

**Arkiv:**

<arkivID><jplD>  
PlanID-  
125620170004,  
Plannavn-  
Langelandskogen,  
Kommnr-4631, GBNR-  
324/145, FA-L12

**JournalpostID:**

**Sakshandsamar:**

**Dato:**

25.11.2021

Saksframlegg

| Saksnr. | Utval                                      | Møtedato   |
|---------|--------------------------------------------|------------|
| 173/21  | Utval for areal, plan og miljø             | 08.12.2021 |
| 005/22  | Utval for helse og omsorg                  | 08.02.2022 |
| 004/22  | Utval for oppvekst, kunnskap og kultur     | 08.02.2022 |
| 003/22  | Eldreråd                                   | 07.02.2022 |
| 007/22  | Ungdomsråd                                 | 07.02.2022 |
| 006/22  | Råd for menneske med nedsett funksjonsevne | 07.02.2022 |

## **1 gongs handsaming - Offentleg ettersyn & høyring - Områdereguleringsplan for Langelandskogen**

### **Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

*«I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, og i høve delegert mynde, legg Utval for areal, plan og miljø følgjande forslag til områdereguleringsplan ut til offentlig ettersyn: Langelandskogen. PlanID 125620170004, vist på plankart sist datert 15.11.2021, med tilhøyrande føresegnar datert 15.10.2021».*

### **Utval for areal, plan og miljø 08.12.2021:**

#### **Handsaming:**

Kristin Nåmdal-leiar Plan og analyse og Torunn Åsheim-Multiconsult orienterte og svarte på spørsmål frå utvalet.

#### **Framlegg frå Sveinung Toft-V:**

Utval for areal, plan og miljø legg reguleringsplanen for Langelandskogen ut til offentlig ettersyn i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-11 på vilkår av at punkt 4.1.2 i føresegnene knytt til område for offentlig eller privat tenesteyting (BOP 1) vert endra til følgjande ordlyd:

#### **4.1.2 Offentleg eller privat tenesteyting (BOP )**

a. Innanfor området BOP1 vert det tillate utbygging av fleirbrukshall, forsamlingslokale (t.d. kyrkje, kulturhus), omsorgsbustader og andre føremål som er publikumsretta. Det skal ikkje byggjast skule eller barnehage i dette området. I BOP 2 kan det byggjast barnehage, forsamlingslokale (t.d. kyrkje, kulturhus, omsorgsbustader).

Framlegget fekk 2 røyster og fall (Sveinung Toft-V, Ståle Hopland-Uavh)

Rådmannen sitt framlegg vart vedteke med 7 røyster (Heine Fyllingsnes-H, Ingrid Fjeldsbø-H, Kenneth Murberg-H, Leif Taule-Sp, Anne Grete Eide-Ap, Jon Vidar Sakseide-Krf, Jogeir Romarheim-Krf)

**APM- 173/21 Vedtak:**

«I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, og i høve delegert mynde, legg Utval for areal, plan og miljø følgjande forslag til områdereguleringsplan ut til offentlig ettersyn: Langelandskogen. PlanID 125620170004, vist på plankart sist datert 15.11.2021 , med tilhøyrande føresegner datert 15.10.2021».

**Eldreråd 07.02.2022:****Handsaming:**

Eldrerådet slutta seg samrøystes til rådmannen sitt framlegg til vedtak.

**ER- 003/22 Vedtak:**

Eldrerådet gjev følgjande uttale:

Eldrerådet sluttar seg til rådmannen sitt framlegg til vedtak.

**Ungdomsråd 07.02.2022:****Handsaming:**

Orientering i saka v/Kaia Marie Amland

**UR- 007/22 Vedtak:**

Ungdomsrådet tek saka til orientering.

**Utval for helse og omsorg 08.02.2022:****Handsaming:**

Kaia Marie Amdal-rådgevar plan og analyse og Lennart Falkenberg-Arell-rådgevar planforvaltning orienterte i saka.

Det vart sett fram følgjande felles tilleggsframlegg til uttale til 1. gongs handaaming - Offentleg ettersyn og høyring - områdereguleringsplan for Langelandskogen:

Utval for helse og omsorg ynskjer at det vert sett klare krav til at delar av bustadmassen i Langelandskogen skal vere universelt utforma, og at det skal setjast av areal i planområdet som spesifikt skal vere til sosial bustadbygging.

Utvalet vedtok samrøystes fellesframlegg sett fram i møtet.

**HO- 005/22 Vedtak:****Utval for helse og omsorg kjem med følgjande uttale i saka:**

Utval for helse og omsorg ynskjer at det vert sett klare krav til at delar av bustadmassen i Langelandskogen skal vere universelt utforma, og at det skal setjast av areal i planområdet som spesifikt skal vere til sosial bustadbygging.

