

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Kristin Nåmdal	FE-141	19/773

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
32/2019	Formannskapet	PS	24.04.2019

Temavis rullering av kommuneplanen si arealdel i Meland - Høyring og offentlig ettersyn

Vedlegg:

Analyse akvakultur på land

Føresegn kommuneplanen sin arealdel Meland 08.04.19

KU temarevisjon av kommuneplanen sin arealdel for Meland kommune

Planskildring rullering av kommuneplanen sin arealdel på deltema Meland kommune

Presentasjon 19092018 Akvakulturanalysen

Temakart temarevisjon av kommuneplanen sin arealdel for Meland kommune

Arealplankart_temarevisjon_meland_2019_A3

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Formannskapet varsla oppstart av arbeid med rullering av kommuneplanen sin arealdel jmf. Plan og bygningslova. § 11-12, i tråd med vedtekte planstrategi. Framlegg til planprogram for rullering av kommuneplanen sin arealdel på deltema, har vore på offentlig ettersyn og høyring med frist 14. november 2017. Planprogrammet er vedteke i kommunestyre 14.02.18

Tema som er til revisjon er:

- Areal for havbruksnæring på land og vann, samt areal for djupvasskai
- Reiselivsrealtert næringsutvikling til dømes Meland golf
- Sambandet Vest AS sitt val av vegløysningar over Meland
- Areal for parkering til attraktive turområder og rasteplasser
- Areal for gjenbruksmassar(diverse typar jord og stein) i kommunen
- Vurdere område for ny barneskule i området Frekhaug – Dalstø

Vurdering

Prosess og medverknad

I denne temavise rulleringa var det høve til å kome med innspel innanfor følgjande tema:

- Areal for havbruksrelatert næring på land og vatn, samt areal for djupvasskai
- Areal for gjenbruksmasser(div. typar jord og stein) i kommunen.
- Reiselivsrelatert næringsutvikling.
- Areal for parkering til attraktive turområder og rasteplasser.

I prosessen med planen har vi hatt møter med ulike interessegrupper i arbeidet med planen. Det har i samband med tema havbruk og reiseliv vore møter med havbruksnæringa i regionen og interesseorganisasjonane til næringa.

Formannskapet har vore styringsgruppe for planarbeidet og det har vore fleire dialogmøter undervegs i planarbeidet

Areal for gjenbruksmasser

I samband med kartlegging av areal for gjenbruksmasser har det vore invitert til opent møte med bønder. I dette møte hadde vi arbeidsverkstad, det var svært godt frammøte.

Reiselivsrelatert næring

I tema reiselivsrelatert næring har vi hatt arbeidsmøter med administrasjon sin arbeidsgrupper, næringen og potensielle aktørar. Det kom inn fem innspel.

Akvakultur

Det kom inn totalt fem innspel frå private aktørar knytt til temaet akvakultur. Tre av desse låg i område som ein i akvakulturanalysen kom fram til som aktuelle. Dette gjeld utviding av eksisterande lokalitet ved Kjeppvikholmen, tilrettelegging for flytting av lokalitet frå Laksevika til Trollhola og tilrettelegging for ny lokalitet ved Skjelanger (Blom Fiskeoppdrett)

Desse tre innspela er ikkje vurdert for seg sjølve med eigne konsekvensutgreiingar, då arealbruken er avklart i samband med akvakulturanalysen. I tillegg har det kome innspel frå Blom Fiskeoppdrett om å utvida eksisterande område i Laksevika, og frå Alsaker Fjordbruk om å utvida næringsareal på land i tilknytning til eksisterande settefiskanlegg i Rylandsvågen.

Innspelet om å utvida eksisterande lokalitet i Laksevika er ikkje teke til følgje, då området ligg i forsvaret si forbodssone. Innspelet til Alsaker Fjordbruk er heller ikkje tilrådd, med bakgrunn i omsyn til statleg sikra friluftsområde.

