

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Alexander Helle	FA - L12	16/928

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
09/2019	Formannskapet	PS	30.01.2019

Offentleg områdereguleringsplan for Rylandshøgda, orientering før 1. gongshandsaming

Vedlegg:

Plankart_Rylandshøgda_A0_18.01.19
18.01.19_utkast_Planomtale_Rylandshøgda
18.01.19_utkast_føresegner_rylandshøgda
10208610-PLAN-ROS-analyse Rylandshøgda
VA-rammeplan Rylandshøgda - Fagnotat
VA-rammeplan_G001
VA-rammeplan_GH001
Områdeplan for Rylandshøgda, Bakgrunnsnotat 07.04.16

Saksopplysningar:

Bakgrunn

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

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.

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

Formannskapet vart orientert om rådmannens framlegg til områdeplan for Rylandshøgda i møte 28.11.18, saksnr. FS 120/2018. Formannskapet vedtok i møtet å be administrasjonen innarbeide innspel i planen som kom fram i møtet, og om å få saka opp til handsaming i nytt møte. Innspela frå formannskapet handla om tema rekkjefølgjekrav og bustadsosiale tiltak.

Vurdering

Rekkjefølgjekrav knytt til trafikk sikring og utbetring av veg

Planområdet har tilkomst via fv. 564, som generelt har låg standard. Det vart i 2016-2017 utført grundige grunnboringar og grunnundersøkingar langs fylkesvegen. Desse undersøkingane avdekkja særskild dårlege grunntilhøve ved Fløksand-Leiro, med djup leire og lang avstand ned til fast fjell. Det er geoteknikkar sin vurdering at fylkesvegen toler dagens bruk, men at den ikkje vil tole vesentleg auke i trafikk og det vil difor ikkje vere mogleg å bygge om vegen forbi Leiro utan at det er fare for grunnbrot. Dette kan medføre stenging av veg. Det finst ingen omkøyingsveg i området. Utbetring av fv. 564 er under planlegging.

Som ein del av planarbeidet har rådmannen fått utarbeida rapporten «Risiko- og sårbarheitsanalyse for områdereguleringsplan for Rylandshøgda» av ekstern konsulent. Denne vurderer risikoen for eit uønskt hending ved Leiro som sannsynleg. Rapporten tilrår risikoreduserande tiltak i form av rekkjefølgjekrav til utbetring av fv. 564 før det kan etablerast nye bustader i byggeområde for konsentrerte bustader.

Rådmannen vurderer det difor slik at etablering av nye bustader i område for frittliggjande småhus ikkje vil føre til ein vesentleg auke i trafikken, og at desse tomtene kan utviklast parallelt med planarbeidet for omlegging av fv. 564. For byggeområde for konsentrerte bustader vert det tilrådd rekkjefølgjekrav om utbetring av fv. 564 ved Leiro for igangsetting av tiltak.

Fv. 248 Eiklandsvegen gjennom planområdet har også låg standard, med mange uoversiktlege kryss, og manglar gang- og sykkelveg/fortau. Oppgradert veg til dagens standard, med gang- og sykkelveg og fortau er regulert i plankartet. Risiko- og sårbarheitsanalyse tilrår mellom anna at det vert stilt rekkjefølgjekrav om å samle avkøyrsrar, utbetra kryss og fv. 248 og fv. 564 gjennom planområdet.

Rådmannen tilrår at det nye byggeområde for frittliggjande småhus vest for fv. 248 i planområdet vert knytt rekkjefølgjekrav til utbetring av eksisterande kryss mellom den kommunale vegen Rylandshøgda og fv. 248 Eiklandsvegen, og til opparbeiding av snarveg mellom nye byggeområde som alternativ gangveg mot Rossland skule, vist som illustrasjonslinjer i plankartet.

For byggeområde med konsentrerte bustader vert det gjort framlegg til rekkjefølgjekrav om mellom anna utbetring av fv. 248 med gang- og sykkelveg, samt etablering av nytt kryss og ny tilkomstveg til nye byggeområde aust for fv. 248

Bustadsosiale tiltak

Manglande lokalt tenestetilbod og dårleg kollektivtilbod gjer at ein har vurdert planområdet som lite eigna for bustadsosiale tiltak retta inn mot spesifikke utsette grupper. Området er derimot svært velegna for nyetablerte, fyrstegongskjøparar og barnefamiliar. Rådmannen tilrår difor at det vert regulert for rimelegare husvære i planområdet i form av rekkjehus. Meland kommune, gjennom Meland utbyggingsselskap AS, er grunneigar av storparten av byggeområda der det gjennom føresegnene vert opna for bygging av rekkjehus, og ein har her såleis eit godt utgangspunkt for bustadsosiale prosjekt i regi av til dømes kommunen, husbanken, private, eller ein kombinasjon av desse.

Konklusjon

Om formannskapet tilsluttar seg hovudlinjene til utkast til plankart og plandokument slik dei vert presentert i møtet vil administrasjonen sluttføre planframlegget. Det står at noko arbeid, i all hovudsak knytt til detaljar i planføresegnene. Områdeplanen vil så sendast til administrativ førebuing for fyrstegongshandsaming i Utval for drift og levkår. I samband med fyrstegongshandsaming vil

grunneigarar og naboar bli invitert til informasjonsmøte.

Rådmanen 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 sluttførast og sendast til fyrstegongshandsaming»

Formannskapet - 09/2019

FS - behandling:

Plankonsulent Alexander Helle orienterte.

FS - 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 sluttførast og sendast til fyrstegongshandsaming.