

# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Kjersti Møllerup Subba	PlanID - 1256 2010 0004, Komnr - 1256	15/2719

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
52/2017	Utval for drift og utvikling	PS	06.06.2017
77/2017	Kommunestyret	PS	14.06.2017

## Endring områderegulering Frekhaug sentrum. 2. gongs handsaming

### Vedlegg:

Plankart

Planomtale

Reguleringsføresegner

møtebok230317

Fråsegn til forslag til endring av områderegulering for Frekhaug senter - Meland kommune.pdf

Merknad til endring av områderegulering Frekhaug senter - Offentleg ettersyn og høyring

Uttale til endring av områdereguleringsplan for Frekhaug senter

Offentleg ettersyn - Meland - Frekhaug Senter - Endring av områderegulering - PlanId 125620100004

Endring områderegulering Frekhaug senter - Offentleg ettersyn og høyring - særutskrift av sak 18/2017 av 23.03.2017

Endring områderegulering Frekhaug sentrum

### Saksopplysningar:

#### Bakgrunn

Områderegulering for Frekhaug sentrum vart vedtatt av kommunestyret 09.04.14. Det er i ettertid sett fram påstand om at det ikkje er tilstrekkeleg samsvar mellom regulerte byggjehøgder og utnyttingsgraden som er sett i planforslaget for nokre av dei eksisterande bygningane rundt Frekhaug torg som er avsett til sentrumsområde. Dette viser seg ved at utnyttingsgraden gjev rom for ytterlegare utbygging på tomten, medan byggjehøgda er sett til eksisterande byggjehøgde for nokre av desse områda.

Det blei difor hausten 2015 varsla oppstart av planarbeid for å vurdere om det trong for ei reguleringsendring av planen når det gjeld desse forholda ved planen.

Saka var til 1. gongs handsaming i UDU 24.02.17, etter at administrasjonen hadde gjort ein gjennomgang av planen med omsyn til regulerte byggjehøgder og utnyttingsgrad. UDU gjorde følgjande vedtak i saka:

*I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, legg Utval for drift og utvikling følgjande forslag til*

reguleringsendring av områdeplan for Frekhaug senter ut til offentlig ettersyn:

Plankart:

- Byggjehøgda innafor område S9 endrast til kote + 51,5
- Byggjehøgda innafor område S10 endrast til kote + 48

Reguleringsføresegner:

- Følgjande ordlyd takast inn som tillegg til § 2.5, pkt 1: For områda S7, S9 og S10 skal det ved ny utbygging innafor felte utarbeidast parkeringsanalyse som dokumenterer at parkeringsdekning er ivaretatt for dei tre senterområda.
- Følgjande ordlyd takast inn som tilleggspunkt til § 2 fellesføresegner: § 2.7 Utbyggingsavtale. Før det vert gjeve byggjeløyve skal det liggja føre underskriven utbyggingsavtale mellom tiltakshavar og Meland kommune for gjennomføring av tiltak etter planen som får følgjer for offentlig grunn. Utbyggingsavtalen skal mellom anna omhandle bruk av offentlig grunn til parkering og uteopphaldsareal

Forslag til reguleringsendring var til offentlig ettersyn og høyring i tidsrommet 22.01.17 – 04.04.2017. I samband med offentlig høyring og ettersyn kom det 5 uttalar frå offentlege instansar og 1 privat merknad. Desse vil bli gjennomgått og kommentert/vurdert i vurderinga under.

## Vurdering

Merknad	Kommentar
<b>Fylkesmannen i Hordaland, datert 22.02.17</b> Ingen merknader.	
<b>Eldrerådet, sak 18/2017, 23.02.17</b> Eldrerådet gjorde følgjande vedtak i saka:	I saksframlegg til 1. gongs handsaming av planendringa peika administrasjonen på at løysingar for parkering må sjåast nærmare på dersom det blir aktuelt å byggje fleire leilegheiter i området. Det er føreslått eit krav om parkeringsanalyse før det kan byggjast ut vidare i området.
<b>Rådet for menneske med nedsett funksjonsevne, sak 16/2017, 23.02.17</b> RMF gjorde følgjande vedtak i saka: <i>Orienteringa vert teken til vitande, rådet ber om vidare oppfølging</i>	Administrasjonen tek RMF sitt vedtak til orientering.
<b>Statens vegvesen, datert 30.03.17</b> SV minner om at dei har under oppstart reguleringsarbeid for fylkesveganlegga i Frekhaugområdet, der det med anna er trong for å regulere ny/endra kryssløysing i Frekhaugkrysset. I tillegg vil det bli regulert tilbod for gåande og syklande langsmed fv.244 til Sagstad skule/idrettsanlegget.	Administrasjonen tek uttalen frå SV til orientering.

