

FM eiegedom AS



MELAND KOMMUNE
Forslag til reguleringsplan
Næringsområde Dalstø-Mjåtveit
Gnr 19 / bnr 1, 2 og 31, deler av
gnr 22 / bnr 1 og 3, og gnr 18 / bnr
9 og 10

Bergen 02.06.09

RISS LANDSKAP as

Landskapsarkitekter MNLA

INNHold:

- 1. SAMMENDRAG**
- 2. NØKKELOPPLYSNINGER**
- 3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET**
- 4. PLANPROSESSEN**
- 5. GJELDENE PLANSTATUS OG OVERORDNEDE RETNINGSLINJER**
- 6. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)**
- 7. UTREDNINGER I HHT FORSKRIFTER OM KONSEKVENsutREDNINGER**
- 8. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET**
- 9. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET**
- 10. UTTALELSER OG MERKNADER**
- 11. VEDLEGG**
 - 11.1 Reguleringsbestemmelser
 - 11.2 Innkomne merknader til oppstart av planarbeidet
 - 11.3 Kopi av varslingsannonse
 - 11.4 Kopi av varslingsbrev
 - 11.5 Reguleringsplan, M=1:500
 - 11.6 Illustrasjonsplan
 - 11.7 Flyfoto
 - 11.8 Eiendomsforhold
 - 11.9 Markslagskart
 - 11.10 Helningskart
 - 11.11 Høydelagskart
 - 11.12 Kulturlandskap
 - 11.13 Systemskisse for gjenvinningsstasjon

1. SAMMENDRAG

FM eigedom AS legger med dette frem forslag til privat reguleringsplan for området Gnr 19 / bnr 1, 2, og 31, deler av gnr 22 / bnr 1 og 3, og gnr 18 / bnr 9 og 10 på Dalstø – Mjåtveit for 1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker i Meland kommune.

Det ble den 18.03.09 sendt ut varsel om oppstart av planarbeidet. Planarbeidet ble varslet ved brev til grunneiere, naboer i området og offentlige instanser. Det ble og satt inn annonse i avisene Strilen og Nordhordland den 21.03.09.

Planområdet er på ca 183 daa og ligger på Dalstø – Mjåtveit i Meland kommune. Arealet ligger vest for Mjåtveitflaten, sør for Rv 564 og grenser til riksvegen. Følgende arealbruk er foreslått innenfor planområdet: Kombinert formål: forretning, kontor, industri. Spesialområde friluftsområde og Fellesområder.

2. NØKKELOPPLYSNINGER

Planarbeidet er organisert på følgende måte:

Forslagstiller:

FM eigedom AS er forslagsstiller.

Reguleringsplanen er utarbeidet av:

Reguleringsplanen er utarbeidet av Riss Landskap AS ved landskapsarkitekt Daniel Tallarek og landskapsarkitekt MNLA Fritjof Stangnes.

Planområdet.

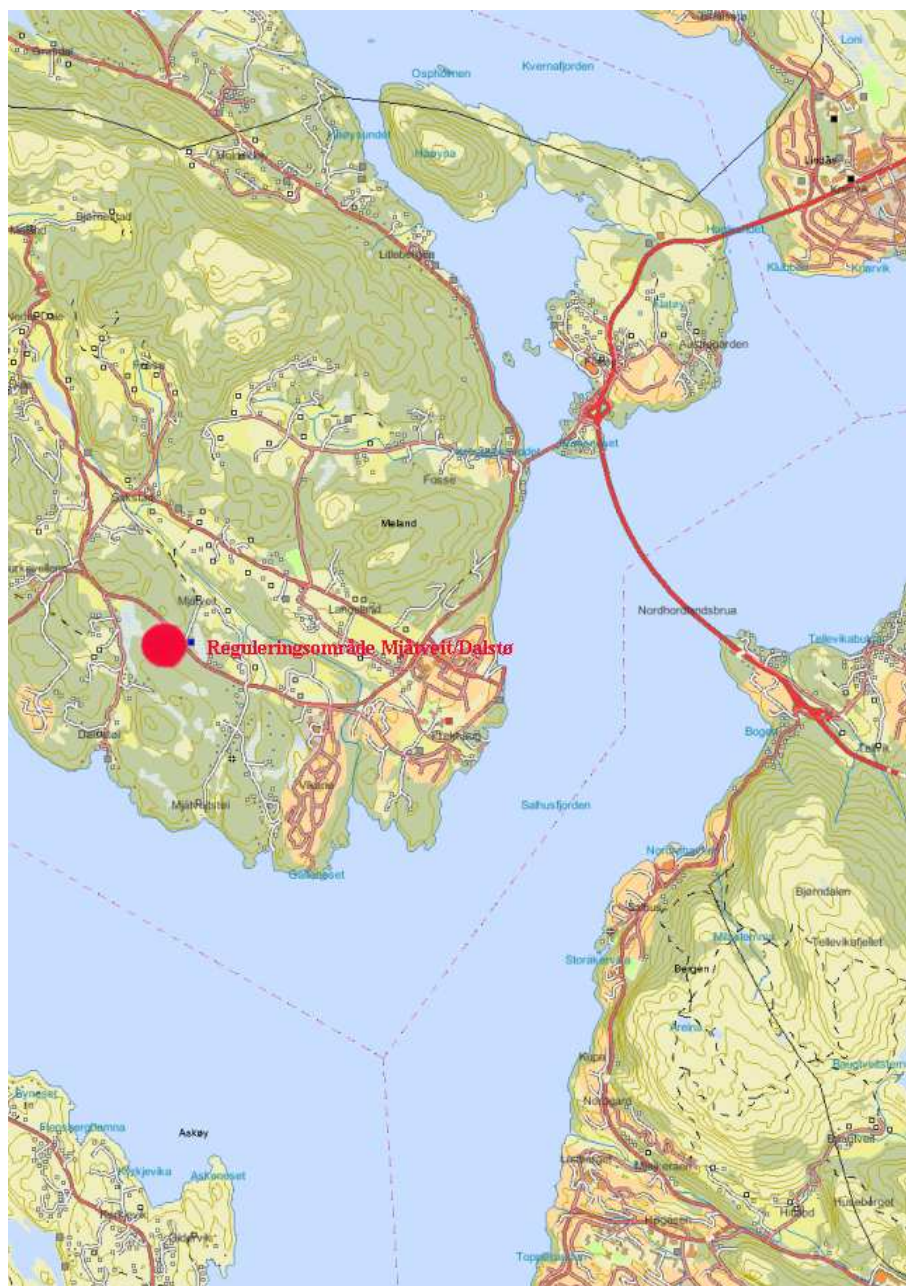
Området er uregulert. I kommuneplan for Meland 2003-2015 er ca 57 daa av området vist som fremtidig byggeområde, erverv. Kommuneplanen setter krav til utarbeiding av reguleringsplan. Øvrig del av reguleringsområdet er vist som LNF-område i kommuneplanen.

I forslag til reguleringsplan er ca 112 daa satt av til næringsområde, ca 37,5 daa er satt av til friluftsområde og ca 20 daa er satt av til naturvernområde.

Planens formål:

Planforslaget har som formål å legge til rette for etablering av næringsområde.

Det skal i tillegg reguleres inn et bufferområde mot vann og vassdrag vest i området. Adkomst til næringsområdet er tenkt som nytt kryss til Rv 564, det er kun tenkt en avkjøring til planområdet fra riksvegen.



Figuren viser planområdets beliggenhet i Meland kommune.

3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

I brev av 17. desember 2008 har Riss Landskap AS på vegne av FM eigedom AS rettet forespørsel til Meland kommune om oppstart av privat reguleringsplan for næringsområde i Dalstø – Mjåtveit-området. Bakgrunn for forespørselen var hovedsakelig behov for næringsarealer i regionen.

De siste fire årene har det vært en stor etterspørsel etter næringsstomter i Bergen. Bergen tomteselskap, som er den største aktøren i regionen for formidling av næringsstomter, har svært få tomter å tilby. Tomteselskapet mener likevel mye tyder på fortsatt etterspørsel etter næringsstomter. Blant annet blir næringsområder i sentrum i økende grad omgjort til boligområder, slik at bedrifter trenger arealer andre steder. Samtidig vil store veiprosjekt i Bergensregionen de neste årene bidra til at interessen for næringsetablering i Bergens omegnskommuner vil øke.

