

MULTICONSULT ASA
Postboks 265 Skøyen
0213 OSLO

Dato: 01.02.2018
Vår ref.: 2017/17769-6
Saksbehandlar: hanengu
Dykkar ref.:

Fråsegn til varsel om oppstart av områderegulering for Langelandsskogen - Meland kommune

Vi viser til brev datert 12. desember 2017 om oppstart av arbeid med områderegulering for Langelandsskogen med planprogram. Hovudføremålet med reguleringa er å legge til rette for utvikling av Langelandsskogen og delar av Frekhaug senter med service- og tenesteytande funksjonar, bustader, næring og grønstruktur. Føremålet er i hovudsak i samsvar med kommuneplan der området er sett av til sentrumsføremål. Kommunen har vurdert at planen utløyser krav om konsekvensutgreiing.

Hordaland fylkeskommune vurderer planprogrammet ut i frå fylkeskommunens sektoransvar og målsettingar i regionale planar.

Vurdering og innspel

Kulturminne og kulturmiljø

Hordaland fylkeskommune har vurdert saka som regional sektorstyresmakt innan kulturminnevern. Vi vil minne om at dokumentasjon av kulturminne og kulturmiljø skal gjerast på eit tidleg stadium i all arealplanlegging. Vi ber om at eventuelle kulturminneinteresser vert omtalte, verneverdiane vurderte og teke omsyn til i det vidare planarbeidet.

Automatisk freda kulturminne

Vi har i dag ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne i området. Den 11.01.18 vart det gjennomført ei kulturhistorisk synfaring i planområdet. Det vart ikkje gjort funn av automatisk freda kulturminne, og potensial for nye funn vart vurdert til å vera lågt i den nord-austre delen av planområdet. Deler av planområdet inngår i ein pågåande planprosess Frekhaugkrysset – Fv564 og 244, der det skal det utførast arkeologiske registreringar våren 2018. Dersom det blir gjort funn av freda kulturminne i samband med denne registreringa må dette takast omsyn til i den vidare planprosessen.

Nyare tids kulturminne

Det er kjend fleire SEFRAK-registrerte bygg i planområdet (id.- 1256-0205-143, id.- 1256-0205-144 og id.- 1256-0205-137), dvs. at dei er bygd før 1900. Nokre av dei, er enda eldre. Dei første skriftleg kjelder viser at området var del av jordegodset til Munkeliv kloster i 1400-talet. Området ved Langeland er eit intakt kulturlandskap med åker, eldre bygningar, steingardar og vegen. Det må vurderast om nokre av kulturminne bør få ei omsynssone H570, der ein sikrar kulturmiljø og einiskilde kulturminne knytt opp mot landskap. Hordaland fylkeskommune ber om at kulturminne innafor planområdet vert omtalte, verneverdiane vurderte og dei vart teke omsyn til i planen.

Samferdsel

Byggegrenser og avkjørsler

Planområdet har ein sentral plassering med kort veg til kommunesenteret Frekhaug. Området grenser til FV 564, og som vegeigar vil samferdselsavdelinga minne om at «Rammeplan for avkjørsler og byggegrenser» er retningsgivande for kommunane i reguleringsplanar som omhandlar fylkesveg. Vi viser til Statens vegvesen sine vurderingar om å sette byggegrensa til 30 meter. Vidare aukar risikoen for trafikkulykker med aukande tal på avkjørsler. Av omsyn til trafikktryggleik er det difor eit mål å kunne avgrense og om mogeleg redusere talet på avkjørsler og i størst mogleg grad unngå nye påkoplingar til hovudvegnettet. Når det gjeld tilkomst til planområdet og påkopling til fylkesveg viser samferdselsavdelinga til Statens vegvesen sine vurderingar.

Kollektiv

Det er fleire pågåande planer i området som må sjåast i samanheng med områdeplanen for Langelandsskogen. Sentrale planer er områdeplan for Frekhaug sentrum og reguleringsplan for Frekhaugkrysset. Ny terminal og innfartsparkering er under planlegging på Flatøy, og endeleg plassering og utforming er ikkje landa. I planprogrammet kjem det ikkje fram i kva omfang det er tenkt utbygd og kor plasseringa av dei ulike funksjonane er tenkt. Målsettinga er å prioritere gode G/S- løysingar og tilkomst til kollektivtilbod, og det er positivt. Samstundes er det vanskeleg å vurdere ein slik intensjon når informasjon om arealdisponering og lokalisering av til dømes bustader og servicefunksjoner er mangelfull. Langs Fv 564 er det i dag ikkje kollektivhaldeplass mellom Frekhaug terminal og Fossesjøen og det bør vurderast om det skal vere kollektivtilbod mellom desse stadene. Effektiv og trygg tilkomst til kollektivtilbod for mjuke trafikantar vil uansett vere viktig for å fremje dei miljøvenlege reisealternativa.

Sykkel og gange

Meland kommune har gjennom BYR-prosjektet fått vurdert ulike sykkelstrekningar langs hovudvegnettet. Fv 564 frå Mjåtveit og til Knarvik inngår i dette prosjektet, og det inneber at kommunen har nyttig kunnskap om korleis sykkeltilhøva er i dag og på kva delar av strekninga som bør utbetrast. Dette er kunnskap som bør takast med i det vidare i mobilitetsarbeidet for Langelandsskogen. Vidare bør føresegna gjenspeile kommunen sin vilje til å satse sykkeltilrettelegging, mellom anna gjennom krav til trygg og tørr sykkelparkering.