Om dei ulike tema i revisjon av arealplan

Planprogrammet har opna for revisjon på fleire tema, nokre av desse er handtert i andre planer og

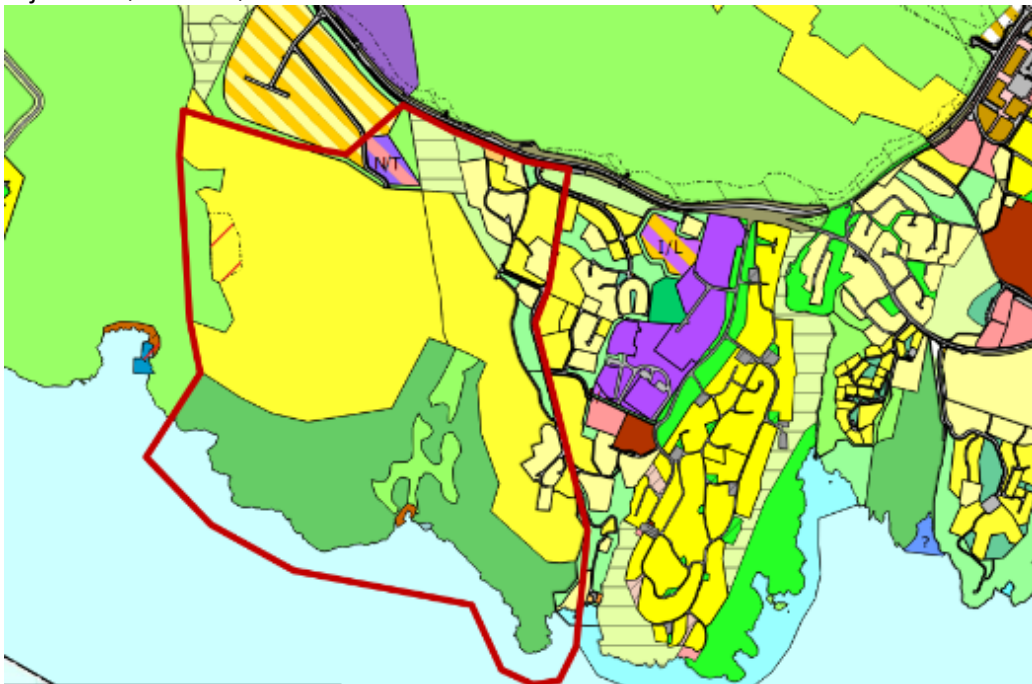
prosesser det gjeld:

Sambandet Vest AS sitt val av vegløysningar over Meland

Sambandet Vest AS er etablert for å arbeide for planlegging og realisering av vegsambandet nord på øya. Det er vedteke å utarbeide ein kommunedelplan for dette tema. Dette er eit interkommunalt samarbeid der Statens vegvesen og dei kommunane som er ein del av planområdet samarbeider. Planprogrammet er under arbeid med mål om vedtak i september 2019.

Vurdere område for ny barneskule i området Frekhaug – Dalstø

Meland kommune har gjennomført ei alternativsvurdering for plassering av barneskule i Dalstø – Frekhaugområdet. Her har vi vurdert område for plassering av barneskule for ca. 400 elver, vi har vurdert området med omsyn til sol, topografi, trafikk, fleksibel bruk, naturkvaliteter og støy. Areal for plassering av barneskule vert teke inn som ein del av planarbeidet med områderegulering i B8 og B9 Mjåtveitstø – Dalstø.



Kartillustrasjon over området som er vurdert for plassering av barneskule

Areal for parkering til attraktive turområder og rasteplasser

Dette tema har blitt handtert undervegs i prosessen i arbeidet med planen. Administrasjonen arbeider med å få lagt tiltrette for areal til parkering i samarbeid med vedlikehald av kommunale veger. Tema har og vore vurdert i arbeidet med reguleringsplaner i perioden.

Reiselivsrelatert næringsutvikling til dømes Meland golf

Reiselivsrelatert næringsutvikling

I gjeldane plan ligg det 10-12 gardstun der vi la til rette for næring i tilknytning til landbruk, det er vidareført i denne planen. To større areal for campingplass og småbåthamn på lo ligg framleis inne.

Områda vart lagt ut der det alt i dag fins ei kjerne av aktivitet og grunneigarane har gjeve uttrykk for

at det er interessant å utvikle området, og dette har ein bygd vidare på i denne rulleringa. Det vert i denne planen lagt ut 2 nye område for reiseliv som LNF-spreidd næring, der gardsbruk har konkrete planar om satsing på reiseliv har vi opna for nye næringsbygg, bruksendring eller utviding av eksisterande bygg. Området er vist på kart, og føresegnene gjev opplisting av kva tiltak som kan vil vera i samsvar med planføremålet. For alle områda gjeld at tiltaka ikkje må koma i konflikt med natur- og kulturverdiar, jordvern, fri ferdsel, ras og skred og trafikktryggleik.