**Saksopplysningar:****Bakgrunn**

Alver kommune legg fram forslag til områdereguleringsplan for Langelandskogen. Planarbeidet er forankra i Kommunedelplan for Meland (KDP- Meland).

Planområdet er ca. 269 daa og ligg nord for Frekhaug sentrum, i foten av turmålet Storeknappen. Det

strekk seg frå Sagstadvegen i sør til Fossesjøen i nord. Planen omfattar jordbruksareal, eit tun, skogareal og utmark med nokre populære stiar som går opp mot Storeknappen. Aust for Rosslandsvegen (Fv. 564) er det inkludert naudsynt infrastruktur for å sikra ei god kryssing for mjuke trafikantar over fylkesvegen mellom planområdet og Frekhaug sentrum.



Bilete t.v. over viser planområde (sort sirkel) si plassering i høve Frekhaug sentrum og Knarvik. Bilete t.h. planområde slik fastsett i KDP Meland 2016-2026.

Føremålet med planforslaget er å legge til rette for utvikling av Langelandskogen, med service- og tenesteytande funksjonar, bustadar og grøntstruktur. Langelandskogen, sentrum, Fossesjøen, Storeknappen og Sagstad skal gjennom tilrettelegging i områdereguleringsplanen koplant saman og styrka området sin tettstadsidentitet.

Planforslaget er utarbeida gjennom eit offentleg- privat samarbeid mellom tidlegare Meland og dagens Alver kommune og Vestland eigedom, der Multiconsult AS er plankonsulent.

### Planprosess og medverknad

Oppstart av planarbeidet vart varsla 12.12.2017, forslag til planprogram vart sendt

på høyring som del av varselet. Områdereguleringsplanen vart vurdert til å utløyse krav om konsekvensutgreiing på følgjande punkt:

- Plantiltaket er eit utviklingsprosjekt for eit by- og tettstadsområde, jf. § 6 a) vedlegg II, punkt 10 b).
- Funksjonar som det skal leggst til rette for vert i sum større enn 15.000 m<sup>2</sup>, jf. § 6 b)

vedlegg I, punkt 24.

- Planarbeidet vil vurdere føremålsendring frå føremål avsett i kommuneplanens arealdel; Frå LNFR til byggjeføremål, for mindre delar av området, jf. § 6 b) vedlegg I, punkt 25.

#### Følgjande tema er konsekvensutgreidd:

- Landskapsbilete
- Friluftsliv/ by- og bygdeliv
- Naturmangfald
- Kulturarv
- Naturressursar/landbruk
- Stadutvikling, arkitektur og estetikk

Planarbeidet vart varsla og planprogram blei sendt ut på høyring 12.12.2017. Det kom inn 5 private merknader og 8 offentlege uttaler til oppstart. Desse er oppsummert og kommentert i merknadsskjema under kapittel 9 i planskildringa (vedlegg 3). Hovudtrekka i dei innkomne merknadane og uttalene gjekk ut på:

- Ta omsyn til grønne verdier og friluftsinteresser.
- Planen bør underbygge nullvekstmålet. Hovudtilkomst bør gå frå Sagstadvegen, nært kryss med FV. 564. Vurder også tilkomst langs kommunal veg ved Fosse. Viktig å sikre god tilrettelegging for gåande og syklende. (Statens vegvesen)
- Ber om at planarbeidet legg særleg vekt på: Senterstruktur, senterutvikling, handel, sykkel/gange og kollektivtransport. Fleire kjende SEFRAK- registrerte bygg i planområdet. Vurder omsynssone for kultur, knytt opp mot landskap for desse. Reduser talet på avkøyringar. Ta med tidlegare vurderingar av sykkeltilhøva utført av kommunen. (Hordaland fylkeskommune).
- Aktsomhetssone snøskredfare i planområdet – fagkyndig kompetanse må nyttast til å vurdere skredfaren. (Noregs vatn- og energidirektorat).

Planprogrammet vart vedtatt 1.3.2018 av tidlegare Meland kommune med kommunestyrevedtak KS-19/2018.

#### Medverknad utover krav i plan- og bygningslova

For å sikre at alle grupper og interesser vart høyrde og fekk moglegheit til å påverke planen, utarbeidde vi ein eigen medverknadsplan (vedlegg 15), med følgjande opplegg:

- Medverknad for barn - barnetråkk
- Medverknad for ungdom - verkstad

- Medverknad for vaksne, med spesielt fokus på turgrupper – verkstad og tur

Det har i tillegg vore følgande medverknadsmøte og kontakt med mynde og grunneigarar:

- 24.04.2018 - Statens vegvesen. I samband med førande/overlappande og pågåande planarbeid for oppgradering av Frekhaug kryss (Plan-ID 1256 2017 00003), vart spørsmålet om kryssing over fylkesveg 564 (heretter kalla Fv. 564)

til Langelandskogen for mjuke trafikantar drøfta.

