

NOTAT

OPPDRAAG	Langelandskogen og deler av Frekhaug nord områderegeringsplan	DOKUMENTKODE	10200755-01-PLAN-NOT-007 Plan ID 1257 2017 0004
EMNE	Mobilitet –	TILGJENGELIGHET	Open
OPPDRAAGSGIVER	Meland kommune/Vest-land eigedom AS	OPPDRAAGSLEDER	Héctor Piña
KONTAKTPERSON	Kristin Nåmdal (Meland kommune) Stian Hviding (Vest-land eiendom AS)	MEDARBEIDARE	Hector Piña
		ANSVARLIG ENHET	By og samfunn - Region Vest Arealplan og utredning Landskap

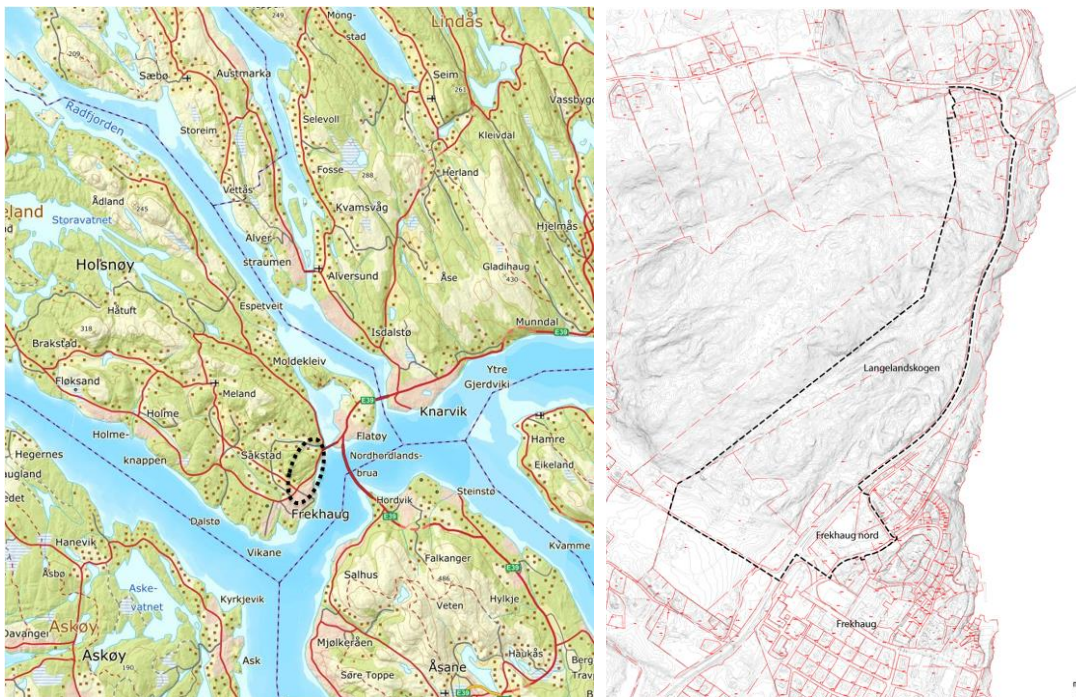
Langelandskogen områdeplan - mobilitet

1 Nøkkelinformasjon

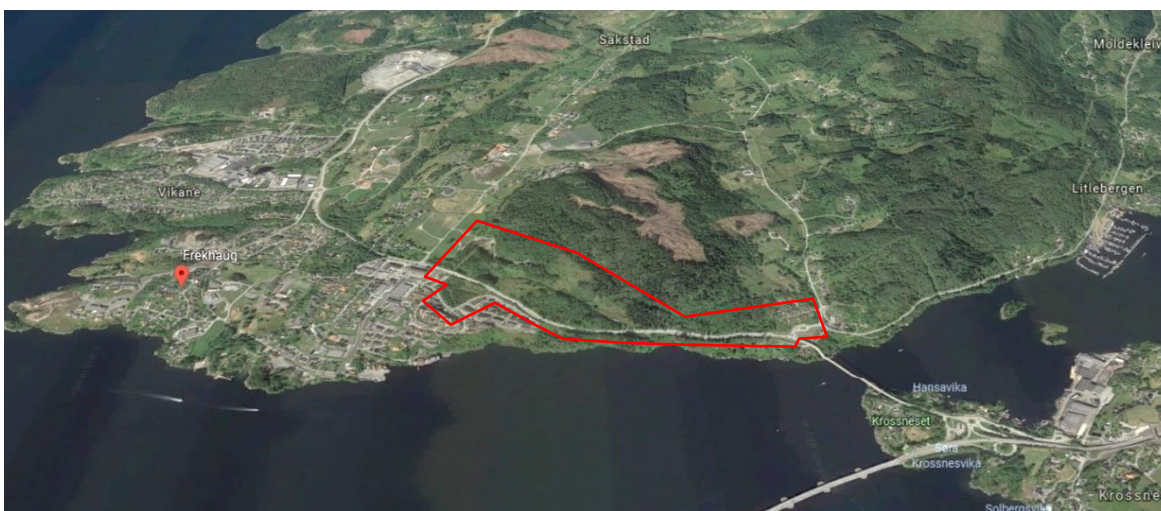
Tema	Nøkkelinformasjon
Stad	Frekhaug, Meland kommune
Gardsnamn/adresse	Langelandskogen og Frekhaug nord
Gnr. / Bnr.	24/4, 24/141 mfl.
Tiltakshavar	Meland kommune og Vest-Land eiendom AS
Grunneigarar (sentrale)	Hernar Jacob Langeland, Tore Mjåtvedt
Plankonsulent	Multiconsult Norge AS
Planen sitt hovudformål	Ungdomskule, symjehall, forsamlingshus, barnehage, omsorgsbustadar, bustadar
Planområdet sitt areal	322 dekar
Aktuelle problemstillingar	Jordvern Friluftsliv og turstiar Samlokalisering av offentlige funksjonar Gang- og sykkelnett / Landskap og universell utforming Koplingar med Frekhaug sentrum/ Lonena, Fossesjøen og Sagstad. Vilkår for bustadområde med kvalitet
Krav om utgreiing av konsekvensar (KU)	Ja

