



## Innkalling til Formannskapet

**Møtedato:** 17.10.2018  
**Møtestad:** Formannskapssalen  
**Møtetid:** 09.30

Formannskapsmedlemmene vert med dette kalla inn til møtet. Den som har lovleg forfall, eller er ugild i nokon av sakene, må melde frå så snart råd er på forfallskjema på kommunen si heimeside, slik at varamedlem vert innkalla.

Varamedlemmer møter berre etter nærare avtale.

Dokument som ikkje er tilsende, kan du få kopi av på dokumentsenteret. Dokument som ikkje er offentlege, vil bli utlevert i møtet. Dersom medlemmene på førehand ynskjer å gjera seg kjend med innhaldet i desse dokumenta, er dei tilgjengeleg på dokumentsenteret.

### Sakliste

Saknr	Tittel
84/2018	Godkjenning av innkalling og sakliste
85/2018	Godkjenning av møtebok
86/2018	Referatsaker
87/2018	Aktuelle saker
88/2018	Orientering av rådmannen
89/2018	Orientering om status Alver kommune
90/2018	Økonomisk rapportering 2. tertial 2018
91/2018	MOT sitt program "Robust ungdom"
92/2018	Opprensning og tiltak rundt Mjåtveittjørna – ny vurdering
93/2018	Byggehøgder og privat uteopphaldsareal, prinsippavklaring.
94/2018	Alternativsvurdering for plassering av offentlege funksjoner i områdeplan for Langelandskogen og Frekhaug nord.

18. februar 2019

Øyvind H. Oddekalv  
ordfører

Randi Helene Hilland  
konsulent

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Randi Helene Hilland		18/2213

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
84/2018	Formannskapet	PS	17.10.2018

## Godkjenning av innkalling og sakliste

### Saksopplysningar:

#### Framlegg til vedtak:

Innkalling og sakliste vert godkjent.

# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Randi Helene Hilland		18/2213

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
85/2018	Formannskapet	PS	17.10.2018

## Godkjenning av møteprotokoll

### Vedlegg:

Protokoll - Formannskapet – 04.10.18

### Saksopplysningar:

### Framlegg til vedtak:

Møteprotokoll frå møte 04.10.18 vert godkjent.

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Randi Helene Hilland		18/2213

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
86/2018	Formannskapet	PS	17.10.2018

## Referatsaker

### Underliggende saker:

Saksnummer	Tittel
86/2018.1	Søknad om støtte til tillitsvaldsamlinga Meir nynorsk i kvardagen
86/2018.2	Sluttrapport Byregionprosjektet
86/2018.3	Protokoll Regionrådet 4-2018, 08.06.2018
86/2018.4	Nordhordland Revisjon IKS - Møteutskrift styret 10.09.2018
86/2018.5	Protokoll Regionrådet 5-2018, 14.09.2018
86/2018.6	Nordhordland Revisjon IKS - Møteutskrift styre 08.10.2018

### Saksopplysningar:

#### Framlegg til vedtak:

Meldingane vert tekne til orientering.

# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Øyvind H. Oddekalv		18/2213

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
87/2018	Formannskapet	PS	17.10.2018

## Aktuelle saker

## Saksopplysningar:

### Framlegg til vedtak:

Orienteringane vert tekne til vitande.

# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Martin W. Kulild		18/2213

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
88/2018	Formannskapet	PS	17.10.2018

## Orientering av rådmannen

### Saksopplysningar:

#### Framlegg til vedtak:

Orienteringane vert tekne til vitande.

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Martin W. Kulild		18/2213

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
89/2018	Formannskapet	PS	17.10.2018

## Orientering om status Alver kommune

### Saksopplysningar:

#### Framlegg til vedtak:

Orienteringane vert tekne til vitande.

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Per Inge Olsen		18/2390

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
90/2018	Formannskapet	PS	17.10.2018
	Kommunestyret	PS	

## Økonomisk rapportering 2. tertial 2018

### Vedlegg:

Tertialrapport Meland 2 tertial 2018

### Saksopplysningar:

#### Bakgrunn

Vedlagt følgjer rapport per 2. tertial 2018 med økonomisk og finansiell status, samt diverse nøkkeltal per 31.08.2018.

Rapporten har følgjande hovuddeler:

1. Status drift per tenestoområde med framlegg til budsjettjustering
2. Status investeringsprosjekt
3. Framlegg til budsjettendringar investeringsprosjekt
4. Finansrapporten som finansreglementet krev at vi skal legge fram kvart tertial.
5. Diverse ikkje-økonomiske nøkkeltal

### Vurdering

Per 31.08.2018 viser driftsrapport md prognose at vi ventar relativt stort meirforbruk for året på barnevern, på sjukeheimen og på heimetenestene. På nokre andre tenester er det og venta meirforbruk, men med mindre beløp. Totalt gjer rådmannen framlegg om å auke ramma til fordeling på tenestoområda i budsjettet for 2018 med kr 5,95 mill.

Rådmannen foreslår å finansiere denne auken med inntekter frå Havbruksfondet, venta å bli kr 2,8 mill., samt kr 3,15 mill. i forventade auke i inntekter frå skatt og rammetilskot. Regjeringa oppdaterte i statsbudsjettet for 2019 som vart lagt fram 8. oktober anslaget for skatteveksten frå 2017 til 2018 til å bli 2,4%. Tidlegare anslag var på 1,0%. Dette gjer at vi i Meland kan legge til grunn høgare inntekter frå skatteutjamningsordninga og truleg ein mindre auke i skatteinntekter enn budsjettert.

