

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Kristin Nåmdal	FA - L12	17/1245

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
73/2017	Formannskapet	PS	31.05.2017

Vidare utvikling av Frekhaug - Langeland - Fosse

Vedlegg:

616937_Moglegheitstudie_Langelandskogen_reduced size(302972)

Mulighetsstudie lokalisering av ny kommunal barnehage i Meland

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Formannskapet fekk presentert ei mulighetstudie for utviklinga av Frekhaug - Langeland – Fosse med særleg fokus på Langelandskogen i møte den 29 mars.

Vurdering

I arbeidet med å utvikle Meland til ein attraktiv bukommune er det overordna perspektivet: Korleis skal vi skape eit godt lokalsamfunn for Meland sine innbyggjarar i dag og inn i framtida som ny storkommune? Kva for offentleg / privat tenestetilbod og møteplasser treng innbyggjarane? I kommuneplanen sin arealdel er det lagt ut eit større sentrumsnært areal i Langelandskogen. Dette området har eit områdeplankrav og før arbeidet med områdeplan vert sett i gang har kommunen utført ei mulighetstudie. Den drøfter korleis vi kan legge til rette for ei god utvikling av Frekhaug som senter, og rollefordelinga mellom Frekhaug - Langelandskogen - Fossesjøen. Det er i økonomiplanen (vedteke i KS. SAK 73/2016) sett av midlar til å planlegge ny kommunal barnehage og ny ungdomskule i 2017/2018 og bustader særskilt tilrettelagt for heildøgnsstenester. Det er særleg fleire tema som peiker seg ut som må sjåast i samanheng i det vidare planarbeidet:

- Ny ungdomskule

Det er i økonomiplanen slått fast at det skal setjast i gang arbeid med regulering og prosjektering av ny ungdomsskule i Meland kommune.

- Kommunal barnehage

Det er i økonomiplanen sett av midlar til planlegging av ny kommunal barnehage.

Administrasjonen har hausten 2016/våren2017 fått utarbeida ei analyse som drøfter alternative

plasseringer av ny kommunal barnehage i sentrum av Frekhaug.

- Bustader særskilt tilrettelagt for heildøgnsstenester

Det er i gjeldene økonomiplan sett av kr. 20 millioner i 2018/19 til 12 bueiningar type omsorg +

- Kyrkje og kulturhus på Frekhaug

Arbeidsgruppa for kyrkje- og kulturhus, oppnemnd av formannskapet, har levert ein rapport som ser på moglege funksjonar og innhald i eit felles kyrkje/ kulturhus på Frekhaug. Rapporten skal behandlast av formannskapet i møte 31.05.2017.

- Nordhordlandspakken

Detaljplanlegging av vegprosjekta relatert til Nordhordlandspakken er under arbeid i regi av Statens vegvesen. I høve til utvikling av Frekhaug som lokalsenter, er plassering av rundkøyring på fv. 564 og gang-/sykkelvegløysingar til Sagstad skule sentrale for framdrift i planarbeid. Statens vegvesen arbeider no med skissefasen/forprosjektet. Dette vil pågå t.o.m. juni 2017. Det vert gjennomført grunnundersøkingar i området i august. Det er varsla oppstartsmøte i aug/sept. for reguleringsplanen for fv. 564 Frekhaugkrysset inkl. utbedring av fv. 244.

- Private planer for bustadbygging i nærområdet til Frekhaug

I gjeldande arealplan er det lagt ut to store areal felt B8 og B9 som bustadføre mål frå Dalstø til Mjåtveitmarka. Det er planlagt formell oppstart for reguleringsplanarbeid felles for begge planområda. Dette vil bety fleire daglege brukarar av tenestetilbodet i Frekhaug senter.

Bakgrunn for mulighetsstudien

Gjennom mulighetsstudien som Multiconsult utarbeidde ønskte kommunen å få svar på:

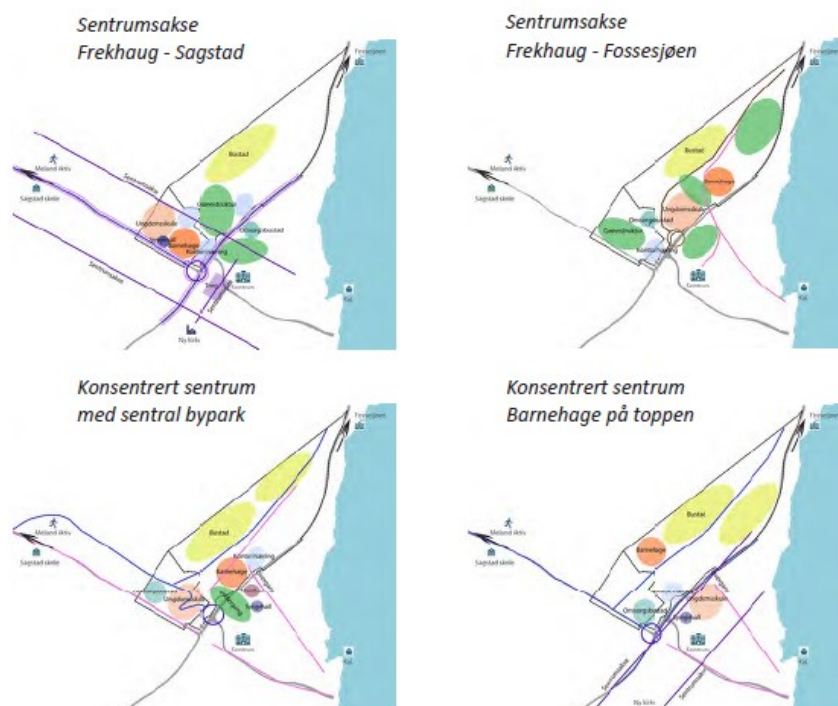
Kva skal Frekhaug vere i framtida?

Korleis kan vi styrke Frekhaug som handelstad ved å planlegge for funksjonar som kan generere sambruk, både offentlege og private tilbod? Kva er det då for funksjonar av offentlege og private vi bør prioritere i dei sentrumsnære areala? Kva synergier skaper bygging av offentlege funksjonar som til dømes ny ungdomskule sentrumsnært? Kan sambruk med nærliggjande offentlege og private tilbod som uteareal/ leikeareal vere med å skape attraktive møteplassar som kan brukast på ulike tider av døgnet?

Kva svar gjev mulighetstudien og kva peiker den på av løysningar?

Mulighetstudien drøfter rollefordelinga mellom Frekhaug - Langelandskogen - Fossesjøen med mål om å legge til rette for ei god utvikling for Frekhaug som lokalsenter. Mulighetstudien peiker på ulike konsept for utvikling av Langelandskogen. I arbeidet er det gjort vurderingar også i det ubrukte området ved busshaldeplassen i Frekhaug, sett i lys av det overordna målet om å styrke Frekhaug som lokalsenter.

Alternative konsept for bystruktur



Nokre overordna perspektiv vil vere med vidare i planlegginga

Det urbane Frekhaug

For å få ein meir urban situasjon på Frekhaug er det viktig med fleire og betre offentlege areal. Plassane må vere inviterande for alle alders- og brukargrupper og universelt utforma der det er mogleg.

Det grønne og aktive Frekhaug

Vi treng grønstruktur for kvardagar og dei store naturopplevingar. Det bør etablerast turvegar og rundløyper i området. Grøntdraget frå Frekhaug til Storeknappen bør styrkast og opnast opp. Reguleringsplanen bør leggje inn rekkefølgekrav for å etablere gode tur- og snarvegar mot Frekhaug, Sagstad og Fossesjøen, for sikre ei god utvikling av bustadområda.

Samankopling mellom Frekhaug og Langelandskogen

Det er eit mål at Langelandskogen skal binde Frekhaug saman med Sagstad og Fossesjøen. Publikumsfunksjonar bør plasserast nær Frekhaug sentrum. Bustadar og kontorbygg bør leggjast synleg frå gang- og sykkelvegen langs fylkesvegen for å betre tryggleikskjensla.

Offentlege funksjonar

Mulighetstudien har vurdert areal for fleire offentlege funksjonar. I det vidare arbeidet med

reguleringsplanen bør ein god kombinasjon av private funksjonar og offentlege tjenesteytingar sikrast. Det er viktig at offentlege publikumsfunksjonar vert plasserte i sentrum eller nær sentrum og i aksane mot Sagstad skule og Fossesjøen. Synergieffekt og kombinasjonsstruktur vert sentralt som til dømes at offentlig park kan fungere som uteareal til skule. Prinsippet i den vidare planlegginga er at dei funksjonane som genererer aktivitet bør få ei sentral lokalisering. Dette vil styrkje Frekhaug sentrum.