00	04.12.2018	Mobilitetsgrep – Langelandskogen områderegeringsplan	HEPB	VE	
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

2 Lokalisering



Til venstre: Langelandskogen markert i stipla svart linje sett i forhold til Frekhaug sentrum, Flatøy og Knarvik. Til høgre: varslingsgrense for områdeplanen.



Planområdet markert med rad linje, sett frå lufta, området er for det meste bygd

3 Plantiltak og formål

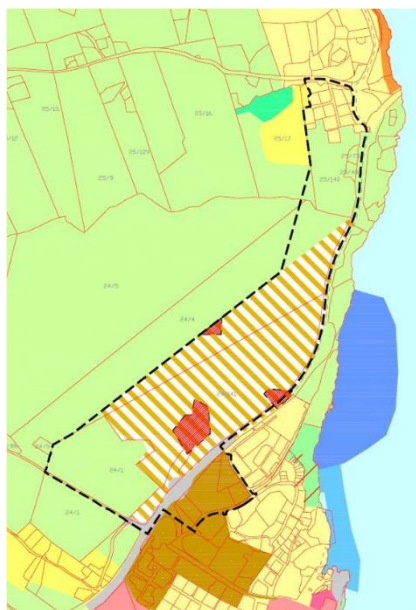
Det vert utarbeidd ein områderereguleringsplan med konsekvensutgreiing for områda Langelandskogen og delar av Frekhaug nord. Samla er planområdet 322 dekar stort. Formålet med planen er å legge til rette for utvikling av Langelandskogen og Frekhaug nord med:

- Service- og tenesteytande funksjonar:
 - Ungdomsskule
 - Symjehall
 - Kyrke/forsamlingshus/kulturhus
 - Barnehage
 - Omsorgbustader
- 300 - 500 bustader

Planen skal óg vurdere behov for kontor/næring (ikkje handel)

4 Planstatus

I gjeldande arealdel til Meland sin kommuneplan (KPA 2014-2025) er Langelandskogen sett av som eit utbyggingsområde med krav om felles planlegging (felt BT_2). Delar av Frekhaug nord omfattar eit sentralt liggande ubygd våtmarksområde i Frekhaug sentrum (vert omtalt som «sentrumstomta») og er sett av til sentrumsformål i gjeldande områdeplan for Frekhaug senter (Plan-ID 1256 2010 0004).