Investeringsrapport per 2. tertial viser at det er påløpt kr 44,3 mill av totalt investeringsbudsjett på kr 165,5 mill. for 2018. Ingen prosjekt har vesentleg meirforbruk samanlikna med budsjett.



På ein del investeringsprosjekt er ikkje framdriften slik den var planlagt i budsjettet, og rådmannen gjer endring om å redusere investeringsbudsjettet med i alt kr 16,5 mill ved å forskyve løyvinga til 2019. Summen vil bli lagt inn i budsjettframlegget for 2019. På eitt prosjekt (789 – Ny driftsstasjon) er framdriften større enn planlagt, og rådmannen gjer framlegg om auke budsjettet for 2018 med kr 5,0 mill, men då slik at ein vil ta ned budsjettet med tilsvarande i framlegget til budsjett for 2019.

Finansdelen i tertialrapporten viser at finans- og gjeldsforvaltninga til kommunen er innanfor gjeldande finansreglement.

Sjå elles vedlegget for status på ulike nøkkeltal i den vedlagte tertialrapporten.

### **Oppsummering av framlegg til budsjettendringar:**

Driftsrekneskapen:

1. Auke i inntekter frå Havbruksfondet kr 2,8 mill
2. Auke i inntekter frå skatt og skatteutjamning kr 3,15 mill
3. Auke utgiftsramma til tenestoområda delegert til rådmannen å fordele: kr 5.95 mill.

Investeringsrekneskapen:

4. Auke i investeringsprosjekt 789 Ny driftsstasjon:  
Flytting av midlar frå 2019 til 2018, samla kr 5.000.000,-.
5. Reduksjon i investeringsprosjekt nr 259, 261, 579, 556, og 656 grunna forseinka framdrift tilsaman kr 21.475.000. Sjå vedlegg for spesifikasjon per prosjekt.
6. Endring i finansiering slik:  
Reduksjon i bruk av lån kr 13.730.000,-  
Reduksjon i mva-refusjon kr 2.745.000,-

### **Framlegg til vedtak:**

Kommunestyret tek økonomisk rapport per 2. tertial 2018 til orientering.

Kommunestyret vedtek følgjande endringar i budsjettet for 2018 slik:

Driftsrekneskapen:

1. Auke i inntekter frå Havbruksfondet kr 2,8 mill.
2. Auke i inntekter frå skatt og skatteutjamning kr 3,15 mill.
3. Auke utgiftsramma til tenestoområda delegert til rådmannen å fordele: kr 5.95 mill.

Investeringsrekneskapen:

4. Auke i investeringsprosjekt 789 Ny driftsstasjon:  
Flytting av midlar frå 2019 til 2018, samla kr 5.000.000,-.
5. Reduksjon i investeringsprosjekt nr 259, 261, 579, 556, og 656 grunna forseinka framdrift tilsaman kr 21.475.000. Sjå vedlegg for spesifikasjon per prosjekt.
6. Endring i finansiering slik:  
Reduksjon i bruk av lån kr 13.730.000,-  
Reduksjon i mva-refusjon kr 2.745.000,-

# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Reidun Elin Johannessen	FA - B08	18/1562

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
39/2018	Utval for levekår	PS	04.09.2018
	Kommunestyret	PS	
74/2018	Formannskapet	PS	29.08.2018
91/2018	Formannskapet	PS	17.10.2018

## MOT sitt program "Robust ungdom"

### Saksopplysningar:

#### Bakgrunn

MOT - programmet er vurdert som eit ledd i prosjektet «Trygt og godt skule- og oppvekstmiljø» (sak nummer 35/201). I prosjektmandatet er to av innsatsområda 1) Livsmestring og folkehelse og 2) Skape gode oppvekstmiljø saman. Lindås og Radøy brukar MOT i dag og det vert naturleg at Meland følgjer etter.

MOT er ein ungdoms- og samfunnsbyggjar som styrker ungdom til medvit og mot – til å leve, til å bry seg og til å si nei. MOT sitt viktigaste innsatsområde er MOT sitt program «Robust ungdom». MOT inngår i partnarskap med ungdomsskular, vidaregåande skular og kommunar. Programmet «Robust ungdom» består av 12 økter der målet er å utvikle robust ungdom, som inkluderer alle. MOT-øktene har varierende tema, men MOT sine verdiar er ein raud tråd gjennom heile programmet. Programmet vert gjennomført av spesielt rekrutterte menneskjer som er gode på å nå inn til ungdom. Det kan vere ein av skulen sine tilsette eller ein ressursperson i kommunen som har god relasjonskompetanse.

Kommunen er ein viktig bidragsyter og legg til rette for at ungdomsskulane i kommunen er med på MOT-programmet. Dersom minst halvparten av ungdomsskulane i kommunen er med på MOT-programmet, kan også kommunen vere med på «Kommunen som samfunnsbygger». Kommunen forpliktar seg då til å bidra til at ungdomsskulane har MOT-programmet Robust ungdom, dei får moglegheit til å «MOT-utdanne» to i kommunen, og ha ein årleg refleksjonsdag med MOT sentralt. Det vert tilrådd at kommunen brukar MOT som ein del av sin verdiplattform for å nå mål innanfor oppvekst og helse.