Statistikk viser at det i Bergen omsettes ca 200 dekar næringsarealer årlig. Den samlede reserven av regulerte, men ikke tilrettelagte næringsarealer de neste tre til fem år er ca 800 til 1000 dekar. Arealreserven befinner seg i Ytrebygda og Åsane. I Fana og Laksevåg har verken Tomteselskapet eller private aktører større reserver av nye salgbare næringsarealer.

Byrådet i Bergen kommune fikk i 2006 vedtatt en ny Strategisk Næringsplan for Bergen kommune frem mot 2010. Ett av tiltakene i planen er etablering av et selskap som skal ha som hovedoppgave å fremme næringsutvikling i Bergensregionen; *Business region Bergen (BRB)*. I de analyser som ligger til grunn for etableringen av BRB pekes det på at bergensregionen må sikres nok tilbud på attraktive arealer til næringsformål.

FM-eigedom AS mener det er av stor betydning for Meland kommune å tilrettelegge for næringsvirksomhet nå. Alt tyder på at Bergens omegnskommuner vil få stadig større vekst de kommende årene, og at veksten vil komme i de kommunene som tilrettelegger for gode boligareal og næringsareal. Veksten vil i stor grad være knyttet til effektiviteten på vegnettet, og der er nå Meland kommune i den heldige stilling at større viktige veiprosjekt ser ut til å bli realisert. Eikåstunnellen er inne i budsjettene med anleggstart i 2009, utvidelse av Riksvei 564 er finansiert og Nyborgtunnelen kan være aktuell med byggestart i 2012.

4. PLANPROSESSEN

Planoppstart

Det ble den 18.03.09 sendt ut varsel om oppstart av planarbeidet. Planarbeidet ble varslet ved brev til grunneiere, naboer i området og offentlige instanser. Det ble og satt inn annonse i Avisa Nordhordland og Stilen den 21.03.09.

Listen under viser hvilke hjemmelshavere, naboer, foreninger og etater som ble varslet ved oppstart av planarbeidet

Navn	Avdeling	Adresse	Pnr	PostSted
BKK NETT AS		POSTBOKS 7050	5020	BERGEN
FYLKESMANNEN I HORDALAND	MILJØVERNAVDELINGA	POSTBOKS 7310	5020	BERGEN
HORDALAND				
FYLKESKOMMUNE FYLKESMANNEN I HORDALAND	LANDBRUKSAVDELINGA	POSTBOKS 7310 POSTBOKS 593	5020	BERGEN
MILJØVERNFORBUNDET		SENTRUM	5806	BERGEN
NATUR OG UNGDOM		POSTBOKS 859	5807	BERGEN
NATURVERNFORBUNDET HORDALAND		POSTBOKS 1201 SENTRUM	5811	BERGEN
STATENS VEGVESEN	REGION VEST	ASKEDALEN 4	6863	LEIKANGER
TELENOR	SERVICESENTER FOR NETTUTBYGGING KOMITE FOR KULTUR OG	POSTBOKS 7150	5020	BERGEN
MELAND KOMMUNE	OPPVEKST KOMITE FOR KOMMUNALTEKNIKK, MILJØ OG LANDBRUK	POSTBOKS 79	5906	FREKHAUG
MELAND KOMMUNE NORDHORDLAND OG GULEN RENOVASJONSSKAP LINDÅS OG MELAND BRANNVERN	INTERKOMMUNALE	POSTBOKS 79 KJEVIKDALEN	5906 5956	FREKHAUG VÅGSEIDET
MELAND KOMMUNE	KOMMUNAL BYGGEMND STYRET FOR	POSTBOKS 79	5906	FREKHAUG
MELAND KOMMUNE	NÆRINGSFONDET	POSTBOKS 79 POSTBOKS 205 NORDNES	5906	FREKHAUG
HSD ASA			5817	BERGEN
MELAND BONDELAG	V/ DAGFINN SKARE		5918	FREKHAUG
SAGSTAD REIDAR BØHN SIV CHRISTIN HOPLAND		ØVRE SAGSTAD 81 SAGSTADVEGEN 184	5918	FREKHAUG
BØHN MARTIN HOPLAND		SAGSTADVEGEN 184	5918	FREKHAUG
SÆLE PER ATLE		SAGSTAD	5918	FREKHAUG
SAGSTAD JAN ERIK		DALSTØVEGEN 29	5918	FREKHAUG
SÆTRE ANNE MARIT		DALSTØVEGEN 56 LODDEFJORDVEIEN 24	5918	FREKHAUG
ROKSVÅG ODNY AUD			5171	LODDEFJORD
ROSSLAND KJELL		BAKKEVEGEN 44	5300	KLEPPESTØ
ROSSLAND ØYSTEIN		RØYLEN 9 A	4950	RISØR
JESPERSEN GUNNAR ATLE		DALSTØVEGEN 58	5918	FREKHAUG
ROSSLAND EDVIN		DALSTØVEGEN 62	5918	FREKHAUG
SAGSTAD ERIK		DALSTØVEGEN 25	5918	FREKHAUG
SKARE GJERMUND		DALSTØVEGEN 49	5918	FREKHAUG
SAGSTAD MARY		BEKKJARVIKVEIEN 50	5114	TERTNES
RYLAND LLOYD		SAGSTAD	5918	FREKHAUG
SAGSTAD KNUT JOHAN		SAGSTAD	5918	FREKHAUG
SAGSTAD JAN AUDUN THORSTENSEN OLAF RØYRBOTN		INDRE SAGSTAD 47 SAGSTADVEGEN 114	5918	FREKHAUG
THORSTENSEN GRETHE RØYRBOTN		SAGSTADVEGEN 114	5918	FREKHAUG
VAKSDAL JANNICKE		DALSTØVEGEN 44	5918	FREKHAUG
VAKSDAL TOR-ERIK		DALSTØVEGEN 44	5918	FREKHAUG

VAKSDAL RUNE	DALSTØVEGEN 44	5918	FREKHAUG
TOTLAND JARL	DALSTØVEGEN 12	5918	FREKHAUG
SÆTRE ELISABETH	DALSTØVEGEN 12	5918	FREKHAUG
VAKSDAL TOR-ERIK	HARALD HÅRFAGRES GATE 3	5007	BERGEN
TOFT MARIT IRENE	ALVALIÅ 50	4365	NÆRBØ
TOFT GEIR OLAV	ALVALIÅ 50	4365	NÆRBØ
STOKKE BJØRN OVE	DALSTØVEGEN 16	5918	FREKHAUG
KVINGE LINDA KRISTIN	DALSTØVEGEN 16	5918	FREKHAUG
MJÅTVEIT HELGE INGE	ÅDLANDSVIK	5314	KJERRGARDEN
MJÅTVEIT ÅGE	MJÅTVEIT	5918	FREKHAUG
ERIKSEN NINA HELENE	MJÅTVEIT	5918	FREKHAUG
ERIKSEN TERJE GUNNAR	MJÅTVEIT	5918	FREKHAUG
TUFTE KJETIL	MJÅTVEIT	5918	FREKHAUG
TVEDT EINAR	MJÅTVEIT	5918	FREKHAUG
ALBRECHTSEN ROLF ERIK	RUGDEVEIEN 20	5097	BERGEN
ERIKSEN NINA HELENE	MJÅTVEIT	5918	FREKHAUG
ERIKSEN TERJE GUNNAR	MJÅTVEIT	5918	FREKHAUG
TOFT MARIT IRENE	ALVALIÅ 50	4365	NÆRBØ
TOFT GEIR OLAV	ALVALIÅ 50	4365	NÆRBØ
RAGNHILD MJÅTVEIT	MJÅTVEIT	5918	FREKHAUG

5. GJELDENE PLANSTATUS OG OVERORDNEDE RETNINGSLINJER

Kommuneplan og kommunedelplan

Området er uregulert. I kommuneplan for Meland 2003-2015 er ca 57 daa av området vist som fremtidig byggeområde, erverv. Kommuneplanen setter krav til utarbeiding av reguleringsplan. Øvrig del av reguleringsområdet er vist som LNF-område. For dette arealet søkes det omdisponering fra LNF-område til næringsområde og friluftsområde.

Kommunen har satt av begrenset med næringsareal i kommuneplanen, og da det trolig tar 3-5 år å gjøre arealene salgsklare så bør kommunen snarest starte arbeider med å tilrettelegge nye næringsareal.

6. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)

Lokalisering

Området ligger i søndre del av Meland kommune mellom Dalstø og Mjåtveit vest for Mjåtveitflaten. Området er avgrenset mot nord av Rv 564. Mor sør avgrenses planområdet av eiendomsgrense for gnr/bnr 19/1 og høyspenningslinjen som går over eiendommene gnr/bnr 22/1 og 22/3. Eiendomsgrense for gnr/bnr 22/3 avgrenser tomteområdet mot øst. Mot vest grenser planområdet til Dalstøveien. Det er i dag flere landbruksavkjørsler til området, en avkjørsel fra Rv 564 frem til nåværende massedeponi på tomten 19/2, en avkjørsel fra Rv 564 til tomt 22/1, og en driftsveg fra Dalstøvegen frem til gnr/bnr 19/1.

Vest i planområdet ligger to tjern, det er Dalstjørna og Dalstatjørna, hvorav Dalstjørna er ligger lengst mot nord av disse.



Flyfoto som viser planområdet med stiplet linje

Eiendomsforhold

FM eigendom AS har avtale med de store grunneierne i området om å utvikle arealet som næringsområde. Dette gjelder eiendommene gnr 19 bnr 1 og 2, og gnr 22 bnr 1 og 3. For eiendommene deler av gnr 18 bnr 9 og 10 har Meland kommune i vedtak om oppstart av reguleringsarbeidet bedt om at disse eiendommene tas med i reguleringsplanen fordi arealene ligger som vanskelig nyttbart restareal mellom næringområdet og riksvegen. Eiendommen gnr 19 bnr 31 er en hyttetomt/boligtomt som ligger som en liten halvøy inn i området. Det foreslås derfor at også dette arealet tas med i næringsområdet. Tomten er ikke bebyggt.

Det er følgende hjemmelshavere innenfor planområdet:

Gnr	Bnr	Hjemmelshaver
18	9	BØHN MARTIN HOPLAND
18	10	SÆLE PER ATLE
19	1	RYLAND LLOYD
19	2	SAGSTAD KNUT JOHAN
19	31	TOFT MARIT IRENE OG TOFT GEIR OLAV
22	1	MJÅTVEIT HELGE INGE
22	3	MJÅTVEIT ÅGE

Arealbruk i dag

Det er ikke dyrka mark innenfor planområdet, men her er både lauvskog og planta barskog. Det er skogbruksdrift innenfor planområdet. Et areal på ca 10 daa på eiendommen gnr 19 bnr 2 har vært benyttet som massedeponi for inerte masser som jord og stein.

Tilkomstvei

Området har tilkomst fra riksvei 564. Statens vegvesen har tidligere satt krav om at utbygging i dette området ikke kan tillates før riksvei 564 er utbedret mellom Dalstø og Mjåtveit. Dette veiprojektet er nå finansiert og Statens vegvesen arbeider med byggeplaner for prosjektet.

Næringsområdet ligger 27,5 km fra Bergen sentrum. Når Nyborgtunnelen står ferdig vil kjøreveien bli innkortet med 4,8 km til 22,6 km. Det er også planer om å bygge Eikåstunnelen, noe som vil korte ned kjøreveien med ytterligere 0,9 km.

Oversiktskart Bergen – Frekhaug



— eksisterende vei total lengde 27,5 km Bergen sentrum - Frekhaug

— fremtidig vei



Mål 1:100.000 @A4
Dato 14.11.2008

Spesielt om utnyttelse av området

Planområdet er aktuelt for plassering av ny gjenbruksstasjon. Nordhordlan og Gulen Interkommunale Reholdsverk (NGIR) ønsker å legge ned gjenbruksstasjonen i Knarvik og flytte drift av denne til Kjevikdalen. Dette betyr at Melandbeboerne får 20 km lenger reise til gjenbruksstasjonen enn før. Det vil derfor være god miljøpolitikk å etablere en gjenbruksstasjon sentralt plassert i Meland kommune. NGIR signaliserer behov for en gjenbruksstasjon på ca 5 daa, dersom det i tillegg skal inn anlegg for biobrensel øker arealkravet til 10 daa.

Flere større og små bedrifter er inne i søkeprosesser for å finne egnet areal som ligger sentralt plassert i forhold til et utbygd veinett utenfor Bergen kommune. Årsaken til dette er blant annet at mer sentrumsnære arealer blir transformert til boligareal, men også stadig mer problematiske trafikkforhold i Bergen sentrum gjør en slik utvikling naturlig.

Forhold til statlig og fylkeskommunal planmyndighet

Generelt fraråder både fylkesmannen og fylkeskommunen at det startes opp reguleringsplaner for areal der arealbruken ikke er avklart i overordnet plan (kommuneplan). I spesielle tilfelle der reguleringsplanen omfatter viktige samfunnsinteresser kan det likevel være riktig å starte opp reguleringsarbeidet før arealbruken er avklart i kommuneplanen, forutsatt at det er bred politisk enighet om tiltaket.

Forslagstiller vurderer det slik at det er av stor samfunnsmessig betydning for Meland kommune å være forberedt på den veksten som vil komme i Bergensregionen, og at det derfor er hensiktsmessig om en så raskt som mulig kan få etablert et næringsområdet på Dalstø – Mjåtveit.

Tekniske anlegg

Vei

Arealet ligger inn til riksvei 564 og vil få avkjøring til denne veien. Det foreligger godkjent reguleringsplan for utvidelse av riksvegen og Statens vegvesen arbeider i disse dager med byggeplaner for veiprojektet. Det forventes at ny vei vil stå ferdig i 2010-2011. Vegkontoret og Meland kommune er enig om å velge standardklasse S1 og 60 km/t som fartsgrense for den nye veien. Stoppsikt for denne veiklassen er 70 meter. Normal veibredde har kjørefelt 2x3,25 m og skuldre på hver side på 1,0 m. GS-vegen langs med Rv 564 er planlagt 3 m bred og er separert fra hovedvegen med en rabatt på 3,0m. For utforming av kryss mellom riksvegen og avkjørsel mot næringsområdet har vi lagt til grunn vanlig T-kryss uten avkjøringsfelt og sikt-trekant med 10 x 84 meter (70 x 1,2). På illustrasjonsplan for næringsområdet er veiløsningen vist, det er tatt utgangspunkt i foreløpige detaljtegninger av 08.05.09 fra Statens vegvesen.

Vann og avløp

Langs området går det kommunal hovedvannledning slik at vannforsyning til området er sikret via denne. Avløp kan enten skje til nytt boligområde i Mjåtveitmarka eller til ny kommunal avløpsledning som i 2009 ble bygd til Dalstø.

Elektrisitet

Det må føres nytt elektrisk anlegg inn i området fra høyspentlinje som går rett sør for området

(grenser til gnr/bnr 22/1 og 22/3). BKK gjør oppmerksom på at det må avsettes areal for nettstasjon. Det er viktig at ny nettstasjon plasseres sentralt i forhold til effektuttaket i området.

Tele

Telekabler går forbi området parallelt med riksvegen.

Bygg

Det er ikke eksisterende bygg i planområdet, men på gnr 19 bnr 1 er det en eldre trebygning som står til nedfall.



Objekt 2, se kulturminnekart side 13, eldre trebygning som står til nedfall.

Kulturminner

Fornminner (før 1537)

Ved søk på Bergen museum sine nettsider; Per Fetts serie "Førhistoriske minne på Vestlandet" finner vi ikke at det er fornminner på tomten.

Nyere tids kulturminner

Ved befaring er det registrert fire kulturminner fra nyere tid innenfor planområdet. Kulturminnene er kartfestet og det er vist foto av objektene på tegningen "Kulturlandskap". Kulturminnene antas å ha mindre verdi og dreier seg om en eldre trebygning som er halvveis nedfallet, to grunnmurer i naturstein, og en steingard som følger den vestre eiendomsgrensen for gnr/bnr 22/1.



