

Planomtale

Områdeplan for Rylandshøgda

1. Samandrag

Planframlegget legg opp til mindre nabolag/bustadfelt i grøne omgjevnadar på Rylandshøgda. Det er regulert samanhengande grønstruktur gjennom planområdet, noko som er positivt for plante- og dyreliv, og som kopling til friområde omkring. Sentralt i planområdet er det regulert offentleg parkeringsplass til friområdet Rylandsneset. Rylandsvassdraget er ivareteke med grønstruktur mellom Rosslandsvegen og vassdraget.

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. I planframlegget er det regulert oppgradering av Fv. 248 Eikelandsvegen til dagens standard og med tilbod for gåande og syklande, og trafikksikre tilkomstvegar til eksisterande og nye bustadområde.

2. Bakgrunn

Rossland/Vikebø er i kommuneplanens utpeika til områdesenter nr 2 i kommunen, men det har vist seg at det er utfordrande å få gjennomført tiltak i området, mellom anna på grunn av dårleg veginfrastur og mangel på overordna planar.

Planområdet har vore forsøkt regulert tre gonger tidlegare, 1988, 1998 og i 2005 utan at det vart gjort vedtak grunna ulike og motstridande grunneigarinteresser, og interesser frå ålmenta og offentlege instansar. Planar har også vore møtt med motsegn frå regional mynde på grunn av strandsoneproblematikk.

3. Intensjonen med planforslaget

Målet for reguleringsarbeidet er å leggje til rette for utvikling av områdesenteret Rossland. Innanfor planområdet vert det regulert for bustader ved etablering av nye bustadfelt og fortetting av eksisterande bustadområde.

3.1. Planprosessen

- Vedtak om oppstart av planarbeid - kommunal områdereguleringsplan Rylandshøgda, gnr. 43, bart gjort av Formannskapet i møte 20.04.16, saksnr. 41/2016
- Varsel om oppstart av planarbeid vart sendt grunneigarar og offentlege instansar 23.05.16, med høyringsfrist 03.08.16 (høyringsfristen vart fyrst annonsert som 22.06.16, men vart seinare utvida). Varsel vart også annonsert i lokalavis.
- Folkemøte vart arrangert på Rossland skule 24.08.16. Folkemøtet vart annonsert i lokalavis, på kommunens heimeside og i sosiale media. Forutan administrasjonen deltok ordførar og Statens vegvesen i folkemøtet

4. Gjeldande planstatus og overordna føringar

4.1. Fylkesplan

I Fylkesplan for Hordaland i perioden 2005-2008 er følgjande målsettingar under punkt 8.2 areal og miljø aktuelle:

- "Lokalisering av bustader, næringsverksemd og tenesteyting skal skje med omsyn til effektiv arealutnytting og energibruk og lågast mogleg transportbehov, særleg i Bergensregionen."
- "Lokalsamfunn skal ha gode miljøkvalitetar, universell utforming, samanhengande grøntstruktur og tilgang til friluftareal og møteplassar for fysisk aktivitet og sosialt fellesskap."
- "Kulturminne og kulturmiljø skal forvaltast som dokumentasjon av fortida og ressurs for framtida. Nytteverdi/eigenverdi må dokumenterast før vern."
- "Redusera årleg avgang av dyrka og dyrkbar mark."
- "Auka bruk av fornybare energikjelder."

I punkt 8.3, arealpolitiske retningslinjer, er følgjande aktuelt for Bergensregionen:

- 3.2 "Nye bustadområde skal lokaliserast med god tilknytning til hovudtraseane for kollektivnettet og/ eller i nærleiken av senter og knutepunkt. Bustadområda i eller nær senter/kollektivnett skal ha høgast utnyttingsgrad. Bustadområde skal lokaliserast nær skule, barnehage og servicefunksjonar og ha gode leike- og opphaldsareal."

4.2. KLIMAPLAN FOR HORDALAND 2015-2030

Hovudmålet i klimaplanen er at utslepp av klimagassar skal reduserast med 22 % innan 2020, 40 % innan 2030 i høve til 1991. Energibruken skal effektiviserast med 20 % innan 2020 og 30 % innan 2030 i høve til 2007. Energibehovet skal i tillegg i størst mogleg grad dekkjast av fornybare energikjelder utan tap av naturmangfald. Tilpassing til klimaendringar skal baserast på føre-varprinsippet, som er lagt til grunn på presise grunnlagsdata og kunnskap om lokale tilhøve. Hordaland skal ha eit berekraftig utbyggingsmønster som reduserer transportbehovet, stimulerer til kortare og meir miljøvenlege reiser, og unngår nedbygging av verdifulle areal.

4.3. REGIONAL PLAN FOR FOLKEHELSE 2014-2025

Eit sentralt punkt i folkehelsesatsinga og for å sikre god helse for framtidige generasjonar, er førebyggjande og helsefremjande innsats retta mot å sikre barn og unge gode oppvekstilhøve. Helsevenleg samfunnsplanlegging og omsynet til «helse i alt vi gjer» er berande element i planen. Universell utforming er og inkludert i planen, då eit godt universelt utforma samfunn gjev det mogleg at alle kan delta på like vilkår, og jamne ut sosiale helseskilnader.

4.4. Kommuneplan

I kommuneplanens arealdel, godkjent i kommunestyret 17.06.15, er utvikling av områdesenteret Rossland eit av hovudpunkta i arealstrategien for bustadbygging. I arealplanskartet er det to utbyggingsareal for bustader på Rylandshøgda, B_14 og B_20.

Begge områda ligg i sone for felles planlegging. Planområdet er nærare omtala i planskildringa og planføresegnene for kommuneplanens arealdel:

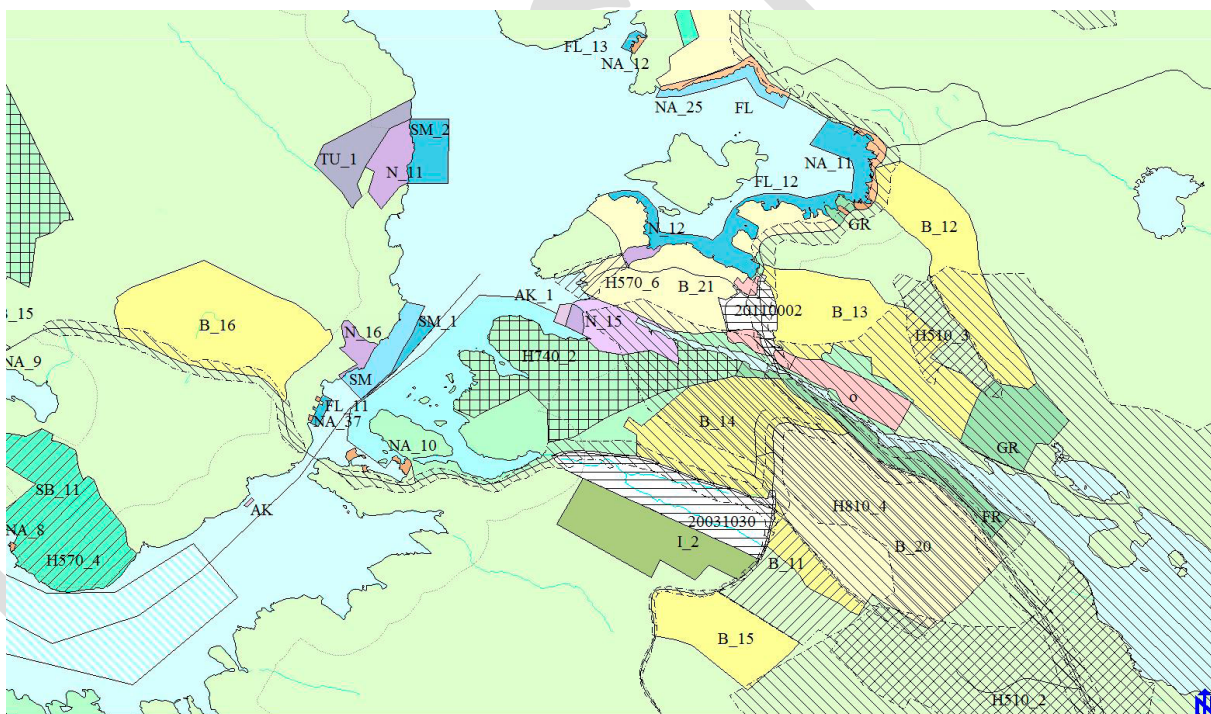
Frå planskildringa:

Ryland: Det skal utarbeidast ein områdeplan på Ryland, der vi har lagt ut større areal til bustader og utviding av idrettsanlegg. Her er det utfordringar i høve til infrastrukturen som må løysast i fellesskap. Dette er lagt inn som omsynssone H810_4.

Frå føresegnene:

Sone for felles planlegging, jf. PBL § 11-8, 3. ledd, e) H810_4 Rydland - Det skal utarbeidast ein områdereguleringsplan for deler av Ryland i høve til infrastruktur, bustad og næringsareal.

Delar av planområdet ligg i nord innanfor området for verneplan for Rylandsvassdraget. I søraust grensar det til omsynssone landbruk: H510_2 Ryland. I vest grensar planområdet til det statlege sikra friluftsområdet Lunden.



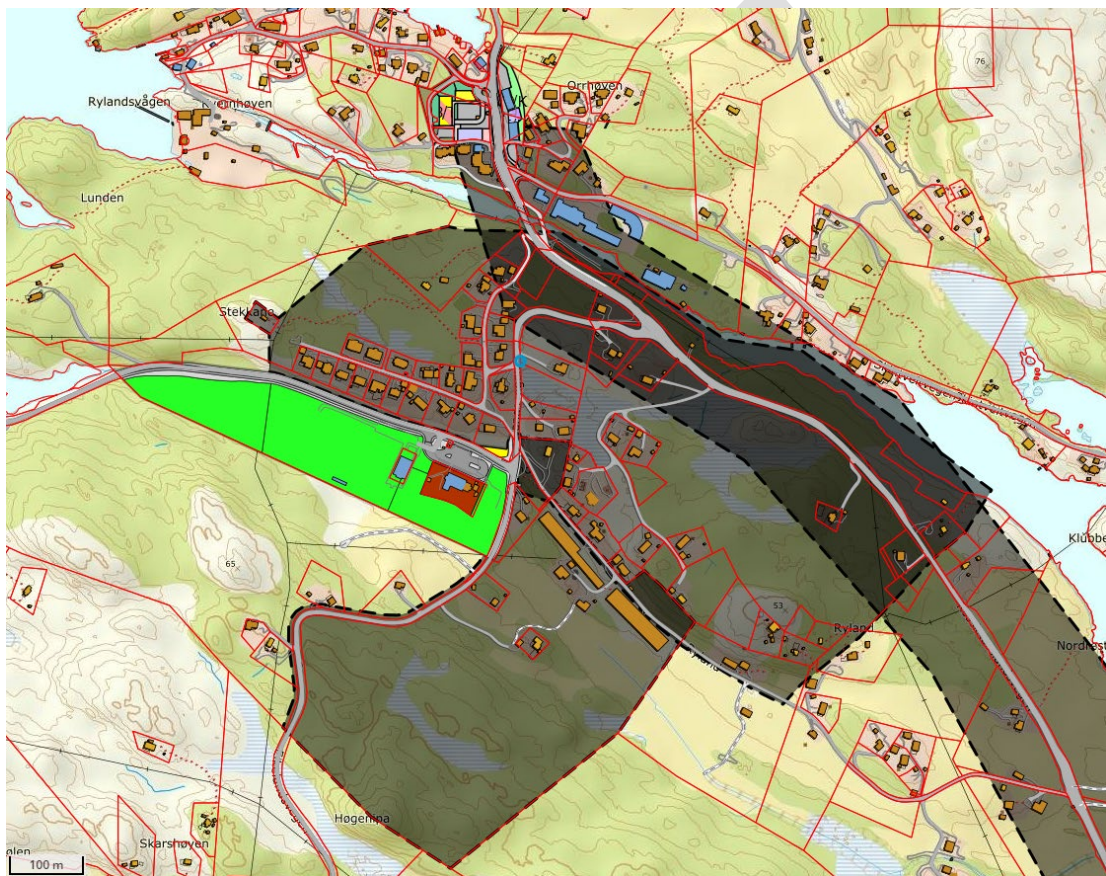
Utsnitt av områdesenteret Rossland frå plankartet til Kommuneplanens arealdel 2015-2026

TEIKNFORKLARING	
Noverande Framtidig	
BUSETNAD OG ANLEGG (PBL 2008 §11-7 nr. 1)	
	Busetnad og anlegg (BE)
	Bustader (B)
	Fritidsbustad (F)
	Forreting (F)
	Offentleg eller privat tenesteyting (T)
	Råstoffutvinning (R)
	Næringsverksend (N)
	Idrettsanlegg (I)
	Andre typar bygningar og anlegg (NA - Naust)
	Grav- og urnelund (GU)
	Kombinererte busetnad og anleggsferemål
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL 2008 §11-7 nr. 2)	
	Samferdsleianlegg og teknisk infrastruktur
	Køyreveg (V)
	Hamn (K - Kai)
	Parkering (P)

GRØNSTRUKTUR (PBL 2008 §11-7 nr. 3)	
	Grønstruktur (GR)
	Naturområde
	Friområde (FR)
	Park
FORSVARET (PBL 2008 §11-7 nr. 4)	
	Forsvaret (FO)
	Skytefelt/øvingssone (SK)
LANDBRUK, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (PBL 2008 §11-7 nr. 5)	
	Landbruks-, natur- og friluftsføremål samt reindrift (LNFR)
	LNFR-areal med spreidd bustadbygging (SB)
	LNFR-areal med spreidd næring (SN)
BRUK OG VERN AV Sjø OG VASSDRAG (PBL 2008 §11-7 nr. 6)	
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone
	Ferdsel (FE)
	Småbåthamn (SM)
	Fiske (FI - Fiske, KL - Kaste- og Låsettingsplass)
	Akvakultur (AK)
	Naturområde (GY - Gylteplass)
	Friluftsområde (FR)
	Kombinererte føremål i sjø og vassdrag

4.5. Reguleringsplan

- Området vart forsøkt regulert i 2008 gjennom reguleringsplan for Vikebø/Ryland (planid: 125620060001). Planen møtte motsegn frå Fylkesmannen i Hordaland av omsyn til verdier i strandsona og vart ikkje vedteke.
- 140 meter nord for planområdet ligg reguleringsplan for Bergotunet, (planid: 125620110002) vedteke 15.10.14
- I sørvest grensar planområdet til Reguleringsplan for Leirdalen (planid: 125620031030) vedteke 29.10.03
- I sør overlappar planområdet med Reguleringsplan for GNR 43. BNR 4, 26 mfl. Plan er under arbeid.
- I nord overlappar planområdet med reguleringsplan for Fv. 564 Fløksand – Vikebør. Plan er under arbeid



Plankart over syner vedtekne og pågåande reguleringsplanar i nærleiken av planområdet.