#### MOT sine verdiar:

- MOT – til å leve
- MOT – til å bry seg
- MOT – til å si nei

## **Vurdering**

MOT er eit viktig bidrag i kommunen sitt arbeid for ungdom og tiltak mot mobbing på våre ungdomsskular. Ungdomsskulane i Lindås og Radøy har allereie inngått partnerskap med MOT, og det vert naturleg at Meland følgjer etter. Folkehelse og livsmeistring er ein av tre tverrfaglege tema i ny overordna del – verdier og prinsipp for grunnopplæringa. Programmet vil støtte opp om prosjektet «Trygt og godt skule- og oppvekstmiljø».

## Folkehelse

MOT-programmet vert eit tiltak for å betre folkehelsa og livsmestring hos ungdom i kommunen.

## Miljø

MOT-programmet er eit tiltak for å skape gode ungdomsmiljø og robuste ungdommar.

## Økonomi

Det vert ein årleg kostand på kr. 60.000,-. Prosjekt «*Trygt og godt skule- og oppvekstmiljø*» vil dekke kostandene i 2019. I tillegg kjem det ein kostnader for vikarutgifter og annan kompensasjon for dei lærarane som skal ha opplæring og gjennomføre programmet i klassane. Desse kostnadene vert tatt opp i dei årlege budsjettprosessane.

## **Konklusjon**

### **Framlegg til vedtak:**

Kommunestyret godkjenner MOT inngår i partnerskap med Meland ungdomsskule og Rosland skule.

## **Formannskapet - 74/2018**

### **FS - behandling:**

#### **Framlegg til vedtak frå Nils Marton Aadland, H:**

Saka vert utsett.

### **Avrøysting:**

**Utsetjingsframlegget vart samrøystes vedteke.**

### **FS - samrøystes vedtak:**

Saka vert utsett.

## **Utval for levekår - 39/2018**

### **ULK - behandling:**

Skulefagleg rådgjevar Reidun E. johannessen orienterte.

**ULK – samrøystes framlegg til vedtak:**

Kommunestyret godkjenner MOT inngår i partnerskap med Meland ungdomsskule og Rosslund skule.

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Berit M.Eskeland	FA - K10	17/676

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
92/2018	Formannskapet	PS	17.10.2018

## Opprensning og tiltak rundt Mjåtveittjørna – ny vurdering

### Saksopplysningar:

#### Bakgrunn

I budsjettvedtak for 2017 vart det vedteke å gjere fleire tiltak i og rundt Mjåtveittjørnet. I FS-sak 36/2017 vart tiltaka konkretisert md følgjande vedtak: «*Formannskapet godkjenner at prosjekt 791 Utbetring, opprensning, gangsti og veglys Mjåtveittjørna vert nytta til opprensning av Mjåtveittjørnet og etablering av veglys frå Tjørnavegen til Mjåtveitflaten.*»

#### Prøveresultat

Etter vedtaket i formannskapet har Rådmannen arbeida med å få planlagt og realisert tiltaka. Det første som var nødvendig å undersøke var om Mjåtveittjørna var forureina. Ei eventuell forureining ville ha konsekvenser for korleis massane frå tjørnet skulle handterast.

Kommunen tok prøver av vatn og botnsediment sommaren 2017. Prøveresultatata vart hausten 2017 sendt til fylkesmannen for vurdering av korleis massane skulle handterast. Kommunen fekk svar av fylkesmannen i mars 2018. Utdrag av svaret er gjengitt under:

*Analyseresultatata frå Mjåtveittjørna viser at fleire parametrar er vesentleg høgare enn normverdien. Det gjeld mellom anna arsen, bly, kadmium, kopar, sink, fritt cyanid, Σ PCB 7 og PAH. Massane kan derfor ikkje brukast utanfor lovleg avfallsanlegg utan fare for forureining, men må leverast til lovleg avfallsanlegg. For desse massane reknar vi med at deponi er mest aktuelt. Før levering til deponi må avfallet basiskarakteriserast, jf. avfallsforskrifta kapittel 9, vedlegg 2. Ein del av basiskarakteriseringa er klassifisering av avfallet. Det vil seie å bestemme om avfallet er farleg eller ikkje.*

Det er kostbart å frakte massar til deponi. I etterkant av svaret frå fylkesmannen har difor kommunen tatt fleire prøver for å sjå om det er mogleg å berre fjerne «øyene» heilt i overflaten av Mjåtveittjørna. Prøveresultatata kommunen fekk sommaren 2018 viste at desse også er forureina.

#### Tidlegare tiltak i tjørnet

I 2016 fjerna bedrifta Kolos massar og «øyer» frå Mjåtveittjørnet. I ettertid har massar frå botnet av tjørnet stige opp att. Bileta under viser korleis tjørnet såg ut tidleg i 2017



*Bilete frå 2017. Ein del massar ved Kolos sitt bygg er fjerna*



*Bilete frå 2018. Massar har stige opp att*

Samtidig som massar frå botnet av tjørnet stig opp at, synes uttak av massar å ha ført til setningsskader på Kolos sin tilkomstveg, sjå bilete under.