Til venstre: Formål i gjeldande KDP med planen si varslingsgrense markert med stipla svart linje. Heilt i nord er området sett av til bustadformål (eksisterande bustadfelt) samt LNFR-areal. Dei sentrale delane av Langelandskogen er sett av til kombinert busetnad- og anleggsformål. I sørvest er det regulert til LNFR (eksisterande gardsbruk/dyrka mark). I søraust er det sett av til vegareal og sentrumsføreomål (sentrumstomta). Til høgre: Føreomål i områdeplan for Frekhaug senter sett i forhold til planen si varslingsgrense i søraust. Sentrumstomta er vist som sentrumsformål med sentral gangakse i sørvest-nordaust-retning og tverrgåande køyreveg i aust-vest-retning.

5 Bakgrunn for planarbeidet

Planinitiativet for regulering av Langelandskogen kjem frå Vest-Land eiendom AS. Mesteparten av Langelandskogen er privateigd og er, som vist på flybiletta, ikkje utbygd. Kommunen sitt behov for tilrettelegging av offentlege funksjonar og ønske om å utvikle tettstaden, gjer at kommunen ynskjer å vere ein aktiv part i planlegginga. Våren 2017 utarbeida Meland kommune ein moglegheitsstudie for området. Formannskapsvedtak FS-73/2017 avklara at moglegheitsstudien skulle ligge til grunn for utarbeiding av planen. Det vart òg vedteke at planarbeidet skal vere eit privat-offentleg samarbeid mellom Meland kommune og Vest-Land eiendom AS. Planarbeidet vart starta opp hausten 2017 med Multiconsult som plankonsulent.

6 Lokalsenter Frekhaug og planområdet – tettstadsutvikling

Frekhaug er markert som lokalsenter for prioritert fortetting i Hordalands fylkeskommune sin Areal- og transportplan for Bergensområdet 2017-2028. I dag er Frekhaug kommunesenteret i Meland kommune. Frå og med januar 2020 vil Frekhaug vere eit lokalsenter i den nye kommunen Alver. Frekhaug vil etter samanslåinga framleis vere viktig som sentrum for service- og tenesteyting for innbyggjarane på Holsnøy og Flatøy. Langelandskogen si sentrale plassering ved Frekhaug sentrum, med offentlege funksjonar i kort avstand til kollektivtilbod, andre offentlege og private tenestetilbod, arbeidsplassar, handel og fjorden utgjer ei klimavennleg areal- og transporttilrettelegging.

Utvikling av Langelandskogen og Frekhaug nord er definert av Meland kommune som ei sentrumsutviding. Gjennom tilrettelegging i områdeplanen er også ambisjonen at Frekhaug, Lonena, Langelandskogen, Fosse/Fossesjøen og Sagstad skal koplust saman, og på den måte styrke området sin stadsidentitet.

7 Berekraftig mobilitet

Berekraftig prinsipp for mobilitet er godt forankra i områdeplanen sitt planprogram. Mobilitet i områdeplanen handlar ikkje berre om effektiv trafikk/transport og forflytting:

Mobilitet og folkehelse

Frekhaug, Langelandskogen, Lonena, Fosse/Fossesjøen og Sagstad skal med områdeplanen koplust saman. Frekhaugområdet er per i dag bilbasert. Grepet i områdeplanen skal byggje opp under nasjonale målsettingar om nullvekst i biltrafikken. Ein skal vektlegge løysingar som gjer det attraktivt å gå, sykle og bruke kollektivtransport, og som i størst mogeleg grad reduserer behovet for privatbilbruk. Nærleik til Frekhaug og tilboda ein finne der, busshaldeplass og båtrute til Bergen gir store fordelar. Tilnærming vil også gi utslag for folkehelse, tryggleik og for deltaking i samfunnet.