Nordhordlandkart.no

4.6. Rikspolitiske retningslinjer

NASJONALE FORVENTNINGAR

Forventingane tek for seg utvalde tema, som er avgrensa til planlegging etter plan- og bygningslova. Det er forventningar om at det i planlegging vert lagt vekt på prioriterte tema som klima og energi, by- og tettstadsutvikling, samferdsel og infrastruktur, verdiskaping og næringsutvikling, naturkulturmiljø og landskap, helse-livskvalitet og oppvekstmiljø.

RIKSPOLITISK RETNINGSLINJE FOR Å STYRKJE BARN OG UNGES INTERESSER I PLANLEGGINGA

I ny plandel av plan- og bygningsloven frå 1. juli 2009 er det styrka krav til verkemiddel for å

ivareta born og unges interesser i planlegginga. Føremålet med retningslina er at alle etter lova skal ta omsyn til barn og unge i si planlegging, og legge til rette for gode bustadmiljø og gode oppvekst og levekår. 7 Konkrete kvalitets- og funksjonskrav vert stilt til areala, som vert sett av til barn og unge. Det skal i nærmiljøa vere areal der barn kan utfolde seg og skape sitt eige leikemiljø. Dette føreset m.a. at areala:

- er store nok og eignar seg for leik og opphald
- gjev moglegheit for ulike typar leik på ulike årstider
- kan nyttast av ulike aldersgrupper, og gjev moglegheit for samhandling mellom born, unge og vaksne.

Ved omdisponering av areal som i planar er avsett til fellesareal eller friområde som er i bruk eller eigna for leik, skal det skaffast fullverdig erstatning. Erstatning skal òg skaffast ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som born nyttar som leikeareal.

RETNINGSLINJE FOR HANDSAMING AV STØY I AREALPLANLEGGING (T-1442)

Anbefalar støygrenser ved etablering av nye bustader og anna busetnad med støyfølsom bruk. Gul sone er vurderingssone der det kan oppførast ny busetnad dersom det kan dokumenteres at avbøtande tiltak gjev tilfredsstillande støyforhold. I rød sone bør ein unngå busetnad med støyfølsomt bruksformål.

STATLEGE PLANRETNINGSLINJER FOR SAMORDNA BUSTAD-, AREAL- OG TRANSPORTPLANLEGGING.

Målsetjinga med retningslina er å oppnå samordning av bustad-, areal og transportplanlegginga og bidra til meir effektive planprosessar. Arealbruk og transportsystem skal utviklast slik at dei fremmer samfunnsøkonomisk, effektiv ressursutnytting med miljømessige gode løysningar, trygge lokalsamfunn og bustadmiljø, trafikk sikre område og effektiv trafikkavvikling/reduert transportbehov. Planlegginga skal bidra til å utvikle bærekraftige og kompakte byer og tettstader, leggje til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremje helse, miljø og sikkerheit. Det skal òg leggjast til rette for tilstrekkeleg bustadbygging i område med press på bustadmarknaden.

RIKSPOLITISK RETNINGSLINJER FOR UNIVERSELL UTFORMING

I all planlegging skal følgjande etterstrevast:

- I byar og tettstader vert det planlagt ny utbygging lokalisert til eksisterande sentra og knutepunkt i kollektivsystemet for å betre tilgangen til aktivitetar og service. I planlegginga tas det særleg omsyn til den delen av befolkninga som har lågast mobilitet.
- Byggeområde vert planlagt utforma med tilfredsstillande tilkomst til alle bygningar, og med vegar og gangvegar som gjev god tilgjenge for personar med nedsett funksjonsevne.
- Uteareal, som felles uteareal i tilknytning til bustadar, uteareal for skular og barnehagar, fellesområde, offentlege område m.m., planleggast utforma med tilfredsstillande tilkomst for alle, slik at områda gjev aktivitetsmoglegheiter for alle.
- Arbeidsplassar, omsorgstilbod og bustader for grupper med behov for særleg tilrettelegging vert planlagt lokalisert på bakgrunn av samla vurdering av

konsekvensar knytt til om området er eigna, sosial inkludering, utbyggingsmønster, transport, lokalklima m.m.

- Transportinfrastruktur vert planlagt utforma og tilrettelagt slik at den kan nyttast av alle, i så stor utstrekning som mulig.
- Nye og eksisterande friområde og friluftsområde vert planlagt utforma med tilfredsstillande tilkomst for alle, og slik at områda er brukbare og gjev aktivitetssmoglegheiter for alle.

FOLKEHELSEPERSPEKTIVET , JF. PBL 3 – 1.

Alle planar etter plan- og bygningslova skal inkludere vurdering av folkehelseperspektivet, jf. planog bygningsloven §3-1. Planlegginga skal vere helsefremjande gjennom å fremje faktorar som styrkjer helsa og livskvaliteten, og som bidreg til å verne mot negative faktorar, jf. folkehelselova §4

STATLEG PLANRETNINGSLINJE FOR KLIMA OG ENERGIPLANLEGGING I KOMMUNANE.

Det er viktig å fremje lokal og regional handling på området for klima og miljøvennleg energiomlegging for å dempe klimautfordringane verda står over for. Dette må foregå både på lokalt og regionalt nivå og takast stilling til i planar som vert berørt av temaet.

5. Skildring av planområdet (dagens situasjon)



5.1. Plassering

Ryland ligg sentralt på sørvestsida av Holsnøy i Meland kommune. Planområdet ligg 13 km. køyreavstand frå kommunesenteret Frekhaug, og i gangavstand frå Rossland områdesenter.

5.2. Avgrensing

Planområdet avgrensar seg til delar av Rylandshøgda, eit høgdedrag mellom Rylandsvassdraget, Leirdalen og Ryland. Storleiken er på omlag 295 daa.



Skråfoto av planområdet med ca. plangrense. Biletet er tatt frå vest mot aust. Kjelde: nordhordlandskart.no

5.3. Omkringliggende arealbruk/status

I søraust grensar planområdet til landbruksareal og utmark. Sør for planområdet ligg eit landbruksareal der delar er under regulering til bustadar, samt Leirdalen idrettsanlegg. I vest ligg friområdet Rylandsneset/Lunden, og i nord grensar planområdet til Rylandsvassdraget.