*Setningsskader på veg*

### **Vurdering**

Rådmannen si vurdering er at kommunen ikkje bør fjerne massar eller «øyene» i Mjåtveittjørnet. Årsaka er at dei fort vil kome tilbake. Over tid vil tjørnet gro igjen som ein naturleg prosess.

Deponering av forureina massar vil også vere kostbart og utgjere ein risiko for meir setningskader på omkringliggjande infrastruktur.

#### Alternativsvurdering

Rådmannen forstår det slik at tanken bak fjerning av «øyene» var tryggleik. Eit alternativ kan vere å sette opp eit gjerde rundt Mjåtveittjørna for å forsøke å hindre at mennesker eller dyr går ut på «øyene».

Rådmannen vurderer likevel at eit gjerde rundt heile Mjåtveittjørna ikkje er eit godt alternativ. Ettersom Mjåtveittjørnet allereie er delvis gjengrodd vil det ikkje vere mogleg å sette opp eit gjerde i nordenden av tjørnet. Det er også lett å klatre over eit gjerde. Tjørnet er ein naturleg vassførekomst og det er ingen krav til sikring etter gjeldande regelverk. Eit gjerde vil også ha ein kostnad, og dersom tjørnet skal gjerdast inn i sør og i vest vil kostnaden kome på ca 120 000 kr.

#### Veglys og gangveg

I FS-sak 36/2017 vart det sagt at Kolos skulle etablere ei gangveg-kopling mot Tjørnavegen. I ettertid har Kolos lagt ned si verksemd på staden. Dersom ei kopling skal etablerast mellom Mjåtveitflaten og Tjørnavegen, må kommunen gjere arbeidet. Det inneber i så fall at midlane som var tiltenkt rensking og fjerning av «øyene» i Mjåtveittjørna vert nytta til gangveg. Det er ein større høgdeforskjell mellom Tjørnavegen og parkeringsplassen til Kolos, og det vil krevjast ein del arbeid for å få til ei universelt utforma gangvegløysing.

Folkehelse – Betre tilbod for gåande og syklende er eit godt folkehelseiltak

Miljø – Går fram av saksutgreiinga

Økonomi – Rådmannen sitt framlegg til vedtak vil vere i tråd med budsjettvedtak for prosjekt 791

#### **Konklusjon**

Basert på utgreiinga over vurderer rådmannen at prosjekt 791 ikkje kan omfatte fjerning av massar frå Mjåtveittjørnet. Prosjekt 791 Utbetring, opprensking, gangsti og veglys langs Mjåtveittjørna bør nyttast til veglys og gangveg-kopling mellom Tjørnavegen og Mjåtveitflaten, alternativt veglys og gjerde, utan gangveg-kopling.

Innafor tilgjengeleg budsjetttramme er det ikkje rom for å sikre Mjåtveittjørna med gjerde, dersom intensjonen om å kople saman Tjørnavegen og Mjåtveitflaten skal ivaretakast samstundes med veglys langs Mjåtveitflaten.

Saka vert lagt fram for drøfting. Rådmannen sitt framlegg til vedtak byggjer på vedtak som er gjort og vurdering av kostnadene.

#### **Framlegg til vedtak:**

Formannskapet godkjenner at prosjekt 791 Utbetring, opprensking, gangsti og veglys Mjåtveittjørna vert nytta til veglys langs Mjåtveitflaten og gangveg-kopling mellom Tjørnavegen og Mjåtveitflaten.

# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Merethe Tvedt	PlanID - 1256 2016 0001, Plannavn - Langeland B_5, Komnr - 1256, Gbnr - 24/7, Gbnr - 24/90	15/2989

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
93/2018	Formannskapet	PS	17.10.2018