Senter- og tettstadsutvikling

Frekhaug er eit viktig kommunesenter per i dag, og vi også vere eit viktig lokalsenter i den framtidige Alver kommune og fylkeskommunen er positiv til ei utvikling av området. Regional plan for attraktive senter i Hordaland (senterplanen) har som overordna mål at sentera skal utformast slik at dei er attraktive å vere, bu og drive næring i. Vidare seier delmåla:

- Sentrum skal ha god balanse mellom handel, private og offentlege tenester, kulturtilbod og bustader
- Sentrumsområdet skal vere tett utbygd innanfor ein gangbar kjerne
- Sentrumsutvikling skal byggje på stadens historie, særpreg og landskapstrekk
- Sentrum skal ha høg arkitektonisk kvalitet og inkluderande møteplassar
- Sentrum skal ha gode parkar, leikeplassar og allment tilgjengeleg areal for fysisk aktivitet

Vi vil også vise til *Retningslinjer for arealplanar i sentrumsområde* som er å finne i kapittel 2 i den regionale planen, og ber om at dei vert lagt til grunn for planlegginga.

Frekhaug har eit godt potensiale for sentrumsattraktivitet i form av byliv, med bakgrunn i sin avgrensa og kompakte struktur. Områdereguleringa er ein unik sjanse til å skape eit levande og urbant senter der dei mjuke trafikantane og gatelivet står i sentrum. Eit viktig grep er å planlegge for mest mogleg bilfri kommunikasjon, der kollektiv, sykkel og gange er i fokus. Utviklinga av levande og attraktive sentrum er et langsiktig arbeid, men det er heilt grunnleggande at vert stilt krav til planløyningar som gjer det til ein triveleg stad å bu, arbeide, ferdast og opphalde seg.

Planavgrensning

Planområdet er avgrensa etter sentrumsføremål i gjeldande kommuneplan og dekker eit rimeleg stort område. Føresetnaden for at eit senter skal fungere optimalt er at flest moglege tilbod og funksjonar er lokalisert innanfor ein gangbar kjerne, det er difor avgjerande at kommunen fastset kva som skal vere utstrekninga av sentrumsområdet. Regional plan for attraktive senter (Senterplanen) legg opp til at sentrumsutstrekning skal fastsetjast i kommuneplan eller i reguleringsplan for sentrum og at sentrumsområde skal regulerast heilskapleg i offentleg regi.

Hordaland fylkeskommune meiner kommunen bør avgrense *sentrumsområdet* gjennom arbeidet med områdeplanen. Kva som er gangbart må tilpassast lokale tilhøve avhengig av gangnett, terreng, urbane kvalitetar og attraktivitet for gåande, men senterplanen har som utgangspunkt at dette er 600m frå ytterkant til ytterkant i kommunesenter. Planområdet strekker seg også på tvers av fylkesveg 564, noko som gir utfordringar i å knytte dei ulike områda saman på ei hensiktsmessig måte. Planarbeidet må ha stort fokus på å legge til rette for gode kryssingsmoglegheiter for mjuke trafikantar.

Det kan være nyttig å gjere nokon enkle volumberekningar av det faktiske potensiale for vekst innanfor planavgrensinga som er skissert og halde dette opp mot ønska folketals- og næringsutvikling i Meland. Hordaland fylkeskommune meiner det kan vere aktuelt å differensiere planområdet i ulike utviklingssoner, *eksempelvis* ei sone der stadlege kvalitetar har forrang føre vekst, ei sone der fortetting og transformasjon er prioritert, og til slutt ei sone for grønstruktur.

Senterstruktur og handel

Senterplanen erstattar *Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre* når det gjeld føresegner for lokalisering av handel. Den regionale planen har både føresegn (4.1) og retningslinjer (4.2 – 4.6) når det gjeld etablering av handel. Føresegna definerer dei krav som må oppfyllest. Retningslinjene gir rettleiing om prosess og sakshandsaming knytt til handelslokalisering.

Etter føresegna er nytt bruksareal for handel berre tillatt i senter definert i regional eller kommunal plan og skal vere innafor sentrumsutstrekninga. Dersom nytt eller samla bruksareal for detaljhandel i reguleringsplan overstig 3000 m² krevst det samtykke frå fylkeskommunen. Det blir kravd handelsanalyse for å vurdere samtykke. Vi rår til at parallelt med handsaming av spørsmålet om utlegging av planforslag på høyring og til offentleg ettersyn, handsamar kommunen si tilråding om samtykke til nytt handelsareal i planen.

Meir informasjon

Meir informasjon om plantema, rettleiarar og statistikk/kart kan ein finne på nettsidene våre www.hordaland.no/plan/.

Oppsummering

Hordaland fylkeskommune ber om at planarbeidet legg særleg vekt på senterstruktur, senterutvikling og handel, sykkel og gange, kollektivtransport.

Eva Katrine R. Taule
fagleiar kommunal plan

Hans-Christian Engum
seniorrådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Saksbehandlar:

Hans-Christian Engum, Seksjon for plan - REG AVD, REGIONALAVDELINGA

Gunhild Raddum, transportplanseksjonen, SAMFERDSELSAVDELINGA

Sigrun Wølstad, fylkeskonservator, KULTUR- OG IDRETTSAVDELINGA