- 27.06.2018 - Fylkesmannen i Hordaland og Statens vegvesen. Tidlegare Meland kommune ønska å drøfte fleire moglege alternativ for utbygging i forkant av konsekvensutgreiinga. Alternativa som vart drøfta tok særleg for seg spørsmålet om jord- og kulturlandskapsvern i den sørlege delen av planområdet.
- 12.12.2018 - Hordaland fylkeskommune sitt planforum. Tidlegare Meland kommune presenterte planarbeidet for Statens vegvesen, Hordaland fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland. Her fekk kommunen drøfta og avklart ein del av dei overordna føringane for gjennomføring av konsekvensutgreiing og det vidare planarbeidet.
- 11.01.2019 – BKK. På dette møtet vart det drøfta moglege løysningar for omlegging av eksisterande høgspenkabel i bakken, og behov og plassering av trafostasjonar i planområdet.
- 07.04.2021. Dialog mellom Vest-Land Eiendom AS og grunneigar av gnr. 324, bnr. 4.
- 07.05.2021. Informasjonsbrev frå Alver kommune til grunneigarar for gbnr: 325/96-102, 324/1-5, 7-9, 12, 324/96 og 325/140.

## Overordna planer og retningslinjer

### Kommuneplanen sin samfunnsdel, tidlegare Meland kommune

I samfunnsdelen ligg fleire relevante føringar for planlegging av nye bustadområde. Det gjeld særleg føringar om å sikre tilgang til natur- og kulturlandskap for det offentlege, tilrettelegging for gode møteplassar, sikre naudsynt areal til offentleg infrastruktur og å redusera klimagassutsleppet.

### Kommuneplanen sin arealdel 2016- 2026, tidlegare Meland

Arealføremål:

- gbnr. 324/141, 145 og 146 er avsett til kombinert busetnad og anleggsføremål.
- gbnr. 324/4 er delvis avsett til LNFR og delvis til kombinert busetnad og anleggsføremål.
- gbnr. 324/1 er avsett til LNFR.
- I nord er området avsett til noverande bustader og LNFR.

Omsynssoner:

- H810 (Felles planlegging) for det kombinerte byggeområdet.
- H310 (Ras- og skredfare) fleire stadar innan planområdet.
- H530 (Friluftsliv) i LNFR-områda utanfor planområdet og delar av 324/1 i sør.

- H220 i nord (Støysone veg, gul sone) på delar av området langs fylkesvegen.

#### Reguleringsplanar:

- Reguleringsplan for Fv. 564 Frekhaugkrysset, inkl. utbetring av Fv. 5308. Er ei overlapp frå overgang aust rundkøyringa på FV 564 Rosslandsvegen til avkøyring frå FV 244 Sagstadvegen.
- Områderegulering Frekhaug sentrum Plan-ID 125620100004. Ein mindre overlapp.
- Reguleringsplan for Fv. 5310 Fosse-Moldekleiv, med oppgradering av Fossekrysset. Overlapp nord i Langelandskogenplanen. Førebels riggområde i Fosse- Moldekleivplanen er lagt inn i Langelandskogenplanen.

Føresegnene er formulert til å ta omsyn til planlagd gang- og sykkelveg og mellombels turveg.

#### Andre føringar:

- Miljøløftet. Alver kommune har vore med i Miljøløftet sidan 2020. Miljøløftet har som mål å få ned personbiltrafikken, ved overføring av persontransport frå bil til kollektiv, sykkel og gange.
- Sykkelstrategi for Alver 2021- 2031. Sykkelstrategien er kunnskapsgrunnlag for arealplanlegging i Alver. Den har som mål at sykkelandelen i Alver skal vere på 4% i 2031, noko som krev ei tredobling av sykkelreisene. Samanhengande infrastruktur er eit viktig kriterium for å nå målet. Eit hovudnett for sykkel er kartlagt, der traseane forbi Langelandskogen mot Sagstad skule, Frekhaug

kai og Knarvik er prioriterte.

#### **Kort om planforslaget**

Planforslaget legg i hovudsak til rette for bustad og offentleg- eller privat tenesteyting. Alle byggeareala har krav om detaljregulering. Om tenesteyting- områda skal vere i privat eller offentleg eige blir bestemt ved detaljregulering.