Blågrøn infrastruktur og identitet

Dei blågrøne strukturane er viktig med omsyn til klimatilpassing, men også som trivsel- og identitetsskapande element. Frekhaug-området skal etter utbygginga på Langelandskogen framleis vere ein stad med grønne kvaliteter og grøn identitet. Frekhaug skal også vere ein stad som inviterer til fysisk aktivitet. For å opne dette må det i områdeplanen verte etablert gode fysiske samband for den mjuke ferdselen som har blågrøn funksjon og karakter. Det vil vere viktig at gang- og sykkelveggar, stiar, snarveggar og turløyper like mykje som bekkar, vasspegel og våtmarksområdet og skogsområdet blir både funksjonelt og estetisk ein del av ein samanhengande blågrøn infrastruktur på Langelandskogen.

Men det handlar også om tilrettelegging for solide løysingar som taklar klimaendringar, om tiltak som gir betre folkehelse, trivsel i kvardagen og som skaper tilhøyrsele og identitet hos innbyggjarane.

8 Relevante pågåande planarbeid/prosjekt

8.1 Lyssett turveg i friområdet Storeknappen

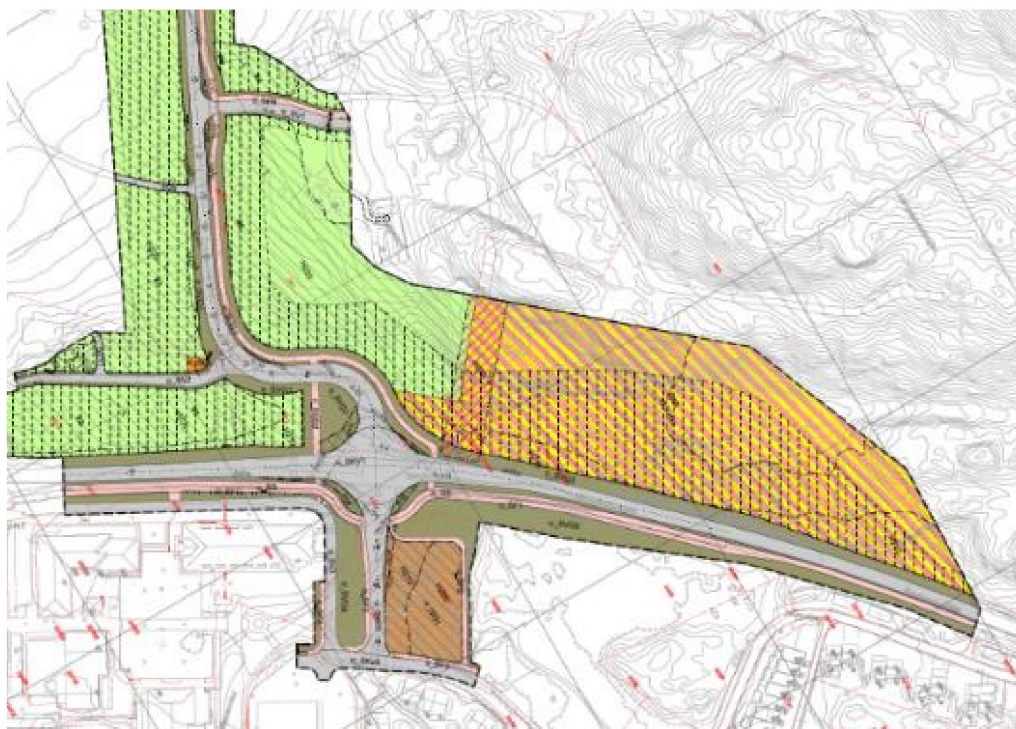
Meland kommune har hausten 2018 satt i gang skisseprosjektering av ein delvis lyssett turveg i friområdet Storeknappen. Turvegen skal ha en hovudtrase og sekundære trasear, utsiktspunkt og møteplassar, med meir. Turvegen skal byggast trinnvis og vert mellom anna kopla til Frekhaug sentrum gjennom Langelandskogen. Det er også eit mål at gang- og sykkelveg, stiar og tverrsamband på kryss og tvers av Langelandskogen vert kopla på turvegen. Skisseprosjektet er for tida under utføring og vil vere ferdigstilt våren 2019.

8.2 Pågåande planarbeid som gir føringar for tilkomstval i sør

Reguleringsplan for fv. 564 Frekhaugkrysset, inkl. utbetring av fv. 244.