Følgjande områder er teke inn i plankartet:

Fureskjegget: Utleiehytter og serveringsstad. Arealet er godt egna grunna nærhet til sjø og til Bergen. Dersom det skal byggast meir enn fire små utleiehytter vert det krav om reguleringsplan, som også opnar for serveringsstad og overnatting.

Gripen: Tretopphytter og lavo for utleie. Arealet ligg i nær tilknytning til Storavatnet, og forslaget legg opp til utvikling av reiseliv med små inngrep som er lite synlig.

Det er og framlegg om å legge til rette for næring på Nedre Tveit. Det er planer om landbruksrelatert næringsutvikling med kursvirkosomhet knytt til garden og handtverkstradisjonar. Det vert krav om reguleringsplan for området.

Område for småbåthamner

Det er ikkje gjort arealmessige endringar frå gjeldande plan når det gjeld småbåthamner. Vi har forslått ei muligheit for 150 båtplassar innan for etablert planområde (SM2)i Rosslandsvågen. I gjeldande plan låg dette arealet i planen, utan eit tal på båtplassar. Det er og lagt til eit rekkefølgekrav til vegutbetring knytt til utvikling av småbåthamner på lo i denne rulleringa.

Areal for gjenbruksmasser

I arbeidet med rullering av arealdelen av kommuneplanen på tema, har kommunen hatt eit særskilt fokus på å finne areal til varig massehandtering. Overskotsmasser frå dyrka mark og jordmassar som er eigna til landbruksproduksjon, bør nyttast til eksisterande jordbruksareal og difor leverast til godkjende område for dette formålet. Vi har vurdert fleire slike stader i tilknytning til nye utbyggingsområder der ein kan legge inn LNFR- spreidd næring (SN). Dette arbeidet er gjort i samarbeid med aktive bønder i Meland, der det kan vere aktuelt med jordforbetringstiltak eller opparbeiding av nytt jordbruksareal. Arealformålet har blitt valt på bakgrunn av område si plassering, landskap, nærmiljø, omfang, konfliktpotensiale m.m.

Områda varierer i storleik, men landbruk er formålet for alle områda som er lagt ut. Korleis det skal plasserast massar internt i områda og i kva tidsperiode og omfang må avklarast ved søknad om tiltak. Dette vil også legge grunnlaget for kva lovverk tiltaket skal handsamast etter. Det er i føresegna lagt til grunn fleire ulike moment som må vurderast og-/eller sikrast ved løyve til tiltak til massehandtering innanfor desse områda.

Under er det oppsummert i tabell areal for spreidd næring, Landbruks-,natur- og friluftsområde, plan- og bygningslova § 11-7, pkt. 5

To større områder for areal for gjenbruksmasser ved Dalstø og Utsikten er lagt inn i planen som område for bygg og anlegg, plan- og bygningslova § 11-7, pkt. 1. Det er reguleringsplankrav på desse områda.

Tabell oversikt over områder i plankartet som LNF-Spreidd næring, områda som er utheva med gult er nye i denne temavise rulleringa