Det er gjort grep for at det skal vere enkelt å gå, sykle og reise kollektivt i området. Ein allmenning er regulert gjennom planlagt busetnad. Allmenningen vil binde saman Frekhaug frå sjø til fjell og vere ein attraktiv kopling mellom sjø, Frekhaug sentrum, ny busetnad og Storeknappen. Den skal vere i offentleg eige og fungere som ein møteplass i tillegg til å vere ei ferdselsåre. Allmenningen skal vere universelt utforma nærast sentrum, ved areal for offentleg eller privat tenesteyting (BOP1). Vidare oppover mot Storeknappen vil den på grunn av terrenget bli utforma som trapp og kopla til universelt utforma gang- og sykkelveg. Vidare regulerer planforslaget anlegg for gåande og syklande på langs mellom Fosse og Sagstadvegen. Dette vil vere eit attraktivt alternativ til eksisterande gang- og sykkelveg langs FV564. Det er også regulert eit nett med stiar i planområdet, for at det skal vere enkelt å gå mellom bustadområda.

Krav til minste uteopphaldsareal og parkering per bueining er tilsvarande lik områdereguleringsplan

for Lonena (vedtatt 2019):

- Minimum og maksimum 1 bilparkering per bueining.
- Minimum 2 sykkelparkeringsplasser per 100m<sup>2</sup> BRA for blokker og per bueining for konsentrerte småhus.
- Minimum 35m<sup>2</sup> per bueining for blokker (10m<sup>2</sup> privat og 25m<sup>2</sup> felles).
- Minimum 75m<sup>2</sup> for konsentrert småhusbusetnad (50m<sup>2</sup> privat og 25m<sup>2</sup> felles).

Utnyttinga er 35% BYA, som tilsvara om lag 140% BRA for bustadområda og 105% for offentleg- eller privat tenesteyting. Byggehøgda er maks 16 meter og maks 4

etasjar.

Til dømes tilsvara det om lag 671 bustadar med ei storleik på 100 m<sup>2</sup>, ei barnehage med plass til 160 barn, ei skule med plass til 450 elevar og ei kyrkje/ forsamlingslokale med flateareal på 1000m<sup>2</sup>, på to etasjar.

Bustadområda opnar for alle typar konsentrerte og samanhengande småhus, låge blokker. Døme på konsentrerte og samanhengande småhus er rekkehus, kjedehus, to- og firemannsbustadar. Det er ikkje tillate med einebustadar. Utforming av bygningar i felta skal gi ein områdetilpassa og variert bygningsmasse med varierande bustadtypar, byggjehøgder og byggjelinjer.

## **Vurderingar**

### Konsekvensutgreiing

Områdereguleringsplanen inneheld ei konsekvensutgreiing som omfatta hovudsakleg tema innanfor landskapsbilete, friluftsliv, naturmangfald, kulturarv og naturressursar. I tillegg inneheld utgreiinga ei analyse om stadutvikling, arkitektur og estetikk. Metodane som er brukt til utarbeiding av rapporten er i tråd med fastsette utgreiingskrav og tema slik det går fram av planprogrammet. Sjå vedlegg 5 side 15 for utklipp frå planprogram.

Rådmannen vurderer at sia dette er ei områdereguleringsplan med krav til detaljregulering for alle delfelt er nytta metodar for utarbeiding av konsekvensutgreiinga tilstrekkeleg. Ved seinare detaljregulering av delfelta er det viktig at forslagsstillar og kommunen vurderer nytta metodar for kartlegging og utarbeiding av konsekvensutgreiinga opp mot gjeldande standardar. Miljødirektoratet har i 2021 vedteke M-1941 som er ei ny rettleiar som skal leggjast til grunn for korleis ein skal

utarbeide konsekvensutgreiingar og erstattar dermed Statens vegvesen si handbok V712 (for reine vegplanar gjeld framleis V712).

#### Landskapsbilete med stadutvikling, arkitektur og estetikk

*«Planområdet har i fjernverknad i hovudsak uttrykk av tett og høg skog i eit landskap prega av lang og smale dalar med til dels bratte lier og slake åsar mellom. Barskog dominerer, medan det er parti særleg på toppane og i myrdrag, med blanda skog med mykje ulike lauvtre og rikare botnvegetasjon. Dei lokale tilhøva er mangfaldige og varierte, med hyppige skift frå opne til lukka rom, små koller og høgder som skapar skiftande kvalitetar. Desse er forsterka av botnvegetasjon, høge tre, skiftande lystilhøve, sikt og utsyn i ulike retningar, samt skiftande lydtilhøve og ulik grad av kontakt med omverda. Området er relativt urørt. Ein gammal skogsveg går langs daldraget parallelt med Fv. 564, og enkelte nyare stiar kryssar området mellom Frekhaug og Storeknappen.». (Utklipp frå planskiltringa side 102).*

Rådmannen vurderer at områdeplanen ivaretek tiltak for å dempa fjern,- og nærverknadar så langt det let seg gjera med tanke på at referansesituasjonen i dag er urørt skogområde. Avbøtande tiltak i plan går fram av føresegn 2.2 bokstav a-t.