Gjeldande reguleringsplan er ikkje dimensjonert for den venta utviklinga i området, og rundkøyninga i områdeplanen kan ikkje byggjast utan å endre store deler av infrastrukturen i sentrum.

Dei føreslåtte endringane i områdeplanen vil få liten innverknad på vegløyvingane i planen, men vil gje potensiale for auka bustadbygging i Frekhaug sentrum. Endringane er i tråd med intensjonane som ligg i den vedtekne områdereguleringsplanen, og SV har difor ingen vesentlege merknader til reguleringsendringane.

**Hordaland fylkeskommune,  
regionalavdelinga, datert 31.03.17**

Planfaglege merknader:

Viser til at områdereguleringa for Frekhaug senter gjennomgåande har gode grep for å styrke Frekhaug som eit attraktivt kommunesenter, med fokus på eit tett og kompakt sentrum med kvartalsstruktur og funksjonsblanding. Planen er og i tråd med mål og intensjonar i Regional plan for attraktive senter.

Om føresegner for utbyggingsavtale:

Det vert peika på at utbyggingsavtaler er eit frivillig verktøy som kommunane kan tilby utbyggerar, og at kommunen ikkje kan krevje utbyggingsavtale for å gå vidare med eit planforslag eller byggesak. Ein utbyggingsavtale er eit verktøy som kan bli brukt slik at ein utbygger frivillig oppfyller føresetnader i lov eller plan, slik at området blir byggeklart. Eit vanleg grunnlag for utbyggingsavtale er at det føreligg rekkefølgekrav i ein vedtatt plan. Fylkeskommunen rår til at forslaget til føresegner vert endra i tråd med dette.

Senterstruktur og handel:

Planfaglege merknader:

Administrasjonen tek dei planfaglege merknadene til orientering.

Om føresegner for utbyggingsavtale:

Administrasjonen ser at forslag til føresegner i reguleringsplanen ikkje er heilt i tråd med føresegnene til kommuneplanen sin arealdel etter siste revisjon når det gjeld utbyggingsavtalar. Vi vil difor tilrå at forslag til ordlyd endrast frå:

*§ 2.7 Utbyggingsavtale. Før det vert gjeve byggjeløyve skal det liggja føre underskriven utbyggingsavtale mellom tiltakshavar og Meland kommune for gjennomføring av tiltak etter planen som får følgjer for offentleg grunn. Utbyggingsavtalen skal mellom anna omhandle bruk av offentleg grunn til parkering og uteopphaldsareal.*

Til å lyde:

*§2.7 Utbyggingsavtale. Det er ein føresetnad at det blir inngått utbyggingsavtale for gjennomføring av tiltak etter planen som får følgjer for offentleg grunn til parkering, uteopphaldsareal mv.*

Senterstruktur og handel:

Administrasjonen tek uttalen om overordna

Regional plan for attraktive senter i Hordaland er vedteken etter områdeplan for Frekhaug senter. Føresegner til planen slår fast at dersom samla eller nytt bruksareal for handel overstig 3000 m<sup>2</sup>, krevjast det samtykke frå fylkeskommunen. Hadde områdeplanen for Frekhaug vore på første gongs høyring ville den dermed utløyst krav om samtykke. HFK har vurdert at ein no i hovudsak vurderer dei endringane som er føreslått.

Då planen har føresegner som sikrar at forretning og handel i hovudsak skal liggja i første etasje, betyr det at endringane med ei viss auke i byggehøgder ikkje vil føre til vesentleg meir handel enn det som ligg i godkjent plan. HFK krev dermed ikkje samtykkehandsaming no. HFK understrekar at planen burde hatt meir konkrete føresegner for kor mykje handel planen opnar for totalt sett. Dette burde vore vurdert gjennom ei handelsanalyse der ein konkret dimensjonerte handelsbehovet i Frekhaug senter ut i frå nivået i senterstrukturen og sett i høve til handelsområdet.

HFK understrekar at sidan samtykkevurdering ikkje er gjort i samband med områdeplanen, vil dette føre til at framtidige byggesøknader og detaljreguleringar innafor planområdet vil måtte vurderast i høve til den regionale planføresegna. Dette gjeld dersom samla bruksareal for handel i desse sakene overstig 3000m<sup>2</sup>. Det vil bli stilt krav om handelsanalyse for å vurdere samtykke.