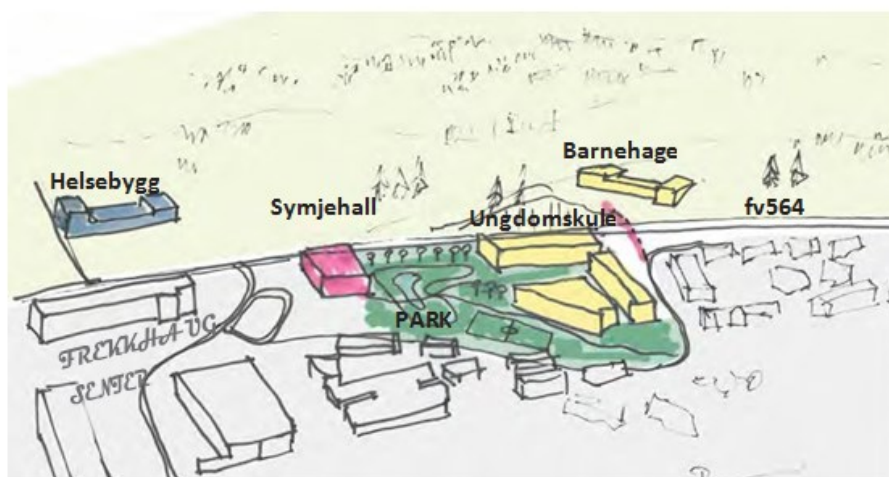


Prinsipp for offentlege funksjoner, illustrasjon Multiconsult

Det er særleg detaljplanlegging av offentlege funksjonar som kommunal barnehage og ungdomsskule og bustader særskilt tilrettelagt for heildøgstenester som bør prioriterast.

Vurdering av plassering av ny ungdomskule

Ungdomskule er i mulighetsstudien vurdert med ein kapasitet på 500-600 elevar. I forhold til sentrumsutvikling vil ein sentralt plassert ungdomskule gje synergi med offentlig park og eventuell symjehall og bidra til aktivitet. Ein fleksibelt planlagt ungdomsskule vil òg kunne vere ein møtestad utanom skuletid til andre aktivitetar.



Frekhaug sentrum forsterkar sin stadsidentitet med å leggje offentlege funksjonar i nærleiken av kvarandre.

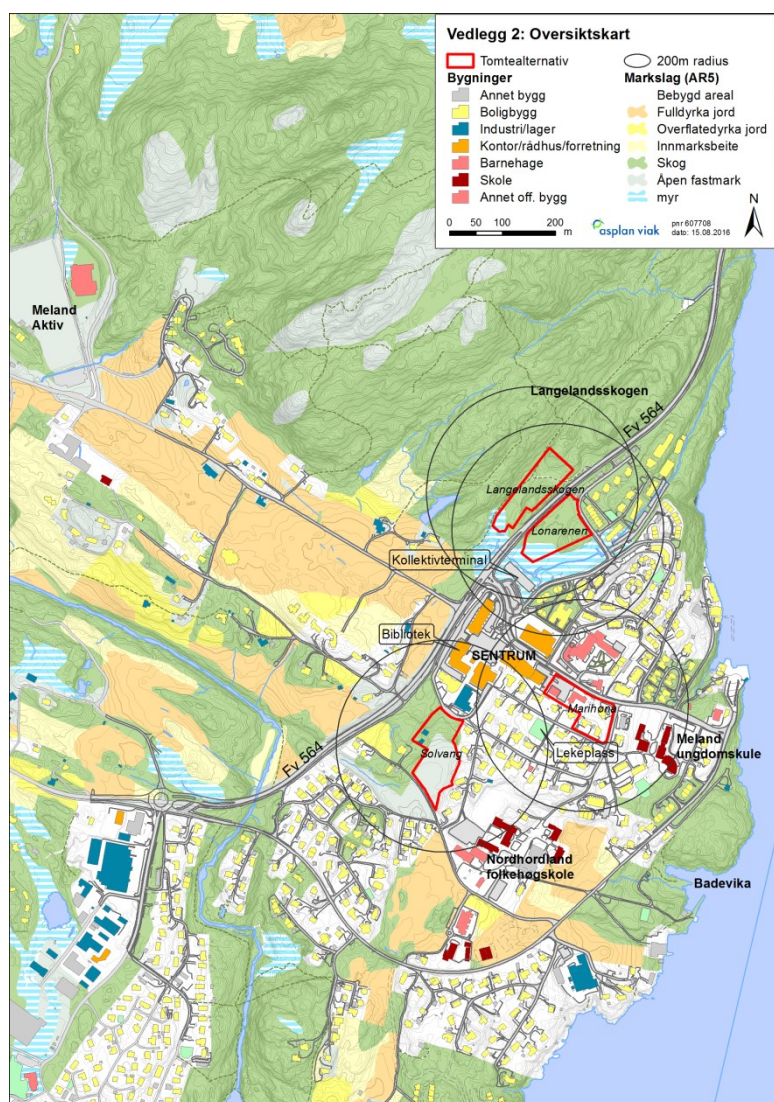
Det er viktig å ha med seg at dette er eit skisseframlegg og endelig plassering vil kommunen kome fram til i reguleringsplanarbeidet.

Vurdering av plassering av ny kommunal barnehage

Det er planlagt ny kommunal barnehage i perioden. Kommunen har vurdert det slik at når ein først byggjer ny barnehage er det økonomisk fornuftig å byggje ein større barnehage for å få stordriftsfordeler både i byggeprosessen og i drifta av barnehagen. I økonomiplan 2015-2018 er det sett av midlar til bygging av kommunal barnehage frå 2018.