I plankartet er det regulert grøne område med underformål vegetasjonsskjerm. Føresegn 4.3.3 sikra at i desse områda skal terrenget og vegetasjonen oppretthaldast. Rådmannen vurderer at det avbøtande tiltaket vil bidra til å dempa utbygginga si nær,- og fjernverknad. Bruk av grøne fasadar og tak vil og ha ein positiv effekt for å få framtidig bygningsmasse til å vera meir i samspel med område rundt.

#### Friluftsliv/by- og bygdeliv

*«Av friluftslivområde er Langelandsskogen og området rundt Storeknappen godt tilrettelagt med merka og skilta turløyper. Det er også ei rekkje aktivitetar som for fleire ulike grupper går føre seg i området. Av ferdslesamband finn ein eit hovudsykkelsamband i form av gang- og sykkelveg langs Fv. 564, samt eit lite nettverk av fortau i Frekhaug sentrum og ved idrettsanlegget sørvest for planområdet. Elles er det lagt til rette for gåande til bustadområda som grensar til planområdet.». (Utklipp frå planskiltringa side 102-103).*

Føresegna 2.2 bokstav q), 7.1 og 7.2 sikra at tilkomsten til Storeknappen

friluftsområde vert tilgjengeleg gjennom heile anleggsperioden. Planen sikra god tilgang og tilhøve for turgåarar med opparbeiding av turallmenning, stiar og fortau. Rådmannen vurderer at områdeplanen har sikra gode avbøtande tiltak for å ivareta tilgangen til friluftsområda.

#### Naturmangfald

Plankonsulent si vurdering av tiltak i plan opp mot naturmangfoldlova §§ 8-12 går fram av planskilddringa på side 112-114. Oppsummert har plankonsulent lagt til grunn at kunnskapsgrunnlaget er tilfredsstillande og er bygd på eksisterande registreringar i området samd synfaringar i samband med planarbeidet 11.5.2018 og 9.6.2021. Dei nasjonale miljødatabasane Naturbase, Artskart og Kilden har vore nytta. Førre-var-prinsippet vert med dette tillagt lite vekt. Planområdet er i dag delvis utbygd, og har noko opparbeidd terreng i form av store jordbruksareal, som og er eit økologisk funksjonsområde for fleire fugleartar. Området vert sett på som mest viktig for vipe då det både vert nytta til næringssøk, men òg reproduksjon. Vipe sin status på norsk raudliste for artar som «sterkt trua» spelar òg inn i vurderinga.

Langelangskogen utgjer størsteparten av planområdet, og har spor av menneskeleg aktivitet m.a. i form av traktorvegar, hogst og nettverk av stiar. Langelandskogen utgjer både eit økologisk og landskapsøkologisk funksjonsområde kor det òg er registrert raudlisteartar og ansvarsartar. Det kan vera særskilt aktuelt å visa omsyn til reproduserande fuglar i planområdet ved at delar av anleggsarbeida vert sett på vent i hekkeperioda. Jordbruksarealet sør i planområdet, som vert sett på som eit kjerneområde for vipe, burde så langt det lar seg gjere skånast på ein slik måte at vipe held fram med å kome attende både under og etter anleggsperioden.

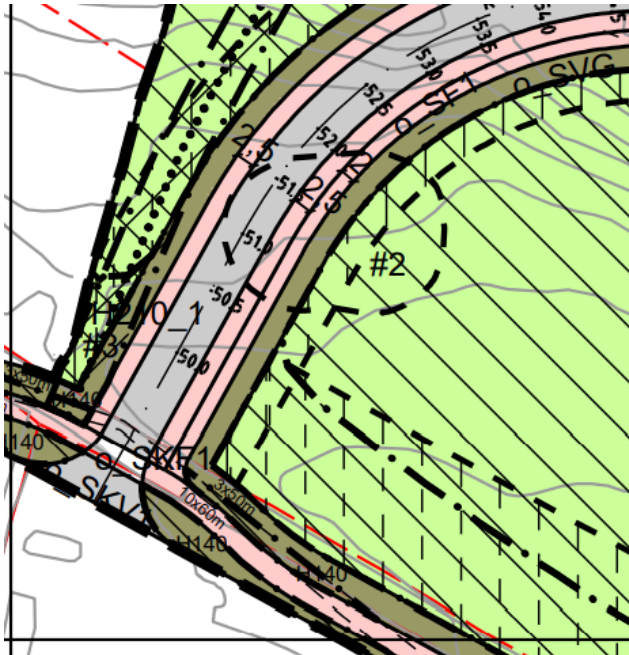
Føresegn 4.2.1 bokstav e) ved tabell sikra at veganlegget i område ikkje skal opparbeidast i hekketida for Vipe. Rådmannen vil fram mot 2 gongs handsaming og på bakgrunn av innkomne uttaler og merknader frå andre mynde og interessentar gjera ein samla vurdering om naturmangfaldet innanfor planområde er tilstrekkeleg sikra.