## Byggehøgder og privat uteopphaldsareal, prinsippavklaring.

### Vedlegg:

Føresegner Langeland 07.05.2018

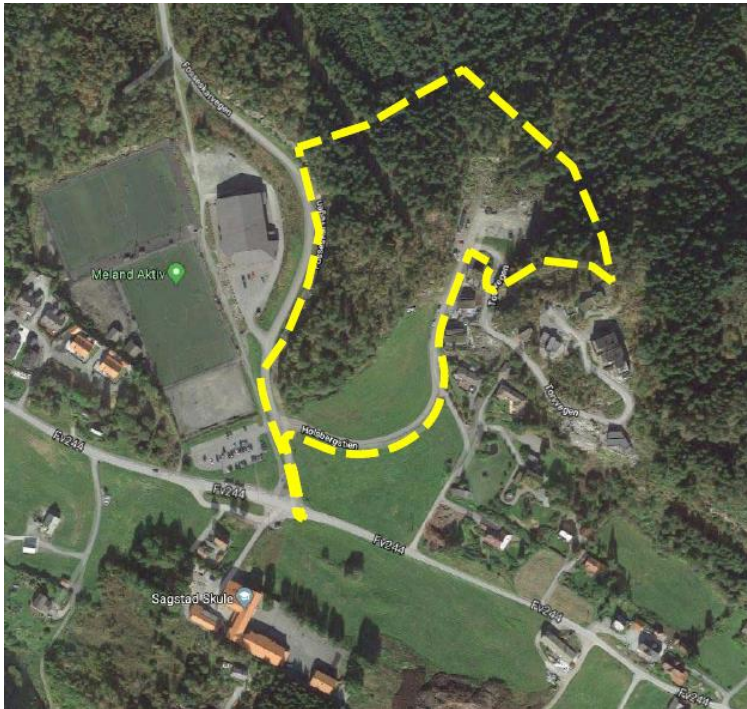
Plankart 04.06.2018

### Saksopplysningar:

#### Bakgrunn

På oppdrag frå FRADA AS har ABO Plan og Arkitektur AS sendt inn forslag til reguleringsplan for Langeland B5, ca 1.5 km frå Frekhaug sentrum. Før UDU behandler forslaget, ber rådmannen om ei avklaring i formannskapet på nokre prinsipielle sider ved planen, på tema som ikkje går tydeleg fram av kommuneplanen sin arealdel.





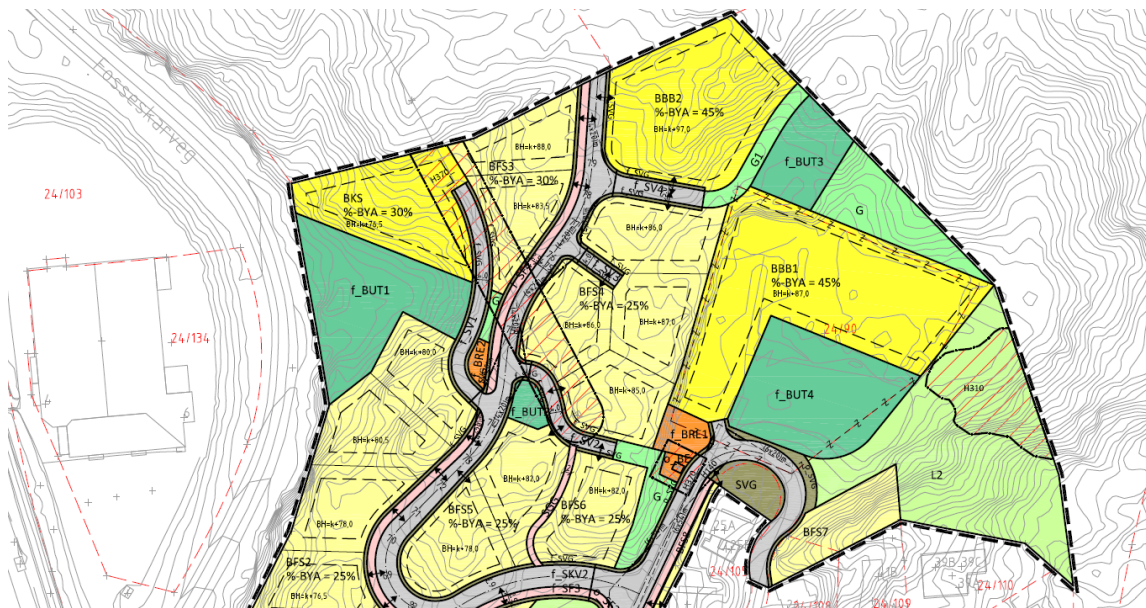
*Flyfoto over planområdet og området rundt.*

Området er på om lag 43 daa og er i kommuneplanen sin arealdel (KPA) avsett til konsentrert busetnad (B\_5). Reguleringsplanen tilrettelegg for ca.70 nye bustadeiningar i form av blokkbusetnad, rekkjehus og einebustader med tilhøyrande infrastruktur og funksjonar. Sør i området er det tilrettelagt for omlag 1700 m<sup>2</sup> med næring, med bevertning, aktivitets- og konferansesenter.

Det var gjennomført oppstartsmøte 19.01.2016, og underveismøte 06.02.2018. Planforslaget vart innsendt for 1. gongs behandling i juni 2018.

Planområdet inneheld varierende busetnad. Dei prinsipielle avklaringane er knytt til blokkbusetnaden og til minste uteopphaldsareal.

Dei to delfelta som er planlagt til blokkbusetnad, (BBB1 og BBB2) er sett av med ei utnytting på %-BYA 45 %, og privat uteopphaldsareal på min 7 m<sup>2</sup>. Byggehøgdedene er sett til henholdsvis 16 og 13 m.



Plankart Langeland B\_5, datert 04.06.2018

### Byggehøgde og krav til privat uteoppfallsareal:

Utgangspunktet for uteoppfallsareal i kommuneplanen sin arealdel er 200 m<sup>2</sup> privat uteareal pr einebustad, i tillegg til fellesareal. For konsentrert utbygging er kravet minimum 50 m<sup>2</sup> privat areal og 50 m<sup>2</sup> felles areal, dvs til saman 100 m<sup>2</sup> som minste uteoppfallsareal, MUA. KPA opnar vidare for at ein i reguleringsplanar kan gje heimel for oppføring av bustadblokker med annan fordeling mellom privat uteareal og felles uteareal.

Dette planforslaget stetter ikkje kravet om MUA på 100 m<sup>2</sup> totalt. Foreslått byggehøgde på opptil 16 m og privat uteoppfallsareal på 7 m<sup>2</sup> er nytt i høve til kva som tidlegare er godkjent i Meland. På bakgrunn av dette blir saka lagt fram for formannskapet for prinsippavklaring i høve til KPA. Utfallet av saka vil gjelde også for framtidige reguleringsaker.