Plan-ID 1256 2017 0003

Statens vegvesen held på med å regulere nytt kryss frå Rosslandsvegen (fv. 564) til Frekhaug. Dette er ein eigen reguleringsplan som er ein del av Nordhordlandspakken. I denne planen er det føreslått ei rundkøring omtrent på same stad som avkøyringa frå fv. 564 til Frekhaug sentrum ligg i dag. Planen inkluderer også ei kopling til Sagstadvegen (fv. 244) frå rundkøyring. Det har vore avklart under prosessen at Staten vegvesen ikkje vil tillate tilkomst til Langelandskogen direkte frå den nye rundkøyringa. Vegtilkomst på den sørlege sida av Langelandskogen må nødvendigvis skje via Sagstadsvegen (fv 244). Veg for gåande og syklande ligg i denne planen langs vegane med kryssing i plan. Løysingane for kryss og gang- og sykkelveg som Statens vegvesen legg til grunn i planen vil vere førande for både tilkomst og interne vegløyser i Langelandskogen områdeplan.



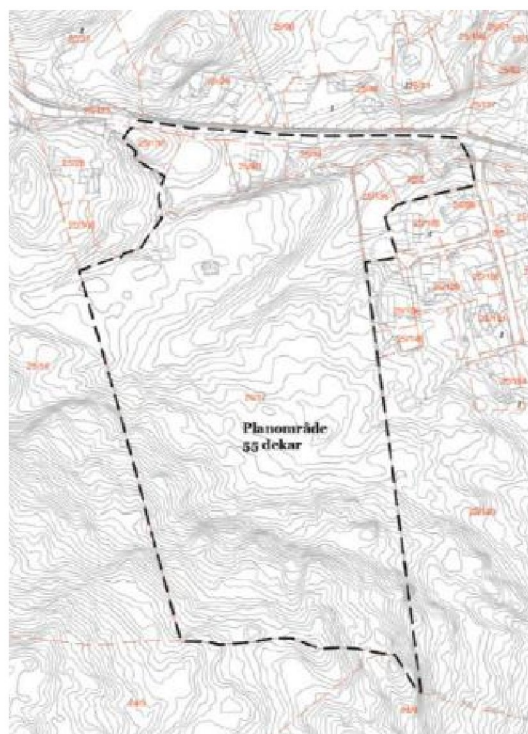
8.3 Pågåande planarbeid som kan gi alternative tilkomstval i nord



Reguleringsplan for fv. 245 Fosse-Moldekleiv

Plan-ID 1256 2016 0012

Statens vegvesen legg til rette for utbetring av delar av fv. 245, og etablering av gang- og sykkeltilbod på strekninga Fosse–Moldekleiv. Planområdet er på ca. 700 dekar. Planen omfattar utbetring av eksisterande veg på ein 3,5 km lang strekning og bygging av gang- og sykkelveg på delar av strekningen, samt justering av eksisterande avkøyrser, kryss og kollektivhaldeplassar. Biletet til venstre viser berre relevant utsnitt av planområdet ved Fossekrysset som overlappar Langelandskogen sitt planområde. Det er ikkje avklart med Statens vegvesen om det vil vere aktuelt eller realistisk med tilkomst til Langelandskogen frå Fossekrysset.



Detaljregulering Fosse Gnr/Bnr 25/17, 14, m.fl.