Område	Areal i daa	Føremål
SN_1 Hopland	20	Familiebarnehage, kurslokale, utleige
SN_2 Tveit	5	Produksjonslokale gardsmat, gardsbutikk/kafé, kurslokale, gardsturisme, 2 utleigehusvære knytt til: Inn på Tunet, kurs, avløyser, anna utleige
SN_3 Bjørndal	4	Område for sagbruk, lagerplass/lagerbygg
SN_4 Håtuft	2	Smådyrkrematorium og minnelund
SN_5 Gripen	9	Næringsbygg knytt til Inn på tunet, gardsturisme, verkstad, kurslokale
SN_6 Ypsøy	3	Servering, matforedling, kurs, gardsturisme, overnatting, Inn på Tunet
SN_7 Ypsøy	1	Saltebu, lager, gjestemottak, kai/brygge, småbåthamn
SN_8 Rossland	4	Gardsturisme, driftsbygning, overnatting/utleigehusvære
SN_9 Kårbø	31	Gardsturisme, servering, gardsmatproduksjon, bygdemuseum, utleigehusvære med parkering, fruktlager, hestesenter, stallanlegg, luftegard, smie
SN_10 Fosse	7	Servering/besøksgard
SN_11 Espetveit	1	Utleigehusvære/næringslokalar
SN_12 Myrtveit	2	Grøn omsorg, utdanning, arbeidstrening, matproduksjon/foredling
SN_13 Ryland	11	Oppstillingsplass campingvogn og-bil.
SN_14 Mjåtveit	22,5	Areal for overskotsmassar til jordforbetringstiltak innan landbruket
SN_15 Fløksand	7,5	Areal for overskotsmassar til jordforbetringstiltak innan landbruket
SN_16 Fløksand nord	5,6	Areal for overskotsmassar til jordforbetringstiltak innan landbruket
SN_17 Landsvik	3,3	Areal for overskotsmassar til jordforbetringstiltak innan landbruket
SN_18 Brakstad	44	Areal for overskotsmassar til jordforbetringstiltak innan landbruket
SN_19 Nedre Tveit	7,3	Areal for overskotsmassar til jordforbetringstiltak innan landbruket
SN_20 Nedre Tveit Troppå	1,6	Areal for overskotsmassar til jordforbetringstiltak innan landbruket
SN_21 Espetveit	7,5	Areal for overskotsmassar til jordforbetringstiltak innan landbruket
SN_22 Espetveit vest	20,9	Areal for overskotsmassar til jordforbetringstiltak innan landbruket
SN_23 Refskar	8	Areal for overskotsmassar til jordforbetringstiltak innan landbruket
SN_24 Fureskjegget	8,9	Utleigehytter, servering og overnatting knytt til kulturhistorisk miljø
SN_25 Gripen	15,8	Gardsturisme tretopphytter og lavo for utleige

Meland golf og naturpark

Det har i prosessen vore dialog med Meland golf og naturpark om utviklinga av området. Administrasjonen har ikkje gått vidare med å planlegge området, det bør gjerast i eit samarbeid med Meland golf og naturpark.

Rådmann rår til at det i rullering av kommuneplanen på tema «Meland golf» vert areal for utviklinga av Meland golf og naturpark, lagt inn i plankartet som omsynssone for framtidig planlegging av området. Området ved Meland golf og naturpark skal utviklast til ein reiselivsdestinasjon. Det er omfattande planer til prosjektet. Det er og ein del ulike problemstillingar som infrastruktur, bustader, kulturminne som må sjåast i samanheng. Vi omtaler tema og planane for utvikling av området i planomtalen til plandokumentet.

Areal for havbruksrelatert næring på land og vatn, samt areal for djupvasskai

Havbruksrelatert næring

Tema havbruksrelatert næring hadde behov for ein revisjon då etablerte akvakulturanlegg i

kommunen ikkje har høve å vidareutvikle drifta p.g.a. militær forbudssone. I sambandet med rullering av deltema havbruk, er det gjennomført ein akvakulturanalyse for å finna område som kan setjast av til akvakultur. Arbeidet er organisert som ei interesseavklaring mellom akvakultur og andre bruks - og verneinteresser på eit overordna nivå. Vi har i planarbeidet vurdert alternativ lokalisering for areal til akvakultur langs kystsona. Gjennom akvakulturanalysen kom ein fram til sju potensielle område for akvakultur i sjø.

Desse er konsekvensutgreia, og aktuelle område har gått gjennom ein ROS-analyse. Etter konsekvensutgreiing enda ein opp med å utvida eksisterande akvakulturområde ved Kjepevikholmen(AK_2), dela opp kombinasjonsføremålet ved Skjelanger fort(FEFAKFR_1 og 2), opna for to nye område for tare-/skjelanlegg ved Gaustad(FAK_1 og 2), og leggja til rette for nytt akvakulturområde ved Trollhola(AK_3). Bakgrunnen for at det vart stilla restriksjonar på typen akvakultur ein kan etablere ved Gaustad, er at det avsette området er smalt og lite eigna for tradisjonelle matfiskanlegg, men det kan vere mogleg å etablere annan type akvakultur på staden.