### **Vurdering**

Langeland ligg i gangavstand frå Frekhaug. Den om lag 1 km lange dalen ned mot sentrum er ein del av eit stort samanhengande område prega av landbruk og spreidd busetnad. Område er i kommuneplanen sin arealdel definert som *kjerneområde landbruk*, dvs område som er viktige for at landbruket skal kunna utføra to av sine sentrale samfunnsoppgåver – å produsere mat og kulturlandskap.

Langeland B\_5 ligg nært landbruksområdet og er ei forlenging/fortetting av regulert bustadområde i sør, i *Detaljregulering for Langeland, PlanId 1256 2003 1126*. Det nye området vart spelt inn til den ny arealdelen til kommuneplan (KPA) som var vedtatt i 2015. Arealbruken er i tråd med kommuneplanen, men detaljane er ikkje fastsett i KPA.

### Byggeområde bustader blokker

Under kjem ein kort omtale av leilegheitsbygga med tilhøyrande illustrasjonar.

### BBB1

Det er foreslått å opne for eit leilegheitsbygg med 34 bueiningar. Utnyttingsgraden er sett til 45 % BYA og det er lagt til rette for 6 etasjar inkl. garasjekjellar. I snitt legg ein opp til leilegheiter på 44 m<sup>2</sup> med eit privat uteareal = 7m<sup>2</sup>. Maks byggehøgde er sett til 16m over gj.snittleg planert terreng.



BBB1 (Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS)OBS. Illustrasjonen avvik frå føresegne, då den viser 5 etg. utan garasjekjellar.

### BBB2

Delområdet er planlagt med eitt leilegheitsbygg med 12 bueiningar. Utnyttingsgraden er sett til 45 % BYA og byggehøgde er sett til 4 etasjar inkl. garasjekjellar. Leilegheitene vert i snitt 76 m<sup>2</sup> med same låge MUA som BBB1. Maks byggehøgde er sett til 13m over gj.snittleg planert terreng.



BBB2 (Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS)

Illustrasjonen viser korleis blokkene kan bli sjåande ut. Utbygginga er her illustrert med ulike etasjehøgder som i stor grad tek omsyn til horisonten og terrenget i bakkant. T.d. viser illustrasjonen av BBB1 ein etasje mindre enn det føresegnene legg opp til, og garasjekjellar er ikkje vist. Illustrasjonane er ikkje juridisk bindande og føresegnene gir heimel til å føre opp bygga med same

byggehøgd (hhv. 13m og 16m ) på øvste etasje i dei to aktuelle delfelta.

#### Gjeldande planstatus og overordna retningslinjer

I kommuneplanens arealdel er området B\_5 sett av til konsentrert busetnad som opar for høg utnytting. Det er ikkje gitt spesielle føringar for maks byggehøgde i desse områda, og Plan- og bygningslova (PBL) § 29-4 gjer seg då gjeldande:

- *Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel [11](#) eller [12](#).*

Ein kan dermed gjennom ei detaljregulering fastsette byggehøgder som er høgare enn det som er gitt av plan- og bygningsloven. Men estetikkparagrafen i KPA, pkt. 1.7.3, kan setje ei begrensing når det gjeld byggehøgde i plan:

- *Ved behandling av plan- og byggesaker skal det leggjast vekt på å ta vare på åsprofilar og landskapsilhuettar. Som hovudregel skal bygningar og andre tiltak tilpassast terrenkotene og ikkje bryte horisonten.*
- *Ved fortetting i eksisterande område skal nye bygningar stå i høve til nabobygga, terrenget og landskapet og som hovudregel tilpasse seg eksisterande byggelinjer, volum, takform og gesims-/ mønehøgder.*

Vidare gjeld pkt. 1.3.16 i kommuneplanens arealdel for områder regulert til konsentrert busetnad som på Langeland B\_5:

- *I område for konsentrert busetnad, skal det setjast av privat uteopphaldsareal MUA = min 50 m<sup>2</sup> pr. bueining og felles leikeareal MUA = min. 50 m<sup>2</sup> pr. bueining.*
- *Ved bymessig utbygging med gatestruktur eller ved blokker over 3 etasjar kan høvet mellom privat og felles MUA endrast i reguleringsplan.*

Forutsetninga for at ein i KPA opnar for at ein kan regulere lågare krav til eige uteareal for blokkbusetnad/bymessig utbygging er at det totale arealet MUA (100m<sup>2</sup>) ligg fast.

#### Forhold til eksisterande busetnad

I eksisterande reguleringsplan for Langeland er det eit delområde B7 som er bygd ut med fleirmannsbustader. I føresegnene til planen kan ein her føre opp 8 bustadeiningar med %-BYA= 32 % og med maks gesimshøgd 9 m og maks mønehøgd 10 m.

Felt BBB1-2 skil seg dermed ut viss vi samanliknar med eksisterande busetnad på Langeland. Dei nye blokkene bryt med noverande volum og byggehøgder sjølv om det arkitektoniske uttrykket står godt til busetnaden som er der i dag. Sjå bilete under.



BBB2 til venstre i bilete, BBB1 i midten og eksisterande busetnad til høgre. (Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS)

### Byggehøgder/MUA i regulerte områder

Vi viser til andre detaljplanar i områder avsett til konsentrert busetnad i KPA, ved å samanlikne kva byggjehøgder og MUA som er regulert i desse. Vi viser også til Bergen kommune sin arealdel og til Lindås kommune.