Plan-ID 1256 2016 0005

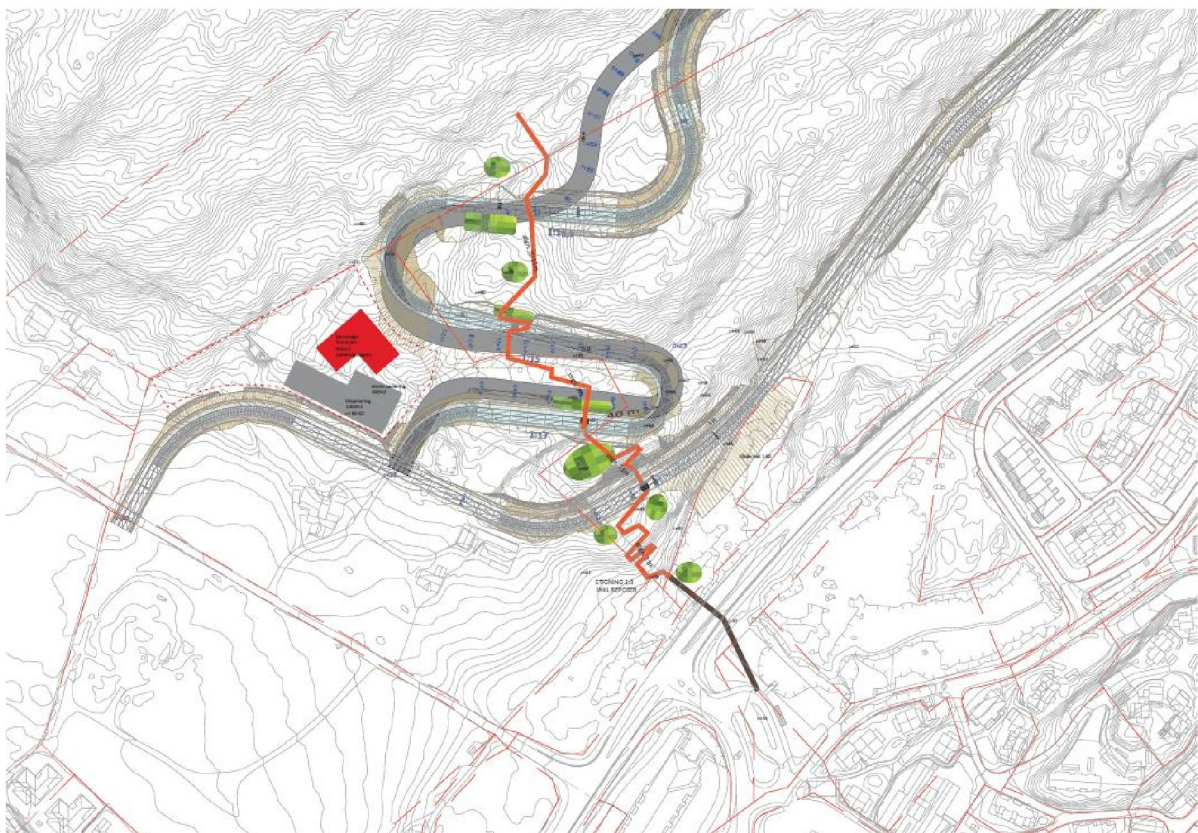
Planen grenser til Langelandskogen sin varslingsgrense i nordvest. Planen sin intensjon er å ivareta eksisterande hovudhus, tilrettelegge for selskapslokale med mogleg overnatting, einebustader, rekkehus, tomannsbustader og leiligheter med tilhørande anlegg og parsellhagar. Planarbeidet vart starta opp i 2017.

Tilkomst til dette området er førebels føreslått av forslagstillar løyst med eit T-kryss frå Fossevegen. I samband med skissering av forslag til utviklingsalternativ til konsekvensutgreiinga i Langelandskogen områdeplan, har ein skissert ei løysing der gang- og sykkel og/eller biltilkomst til Langelandskogen kan skje via same T-kryss som i denne planen. Ei slik tilnærming / tiltak vil sannsynlegvis krevje ei form for oppgradering av relevante delar av Fossevegen.