Objekt 1, se kulturminnekart side 13, steingard som følger vestre eiendomsgrense av gnr/bnr 22/1

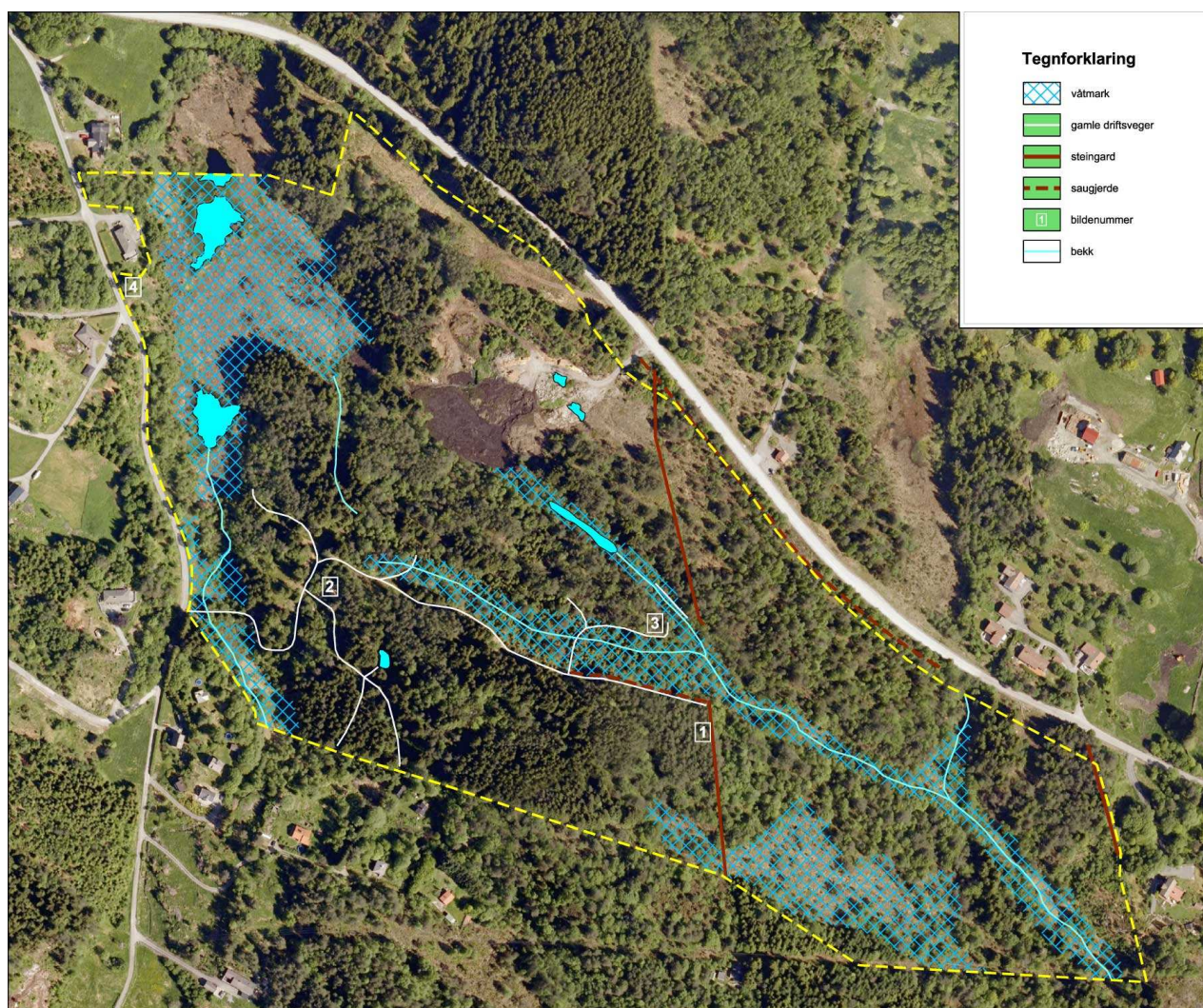
Av disse objektene oppfatter vi steingarden som den mest interessante fordi det er en stor struktur som forteller om inndeling av eiendommene på stedet. Objekt 3 oppfatter vi også som interessant fordi dette trolig er snakk om rester av et bygg som ble benyttet for tørking av torv. Dette objektet forteller om gamle driftsmåter og områdets bruk, der torvtaking til brensel var en viktig del av landbrukets naturhusholdning.



Objekt 3, se kulturminnekart side 13, rester av et bygg som trolig ble benyttet til tørking av torv



Objekt 4, se kulturminnekart side 13, en gammel grunnmur i naturstein

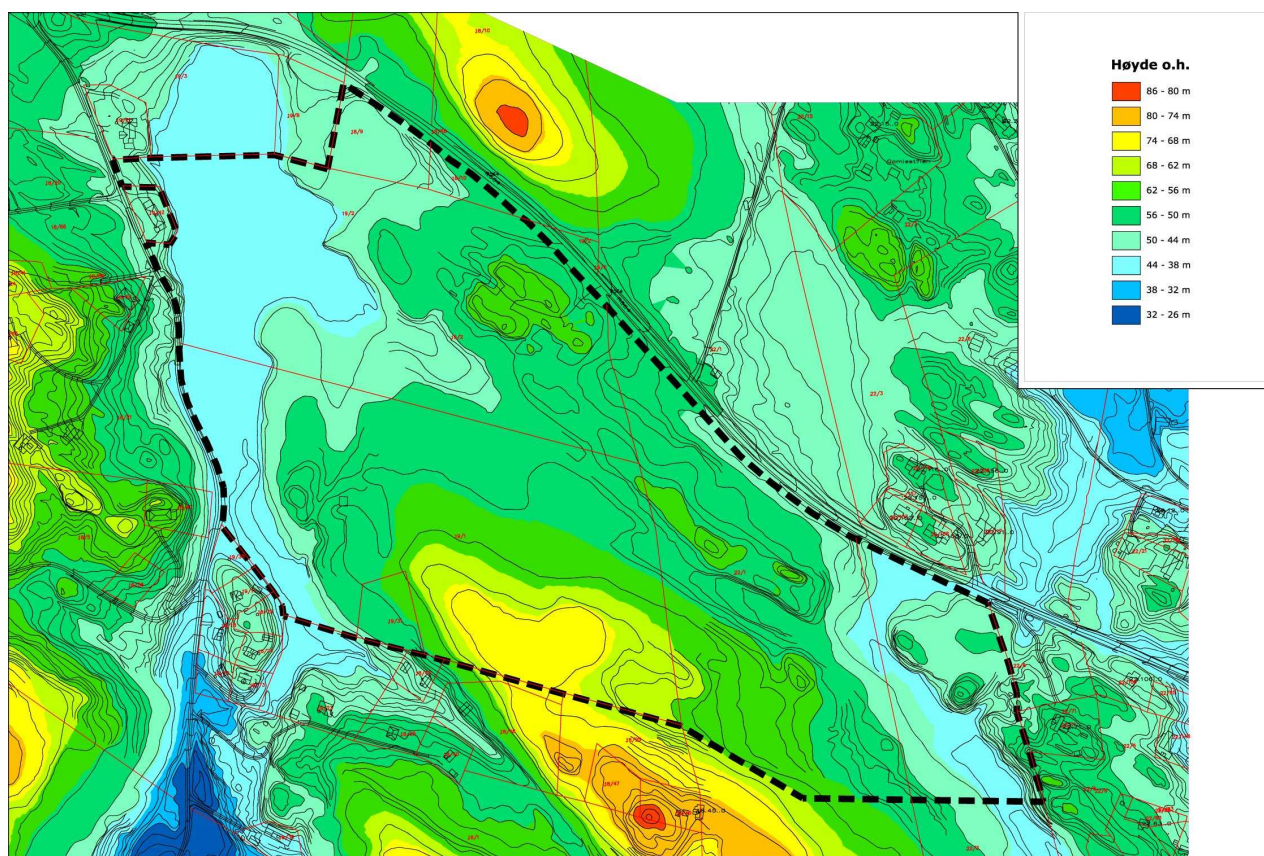


Kartet over viser kulturminner fra nyere tid innenfor planområdet.

Landskap og terreng

Høyde og stigningsforhold

Høydelagskartet viser de forskjellige høydenivåene i området. Terrengtet er preget av to lavere arealer, i vest rundt de to tjernene og i øst mellom gnr/bnr 22/1 og 22/3. Det laveste punktet i våtmarksområdet i den vestre delen av planområdet ligger på kote +42.4m og laveste punkt i den østredelen av området ligger på kote + 41.8m. Høyeste terreng i planområdet finner en inn mot den søndre eiendomsgrensen for gnr/bnr 19/31 med en terrenghøyde på ca 70 moh.



Høydelagskartet på bildet over viser hver 5. meter markert med ulik farge. Planområdet er markert med stiplet strek.