Havbruksrelatert næring på land

For areal på land til akvakultur er tilgang på ferskvatn og tilfredsstillande infrastruktur viktige grunnlag som må ligge til rette. Det må vere tilkomstveg med tilfredsstillande standard fram til eit settefiskanlegg. Tilkomstvegen må vere dimensjonert for trailer. Det er behov for ein tilfredsstillande resipient i tilknytning til anlegget. Landbasert akvakultur er arealkrevjande, og det er behov for eit større areal som kan planerast. Det må vere nærleik til sjø og vatn til produksjonen. Det må kunne sleppast ut avløpsvatn til sjø. Det bør vere høve for å etablere kai i tilknytning til anlegget, slik at det er mogleg å transportere fisk. I arbeidet med å finna eigna område for akvakultur på land vart det klart at fleire av områda som er avsett til næring i gjeldande kommuneplan har utfordringar knytt til dette tema. Det kan vere stor avstand og høgdeforskjell til sjø, manglande ferskvasskjelde, dårleg vegtilkomst eller for kort avstand til bustader.

Landsvik vart ved førre rullering føreslått som næringsområde, men vart omgjort til LNF med infrastruktursone etter forhandlingar med Fylkesmannen. Dette området er aktuelt for etablering av settefiskanlegg på eksisterande næringsområde i kommunen. Område er fleksibilitet med tanke på plassering og arealutnytting. Området grensar til sjø, og det er gode moglegheiter for å etablere kai. Ein har difor valt å leggja området inn i kommuneplanen som næringsområde knytt til havbruksrelatert næring , med rekkefølgekrav om etablering av veg før det kan etablerast næring og kai.

Djupvasskai

Gjennomgangen av eksisterande næringsområde og potensielle område for ny djupvasskai, viste at det er få stader i kommunen som eignar seg godt til ein slik kai. Det er fleire faktorar som spelar inn, men bratt terreng og dårleg vegtilkomst går igjen. Det var tidlegare planlagt og godt tilrettelagd for djupvasskai på Hjertås, men denne kan ikkje vidareutviklast på grunn av militærforbudssone i området. Etter gjennomgangen er det eigna områder, på Landsvik, og eit område ved Vardneset/Kvernhusa. Området ved Vardneset har ein vald å ikkje leggja inn i kommuneplanen i denne rulleringa. Bakgrunnen er at terrenget på staden er så bratt at etablering av kai vil føra med seg høge skjeringar i bakkant, og vegtilkomsten er ikkje sikra. Sjølv om arealet ikkje er avsett til næring, har ein sikra open passasje i sjø dersom det skulle visa seg at området bør gjerast om til næring ved ein seinare anledning.

Området på Landsvik låg i gjeldande kommuneplan inne som LNF-område med krav til infrastruktur og opning for framtidig næringsetablering. Området vart ved førre rullering føreslått som

næringsområde, men vart omgjort til LNF med infrastruktursone etter forhandlingar med Fylkesmannen. Rådmann ser framleis på området som det best eigna i kommunen for ein ny djupvasskai, så lenge ein får på plass akseptabel tilkomstveg. Ein har difor valt å leggja området inn i kommuneplanen som næringsområde knytt til havbruksrealtert næring , med rekkefølgekrav om etablering av veg før det kan etablerast næring og kai.

Tabell over alle nye tiltak i den temavise rulleringa

Formål:	Nummer:	Områdenamn:	Areal i daa:
LNF-spreidd næring, areal for overskotsmassar	SN_14	Mjåtveit	22,5
LNF-spreidd næring, areal for overskotsmassar	SN_15	Fløksand	7,5
LNF-spreidd næring, areal for overskotsmassar	SN_16	Fløksand Nord	5,6
LNF-spreidd næring, areal for overskotsmassar	SN_17	Landsvik	9
LNF-spreidd næring, areal for overskotsmassar	SN_18	Brakstad	2,5/1,5/3,4/0,6
LNF-spreidd næring, areal for overskotsmassar	SN_19	Nedre Tveit	7,3
LNF-spreidd næring, areal for overskotsmassar	SN_20	Nedre Tveit, Troppå gard	1,6
LNF-spreidd næring, areal for overskotsmassar	SN_21	Espetveit	7,5
LNF-spreidd næring, areal for overskotsmassar	SN_22	Espetveit vest	20,9
LNF-spreidd næring, areal for overskotsmassar	SN_23	Refskar	7,8
Bygg- og anlegg, areal for overskotsmassar	BE_3	Dalstø	24,3
Bygg- og anlegg, areal for overskotsmassar	BE_4	Dale/Hopland	51,7
LNF-spreidd næring, reiseliv	SN_24	Fureskjegget	8,9
LNF-spreidd næring, reiseliv	SN_25	Gripen	2,3/13,5
Næringsbebyggelse	N_11	Nedre Tveit	14,9
Akvakultur	AK_2	Kjeppevikholmen	
Akvakultur	AK_3	Trollhola	
Kombinert formål i sjø	FEFIKFR_1	Skjelanger	
Kombinert formål i sjø	FEFIKFR_2	Gjerdneset	
Kombinert formål i sjø	FEAK_1	Vardneset	
Kombinert formål i sjø	FEAK_2	Gaustad	
Næringsbebyggelse	N_11	Landsvik	627