#### Kulturarv

Kulturminneverdiane innanfor planområdet er i konsekvensutgreiinga generelt vurdert til middels, og er knytt til gardsmiljø og kulturminne i utmark. Føresegna 2.2 bokstav s) sikrar at landskapselement som steingardar, tufter og murar i størst

mogleg grad ivaretakast. Føresegn 7.3 bokstav b) sikrar at kulturminnevernmynde

blir kontakta før tiltak som kan påverke kulturminne settast i gong. I område der ein planlegg å bygge ny veg til planområde ligg det i dag eit automatisk freda kulturminne som består av eit dyrkingslag bevart i ein skråning. Fire kolhaldige lag er dokumentert. Det øvste laget er datert tilbake til romartida. Vestland fylkeskommune er kulturmynde og må uttale seg i saka om dette kulturminnet kan frigjevast. På kartutsnittet ser ein vegens plassering ved kulturminnet (stipla sirkel med namn # 2).



### Naturressursar/landbruk

Størst verdi av naturressursar finn ein på Langeland, kor det er større, samanhengande areal med fulldyrka mark. Alt jordbruksareal på Langeland er del av Alver kommune sitt kjerneområde for jordbruks- og kulturlandskap. Nord i Langelandskogen er det eit areal med innmarksbeite på om lag 4 daa som vert vurdert å ha middels verdi og vil bli vidareført som LNF areal i plan.

Veg (o\_SKV1 og tilkomst til eksisterande gardstun gjennom SV1 og illustrerte liner) råker ytre delar av kartlagd jordbruksareal som høyrer til kjerneområde for landbruk. Delar av bustadområda og BOP2 er og regulert inn i område som tidlegare har vore LNF. Tilsaman er det ca. 22,5 daa LNF areal som vert råka av områdereguleringsplanen. Avbøtande tiltak er sikra i plan under føresegna 3.1 k) og 7.1 a). Det skal lagast ein tiltaksplan som sikra at matjorda vert ivareteken og nyttast eit anna stad for forbedring av jordbruksareal. Det er vurdert at tiltaka er tilstrekkeleg for å sikra gjenbruk av jorda.

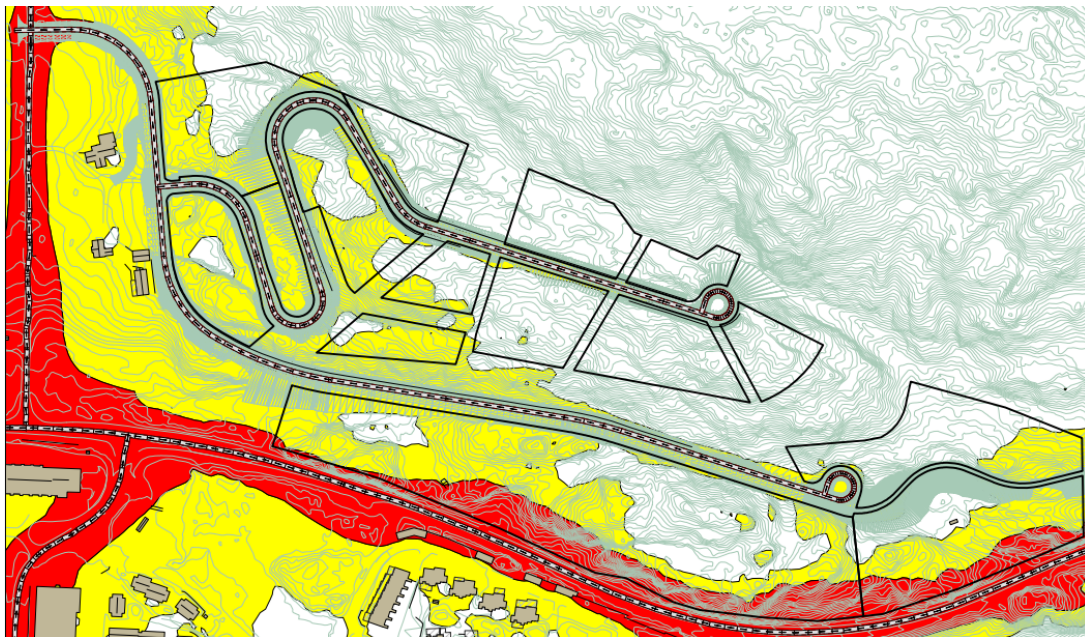
### ROS-analyse

Tidlegare Meland kommune sine vedtekne risikoakseptkriterier, handsama i kommunestyret til vedtak 24.10.2012, er lagt til grunn for ROS-analysen. For oppsett

av analysen er DSB si rettleiar frå 2017 lagt til grunn. 24 uønska hendingar er i plan sikra med avbøtande tiltak, desse er oppsummert i vedlegg 4, tabell 6.4 på side 39-40. Basert på innkomne uttaler og merknader frå høyringsinstansar ved offentleg ettersyn vil ein fram mot 2 gongs handsaming gjera ein samla vurdering om føreslegne avbøtande tiltak for dei uønska hendingane er tilstrekkeleg sikra i plan.

