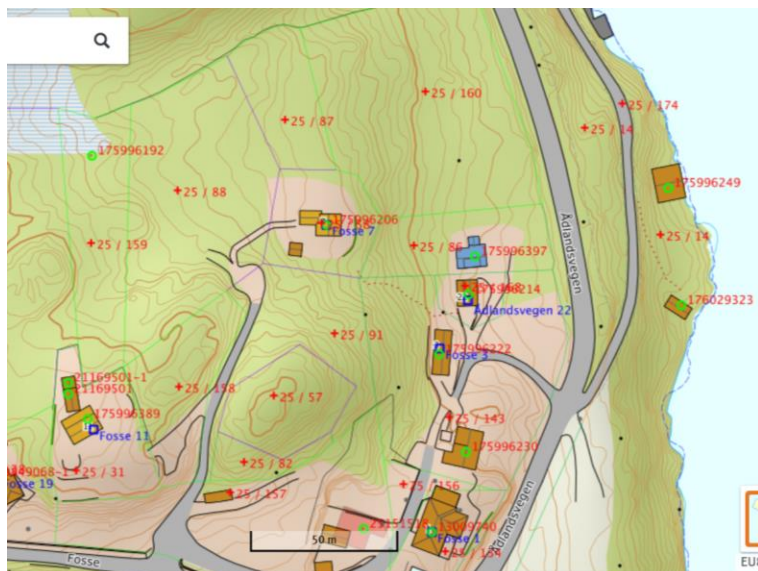
Etablert fritidseiendom – dagens situasjonsbeskrivelse:

Fossesjøen har vært nært tilknyttet familien i generasjoner. Gunvor Wiik har i dag frittliggende fritidseiendom innenfor det som er i reguleringsplan området BFF02, Gnr. 25 Bnr. 58, Fosse 7. Denne ligger landlig til med flott utsikt over sjøen. Det er ingen bebyggelse i nærheten som har innsyn til eiendommen. Stedet er mye brukt vår til høst til rekreasjon. Det er vann fra egen brønn beliggende på Gnr. 25 Bnr. 88, samt egen septiktank ved fritidseiendommen. Tilkomst til eiendommer er via egenopparbeidet og påkostet asfaltert vei som ender rett ved fritidseiendommen med egen snu- og parkeringsplass. Veien gir tilkomst også for fritidseiendom innen området BFF01, Gnr. 25 Bnr. 31, Fosse 11, som også har bidratt til etablering av veien.

I tillegg til å forsyne fritidseiendom Fosse 7 med vann forsyner også ovennevnte brønn Gnr. 25 Bnr. 143 og 168 med vann.

Ettersom familien har solgt tomteareal til Meland Tomteselskap som videre har solgt dette videre er ikke arbeidet med utbygging av området overraskende. Det avgjørende vil her være å finne løsninger som ivaretar alle berørte parter og de kvaliteter som i dag er gjeldende ved de etablerte eiendommene.

Under følger utklipp fra kartverkets nettside seeiendom, hvor dagens kjørevei til fritidseiendommen fremgår med tilhørende gangvei ned til Fosse 7.



Merknader:

Gjennomgående prinsipp:

Det må foreligge et krav til avtale mellom grunneierne og utbygger før igangsettelsestillatelse gis for tiltak som går over annens grunn enn utbyggers. Dersom ikke slik avtale finner sted skal rekkefølgekrav ikke anses oppfylt og plan kan ikke igangsettes. Det skal i slikt tilfelle følge at kommunen ikke kan foretar ekspropriasjon av noe eiendom for å sikre utbygger gjennomføringsmulighet.