5.4. Eksisterande busetnad

Innanfor planområdet ligg det i dag 43 bustader og 10 fritidsbustader. Ein av fritidsbustadane er eit tidlegare småbruk. Storparten av bustadane ligg relativt tett på vestsida av Eikelandsvegen, storparten bygd frå omkring 1990 til i dag. Einebustader med saltak og trekledning dominerer. Bustadane har for det meste private hagar og garasjar. Aust for Eikelandsvegen ligg bustadane meir spreidd, og her er det også nokre hytter. Også her har bygga saltak og trekledning, private hagar og garasjar.

5.5. Topografi/landskapstrekk

Ryland ligg på sørvestsida av Rylandsvatnet, og grensar i sør til gardane Eikeland og Leirvik, Fløksand i aust og Vikebø i nord. I vest grensar Ryland til Rosslandsvågen. Landskapet er småkupert, med to åsryggar som går frå aust til nord-vest, og med Eikelandshøyen, 82 moh., som høgaste punkt. I dalen mellom dei to åsryggane ligg det fruktbar landbruksjord, og det er her ein i hovudsak finn den historiske busetnaden.



Panoramabilette teke mot nordvest frå toppen av Rylandshøgda. Ein ser mellom anna Eldsfjellet, Rylandsvatent og Gaustadfjellet

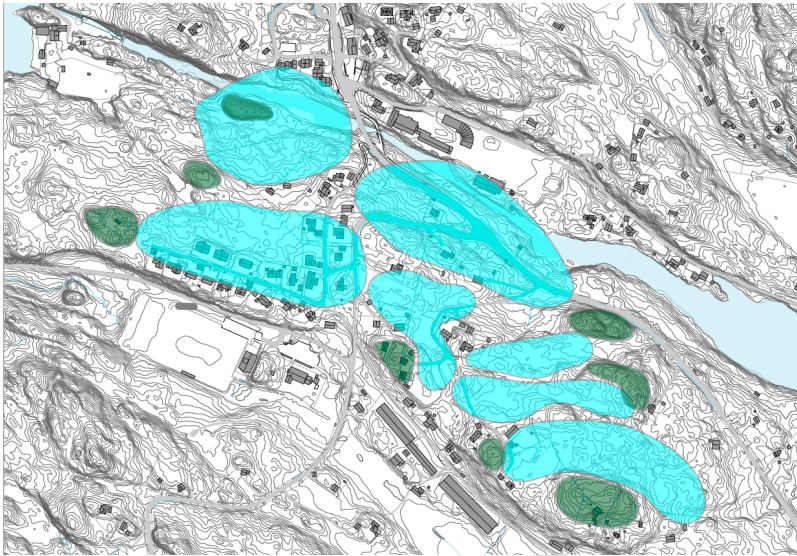
Det større omkringliggende landskapet er prega av det sterkt eksponerte Eldsfjellet, 324 moh., som med mykje berg i dagen er eit markant landemerke i regional samanheng. I ein makroskala er kontrasten mellom Eldsfjellet og det flatare kystlynghei-furuskog landskapet eit viktig landskapstrekk.



Kart som syner landskapet i området og dei to dominerande dalane på nord og sørsida av Rylandshøgda. Illustrasjon: Alexander Helle, Meland kommune

Rylandsvassdraget renn ut i Rosslandsvågen via Rylandselva. Storavatnet er det største vatnet i vassdraget, som er bunde saman med kanal og overløp. Med sine lange vikar og

mange småvatn delar vassdraget nesten Holsnøy i to på tvers. Vassdraget har nasjonal-regional verneverdi.



Kart som syner lokale landskapsrom (blått) og markerte høgdedrag (grønt) i planområdet. Illustrasjon: Alexander Helle, Meland kommune

5.6. Soltilhøve

Storparten av planområdet ligg sørvendt på eit høgdedrag, og har såleis gode tilhøve for sol

5.7. Klima

Området ligg i relativt ope lende, og vil truleg vera relativt utsett for vind. Nærleiken til kysten vil truleg gjere at vind frå sørvest vil kunne merkast godt. Vestlandsvêret byr også på mykje nedbør, men det opne landskapet fører truleg til mindre nedbør enn i Bergen og dei indre fjordstrøka. Ein må ta høgde for meir vind og nedbør i eit 20 års perspektiv, og hyppigare stormar og ekstremvær.

5.8. Vegetasjon, dyreliv og andre naturforhald

Planområdet er i all hovudsak tidlegare utmark i gjengroing med open fastmark med låg vegetasjon, og myrer. Lyng og småskog med låg bonitet, i hovudsak furu og lauvskog av ulikt slag. I nord ligg planområdet mot randsonen til Rylandsvassdraget. Slike område er ofte viktige for plante og dyrelivet og er omfatta av forvaltningsplan for Rylandsvassdraget.



Foto: døme på stadtypisk vegetasjon i området aust for Eiklandsvegen

I følge artsdatabanken er det registrert ei Åkerhumle i tunet på småbruket ved Møllevegen og ærfugl ved krysset mot Ryland, men desse registreringane er om lag 50 år gamle alder på funn gjer desse registreringane mindre aktuelle. Karplanten Parkslirekne vart registrert like nord for krysset mellom Eikelands- og Rosslandsvegen. Dette er ein framand art som ikkje er ynskja i Noreg. Søk på artskart og naturbase viser ingen spesielle registreringar.

5.9. Grøne interesser

Ved synfaring vart det registrert spor av barns leik, i hovudsak i ein hundremeterskog ved/under høgspentråse vest i planområdet. Skogholtet var tilrettelagt med diverse leike og klatreapparat og ei taugbane. Tilgrensande hage ga leikeområdet ein viss privat karakter. Like ved, ved ein liten kolle like ved vegen, var det spor etter skogsleik og eit lokalt utsiktspunkt. Dette vert vurdert som eit viktig område for barns leik og rekreasjon. Fleire fine store furetrær i planområdet har godt potensiale som klatre- og leiketree.



5.10. Kulturminneverdiar

Gard nummer 43; Ryland, er ein gamal gard, truleg busett mellom år 500 og år 1000. Deler av det historiske klyngetunet på garden låg i det sørvestlige hjørna av planområdet. Basert på utskiftingskart frå 1911 ser det ut som tunet besto av to rekkjetun, der ulike hus for dyr og folk låg på rekkje og rad. Det er ikkje gjennomført spesielle registreringar av området i planarbeidet.



Montasje av ulike historiske kart for Ryland. Plangrensa i raudt. Klyngetunet på Ryland ligg i planområdets sørlege hjørna. Møllevegen vist med svart stipla linje. Illustrasjon: Alexander Helle, Meland kommune

Frå gardstunet på Ryland gjekk det ein veg til kaien i Rylandsvågen; Møllevegen. Her var det dampskipskai og eit større møllebruk. Etableringa av Salar bruk i Rylandsvågen og bustadbygging på Rylandshøgda har fjerna den opphavlege koplinga frå Rylandsvågen til Ryland, men delar av vegen er framleis i bruk som turveg frå Rylandshøgda til friområdet Rylandsneset/Lunden, og som køyreveg frå Eikelsandsvegen/krysset i Leirdalen til Ryland. Dei delane av vegen som står att vert vurdert til å vera viktige lokale kulturminne.