Føresegner

Vi har ikkje gjort ei eiga temarevisjon på føresegner i denne rulleringa. Det er først og fremst nye føresegner knytt til rekkefølgekrav som infrastruktur og areal for gjenbruksmasser og nye tiltak knytt til reiselivsrealtert næring som er lagt inn i dokumentet.

Vidare må kommunen gjere ei justering på sone H 910 omsynssone for gjeldene reguleringsplanar. Det er kome ei lovendring på dette området og vi må endre omsynssone H910. Denne sona slik ho ligg i dagens plan, krev at reguleringsplanen blir ført vidare uendra, utan noko som helst endring. Den kan ikkje kombinerast med at deler av ny kommuneplan skal gjelde saman med reguleringsplanen. Dette vil administrasjonen justere i kartet og det vert knyta ei føresegn til gjeldane reguleringsplaner, før planen vert sendt ut på høyring og offentleg ettersyn.

Endringar i føresegnene er understreka med gult ut i vedlagt føresegndokument.

Planskildring

Planskildring skal fortelje om planen sitt føremål, innhald og verknader, og kva for rammer og retningslinjer som gjeld for dei ulike delområda og utbyggingane.

Den beskriv korleis bestillinga i planprogrammet er følgt opp gjennom innhenting/utarbeiding av kunnskapsgrunnlag og faglige vurderingar. Planskildringa inneheld ein omtale av kva konsekvensar planen sitt hovudgrep vil kunne ha for miljø og samfunnsutvikling.

Planskildringa ligg ved i eige dokument

Konsekvensutgreiing

Alle innspel til planen er konsekvensutgreidd og det er gjennomført ein ROS- analyse for areal som er teke inn i planen. Ros- analysen er ein del av planskildringa. Konsekvensutgreiinga ligg som eit vedlegg til plandokumentet.

Det ligg og ved saka ein akvakulturanalyse og oversikt over temakart som har vore nytta i KU – arbeidet.

Vidare prosess

Formannskapet legg temarevisjon av kommuneplanen sin arealdel på høyring og offentleg ettersyn med 6 veker frist.

Det er avtalt møte i Regionalt planforum i mai for å drøfte planframlegget med statlege og regionale mynde. Det er planlagt eit folkemøte i mai på rådhuset i Frekhaug.

Måler er at formannskapet får planen til behandling etter høyring og offentleg ettersyn i august og kommunestyre får planen til slutthandsaming i september.

Folkehelse vurdert i planarbeidet

Miljø vurdert i planarbeidet

Økonomi ikkje relevant

Konklusjon

I medhald av plan og bygningslova legg formannskapet revisjon av kommuneplanen sin arealdel på tema med kart, planskildring og føresegner på høyring og offentleg ettersyn. Det er 6 veker høyringsfrist.

Framlegg til vedtak:

I medhald av plan og bygningslova § 5- 2 legg formannskapet i Meland, revisjon av kommuneplanen sin arealdel på tema, med plankart, planskildring og endringar i føresegner knytt til tema, på høyring og offentleg ettersyn.

Formannskapet - 32/2019

FS - behandling:

Kommuneplanleggar Kristin Nåmdal og skog og miljøkonsulent Marius Flemmen Knudsen orienterte.

FS - vedtak:

I medhald av plan og bygningslova § 5- 2 legg formannskapet i Meland, revisjon av kommuneplanen sin arealdel på tema, med plankart, planskildring og endringar i føresegner knytt til tema, på høyring og offentleg ettersyn.