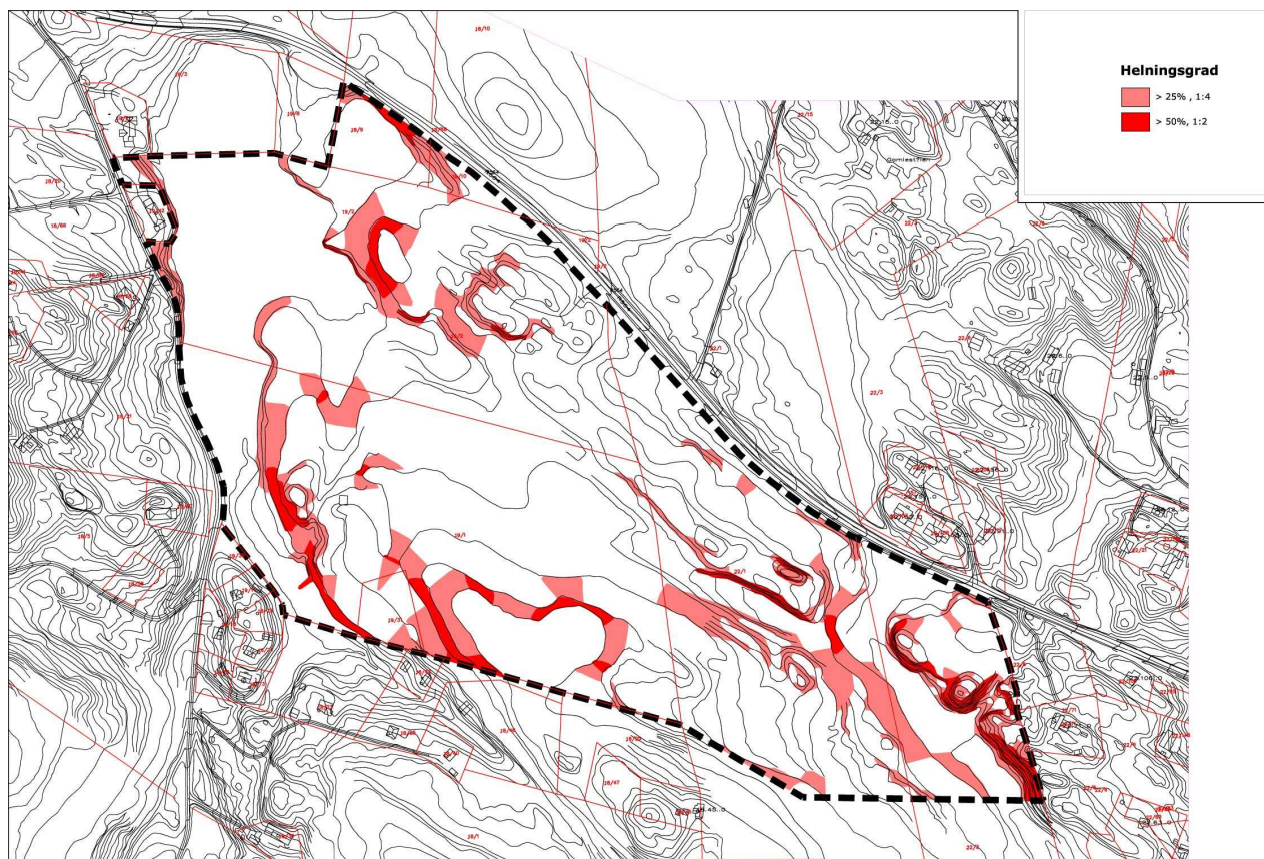
Helning

Bratte helninger finnes på fem steder i planområdet:

- Skråningene fra massedeponiet mot vest til den lavereliggende våtmarken rund Dalstjørna. Det er en bratt skråning med helning ca 1:2 vest for massedeponiet, her faller terrenget fra 55moh til 43moh.
- Skråninger øst for Dalstatjørna og bekken som renner mot sør Her faller terrenget fra bakketoppen på den gamle driftsvegen fra ca 55moh ned til våtmarken som ligger på ca. 42moh.
- Skråninger rund et høyereliggende areal sør for gnr/bnr 19/1. På vest- og nordsiden av det høyereliggende området finner vi noen bratte skråninger.
- Skråninger på begge sider av våtmarken Kloppedalen på gnr/bnr 22/1. Skråningen på

nordsiden er bratt og terrenget faller her fra ca 56moh til ca 51moh.

- Skråninger på begge sider av våtmarken Kloppedalen på gnr/bnr 22/3. Her er det spesielt skråningene mot øst og rundt to høydepunktene mot nord som er mest bratt. Terrenget faller her fra ca. 54moh til 42moh.



Kartet på bildet over viser kanter og helninger innenfor planområdet.

Landskap

Tabellen under viser landskapstypene i planområdet:

Naturtyp	Areal
Fastmark med barskog	110da (60%)
Våtmark uten skog	32da (18%)
Skogledd våtmark	11da (6%)
Fastmark med blandingskog	11da (6%)
Massdeponi	12da (6%)
Fastmark uten skog	5da (3%)
Tjern	2da (1%)
SUM areal	183 da (100%)

Planområdet består hovedsakelig av fire bruk:

Gnr 19 bnr 1 er vist i kommuneplanen som LNF-område. Planen omfatter et areal på ca 64,7 daa hvorav det meste av arealet er en sammenhengende skogteig med 58 daa produktiv skog. Fra kommuneveien til Dalstø ble det i 1980 bygd en enkel skogsvei på 480 meter inn i denne skogen. En myr på 11 daa ble i 1982 grøfta og tilplanta. Plantefeltet har senere vært gjødslet og ryddet for lauvtrær. Skogteigen har i dag en stående kubikkmasse på mellom 500 og 600 kubikk. Av dette er 56 % gran/sitka, 41 % furu og 3 % lauvtrevegetasjon. Årlig tilvekst er beregnet til 0,28 m³/daa. Boniteten er 45 % høy og 55 % middels bonitet. I arealdifferensieringsplanen er arealet registrert som A område, klassifisert som middels til gode skogbruksareal. Det er gitt statlig og kommunale midler til bygging av vei, oppgrøfting av myr, planting, gjødsling og etterrydding i plantefelt.



Gammel driftsveg på eiendommen gnr/bnr 19/1

Helt vest på eiendommen ligger Dalstatjørna og våtmarksområdene rundt denne samt bekken som renner ned til Dalstø. Det er også våtmarksområder på hver side av bekken. Arealet kan karakteriseres som gjengroingsmyr, slike myrer med tjern er viktige våtmarksområder i forhold til biologisk mangfold. Våtmarksområdet er registrert i kommunens naturtypekartlegging, men ikke undersøkt. I sammenheng med registrering av biologisk mangfold (Direktoratet for naturforvaltning) er tjernet registrert som del av en lokalt viktig naturtype. I Dalstjørnane og i bekken som renner ned til Dalstø er det en lokal ørretstamme.



Dalstjørna

Gnr 19 bnr 2 er vist i kommuneplanen som LNF-område. Planen omfatter et areal på ca 55,8 daa . Her har kommunen gitt tillatelse til en jordtipp på 25000m³. Jordtippen dekker et areal på ca 10 daa. Tillatelse til fylling av masser gjelder fram til 31.12.2010. På denne eiendommen vest i planområdet ligger Dalstjørna med vårmarksområdene rundt. Dalstjørna er også del av den lokalt viktige naturtypen som er nevnt for gnr/bnr 19/1. Resten av LNF-arealet på bnr 2 er i hovedsak furu i hogstklasse 4 og noe gran. Boniteten er middels.



Massedeponiet på gnr/bnr 19/2

Gnr 22 bnr 1 er vist i kommuneplanen som fremtidig byggeområde, erverv. Planen omfatter et areal på ca 41,7 daa. Arealet består av en større skogløs myr, noen mindre myrdrag som er skogkledd og barskogvegetasjon, hovedsakelig gran. Bekken som kommer inn i området fra gnr/bnr 19/1 følger et daldrag, Kloppedalen, og renner videre mot øst inn på eiendommen gnr/bnr 22/3.