### Støyutgreiing

I samband med utgreiinga er det utarbeidd eit støysonekart sjå siste side i vedlegg 7. Utklippet under viser at delar for fleire av bustadområ ligg innanfor gul støysone og delar av tenesteyting områda ligg innanfor gul og raud støysone.



Avbøtande tiltak mot støy er sikra i føresegna 5.2.1 for raud støysone der det ikkje er tillate med etablering av bygg med støyfølsame funksjonar innanfor sona. For tiltak innan gul støysone er det i føresegn 5.2.2 sett fleire krav for å sikra bygg og utandørs opphaldsareal mot støy. På bakgrunn av innkomne uttaler ved offentleg ettersyn vil ein fram mot 2 gongs handsaming gjera ei samla vurdering om dei avbøtande tiltaka er tilstrekkelege.

### Skredfarevurdering

Delar av planområde ligg innanfor NVE sitt aktsomhetskart for snøskred, i overordna KDP for Meland ligg dette område regulert under omsynssone ras- og skredfare. Det er gjort ei skredfarevurdering som ligg vedlagt saka sjå vedlegg 8. Rapporten vil ved offentleg ettersyn verta sendt til NVE for spesifikk uttale. Førebels funn i rapporten visar til at det ikkje er observert potensielle løснеområder for snø- eller sørpeskred.

Det er vurdert til å vera lite sannsynleg at snørelaterte skred vil ramme det aktuelle området. Rapporten viser til at det og er lite sannsyn for at løsmasseskred vil kunne inntreffe i området. Naturleg steinsprang er vurdert som lite sannsynleg, men ved bygging av nye vegar må ein sikra området. For meir informasjon sjå vedlegg 8 punkt 4.3 og kapitel 5. Føresegna 2.11, 3.2.3 og 7.1 bokstav a) sikra avbøtande tiltak som i høve til rapportens anbefalingar. Etter NVE si uttale ved offentleg ettersyn er gitt vil ein gjera ei samla vurdering opp tiltak i plan er tilstrekkeleg.

### Barn og unges interesser

I alle føremål for bustader er det krav om leikeareal og minste felles og private uteopphaldsareal. Planen sitt gjennomgåande stisystem og turallmenning gjev barn og unge god tilkomst til skular, idrettsanlegg og friluftslivsområda rundt Storeknappen. Eit sentralt grep innanfor planområdet er

reguleringa av eit felles nærmiljøanlegg, der føresegn 4.1.3 sei kva kvalitetar ein ynskjer seg for område. Føresegn 7.2 bokstav a) still krav til at anlegget ska vera opparbeidd før det vert gjeven mellombels bruksløyve for bustadområda. Det er vurdert at tiltaka i planen vil gje positive verknader for barn og unge.

### Universell tilgjenge

Områdeplanen sikra at det vert bygd ut eit større nettverk av fortau, gang- og sykkelveg langs hovudgata og bustadgata som vil gjera planområdet universelt tilgjengeleg. Turallmenningen skal vera universelt utforma mellom Fv. 564 og ny gate til offentleg- og privat tenesteyting. Det er krav om universell utforming til dei nye byggjetiltaka og i føresegnene stilt krav om at prinsippet om universell utforming i størst mogleg grad skal liggja til grunn ved detaljplanlegging, prosjektering og utbygging av planområdet. Rådmannen vurderer at planforslaget ved utforming av plankart og føresegner har sikra krava til universell tilgjenge for alle brukarar slik det går fram av plan- og bygningslova si formålsparagraf.

### Mobilitet og folkehelse

*«Det er lagt til grunn at dei mest attraktive løysingane for mjuke trafikantar samt at folkehelseprinsippet, tryggleik og samfunnsdeltaking skal vera avgjerande for mobilitetsløysingar. Sjølv om utbygginga skal ha trafikk-løysingar som dekkjer behova til alle trafikantgrupper, er det ei føring at trafikkveksten innan persontransporten, jf. «Nullvekstmålet», skal takast gjennom kollektive transportmidlar og gjennom sykkel*