Dersom det vert gjort ei overordna handelsanalyse i samband med kommuneplanen, vil kravet om handelsanalyse i enkeltsakene falle bort. HFK tilrår at kommunen utarbeider ei slik handelsanalyse i ei eigen oppfølgingssak til kommuneplanen. Dette vil forenkla arbeidet med enkeltsaker knytt til handel i kommunen for framtida.

#### Kulturminne og kulturmiljø:

HFK har ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne eller nyare tids kulturminne med regional eller nasjonal interesse innafor planområdet. Gjer elles merksam på meldeplikta etter kulturminnelova § 8, 2. ledd.

handelsanalyse til orientering no, og vil ta nærare stilling til dette innspelet i samband med kommuneplanarbeidet.

#### Kulturminne og kulturmiljø:

Administrasjonen tek uttalen om kulturminne og kulturmiljø til orientering.

**Astri Horhagen Tvedt, datert 03.04.17**

Tvedt informerer om at ho er eigar av næringsseigedommen gnr.23, bnr. 395 som ligg plassert mellom næringsbygget til Lingjerde Eigedom (S9) og næringsbygget til B. Hagen Eigedom (S19). Ho meiner det difor er naturleg at også hennar eigedom blir tildelt dei same føresetnadene når det gjeld utnytting som naboeigedomane.

Tvedt viser vidare til tidlegare kontakt med kommunen når det gjeld regulerings situasjonen for eigedomen hennar, som i områdeplanen er regulert til gangareal. Ho har vanskeleg for å forstå kvifor ikkje hennar næringsseigedom også kan bli regulert til sentrumsformål.

Ho meiner at dersom hennar eigedom kunne blitt bygd på med to, tre eller fire etasjar, kunne bygget framstå som eit flott «middelaldertårn» midt i Frekhaug senter.

Tvedt viser til at ho hadde innspel til vidare utnytting av sin eigedom i samband med oppstart av reguleringsendringa, men at det i sakspapira gjekk fram at det ikkje var aktuelt å ta opp andre sider ved planen i denne reguleringsendringa.

Tveit skriv vidare at næringsseigedommen hennar er utelatt i planskildringa for områdeplanen, der eksisterande bygg i området er gjort greie for. Ho viser også til fleire andre sider i planskildringa for gjeldande områdeplan som ho meiner er misvisande når det gjeld hennar eigedom. Ho viser til innspel i samband med offentleg høyring og ettersyn av områdeplanen om å få utvide tomten sin, men at dette innspelet ikkje vart teke til følgje. Ho hevdar vidare at sidan det ikkje går klart fram av reguleringsvedtaket at eigedomen er regulert til gangareal, så har ho ikkje hatt moglegheit til å kome med innspel til dette og benytte seg av klageadgangen. Ho håpar dermed at administrasjonen vil vurdere den sakshandsaminga som har vore gjennomført, og om den bør kjennast ugyldig.

Ho håpar avslutningsvis at kommunen også vil gjere hennar eigedom til sentrumsføremål med same utnyttingsgrad som vert gjeldande for S9 og S10.

Administrasjonen har forståing for at grunneigar ønskjer å utvikle eigedomen sin innafor senterområdet. Tvedt har kome med innspel og merknader til sjølve områdeplanen når den vart utarbeida, men utan at ønsket om vidare utvikling av eigedomen har blitt tatt til følgje. Det kunne vore tydelegare kommunisert gjennom planskildringa til områdeplanen at eigedomen vart regulert til gangareal/torg, men saksgangen viser at grunneigar har vore klar over dette og gitt innspel i høve til dette i løpet av prosessen. Kunngjering av planvedtaket vart gjort med brev av 25.06.14, og blei send aktuelle grunneigarar med informasjon om 3 vekers klagerett og høvet til innløyising og erstatning innan tre år frå kunngjering. Det er framleis mogleg å setje fram krav om innløyising av eigedomen.

Formålet med denne reguleringsendringa er å sjå nærare på forholdet mellom utnyttingsgrad og byggjehøgder for områda avsett til sentrumsareal, og administrasjonen påpeiker at det ikkje er aktuelt å ta opp andre sider av planen i denne reguleringsendringa, jf. kommentar til Tvedt sitt innspel ved oppstart av planarbeidet.