I planområdets sørvestlige hjørna låg det historiske klyngetunet på Ryland. Utifrå kartet ser det ut som tunet besto av to rekkjetun, der ulike hus for dyr og folk låg på rekkje og rad. Utskiiftinga av tunet byrja rundt 1911. Det er ikkje gjennomført spesielle registreringar av området i planarbeidet.

Småbruket nord i planområdet vert vurdert som eit viktig lokalt kulturmiljø, og ligg sentralt plassert mellom nyare bygnad, den historiske Møllevegen, friområdet Rylandsneset og Rylandsvassdraget. Her er fint kulturlandskap og fire bakkemurar vart kartregistrert under synfaring.

Det er gjort eit lausfunn av ei Vespestadøks frå yngre steinalder like ved krysset mellom Eikelsandsvegen og Rylandshøgda. På bakgrunn av dette og dei topografiske forholda vart planområdet vurdert til å ha potensial for funn av automatisk freda kulturminne. Hordaland fylkeskommune gjennomførte difor ei arkeologisk registrering sumaren 2017. Under registreringa vart det ikkje gjort funn av automatisk freda kulturminne, men fire steinmurar vart registrert som nyare tids kulturminne.

5.11. Veg og trafikk

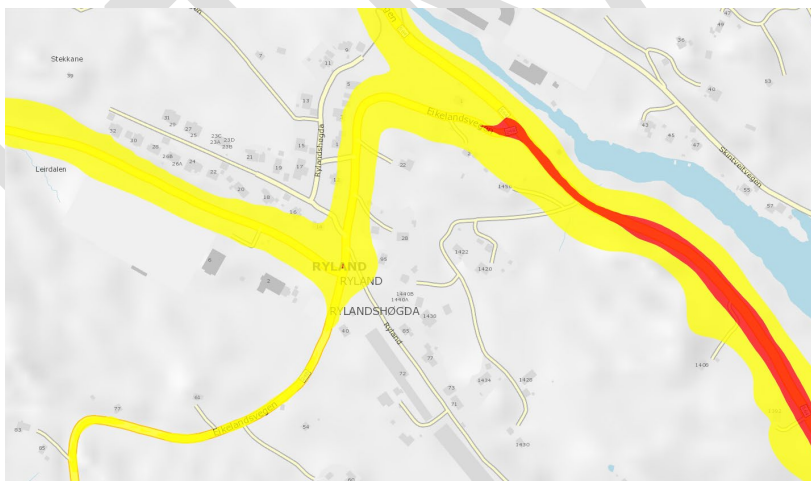
Dagens veg er prega av varierende standard. Det er hovudsakeleg smal vegbane med bredde mellom 3,0 og 5,5m. Det er ikkje eigne felt eller system for gåande eller syklande langs eksisterande veg. Dagens årsdøgnstrafikk (ÅDT) ligg på 700.



Bilete: Fylkesveg 246 Eikelandsvegen. Bilete tatt mot nord, like nord for Leirdalen: Vegbana er svært smal og fleire uoversiktelege kryss og utkøyrslar ligg tett på begge sider av vegen. Vegen manglar tilbod for mjuke trafikantar.

5.12. Støy

Fylkesvegane i og gjennom området er truleg dei største kjeldane til støy.



Kart som viser berekna raud (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs fylkesveg. Kjelde: vegvesen.no

5.13. Offentleg kommunikasjon

Kollektivselskapet skyss har to busslinjer gjennom planområdet, 344 lo og 340 Skjelanger. Det går buss om lag ein gong i timen på kvardagar. Etter rundt kl 20.00 går det ikkje buss

5.14. Vatn og avlaup

Det er som del av planarbeidet utarbeidd VA- rammeplan for planlagde tiltak. Det blir vist til denne for utfyllande skildring av planlagt vass- og avlaupssystem for utbygginga.

5.15. Privat og offentlig tenestetilbod.

Rosslund barne- og ungdomsskule, Leirdalen barnehage og Leirdalen idrettsanlegg ligg i gangavstand til planområde. Kapasitet på skule- og barnehagetilbod er god.

Reguleringsplan for Bergotunet opnar for daglegvarehandel i nærområdet. Dagens handels- og tenestetilbod finn ein hovudsakeleg på Frekhaug, om lag 15 min køyring/13 km søraust for planområdet.

5.16. Risiko og sårbarheit

Rapporten «Risiko og sårbarheitsanalyse områderegeringsplan for Rylandshegda» datert 17.12.18 gjer greie for risiko- og sårbarheitstilhøve som har betydning for om arealet er eigna for utbyggingsformål, og eventuelle endringar i slike tilhøve som følgje av planlagt utbygging.

6. Utreiingar i samsvar med forskrift om konsekvensutgreiing

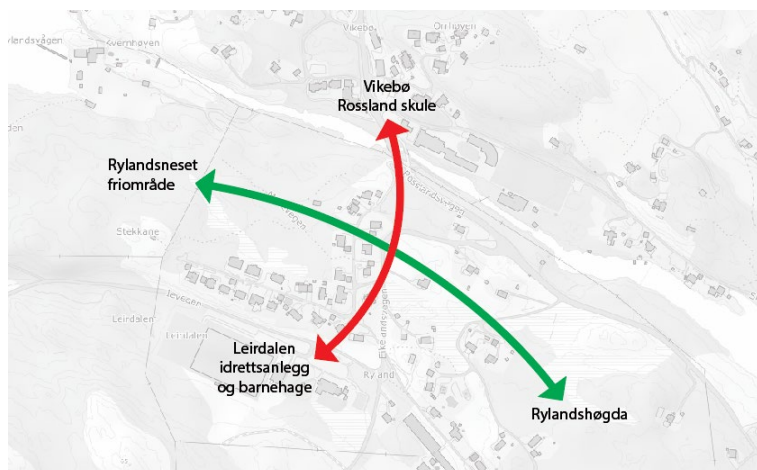
Områdeplan for Ryland er i samsvar med overordna kommuneplan, og vil ikkje få vesentleg verknad for miljø og samfunn, jamfør Forskrift om konsekvensutgreiing for planer etter plan- og bygningslovas § 4., og det er difor ikkje krav om konsekvensutgreiing.

7. Beskriving av planframlegget

I området er det planlagt for formåla bustad, leikeareal, felles og private køyreveggar, gang og sykkelveg, fortau, anna veggrunn, friområde, landbruk, oppsamling for renovasjon samt felles parkering for friområde.