9 Mobilitetstiltak i områdeplanen

9.1 Allmenning

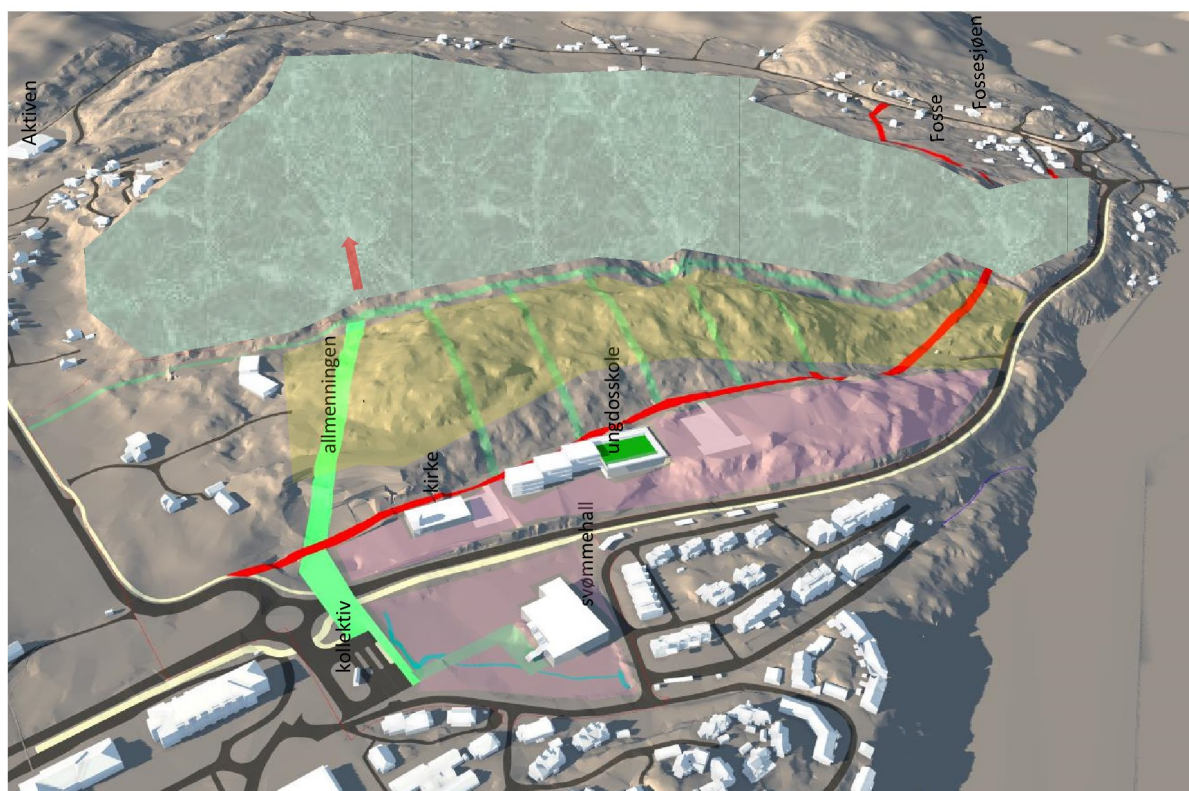
Det skal etablerast ein sentral allmenning som bind saman sentrum, utbyggingsområdet i Langelandskogen og turområda i Storeknappen. Allmenningen skal vere ein ferdselskorridor for mjuke trafikantar, aktivitetsområde og møteplass, samt vere ei sterk visuell og fysisk samanbinding mellom sentrum, Langelandskogen og Storeknappen. Det skal kjennes naturlig og trygt å gå fra Havnevegen over til allmenningen. Allmenningen skal gå frå sentrumstomta/kollektivhaldeplassen, over fotgjengarovergang i planlagt ny rundkøyring på fv 564, og heilt opp til skogen i friområdet. Uteområde i nye offentlige bygningar og fellesområde, inngangsparti, forhagar, leikeplasser, mfl. i den nye bygningsmassen med bustadar langs allmenningen vert orientert mot allmenningen for å auke opplevinga og verdien til allmenningen. Allmenningen skal ha offentleg karakter.



Allmenningen vert vist over skissert som ei samanhengande trapp som knyt seg til aktivitetsområde/møteplassar

9.2 Samanhengande gang- og sykkelsamband nord-sør

Det skal etablerast gang- og sykkelsamband frå nord til sør gjennom heile planområdet for å kople Fosse/Fossesjøen med Langelandskogen. Dagens turveg på den gamle driftevegen i Langelandskogen kan førast vidare til Fosse/Fossesjøen, anten som separat gang- og sykkelveg eller som eit tilbod langs hovudkøyrevegen (dersom biltilkomst til Langelandskogen blir frå nord). Med dette vil ikkje berre dei nye offentlege funksjonane på Langelandskogen verte lettare å nå frå nord (Fosse/Fossesjøen), men også andre målpunkt på Sagstad (Sagstad barneskule og idrettsområdet Aktiven) og Frekhaug sentrum. Denne koplinga blir vesentleg når det blir fleire bustadar og målpunkt på Fosse/Fossesjøen. I sør skal gang- og sykkelsambandet koplast på planlagt sykkelveg til Sagstadsvegen/ fv. 244 og krysse allmenningen vest for fv. 564.