Asplan Viak har utført ei alternativsvurdering for ny kommunal barnehage. Oppdraget var å vurdere plassering med kapasitet til ca. 160 barn og eit bruttoareal på ca. 1000m². Tomtestorleik er i utgangspunktet minimum 5 daa. Tema som er vurdert er planstatus, tomtestorleik, trafikkløysing, framtidig utviding/ fleksibilitet, støy, sambruk med nærliggjande offentlege og private tilbod, planleggings- og utbyggingskostnad og tidsramme for planlegging og utbygging. I tillegg er naturkvaliteter, topografi, sol og vind og tilkomst/ avstand til viktige funksjoner skildra.

Alle alternativa ligg i Frekhaug sentrum eller i forlenginga av sentrum. Alternativet i Langelandsskogen ligg i forlenginga av sentrum, nord for FV 564 mens dei tre andre ligg i sentrum, sør for FV 564.



Illustrasjon over alternativ for kommunal barnehage frå Asplan viak

Langelandsskogen er eit godt val for plassering av ny kommunal barnehage. Barnehagen vert plassert

nær sentrum, men med god kontakt med naturen. I Langelandskogen vil barnehagen liggje nær kollektivtilbod, ha god biltilkomst og god tilgang til turområde og grønnstruktur.

Problemstillingar som må vurderast i det vidare reguleringsplanarbeidet

- Grunntilhøve. Dei geologiske undersøkingane som SVV skal utføre i juni 2017 vil gje ein grundig dokumentasjon på grunntilhøva ved dagens busshaldeplass i sentrum.
- Eigerskap til areala i Frekhaug sentrum. Er det private planar om utvikling?
- Samarbeid med Statens vegvesen om det parallelle pågåande planarbeidet for ny rundkjøring, samt gang- og sykkelvegløysingar til Sagstad skule. Korleis knyte dette saman med tilkomst til Langelandskogen?

Planstatus og tidshorisont

I kommuneplanen sin arealdel er det lagt inn areal for offentleg/privat tenesteyting i Langelandskogen og offentleg areal ved Sagstad skule.

I høve til realisering av prosjekta er det ein del krav som må oppfyllest. Rekkefølgekrav til infrastruktur er vesentleg for gjennomføring. Det betyr at utviklinga av alle områda på nedsida av fylkesveg 567, Frekhaug sentrum, har knytt til seg rekkefølgekrav om etablering av rundkjøring. Endeleg plassering av denne må koordinerast med reguleringsplanarbeidet for Langelandsskogen. For å få utvikla Langelandskogen må det utarbeidast ein områdeplan for kombinert formål bustad og tenesteyting. Områdeplanen må ta med seg og omregulere deler av gjeldande plan for Frekhaug sentrum dersom t.d. ungdomsskule kan lokalisast der.

Konklusjon

Administrasjonen vil presentere framlegg om oppstart av arbeid med områderegulering for Langelandskogen etter ferien. Før det må framlegg til plangrense fastsetjast i mellom anna dialog med Statens vegvesen. Planarbeidet vil og omfatte ei eventuell endring av områdeplan Frekhaug sentrum mot nord i felt S1 - S5. Administrasjonen vil undersøkje om det er aktuelt å etablere eit offentleg / privat samarbeid for områdereguleringa. I høve til tidshorisont på planarbeidet kan dette vere eit godt grep for å få gjennomført planen, før vi er ein del av ein ny kommune. Problemstillingar rundt eit offentleg/ privat samarbeid og ein eventuell avtale med private utviklarar av området vert presentert i same sak i formannskapet.

Framlegg til vedtak:

Formannskapet i Meland ber om at tilrådingane i mulighetsstudien for Langelandsskogen vert lagt til grunn for arbeidet med områdereguleringsplan, i tråd med saksutgreiinga her. Administrasjonen kjem tilbake med sak om oppstart av reguleringsplanarbeidet, medrekna omregulering av Frekhaug sentrum, og avtale om evt. offentleg / privat plansamarbeid. Grunneigarane i den delen av Frekhaug sentrum som blir innlemma i planarbeidet må kontaktast så tidleg som mogeleg.

Formannskapet - 73/2017

FS - behandling:

FS - vedtak:

Formannskapet i Meland ber om at tilrådingane i mulighetsstudien for Langelandsskogen vert lagt til grunn for arbeidet med områdereguleringsplan, i tråd med saksutgreiinga her. Administrasjonen kjem tilbake med sak om oppstart av reguleringsplanarbeidet, medrekna omregulering av Frekhaug sentrum, og avtale om evt. offentlig / privat plansamarbeid. Grunneigarane i den delen av Frekhaug sentrum som blir innlemma i planarbeidet må kontaktast så tidleg som mogeleg.