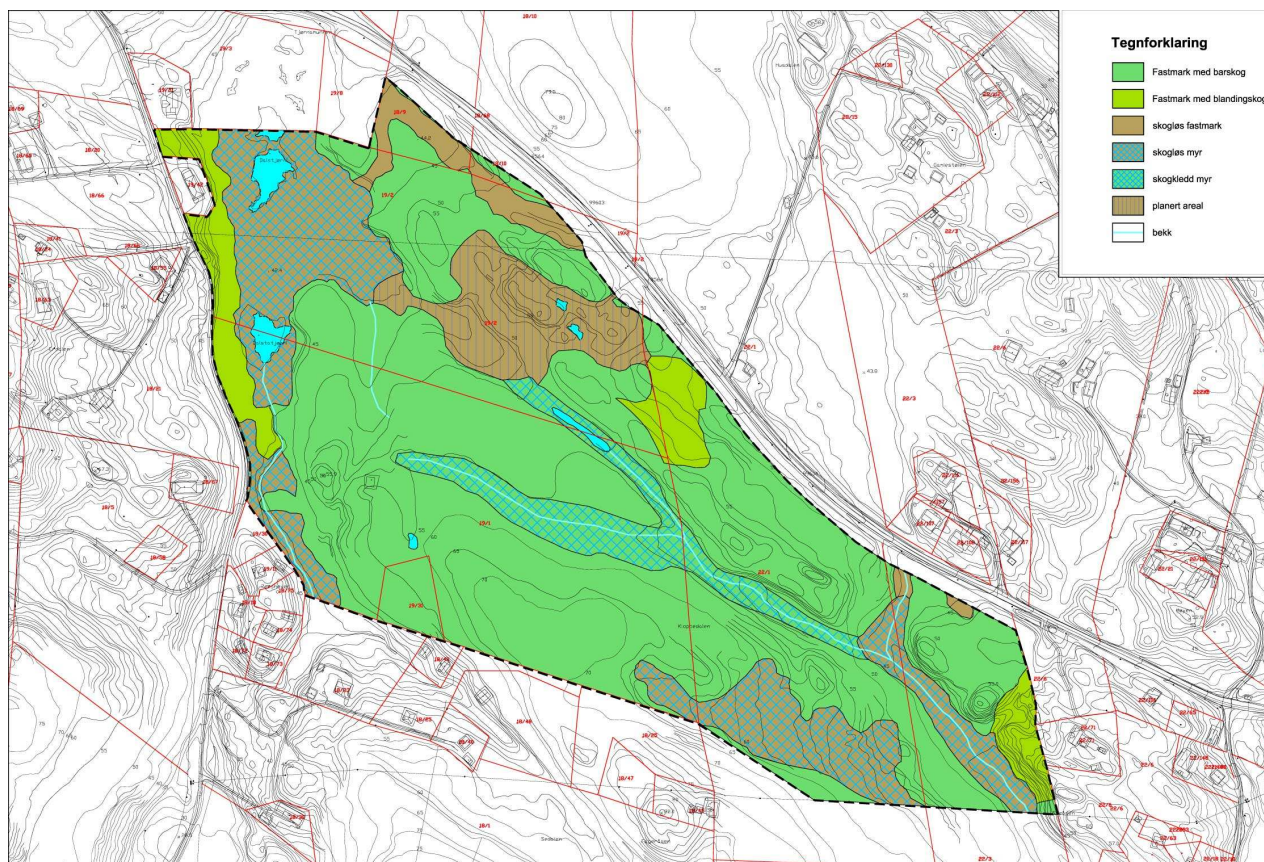


Bekkedrag øst på gnr/bnr 19/1

Gnr 22 bnr 3 er vist i kommuneplanen som fremtidig byggeområde, erverv. Planen omfatter et areal på 16,2 daa. Eiendommen grenser mot bnr 6 og bnr 71 i øst og består av en skogkledd kolle inn mot disse eiendommene samt et større myrdrag som går i nord-sørlig retning. Ellers er her noe fastmarksareal på de høysete knausene i øst. Bekken som følger Kloppedalen mot øst brekker av mot sør-øst og renner ut av planområdet.



Bildet viser bekken som renner ut av planområdet sør på eiendommen gnr/bnr 22/3



Markslagskartet på bildet over viser de forskjellige landskapstypene i området. Planområdet er markert med stiplet strek.

7. UTREDNINGER I HHT FORSKRIFTER OM KONSEKVENsutREDNINGER

Det er vurdert slik at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning. I forskriften er det ikke nevnt at næringsområder i seg selv skal konsekvensutredes, slik forskriften er utformet fremgår det at konsekvensutredning skal vurderes for næringsbygg med bruksareal på mer enn 5000 m². Under er sitert fra forskriften:

§ 3. Planer og tiltak som skal vurderes etter forskriften § 4

Følgende planer og tiltak skal behandles etter forskriften kapittel III dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø, naturressurser eller samfunn, jf. kriteriene i § 4:

1. Reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven dersom planen omfatter eller fastsetter rammer for senere vedtak om følgende tiltak eller virksomheter:

a) nærings-, lager- og kontorbygg, samt offentlige bygg og bygg til allmenntilrettelegging, med et bruksareal på mer enn 5.000 m²,

Pr i dag foreligger det ikke konkrete byggeplaner for de enkelte tomtene som er avsatt innenfor

reguleringsområdet, tiltaket med type bygninger, størrelse, tidshorisont for utvikling av området, støypåvirkning, antall arbeidsplasser etc er dermed ikke kjent.

8. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Arealdisponering

I forslag til reguleringsplan er ca 112 daa satt av til næringsområde, ca 20 daa til naturvernområde og ca 37,5 daa er satt av til friluftsområde. Friluftsområdene er lokalisert vest og sør i området ved Dalstjørni og Dalstatjørni, og i øst mot Sveåsen. I tillegg er det satt av areal til buffersone/parkbelte. Det er planlagt en adkomst til næringsområdet fra Rv 564. Adkomsten er plassert sentralt i området, på en strekning med god sikt. De interne veiene er dimensjonert for vogntog VT med 7 meter kjørebanebredde, 1 meter skulder og 2,5 meter bredt fortau.

Teknisk infrastruktur

Tilførsel av elektrisk kraft regner vi med vil bli fra eksisterende høyspentlinje som ligger sør for planområdet.

Vei

Det legges opp til at interne veier anlegges som felles vei med felles avkjørsel. Det legges fortau langs ene siden av veien. Interne veier dimensjoneres for vogntog, veiene skal ha kjørebanebredde 2x3,5 meter med 0,25 m skulder mot kantstein på ene siden og 0,75 m skulder på andre siden, i tillegg kommer fortau med bredde 2,5 meter.

Risiko og sårbarhet (ROS)

Slik vi ser det er risiko og sårbarhet først og fremst knyttet til type virksomhet som vil bli etablert i området. Det kan være miljøpåvirkning ved avrenning til vassdrag, lagring av farlig avfall, eksplosjonsfare, brannfare, støy etc. Da det ikke er avklart hvilke virksomheter som skal inn i området vil vurdering av risiko og sårbarhet måtte knyttes opp mot hver enkelt byggemelding og vurderes i forhold til virksomhetene som skal etableres.

Overvann

I et område som tilrettelegges med store sammenhengende faste dekker, grus og asfalt, vil avrenning til eksisterende vassdrag innebære risiko. Tilrettelegging for næringsarealene innebærer en endring i vannhusholdningen i området, svampeeffekten (der myr og vegetasjon trekker til seg vann og fører til forsinket avrenning) forsvinner, avrenning skjer raskere – og dette kan føre til flomproblemer i vassdraget nedstøms tiltaket, særlig der det er bekkelukkinger og rør kan det oppstå oppstuvning av vann med tilhørende lokale vannproblemer og erosjonsproblem som resultat.

Forurensing av overvann kan også være et problem på næringsområder, særlig hvis det etableres virksomheter som kan tenkes å gi utslipp til overvannsystemet, det være seg med matolje, fett, såper, løsningsmiddel, farge, diesel, mineralolje, bensin etc.

Planområdet drenerer både vestover til Dalstjørnane med bekkeløpet ned til Dalstø, og østover mot Mjåtveitvassdraget der det er en stamme med elvemusling. Det biologiske miljøet i

vassdragene er særdeles sårbart for avrenning og utslipp og det må derfor forutsettes at det tilrettelegges med overvannsystem som er godt nok til å hindre at det skjer ukontrollerte utslipp. Det kan f.eks settes krav om etablering av oljeutskillere, overvannsbasseng, rensebasseng, siltduk etc for å ha kontroll på avrennings-situasjonen. Av denne grunn legges det inn i forslag til reguleringsbestemmelser at det skal lages en rammeplan for vann- og avløp som også omfatter overvannshåndtering. VA-rammeplanen skal foreligge før 2 gangs behandling av reguleringsplanen.