*og gonge. Frekhaug er i dag bilbasert. For å planleggja i samsvar med «Nullvekstmålet» er det lagt til grunn ein akseptabel gangavstand på 1 km og sykkelavstand på 5 km. «Nullvekstmålet» inneber at mobilitetsløysingar skal gjera det attraktivt å gå, sykla og bruka kollektivtransport, og at desse skal hjelpa å redusera privatbilbruken sine tilhøve og attraktivitet. Mobilitetsløysingar må føra til at dagens sentrum vert oppfatta og brukt som eit nærområde. Dei som bur og bruker Langelandskogen skal lett kunne gå eller sykla til Frekhaug sentrum for å kunne nytta alle offentlege tenester, butikkar, treningstilbod, buss- og båthaldeplassar som finst der. Til trass for terrengtilhøva skal det også vera mogeleg for dei som nyttar rullestol, barnevogn, rullator osv. å komma til og frå sentrum utan bruk av bil. Jamfør «Regional plan for folkehelse- Fleire gode leveår for alle», vil dette samsvara med målet om helse i alt vi gjer. Turallmenningen og stiar i planområdet legg til rette for ei endå betre tilrettelegging for bruk av friluftsområdet rundt Storeknappen, og vil fungera som snarveg mellom Langelandskogen og Frekhaug sentrum. Ein ventar difor at planforslaget vil auka aktivitetsnivået i eksisterande og framtidig befolkning i Frekhaug-området, noko som er særst positivt for folkehelsa.». Henta frå*

planskiltringa side 125. Rådmannen er einig og kan stille seg bak forslagsstillar si vurdering.

### Sosial infrastruktur

Planforslaget opnar for ei vesentleg utbygging av bustader nær Frekhaug sentrum. Det er med dette venta folketalsauke. For å handtera dette er det mellom anna opna for bygging av ny barnehage samt stilt rekkefølgjekrav om at det skal dokumenterast tilstrekkeleg barnehagedekning og skuledekning

før igangsettingsløyve for bustadbygging vert gitt. Vidare legg planen til rette for bygging av mellom anna ny ungdomsskule, idrettshall og kyrkje/forsamlingslokale. Føresegn 4.1.1 bokstav b) sikra at det og kan etablerast omsorgsbustadar innanfor fleire av utbyggingsområda. Rådmannen vurderer at områdeplanen legg til rette for store areal som kan nyttast til tenesteyting ved framtidige behov.

## Økonomi

Det er venta at folkeauke som følgje av bustadutbygging og dette kan gje auka skatteinntekt for kommunen. Planen inneheld fleire offentlege veg,- gang og stiføremaal. Om tenesteyting- områda skal vere i privat eller offentlig eige blir vurdert ved detaljregulering. Alle desse føremåla kan ha ei økonomisk påverknad for kommunen ved overtaking, drift og vedlikehald.

## **Konklusjon**

Rådmannen har ingen merknader til planprosessen så langt og vurderer mottatt planmateriale til å ha tilfredsstillande kvalitet til å sendas på høyring og ut til offentlig ettersyn. Vi sluttar oss til hovudformålet og det planfaglege grepet i planforslaget.

## **Vedlegg i saken:**

|            |                                                    |         |
|------------|----------------------------------------------------|---------|
| 29.11.2021 | 1.Plankart_15.11.2021                              | 1643734 |
| 29.11.2021 | 2.Føresegner_15.10.2021                            | 1643735 |
| 29.11.2021 | 3.Planskildring_23.9.2021                          | 1639672 |
| 29.11.2021 | 4.ROS-analyse_23.9.2021                            | 1639673 |
| 29.11.2021 | 5.KU Samlerapport_9.7.2021                         | 1639674 |
| 29.11.2021 | 6.VA-rammeplan med vedlegg_23.9.2021               | 1639675 |
| 29.11.2021 | 7.Støyutgreiing_9.5.2019                           | 1639676 |
| 29.11.2021 | 8.Skredfarevurdering_20.3.2018                     | 1639677 |
| 29.11.2021 | 9.Geo-, og vassdragstekniske vurderinger_29.6.2018 | 1639678 |
| 29.11.2021 | 10.Vegteikningar_CDF_21.6.2021                     | 1639679 |
| 29.11.2021 | 11.Notat Offentlige funksjoner_3.12.2018           | 1639680 |
| 29.11.2021 | 12.Notat Vegalternativ_3.12.2018                   | 1639681 |
| 29.11.2021 | 13.Notat Gangsystem i sentrum_16.4.2021            | 1639682 |
| 29.11.2021 | 14.Notat Mobilitet_23.9.2021                       | 1639683 |
| 29.11.2021 | 15.Medverknadsplan_3.4.2018                        | 1639684 |
| 29.11.2021 | 16.Medverknad turgrupper_6.7.2018                  | 1639685 |
| 29.11.2021 | 17.Medverknad ungdomsworkshop_20.6.2018            | 1639686 |
| 29.11.2021 | 18.Samlefil merknadar til oppstart_2018            | 1639687 |