



Multiconsult AS  
Nestunbrekka 99  
5221 NESTTUN

## Uttale til oppstartsmelding for områderegulering av Langelandskogen og deler av Frekhaug Nord - Meland

Vi viser til oversending 15.12.2017 med melding om oppstart av planarbeid med konsekvensutgreiing for området Langelandskogen og delar av Frekhaug nord, i Meland kommune. Vi har fått utsett frist for uttale til 06.02.2018.

Føremålet med planarbeidet er å legge til rette for utvikling av Langelandskogen og delar av Frekhaug senter med service- og tenesteytande funksjonar, bustader, næring, og grønstruktur. Langelandskogen, Lonena, Fossesjøen og Sagstad skal gjennom tilrettelegging i områdeplanen koplast saman og styrke området sin tettstadsidentitet. Områdeplanen skal legge til rette for følgjande byggeformål: Ungdomskule/symjehall, omsorgsbustader, barnehage, bustader og næring/kontor. Kyrkje/kulturhus skal også vurderast som en del av planarbeidet.

I kommuneplanen si arealdel er området sett av til kombinert busetnad og anleggspåremål, sentrumsfåremål og LNF-fåremål.

Det er lagt opp til to utgreiingsalternativ i konsekvensutgreiinga:

- **Alternativ 0:** Offentleg tenester lokaliserast innanfor godkjent byggeformål enten aust for Fv. 564 eller innanfor det kombinerte byggeformålet i Langelandskogen. Tiltak i tråd med dei arealformål som er avsett i gjeldande kommuneplan arealdel. Det vert ikkje planlagt utbygging på LNFR-områda i sør (24/1) og i nord (25/140 og delar av 24/4).
- **Alternativ 1:** Alternativet tar utgangspunkt i moglegheitstudien. LNFR området i sør vert nytta som byggeand, samt noko av LNFR i nord.

### Fylkesmannen sine merknader

Vi meiner at planprogrammet er godt gjennomarbeida og fangar opp dei viktigaste problemstillingane. Vi har likevel nokre merknader til planprogrammet.

#### Landbruk

Fylkesmannen vil peike på at området i sør som ligg som LNF område i arealdelen av kommuneplanen i stor utstrekning er fulldyrka jord. Ved første offentleg ettersyn av

kommuneplanen i 2014 låg LNF-området i sør inne som del av byggeområdet (S1 no BT2). I vår uttale datert 13.12.2014 skriv vi:

*Senterområdet S1 som ligg i planen, er svært stort. Det er viktig at dette området ikkje vert ei utflyting av sentrumsområdet på Frekhaug på kvar si side av veggen, jf. ovanfor. På synfaringa 30. september spelte vi inn til kommunen at arealet burde avgrensast slik at innmark og tunet på gnr. 24 bnr. 1 vert tatt ut, for å sikre landbruksinteressene. Kommunen var einig i at det ville vere betre å legge formålsgrensa i markslagsgrensa. Sjå også det som er sagt om dette området ovanfor.*

- *Fylkesmannen legg til grunn at avgrensinga for område S1 mot dyrka mark vert lagt i føremålsgrensa på markslagskart.*

*Dersom dette vert gjort er det ikkje grunnlag for å fremje motsegn til avgrensinga.*

Etter dette vart området som no skal vurderast som byggeområdet lagt som LNF-område i kommuneplanen. Vi vil også gjere merksam på at dei nasjonale jordevernmåla har verte skjerpa sidan kommuneplanen vart vedtatt. I dag er det nasjonale målet for jordvern at ein på landsbasis ikkje skal omdisponera meir enn 4000 dekar, mot 6000 dekar då kommuneplanen vart vedtatt.

Vi vil også peike på at det sørlege område i områdeplanen er kartlagt som kjerneområde landbruk i temakart som er lagt ved kommuneplanen.

Fylkesmannen er kritisk til å opne for utbygging på landbruksarealet sør i planområdet.

#### Nasjonale retningslinjer, føringar og forskrifter

Vi gjer dykk merksam på at Rikspolitiske retningslinjer for samordna areal- og transportplanlegging er erstatta av Statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging. Desse må leggest til grunn ved vidare arbeid med planen.

For å sikre god framdrift i planprosessane deltar Fylkesmannen gjerne på møte saman med kommunen dersom det er ønskjeleg for å avklara vesentlege regionale og nasjonale interesser tidleg i planarbeidet.

Vi ønskjer lykke til vidare med planarbeidet !

Med helsing

Kjell Kvingedal  
avdelingsdirektør

Egil Hauge  
fagdirektør

*Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.*

Kopi til:

Meland kommune	Postboks 79	5906	Frekhaug
Statens Vegvesen, Region Vest	Postboks 43	6861	LEIKANGER
Hordaland fylkeskommune	Postboks 7900	5020	Bergen