### Løypetona

- 2.2.2 Felt B2-1Rekkjehus/lavblokk: Bygningane skal ikkje vera høgare enn 3 høgdar + p-kjellar under bakken der terrenget ligg til rette for det. Maks mønehøgde skal avtrappast frå sør mot nord som anvist i plankartet. Bygga skal formast og handsaminga av terrenget skal skje med tanke på den eksponerte plasseringa mot Salhusfjorden. Det skal sikrast minimum 25m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal per bueining.
- 2.3 Felt B3 - Blokk 2.3.1 Innanfor feltet kan det førast opp blokker. Byggjehøgden skal variera ved at bygga trappar seg etter terrenget. Bygningane skal ikkje vera høgare enn 4 høgder + kjellar/parkeringsetasje (utan buareal).
- 1.7.1 For felta B1, B2 og B3 skal det settast av minst 25m<sup>2</sup> pr. bueining til felles leike- og opphaldsareal med kvalitetskrav som i § 1.7.2. Minst 30% av arealet skal leggjast i dei respektive felta, resten kan leggjast i tilstøytande fellesområde.

### Mjåtveitstø

- 3.2.1 BBB1 - det kan førast opp 1 seksmannsbustad. Denne skal oppførast i to etasjar utan loft og kan ha parkeringskjellar. Maksimal utnyttingsgrad og byggjehøgde er vist på plankart. Det kan likevel ikkje byggjast høgare enn 10 m frå gjennomsnittleg planert terreng.
- 3.4.1 Det skal vere minimum 50 m<sup>2</sup> MUA pr. bustadeining.

I Meland kommunen i dag finn vi den høgst regulerte byggjehøgda i Løypetona, med 4 høgder + parkeringsetasje i felt B3. Høgden er trappa ned mot sjøen. Om vi sett etasje = 2,7m og pakeringskjellar til 2m, ender vi opp med blokker som er 12,8m høge.

## Tilgrensande kommunar

### Bergen kommune

Til samanlikning med Bergen kommune sin arealdel er det sett ei maks byggehøgde for lokalsentra og bybanestopp = 16 m inkl. takoppbygg i kommuneplanens arealdel. I kapittel 10 Uteopphaldsareal sett desse krava til privatareal:

- *Minimum 50 m<sup>2</sup> pr boenhet for andre bygg med 3 boenheter*
- *Minimum 7 m<sup>2</sup> pr boenhet for andre bygg med 4 eller flere boenheter*

### Lindås kommune

Lindås kommune har heller ikkje fastsett maks mønehøgde i kommuneplanen. Planen har føresegner om at det i reguleringsplanarbeid skal sikre terreng-tilpasning slik at ein i størst mogleg grad unngår skjeringar og fyllingar. Vidare skal planane utarbeidast med utgangspunkt i ein landskapsanalyse.

Kommune har eit eksempel der ein i plan har tillat ein bygning med byggehøgde på 16,1 m, med grunngeving at at tiltaket ligg inntil ei høg skjering.

Føresegn § 2.5 i kommuneplanen er uteopphaldsareal for konsentrert busetnad sett til:

- I området for konsentrert busetnad, skal det setjast av eit areal for uteopphald som tilsvarer MUA = 50 m<sup>2</sup> pr. bueining og i tillegg eit areal på minst 50 m<sup>2</sup> per bueining for felles leik.
- Innanfor sentrumsføremål til områdeplanen for Knarvik sentrum er det tillaet ei utbygging med MUA på 7 m<sup>2</sup>, men då skal felles uteareal aukast med 25 m<sup>2</sup> pr. 100 m<sup>2</sup> BRA bustad, i høve til det generelle utgangspunktet for felles uteareal.

## Konklusjon

Langeland B5 ligg om lag 1 km frå Frekhaug sentrum i eit område prega av natur- og kulturmiljø. I gjeldande kommuneplan er det ikkje planlagt vidare utbygging utover det som er sett av i B5. Rådmannen vil påpeike at ein i reguleringsplanarbeidet må tilpassa seg nærområdet sin karakter, og i dette tilfellet ta omsyn til eksisterande bygningsmiljø, kjerneområde landbruk, fjernverknad / landskapsverknad og dette ikkje gjeld bymessig sentrumsstrøk. Ein ser derfor ikkje behov for ei *fortettingsutbygging* på Langeland der ein byggjer i høgda med minimale krav til privat uteopphaldsareal. Dette området kan ikkje samanliknast med utbyggingsmønsteret i lokalsentra i Bergen kommune eller utbygging i Knarvik sentrum.

I område med høg utnyttingsgrad og press på arealet på bakkenivå, er det viktig å stille krav til både kvalitet og tilstrekkeleg størrelse på uteområda. Rådmannen rår derfor til at ein set ei nedre grense for minste tillate størrelse for privat MUA for å sikre brukbare areal i tilknytning til bustaden.

Rådmannen rår også til at maks byggehøgde vert sett til 13 m for BBB1 og 11m for BBB2, samt at føresegnene sikrar at blokkene vert bygd med differensierte byggehøgder/etasjar for optimal tilpassing til terreng og horisont. Talet einingar må også justerast tilsvarande ned.