Vassdrag, avbøtende tiltak

Firmaet Norsk Natur Informasjon er engasjert for å vurdere avrenning til omkringliggende vassdrag og for å komme med forslag til avbøtende tiltak. Deres arbeid er oppsummert i NNI-rapport 214-2009. I rapporten skriver NNI følgende: For å sikre en langsiktig overlevelse av den lokale populasjonen av elvemusling knyttet til de nedre deler av Mjåtveitelva, Meland kommune, er det viktig med konkrete hensyn ved ny utbygging innen vassdragets nedbørsfelt. Den aktuelle utbygging av et nytt industriområde i Mjåtveitmarka kan medføre negative påvirkning på elvemuslingene via påvirkning på det akvatiske økosystem via endret vannkjemi og tilførsel av finpartikulært materiale. Mest aktuelt er partikkelforurensning, knyttet til tilførsel av finpartikulært materiale ved gjennomføring av utbyggingen (graving/sprenghandling/ behandling av masser) av det aktuelle industriareal, men også i driftsfasen av et utbygd industriområde vil avrenning fra nye flater, inkl. asfalterte flater, kunne påvirke vassdraget og med negative effekter på en sårbar bestand av elvemusling, en nasjonalt truet art.

Det mest aktuelle, avbøtende tiltak er å etablere en akvatisk rensepark, bestående av minimum 3 etterfølgende dammer, der både utfelling og opptak av uønskede partikler og ulike kjemiske stoffer kan finne sted. I forhold til mulige negative effekter fra selve industriområdet kan fysisk utfelling og biologisk opptak/rensning oppnås ved at en rensepark etableres i grenseområdet i sørøst, der all avrenning sikres tatt inn via renseparken. Renseparken må etableres før selve utbygging av industriområdet tar til.

Når det gjelder hensyn til vassdraget i vest, Dalstøelva, inkl. myrene med Dalstjørna, bør det i grensen til industriarealet legges ut en mindre voll som hindrer avrenning til dette vassdraget ved utbygging og drift. Dette tiltaket bør også komme på plass før industriområdet bygges ut.

Ellers er det viktig at det i driftsfasen av industriområdet på Mjåtveit etableres rutiner som sikrer mot uønsket tilførsel til begge vassdragene, for eksempel å minimalisere risiko for forurensning av vannforekomstene.

Skrenter

Næringsområdet er tenkt som er planert areal ca på kote 55-60. De høyest liggende arealet innenfor planområdet ligger på kote 70. Dersom reguleringsplanen realiseres vil det bli fjellskjæringer med max høyde 10 meter inn mot tilstøtende terreng. Det forutsettes i bestemmelsene til planen at slike skrenter sikres med gjerde.

Gjenvinningsstasjon

Stasjonen foreslås utformet i henhold til erfaringer som Bergen Interkommunale Renholdsverk BIR har gjort seg i forhold til gjenvinningsstasjonen i Åsane i Bergen. Basert på disse erfaringene er det laget en systemskisse som viser arealet.

Gjenvinningsstasjonen må oppfylle gjeldende miljø- og sikkerhetsforskrifter. Alle arealer som trafikkeres med tunge kjøretøy må ha tilfredsstillende fundamentering og skal være asfaltert.

Gjenvinningsstasjonen er delt i tre deler:

- kjerneområde med sorteringscontainere
- lagringsplass for tomme og fylte containere
- område for deponering av jord, stein og hageavfall

Kjerneområde med sorteringscontainere

Området hvor kundene sorterer privat avfall er kjerneområdet av miljøstasjonen. Her er det viktig å etablere en stor parkeringsplass med god tilkomst. Området skal ligge nær hovedinnkjørsel til gjenvinningsstasjonen fordi dette er den mest besøkte del av stasjonen.

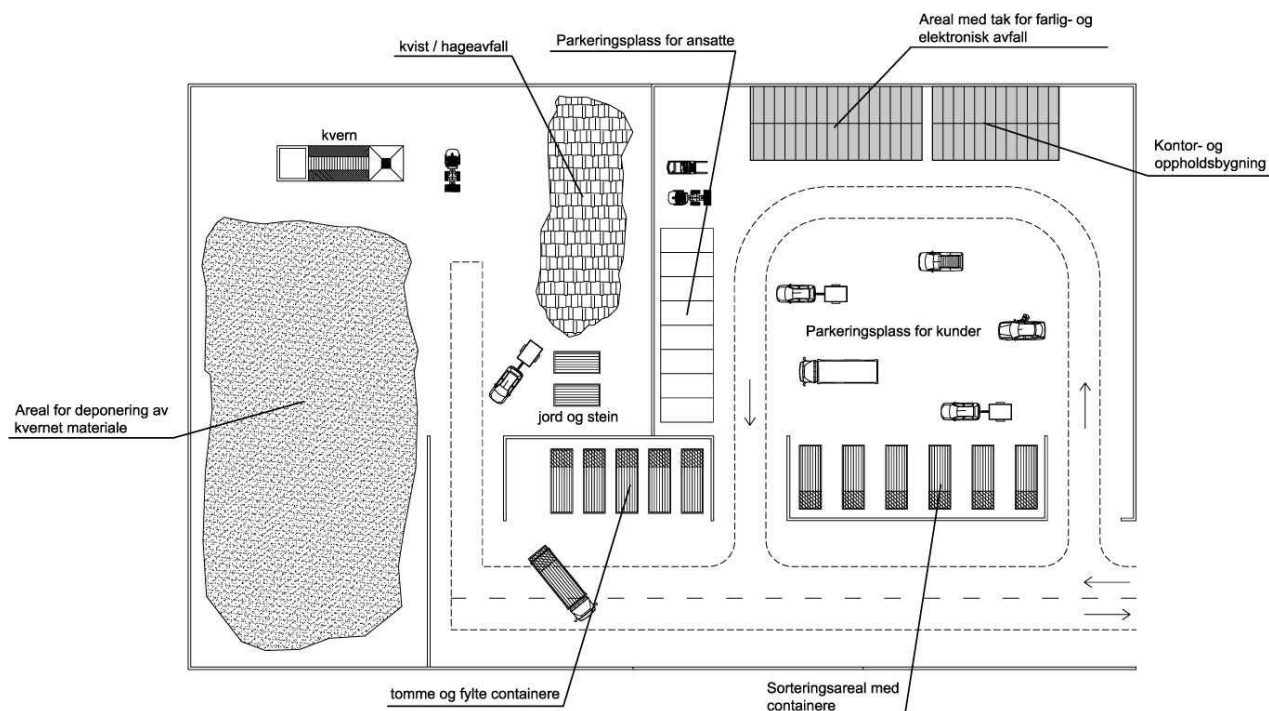
Systemskissen viser et forslag som inneholder to bygninger ved siden av sorteringscontainerne. Den ene er en bygning der nødvendige kontor- og oppholdsrom er lokalisert, den andre er en åpen bygning med tak for lagring av farlig- og elektronisk avfall. Taket gir beskyttelse mot nedbør slik at en unngår at skadelige stoffer kommer i kontakt med sigevann til jordsmonn. Bygningen må konstrueres i henhold til gjeldende miljø- og sikkerhetsforskrifter.

Lagringsplass for tomme og fylte containere

Når en sorteringscontainer er fylt skal den blir kjørt vekk fra sorteringsarealet til en lagringsplass som ligger ved innkjøringen til miljøstasjonen. Herfra blir den transportert bort fra gjenvinningsstasjonen med lastebil. Tommen containere blir og lagret her før de blir tatt i bruk inne på sorteringsplassen. Alle veier, kurver og innkjøringer i miljøstasjonen må være utformet for lastebil.

Område for deponering av jord, stein og hageavfall

På gjenvinningsstasjonen er det også et areal for behandling av kvist og hageavfall samt deponering av jord og steinavfall. Ved innkjørselen til dette arealet finner kundene containere for jord og stein, samt et areal for deponering av hageavfall. Kvern og parkeringsplasser for maskiner skal finnes i nærheten for å unngå unødvendig transport. Resten av arealet er forbeholdt bruk for deponering av kvernet materiale.



Over vises systemskisse for gjenvinningsstasjonen.

Næringarealene

I forslag til illustrasjonsplan for arealet er det vist et areal avsatt til kombinert formål forretning/konor/industri. I reguleringsbestemmelsene blir det satt krav om utarbeiding av bebyggelsesplan for dette arealet.

Reguleringsplanen setter krav om max 50%BYA. Max mønehøyde er satt til + 18 meter og max gesimshøyde er satt til 15 meter.