7.1. I planarbeidet er det gjort grep for å sikra følgjande mål, basert på stadeigne føringar:

- Leggja til rette for gode bustadtomter med private uteområde av god kvalitet
- Skapa sentrale grønne forbindingar mellom sjø, bustadområde, friområde, høgdedrag og vassdrag, og slik sikra tilgang til strandsona og verdfullt natur og kulturlandskap
- Leggja til rette for gode bumiljø for innbyggjarar i alle livsfasar, med gode felles møteplassar og aktivitetsfremjande uterom
- Bustadsosiale tiltak som legg til rette for at fyrstegongsetablerarar og andre som har utfordringar med å skaffa eigen bustad kan etablere seg i planområdet
- Sikra god og trygg gang og sykkelveg mellom områdesenter Vikebø/Rosslund skule til leirdalen idrettsanlegg. Leggja til rette for framtidig gang og sykkelveg mot Frekhaug
- Ivareta lokale kulturminne, bruka desse for å styrka lokal identitet
- Oppretthalde historisk forbinding mellom Rylandsvågen og gardane på Ryland

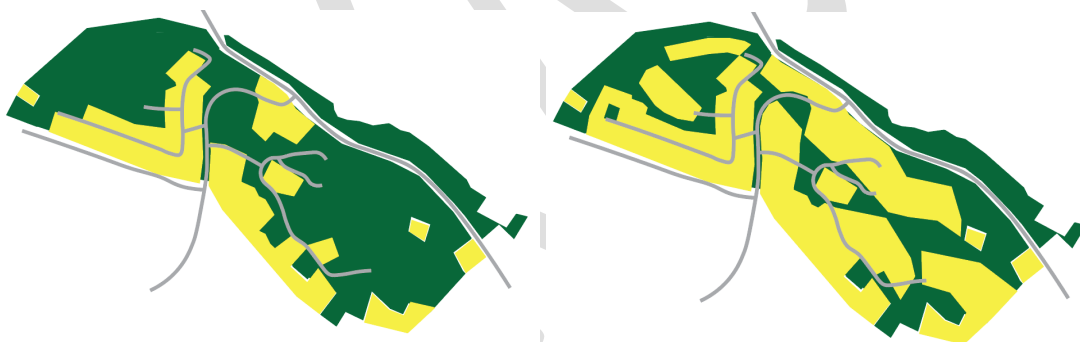


Illustrasjon: Eit av hovudgrepa i planen er å laga ei trygg kopling mellom Leirdalen og Vikebø for gåande og syklande. Eit anna er å leggja til rette for bruk av friområda i nærområdet.

7.2. Arealbrukstabell

18.01.19: Her skal det inn ein tabell som syner fordelinga av arealformål

7.3. Byggeformål



Illustrasjon av planområdet: til venstre bygde tomter (i gult) i planområdet i dag, til høgre tomter regulert til bustad i planframlegget. Illustrasjon: Alexander Helle, Meland kommune

7.3.1. Arealformål bustad

Planframlegget har tilrettelagt for to ulike bustadsformål, frittliggande småhusbusetnad og konsentrert småhusbusetnad, i form av einebustader eller tomannsbustadar. Planen sine føresegner opnar også for søknad om oppføring av rekkjehus ved å slå saman tilgrensande bustadstomter i felta BFS2f, BFS3c, BFS3d og BFS4.

Området er i dag i all hovudsak bygd med einebustader med saltak og trekledning. Dette er ein praktisk bygningstypologi som har lang historie på Vestlandet, den er fleksibel med tanke på tilpassing til eksisterande terreng og kan orienterast i forhold til klimapåkjenning. Det er gjort krav om saltak grunna omsyn til auka nedbørsmengder og estetisk tilnærming til eksisterande busetnad og landskap.

I føresegnene er det satt følgjande generelle krav til utforming av nye bygg i planområdet:

- Maksimal mønehøgde er 9 meter over ferdig planert terrenggjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 30%. Naudsynt parkeringsareal inngår i BYA
- Bygningar skal oppførast med saltak og møneretning skal tilpassast eksisterande bygningar og terreng.
- Minstekrav for tomteareal er 450 m² for einebustad og 1000m² (500m² per bueining) for tomannsbustad (kommuneplan).
- Eine- og tomannsbustader skal ha privat uteopphaldsareal MUA = min. 200m² pr. bueining over 70 m². For kvar bueining under 70 m² er kravet min. 50 m²
- Bustader kan ha sekundærhusvære maksimalt 70m² BRA (bruksareal). Sekundærhusværet skal ha minimum 50m² MUA og 1 parkeringsplass.

For felta BFS2f, BFS3c, BFS3d og BFS4 er det opna for meir konsentrert utbygging i form av rekkjehus. Ved søknad om oppføring av rekkjehus seier føresegnene:

- Maksimal mønehøgde er 9 meter over ferdig planert terrenggjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- Bruksareal (BYA) ikkje overstige 30%. Naudsynt parkeringsareal inngår i BYA.
- Minstekrav til parkering er 2 parkeringsplassar pr. bueining.
- Privat uteopphaldsareal MUA = min. 75m² per bueining.

7.3.2. Leik og felles utomhusareal

Det er lagt opp til leikeareal og friområde i tråd med føringane i dagens kommuneplan. Gjennom og på tvers av planområdet er det lagt inn grøne korridorar i form av friområde. Intensjonen for dette er å sikre tilkomst gjennom planområdet for turgåing. Friområda sikrar også eit grønt preg på heile planområde, gjev rom for privatliv og opnar for nabolag med lokal identitet. Grøntområda kan opparbeidast med stiar eller gangvegar, og brukast til leik og rekreasjon.

Kort avstand til Rossland skule og Leirdalen idrettsanlegg har gjort at ein ikkje har funne det naudsynt å regulera større leikeområde for til dømes balleik. Om seinare detaljregulering viser behov for meir konsentrert utbygging bør ein vurdere å sette av større leikeområde.

Vest for Eikelandsvegen

I dag er det ein uregulert leikeplass på Meland kommunes grunn på Rylandshøgda. Denne vert oppretthalde og får status som nærleikeplass. I tillegg er det regulert to sandleikeplassar i nye utbyggingsområde og ein naturleikeplass. Det er lagt opp til snarvegar mellom leikeplassane, vist som illustrasjonslinjer på plankartet.

Aust for Eikelandsvegen

Det vert regulert ein ny leikeplass sentralt plassert i området. Denne får status som nærleikeplass. Seinare detaljregulering må vise løysningar for leikeområde i dei einskilde utbyggingsområda.



Illustrasjon syner eksisterande og nye leikeplassar (i raudt), snarvegar (lilla linjer) og koplingar til og mellom friområde (grøne linjer).

7.3.3. Parkering og garasjar

Det er lagt opp til at parkering skal skje på eigen grunn. Det er også regulert ein større parkeringsplass for besøkande til friområdet Rylandsneset.

- Minstekrav til parkering er 2 parkeringsplassar pr. bueining.
- Sekundærhusvære skal ha minimum 1 parkeringsplass.
- Fritidseigendom skal ha minimum 1 parkeringsplass.