**Framlegg til vedtak:**

*I detaljregulering for Langeland B5, PlanId 1256 2016 0001, skal følgjande prinsipp leggjast til grunn i det vidare planarbeidet og oppdaterast i føresegnene:*

- 1. I delområde for blokkbusetnad BBB1 skal byggehøgde setjast til maks gesimshøgde = 13 m*
- 2. I delområde for blokkbusetnad BBB2 skal byggehøgde setjast til maks gesimshøgde = 11 m*
- 3. I delområde for blokkbusetnad må størrelsen på privat utomhusareal (MUA) ikkje vere mindre enn 10 m<sup>2</sup> . Totalt MUA (privat og felles) skal ikkje vere mindre enn 100 m<sup>2</sup> pr bueining.*
- 4. Blokkbusetnaden skal oppførast med ulike etasjehøgder innafor delfelta og vere tilpassa landskapet, og skal ikkje å bryte horisonten.*
- 5. Talet på bustadeiningar per blokk må reduserast i samsvar med redusert byggehøgde*

*Prinsipp 1 og 3 skal òg vere førande for komande detaljreguleringar utanfor sentrumskjernen.*

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Kristin Nåmdal	FA - L12	17/2872

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
94/2018	Formannskapet	PS	17.10.2018

## Alternativsvurdering for plassering av offentlege funksjoner i områdeplan for Langelandskogen og Frekhaug nord.

### Vedlegg:

Sakspapir sak 73 F-møte 31.05.17

### Saksopplysningar:

#### Bakgrunn

Det skal utarbeidast ein områdereguleringsplan for området Langelandskogen og deler av Frekhaug nord. Mesteparten av Langelandskogen er sett av som utbyggingsområde i gjeldande kommuneplanen sin arealdel.

Formannskapet drøfta status og framdrift for områdereguleringen i møte den 29. august. Her vart ulike alternativ for plassering av offentlege funksjoner i planområdet vart presentert. Det kom signal frå formannskapet om at det ikkje var ei ynskt utvikling å gå vidare med å planlegge for offentlege funksjoner på det området som ligg i LNF i planområdet og at dei ynskte eit temamøte for ei vidare drøfting av saka.

Formannskapet drøfta plassering av offentlege funksjoner i områdeplan for Langelandskogen og Frekhaug nord i møte den 4. oktober. Ref. sak 82/2018

#### Vurdering

Tema i møte var drøftingar kring spørsmåla, korleis skal Frekhaug bli eit attraktivt lokalsenter i Alver? kva sentrumsutvikling ynskjer vi? korleis skal vi unngå bilbasert planlegging? Som grunnlag til møte var det utarbeida ein rapport over alternative vurderingar for plassering av offentlege funksjonar. Rapporten vart presentert og drøfta. Administrasjon ynskte signal på kvar formannskapet tilrår plassering av offentlege funksjoner i planområdet, slik at vi kan gå vidare med planarbeidet og halde framdrift.

I drøftinga kom fleire moment fram.

Ungdomskule: Nokre representantar såg ulemper med å plassere ungdomskulen i sentrum i Frekhaug Nord. Areal her kunne vere prioritert til andre tiltak for sentrumsutvikling. Formannskapet ynskte å gå vidare med å planlegge for ungdomskule i Langelandskogen.



Barnehage: Barnehagen slik den har vore skissert litt oppe i Langelandskogen er godt plassert i planen. Vi må i det vidare planarbeidet ta omsyn til trafikkavvikling inn mot barnehagen og det nye bustadområdet som skal kome her.

Kyrkje: I arbeidet med å finne eigna areal for kyrkjebygg kan administrasjonen gå vidare med å planlegge for kyrkje i Langelandskogen. Det kom og signal frå nokre representanter om at vi burde igjen vurdere å ta i bruk areal som er sett av til offentleg føremål i sentrumplanen for Frekhaug til kyrkjebygg.

Omsorgsbustader: Det var stilt spørsmål om omsorgsbustader ikkje lenger var ein del av planen, då det ikkje var særslikt nemnt i presentasjonen. Plassering av omsorgsbustader vil vere ein del av det vidare planarbeidet, etter vi har plassert dei meir arealkrevande offentlege funksjoner i planområdet.

Symjehall: Formannskapet drøfta å gå vidare med å planlegge for symjehall på sentrumstomta i Frekhaug nord i tillegg til å halde alternativet med Langelandskogen opent. Ein symjehall i sentrum vil generere aktivitetar og vere med å skape eit attraktivt senter. Realiseringa av ein slik hall vil vere avhengig eit offentleg, privat samarbeid.

### **Konklusjon**

I det vidare arbeidet med områderegulering i Langelandskogen og Frekhaug Nord går rådmann vidare med å planlegge for å plassere symjehall på sentrumstomta, alternativt i Langelandskogen.

Dei andre offentlege funksjonane i planområdet vert plassert i Langelandskogen.

### **Framlegg til vedtak:**

Formannskapet tilrår at i arbeidet med områderegulering i Langelandskogen og Frekhaug Nord går rådmann vidare med å planlegge for å plassere symjehall på sentrumstomta, alternativt i Langelandskogen.

Dei andre offentlege funksjonane i planområdet vert plassert i Langelandskogen.