Folkehelse: Frå eit folkehelseperspektiv vil det vera viktig å setja av gode nok areal til uteopphald. Desse områda må vera solrike, skjermast frå støy og vera til bruk for alle aldersgrupper.

Miljø: Ikkje aktuelt.

Økonomi: Ei tilrettelegging med uteopphaldsareal og nye parkeringsareal i samsvar med områdeplanen må mellom anna skje innafor kommunal eigedom og gjennom utbyggingsavtalar med kommunen.

### **Konklusjon**

Administrasjonen viser til sine vurderingar av saka som kjem fram i saksframlegget til 1. gongs handsaming av planen. Med unntak av ei mindre endring i formuleringa når det gjeld utbyggingsavtalar, ser ikkje administrasjonen at det har kome merknader i samband med offentleg høyring og ettersyn som gjer grunnlag for endringar av forslaget til reguleringsendring. Administrasjonen vil derfor tilrå at forslaget til reguleringsendring blir vedtatt i samsvar med dette.

### **Framlegg til vedtak:**

«Meland kommunestyre godkjenner følgjande framlegg til reguleringsendring for områdeplan for Frekhaug senter:

Plankart:

- Byggjehøgda innafor område S9 endrast til kote + 51,5
- Byggjehøgda innafor område S10 endrast til kote + 48

Reguleringsføresegner:

- Følgjande ordlyd takast inn som tillegg til § 2.5, pkt 1: For områda S7, S9 og S10 skal det ved ny utbygging innafor felte utarbeidast parkeringsanalyse som dokumenterer at parkeringsdekning er ivarettatt for dei tre senterområda.
- Følgjande ordlyd takast inn som tilleggspunkt til § 2 fellesføresegner: *§2.7 Utbyggingsavtale. Det er ein føresetnad at det blir inngått utbyggingsavtale for gjennomføring av tiltak etter planen som får følgjer for offentleg grunn til parkering, uteopphaldsareal mv.*

Plankartet og føresegnene påførast revisjonsdato for kommunestyrevedtaket før planvedtaket vert kunnngjort.

Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova § 12 – 12»

### **Utval for drift og utvikling - 52/2017**

**UDU - behandling:**

## **UDU – framlegg til vedtak:**

### **- samrøystes:**

«Meland kommunestyre godkjenner følgjande framlegg til reguleringsendring for områdeplan for Frekhaug senter:

#### Plankart:

- Byggjehøgda innafor område S9 endrast til kote + 51,5
- Byggjehøgda innafor område S10 endrast til kote + 48

#### Reguleringsføresegner:

- Følgjande ordlyd takast inn som tillegg til § 2.5, pkt 1: For områda S7, S9 og S10 skal det ved ny utbygging innafor felta utarbeidast parkeringsanalyse som dokumenterer at parkeringsdekning er ivaretatt for dei tre senterområda.
- Følgjande ordlyd takast inn som tilleggspunkt til § 2 fellesføresegner:  
*§2.7 Utbyggingsavtale. Det er ein føresetnad at det blir inngått utbyggingsavtale for gjennomføring av tiltak etter planen som får følgjer for offentleg grunn til parkering, uteoppfallsareal mv.*

Plankartet og føresegnene påførast revisjonsdato for kommunestyrevedtaket før planvedtaket vert kunngjort.

Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova § 12 – 12»

## **Kommunestyret - 77/2017**

### **KS - behandling:**

#### **KS - samrøystes vedtak:**

«Meland kommunestyre godkjenner følgjande framlegg til reguleringsendring for områdeplan for Frekhaug senter:

#### Plankart:

- Byggjehøgda innafor område S9 endrast til kote + 51,5
- Byggjehøgda innafor område S10 endrast til kote + 48

#### Reguleringsføresegner:

- Følgjande ordlyd takast inn som tillegg til § 2.5, pkt 1: For områda S7, S9 og S10 skal det ved ny utbygging innafor felta utarbeidast parkeringsanalyse som dokumenterer at parkeringsdekning er ivaretatt for dei tre senterområda.
- Følgjande ordlyd takast inn som tilleggspunkt til § 2 fellesføresegner:  
*§2.7 Utbyggingsavtale. Det er ein føresetnad at det blir inngått utbyggingsavtale for gjennomføring av tiltak etter planen som får følgjer for offentleg grunn til parkering, uteoppfallsareal mv.*

Plankartet og føresegnene påførast revisjonsdato for kommunestyrevedtaket før planvedtaket vert kunngjort.

Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova § 12 – 12»