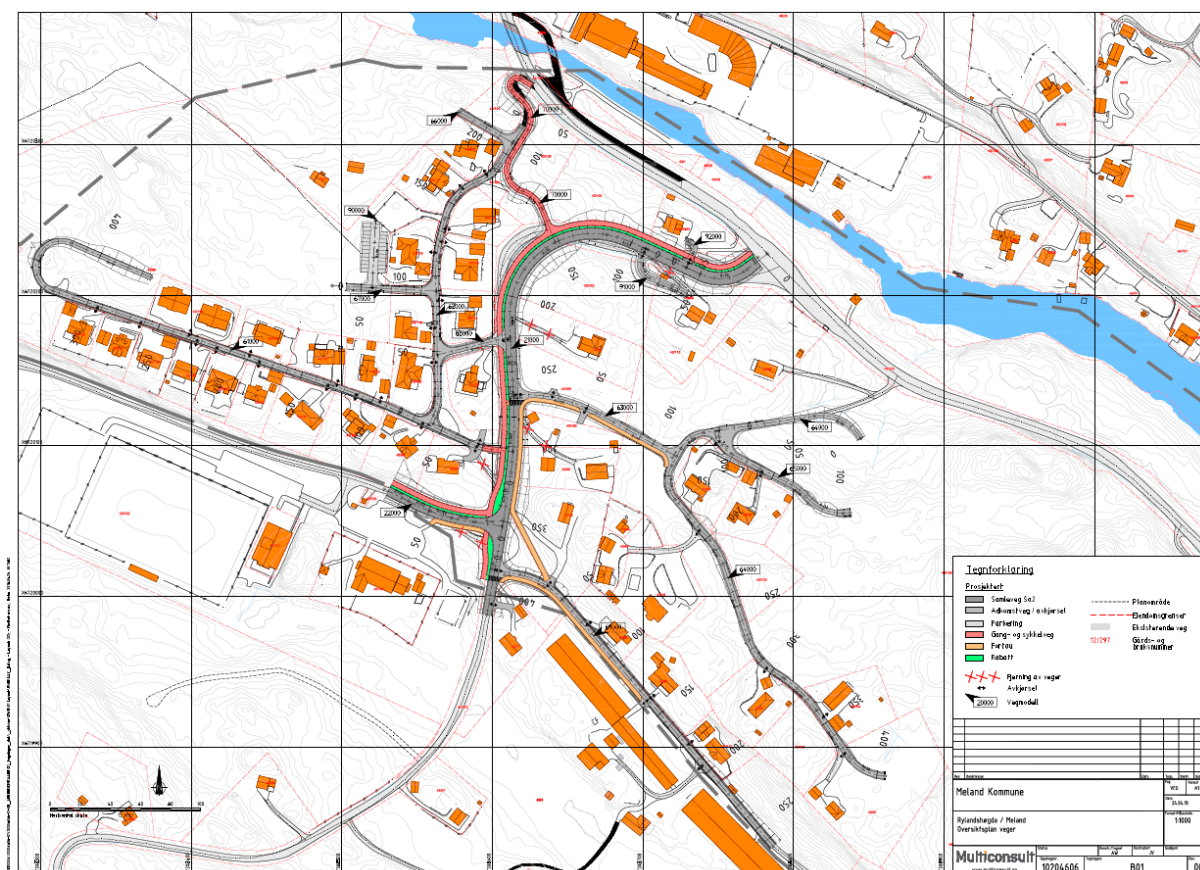
7.3.4. Trafikkareal

I planframlegget er det regulert for offentleg veg, felles veg og private vegar. Offentleg veg er brukt for fylkesvegsnettet og til område som skal vera tilgjengeleg for ålmenta, som parkeringsplass til friområdet Rylandsneset. Felles vegar er felles for dei felta som skal nytta dei som tilkomst. Vegar over eigen grunn til eigen bustad er privat.

Gatetun er berekna for opphald, leik og motorisert trafikk av begrensa omfang.

Arealformålet er brukt på eksisterande veg «Rylandshøgda» med forlenging til tre nye bustadfelt. I hovudsak er arealformålet eit trefikksikringstiltak. Det er høve til å fremma utomhusplan for gatetun. Planen kan opne for tilplanting og tilrettelegging av areal for leik, opphald og oppmerka parkering og skal godkjennast av kommunen

Notatet «Boligområde Vikebø-Rosslund, Rylandshøgda» utarbeid av Multiconsult gjev rammer og tekniske forklaringar for framtidig vegsystem. Denne skal leggjast til grunn for framtidig vegprosjektering. Utdrag frå planen er summert opp under:



Kart som syner framlegg til nytt vegsystem. Kartet er laga av Multiconsult

7.3.5. Arealformål fritidsbustad/eksisterande fritidsbustad i LNF

Framlegget til plan opnar for at det kan søkast om bruksendring frå fritids- til bustadsformål for eksisterande fritidseigendomar sør for Rosslandsvegen. Nord for Rosslandsvegen ligg det to fritidsbustader. Desse eigendomane ligg i eit friområde svært nær vassdraget, og det er difor ikkje høve til å søkje om bruksendring frå fritids- til heilårsbustad.

7.3.6. Arealformål LNF- spreidd næring

Nord i planområdet ligg småbruket Elvarhøi med våningshus og løe. Planen opnar for fem nye bustadstomter på eigendomen. Planen opnar også for at eksisterande bygningar kan takast i bruk som bustad, forsamlingshus eller til næringsverksemd knytt til landbruk. Rundt eigendomen er det eit svært fint kulturlandskap med parkliknande karakter. I eit område som er i sterk endring vert eigendomen vurdert som eit lokalt viktig kulturminne, og det er ynskjeleg å ta vare på eksisterande bygningar med kulturlandskap. Bakkemurar/tørrmura steinmurar i landskapet skal ivaretakast og må ikkje rivast.



7.3.7. Fylkesveg 248

Fylkesvegen 248 er dimensjonert som samleveg 2 (Sa2) med fartsgrense 50km/h. Denne vegklassen vert nytta for vegforbindingar mellom bygder der vegen går gjennom tettare bygde område. Dimensjoneringa legg opp til meir enn 1500 bilar dagleg (ÅDT > 1 500). I dag køyrer det om lag 700 bilar på vegen. Ei betydeleg auke i bueiningar i nærområdet kan bety meir enn 1500 bilar dagleg i eit tjueårsperspektiv. Ein legg da til grunn ca. 3,5 bilreiser per bustad per døgn.

7.3.8. Adkomstvegar

Alle atkomstveger vert dimensjonert tilsvarande dimensjoneringsklasse A1 – Atkomstveger i bustadområde med fartsgrense på 30km/h og breidde på 3,5 m.

Vegen Rylandshøgda, som er atkomstveg for eksisterande og nye bustader vest for Fv 248 Eikelandsvegen er av omsyn til trafikktryggleik regulert som gatetun. Gatetun er gater med blanda trafikk på fotgjengar sine premiss. Det er lov å utstyre gatetun med plantning, leikeapparat, bord og benker mm. Parkering i gatetun kan berre skje i oppmerka område. Fartreduserande tiltak bør vurderast.

Av omsyn til trafikktryggleik er det ynskjeleg å redusera talet på kryss mot hovudvegnettet. Området vest for Fv 248 får difor ny avkøyrsløp til Fv 248. Ved vidare utvikling av området skal eksisterande avkøyrsløp mot Fv 564 stengast for køyrande.