Vann og avløp:

Brønn som forsyner flere enheter som nevnt i situasjonsbeskrivelsen over er beliggende et lite stykke inn på eiendommen fra oppstillingsplass. Etter mottatt plan vil denne bl.a. være berørt av etablering av SGG1, SV07 og SF10 og videre boligutbygging i området. Det må forutsettes at utbygger i hele utbyggingsperioden sikrer lik kvalitet på vannet som det holder i dag. Herunder må det foretas vurdering av endring i kvalitet på tilsig til nevnte brønn. En løsning vil kunne være at utbygger sikrer Fosse 7 tilkobling på VA-anlegg som etableres i området. Herunder også en provisorisk tilkobling dersom VA-anlegg til boligområdene rundt adressen vil være i en sen utbyggingsfase.

Kapasitet på pumpe hus / anlegg knyttet til BKT 09 / 10 bør prosjekteres medtatt Gnr. 25 Bnr. 58, Fosse7, med kapasitet etter boligformål.

Vei:

Dagens tilkomstvei til Fosse 7 går over grunn tilhørende Gnr. 25 Bnr. 91 eiet av Henrik Wiik Kleven og opparbeidet og påkostet av dagens brukere som over beskrevet. Eiendommen inngår i området BFS03.

Etter planen er denne omgjort til gang og sykkelvei med fast dekke – SGG1. For å hindre gjennomkjøring er det inntegnet en bom på veien.

Som utgangspunkt er man negativ til etablering av gjennomgående gang og sykkelvei. Dette grunnet at den vil medføre betydelig innsyn og forringelse av kvaliteten ved Fosse 7. Der man har uteplass vendt mot dagens oppstillingsplass, som vil bli omgjort til gang og sykkelvei.

Dersom man på et senere tidspunkt, etter avtaler som følger av vilkår over, skulle igangsette utbygging rundt Fosse 7 ser man at det kan være hensiktsmessig å få etablert nevnte gang og sykkelvei. Da forutsettes at det følger krav til støy- og innsynsskjerming i området rundt dagens biloppstillingsplass, slik at uteplassen på Fosse 7 skånes spesielt for innsyn. Ved en eventuell utbygging er man positiv til etablering av bom. Denne må imidlertid plasseres og etableres slik at man sikrer lik tilkomst til Fosse 7 som i dag med bil kontinuerlig.

Dette gir at dersom man ikke etablerer ny vei SV07 med oppstillingsplass som planlagt før etablering av gjennomgående gang og sykkelvei må bom plasseres i enden av dagens biloppstillingsplass for Fosse 7, samt at det etableres tilstrekkelig ny biloppstillingsplass nært tilknyttet nedgang til eiendommen.

Et annet moment knyttet til SGG1 vil være tilkomst til Gnr. 25 Bnr. 91. Dersom denne skal foretas via SKV04 bør deler av SGG1 minst være asfaltert og ha en tilstrekkelig bredde som sikrer trygg ferdsel og helsen og sikkerheten til både fører av kjøretøy og gående / syklende. Det kan fremstå som et godt alternativ at det gis anledning for å etablere vei av god standard for kjøring av bil fra SV07 til eiendommen til erstatning for deler av SGG1.

Arealformål:

Gnr. 25 Bnr. 58 er i dag fritidseiendom og etter planen gitt definisjon BFF – Fritidsbustader Frittliggende.

Selv om man ikke har noen intensjon å foreta endring i bruk ser man det som naturlig at en slik inngripende plan bør gi åpning for både fritids- og boligformål. Derav bør regulering av Gnr. 25 Bnr. 58 være som i dag med åpning for boligformål – BFF02 endres til BKS / BFF.

Vi er spent på utviklingen av Fossesjøen til et godt sted å bo og vokse opp, samtidig som man ivaretar de kvaliteter som i dag er gjeldende. Dette gjøres best etter vår mening gjennom ivaretagelse av ovennevnte merkander i det videre plan- og reguleringsarbeid. Vi stiller gjerne til dilaog dersom dette vurderes som nødvendig.

Mvh

Mads Wiik Kleven (s)

På vegne av også Henrik Wiik Kleven og Gunvor Wiik