Arealoppgave

Under følger en arealoppgave for de ulike områdene innenfor reguleringsplanen.

OMRÅDE	AREAL
111 – Frittliggende småhusbebyggelse	0.6 daa
140 – Område for industri/lager	10.1 daa
310 – Kjøreveg	0.1 daa
611. – Parkbelte i industristrøk/buffer	10.3 daa
613 – Friluftsområde (på land)	37.5 daa
650 – Naturvernområde (på land)	19.9 daa
710 – Felles avkjørsel	1.9 daa
720 – Felles gangareal	0.7 daa
921 – Forretning/Kontor/Industri	101.8 daa
TOTALT	ca 183 daa

9. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Reguleringsplanen innebærer regulering av et større naturområde på 183 daa i Dalstø-Mjåtveitområdet. Av det totale arealet på ca 183 daa er 57 daa avsatt til næringsformål i kommuneplanens arealdel. Det resterende arealet på 126 daa er LNF-område. Av det totale arealet er ca 68 daa foreslått avsatt til friluftsområde, naturvernområde og bufferområde, det vil si at ca 58 daa LNF-område foreslås omdisponert til næringsareal. Av disse 58 daa er mesteparten av arealet en sammenhengende skogteig, og et mindre område er massedeponi.

Tilrettelegging for næring på arealet betyr at kommunen kan tilby egnede næringstomter sentralt plassert i kommunen. Dette betyr igjen mange arbeidsplasser for Meland kommune, å tenke seg at tiltaket genererer minst 300 arbeidsplasser er ikke urimelig.

10. UTTALELSER OG MERKNADER

Etter varslng er det mottatt følgende merknader:

Fra:	Dato:
Hordaland fylkeskommune, kultur og idrettsavdelinga	07.04.09
Jan Erik Sagstad	20.04.09
BKK nett AS	20.04.09
Kjetil Tufte	21.03.09
Fylkesmannen i Hordaland	21.04.09
Statens vegvesen	21.03.09

Under er det gitt ett sammendrag av de innkomne merknadene. En kort kommentar til hver merknad viser hvordan merknaden er ivaretatt i det videre planarbeidet.

Hordaland fylkeskommune, kultur og idrettsavdelinga
07.04.09

Fylkeskommunen er generelt skeptisk til planlegging av område i strid med overordna plan. Når det gjelder regionale interesser ber fylkeskommunen om at forslagstiller nøye vurderer regional arealpolitikk slik den går fram av fylkesplanen og fylkesdelplaner etc.

Seksjon for kulturminnevern og museum minner om at dokumentasjon av kulturminner og kulturmiljø skal gjøres på et tidlig stadium i all planlegging . Det bes om at eventuelle kulturminneinteresser blir omtalt, verneverdiene vurdert og tatt hensyn til i det videre planarbeidet. Fylkeskommunen har i dag ikke kjennskap til automatisk freda kulturminner eller andre verneverdige kulturminner innenfor planområdet. De finner det nødvendig med en befaring før de kan gi uttalelse til planen, for å vurdere om tiltaket kommer i konflikt med hittil ikke registrerte kulturminner. Ved befaringen vil det og bli tatt stilling til om det er nødvendig med en arkeologisk registrering. Det gjøres oppmerksom på at det er tiltakshaver som må bære kostnadene med en slik undersøkelse.

Kommentar:

Ingen kommentar

Jan Erik Sagstad

20.04.09

Sagstad har en rekke synspunkt og spørsmål:

- Etterlyser en begrunnelse fra kommunen vedr behov for ytterligere næringsområder
- Spør tiltakshaver om hvorfor det ikke tilrettelegges for boliger i stedet for næring
- Ønsker å vite hva slags industri det er snakk om
- Har stor interesse for Dalstjørni og Dalstatjørni og ønsker å vite om tiltak som skal forhindre forurensing av vannene.
- Hvordan løses overvannshåndtering
- Hvordan ivaretas fauna rundt vannene
- Hvordan skal retten til torvtaking sikres eller opphøre
- Ønsker å få bekreftet at tilkomst ikke blir via Dalstøvegen
- Opplyser om inversjonsproblematikk ved spesielle værforhold

Kommentar:

Sagstad sine spørsmål er så langt som mulig besvart i foreliggende planbeskrivelse.

BKK nett AS

20.04.09

BKK gjør oppmerksom på at det i området er høyspentkabler, lavspentkabler, lavspentlinje og bredbånd. En evt konflikt med BKK sine anlegg må bekostes av utbygger dersom ikke annet er avtalt. Hvis utbygging krever forsterking av BKK sine anlegg vil det bli regnet anleggsbidrag etter gjeldende regler. Det må avsettes areal for nettstasjon dersom ikke eksisterende nettstasjon kan forsyne nye bygninger. Det er viktig at ny nettstasjon plasseres sentralt i forhold til effektuttaket i området, det ønskes derfor et samarbeid om plasseringen.

Kommentar:

Ingen kommentar

Kjetil Tufte

21.03.09

Tufte fremhever at planområdet er et verdifullt naturområde med elv, myr og et rikt mangfold av fugle- og dyreliv. Han etterlyser et bufferområde mot bebyggelsen i øst og mener det er av stor betydning at østre del av planområdet, langs myren og elven helt frem mot riksvegen, blir regulert til grønt-område. Han fremholder at det på denne måten skapes en gjennomgående korridor både som naturlig turvei helt frem til riksvegen og som buffersone mot bebyggelsen i øst med bevaring av myren, elven, naturliv og dyreliv.

Kommentar:

Arealet mot bebyggelsen i øst er satt av til næringsområde i gjeldende kommuneplan. Merknaden er likevel imøtekommet ved at ca 10 daa er satt av som friluftsområde og buffer mot øst. Det er også avsatt buffer mot vei, og naturvernområde og friluftsområde er avsatt i vest.

Fylkesmannen i Hordaland

21.04.09

Fylkesmannen er kritisk til reguleringsplaner som ikke er i samsvar med overordna plan. Planområdet for denne reguleringsplanen bør derfor avgrenses til den delen som er avklart i kommuneplanen. Om tilgrensende areal skal legges ut til næringsformål bør avklares i forbindelse med rullering av kommuneplanen, Det pågår for tiden et arbeid med tettstedsanalyse for Frekhaug, dette tilsier også at vurderingene knyttet til dette området bør sees helhetlig.

Det bør vurderes om planen utløser krav til konsekvensutgreiing. Når det gjelder naturkvaliteter i området vises det til rapporten Naturtyper i Meland kommune der Dalstjørna er kartlagt som et lokalt viktig naturområde.

For andre innspill til planarbeidet vises det til generell informasjon om oppstart av arbeid med reguleringsplan etter plan- og bygningslova som er å finne på Fylkesmannen sin nettside.

Kommentar:

Tiltakshaver og plankonsulent vurderer det slik at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutgreiing. Det viktige naturområdet mot tjernene i vest er tatt vare på ved at det er regulert inn et større friluftsområde rundt disse. Selve tjernene og våtmarka er foreslått regulert til spesialområde naturvern.

Statens vegvesen

21.03.09

Statens vegvesen opplyser om at det foreligger godkjent reguleringsplan for opprusting av riksveg 564 på strekningen forbi de aktuelle eiendommene. Denne reguleringsplanen må legges til grunn for det private planarbeidet. Det kan ikke påregnes tillatelse til ny adkomst til planområdet uten at planforslaget viser sanering av eksisterende avkjørsler eller samling av flere i et nytt felles kryss til riksvegen. Statens vegvesen har tidligere satt krav om at utbygging i dette området ikke kan tillates før riksveg 564 er utbedret mellom Dalstø og Mjåtveit. Ved utarbeidelse av forslag til reguleringsplan skal håndbok 017 fra Vegdirektoratet legges til grunn for teknisk utforming. Statens vegvesen skal som hovedregel eie minimum 3 meter utenom kjørebane kant eller til topp skjæring eller bunn fylling + 1 meter. Der det er fortau langs vegen skal avstanden til eiendomsgrensen være minimum 1,5 meter fra bak-kant fortau. Nødvendig areal utenfor kjørearealet skal vises som "annet vegareal".

Kommentar:

Det legges til grunn at Rv 564 planlegges etter dimensjoneringsklasse S1 og 60 kmt. Krav til vertikal kurvatur skal tilfredssette klasse for vogntog. Stoppsikt er 70 meter.