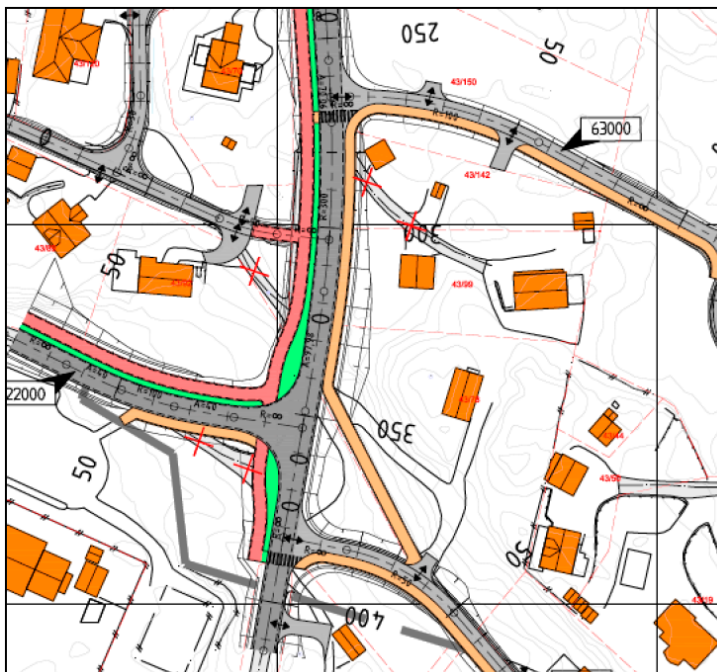
7.3.9. Gang- og sykkelveg

Det gar vore vurdert ulike løysningar for gåande og syklande i og gjennom planområdet.

a) Hovudsykkelveg med 3m sykkelveg og 3 m fortau

b) Felles gang- og sykkelveg med 3 m breidde

Etter ei vurdering av framtidig trafikkmengde for gåande og syklande forventar ein størst del gåande og forholdsvis få syklistar. Ei utbygging med hovudsykkelveg med separat fortau og sykkelveg verkar i dette tilfellet overdimensjonert. Ei slik løysning vil også krevje eit betydelig større inngrep i private eigendomar. På bakgrunn av dette kom ein fram til å etablere ein kombinert gang- og sykkelveg med 3,0m breidde + 0,25m skulder på begge sider. Av omsyn til trafikktryggleik vert gang- og sykkelvegen skilt frå køyreveg med fysisk rabatt på 1,5m breidde inkl. kantstein på begge sider.



Utsnitt av vegplan i sør som mellom anna viser forslag til løysningar for mjuke trafikkantar og tilråding til plassering av fotgjengarovergangar (to stykk). Illustrasjon: Multiconsult

7.3.10. Fortau

Utover gang- og sykkelvegen vert det etablert nokre fortau langs atkomstvegar med forventa høg del gåande. Fv 248 får fortau mellom dei to hovudtilkomstvegane mot aust. Fortau får breidde på 2,5m. Videre er det regulert fortau til nye bustadsområder aust for Fv 248. Deler av dagens køyreveg mot Ryland skal etter opparbeiding av nytt kryss i søraust brukast som gangveg mot Ryland.

7.3.11. Renovasjon

Det er sett av område til renovasjonsanlegg med oppstillingsplass for private dunkar vest for Fv 248. På vestsida av vegen er det lagt inn krav om utarbeiding av renovasjonsteknisk plan i samband med detaljregulering.

7.3.12. Risiko og sårbarheit

-Oppsummering av ROS-analyse skal inn her

7.3.13. Utbyggingsrekkefølge og rekkjefølgjekrav

Planen legg ikkje opp til ein bestemt utbyggingsrekkefølge, men krav om detaljregulering og rekkjefølgjekrav gjer at det truleg er på vestsida av Fv. 248 Eiklandsvegen det vert utvikla nye bustader fyrst.

8. Konsekvensar av planframlegget

8.1. Overordna planar og vedtak

Områdeplan for Rylandshøgda er utarbeid i tråd med overordna kommuneplan. Planframlegget koplar saman eksisterande byggefelt og bustader, og sikrar tilkomst for køyrande, gåande og syklande i og gjennom planområdet.

8.2. Eksisterande reguleringsplanar

Planutkastet koplar saman reguleringsplan for Leirdalen idrettsanlegg og reguleringsplan for Bergotunet. Planutkastet har også tatt høgde for reguleringsplanar som er under utarbeiding i nærområdet.

8.3. Tilhøve til naboar

Dei nye bustadområda vil i svært liten grad påverka eksisterande bustader i området når det gjeld utsikt, innsyn eller soltilhøve. Ei utviding av Fv 248 Eiklandsvegen vil leggja beslag på noko privat eigedom, i hovudsak gjeld dette grunneigarar på austsida av vegen. Nokre eigendomar vil ved søknad om tiltak på eksisterande eigedom få krav om stenging av eksisterande private trafikkfarlege avkøyrslar og opparbeiding av nye avkøyrslar i samsvar med plankart.

8.4. Trafikk/trafikktryggleik og parkering

Planforslaget vil føra med seg noko auka trafikk på fylkeskommunal veg fram til og gjennom planområdet. Fylkesvegnettet gjennom planområdet er gjennom reguleringsplanen oppgradert i samsvar med dagens standard, og opnar for at det kan etablerast eit nytt samanhengande tilbod for gåande og syklande langs fylkesveg gjennom planområdet. Mellom dei ulike bustadfelt og leikeområda er det lagt opp til ikkje køyrbare snarvegar/turstiar som koplar saman områda på ein trafikksikker måte. Planen legg opp til at parkering i all hovudsak skjer på eigen grunn.

8.5. Kulturminne

Det er ikkje registrert automatisk freda kulturminne i planområdet. Tuft på Ryland gard er registrert i sefrak, her er det ikkje gjort framlegg til nye tiltak. Fire steinmurar (nyare kulturminne) er registrert i planområdet og det er lagt opp til bevaring av desse. Det er og lagt opp til bevaring av den historiske Møllevegen og småbruket som ligg ved denne.

8.6. Friluftaktivitet, naturområde, barn og unge sine interesser i nærområdet

Friområdet Rylandsneset grensar til planområdet i vest. Dette området har vore i aktiv bruk av skuleklassar på Rossland skule. Reguleringsplanen legg opp til auka bruk av friområde, da det vert lagt opp til ny parkeringsplass og fleire nye stiar til friområdet.

Det er lagt opp til bevaring av naturleikeområde som er registrert i området under synfaring, og område som er vurdert som gode for naturleik er ivareteke for dette formålet.

Turvegar og hjortetråkk er kartplassert under synfaring, og storparten er teke vare på i planframlegget. Gjennom planen vert det lagt opp til at nokre av stiane, mellom bustadområda, skal oppgraderast med fast dekke gjennom føresegner. Stiar i friområda kan om ynskjeleg oppgraderast på frivillig vis gjennom dugnad eller anna tiltak.

Fleire kollar og høgdedrag er tatt vare på som friområde og utsiktspunkt.

Det er ikkje lagt opp til tiltak mellom Rosslandsvegen og Rylandsvassdraget. Her er det ynskjeleg med eit grønt vegetasjonsbelte mot vassdraget.

8.7. Privat og offentleg sørvistilbod

Rossland skule ligg i gangavstand til planområdet og har god kapasitet på barne og ungdomstrinnet. Leirdalen barnehage ligg også i gangavstand, rett sør for planområdet. I leirdalen er det også idrettsplass med fotballbane, ballbinge og forsamlingshus.

Fleire innbyggjarar i Rossland-krinsen kan gje kundegrunnlag for butikk og andre næringstilbod på Vikebø, og gje grunnlag for utvida kollektivtilbod

8.8. Juridiske/økonomiske konsekvensar for kommunen

Planframlegget utløyer ikkje offentlig innløysningsplikt men kan utløysa ekspropriasjonstiltak for å kunne gjennomførast.