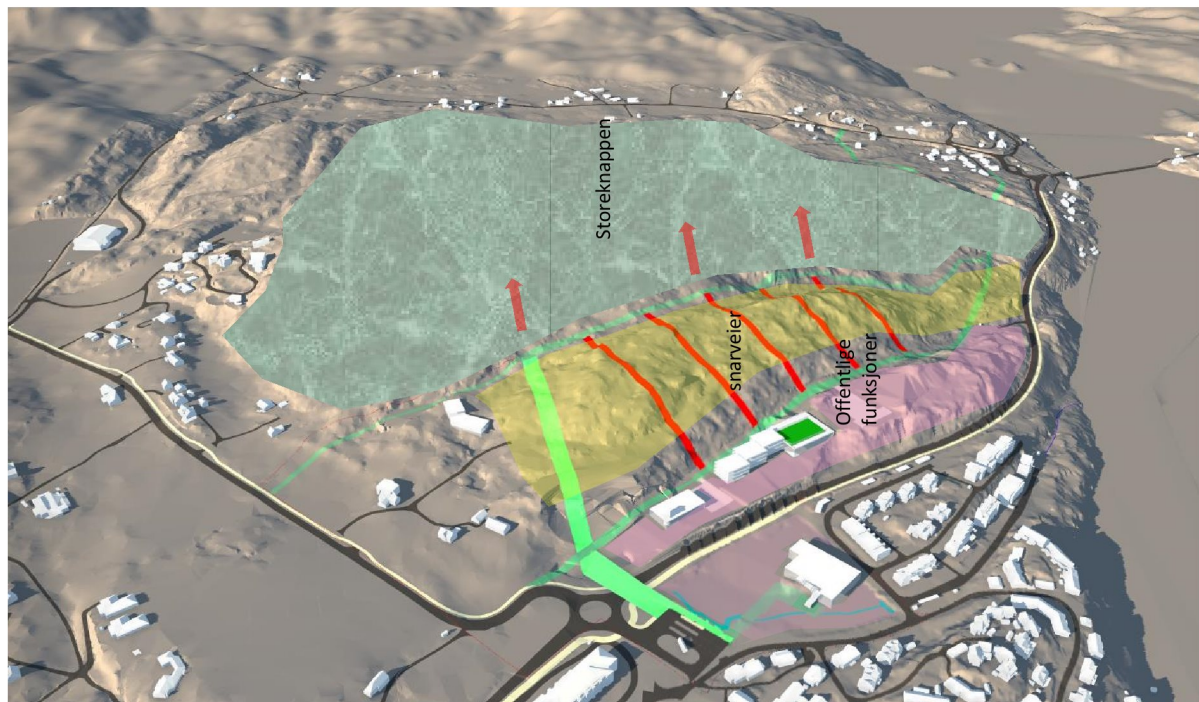
Raud linje i illustrasjonen viser eit samanhengande gang- og sykkelsamband mellom Fossevegen til Sagstadsvegen/Frekhaug sentrum. Tiltaket vil gi ein trygg skuleveg frå Fosse til både Sagstad barneskule og den nye ungdomsskulen på Frekhaug. Sti i vest som blir grense til friområdet skal også koplast på gang- og sykkelnettet.

9.3 Sti som grenseovergang til friområdet i vest

Det skal etablerast ein sti som fysisk avklarar grensa mellom den nye byggeområdet øvst i Langelandskogen (i vest) med friområdet. Stien vert også kopla på gang- og sykkelvegane til Fosse i nord og med Sagstadvegen i sør. Stien vil også fungere som påkopling/inngangssone til skogstinettet og den nye lyssette turvegen som er under planlegging i Storeknappen.

9.4 Tverrsamband

I tillegg til den sentrale allmenningen skal det på tvers av det nye byggeområdet gå gangsamband/snarvegar til gang- og sykkelvegen. Disse skal ytterlegare styrke ferdsele frå og til bustadområdet, dei nye offentlege funksjonane og sentrum. Sambanda vil også vere med på å strukturere bustadområdet.

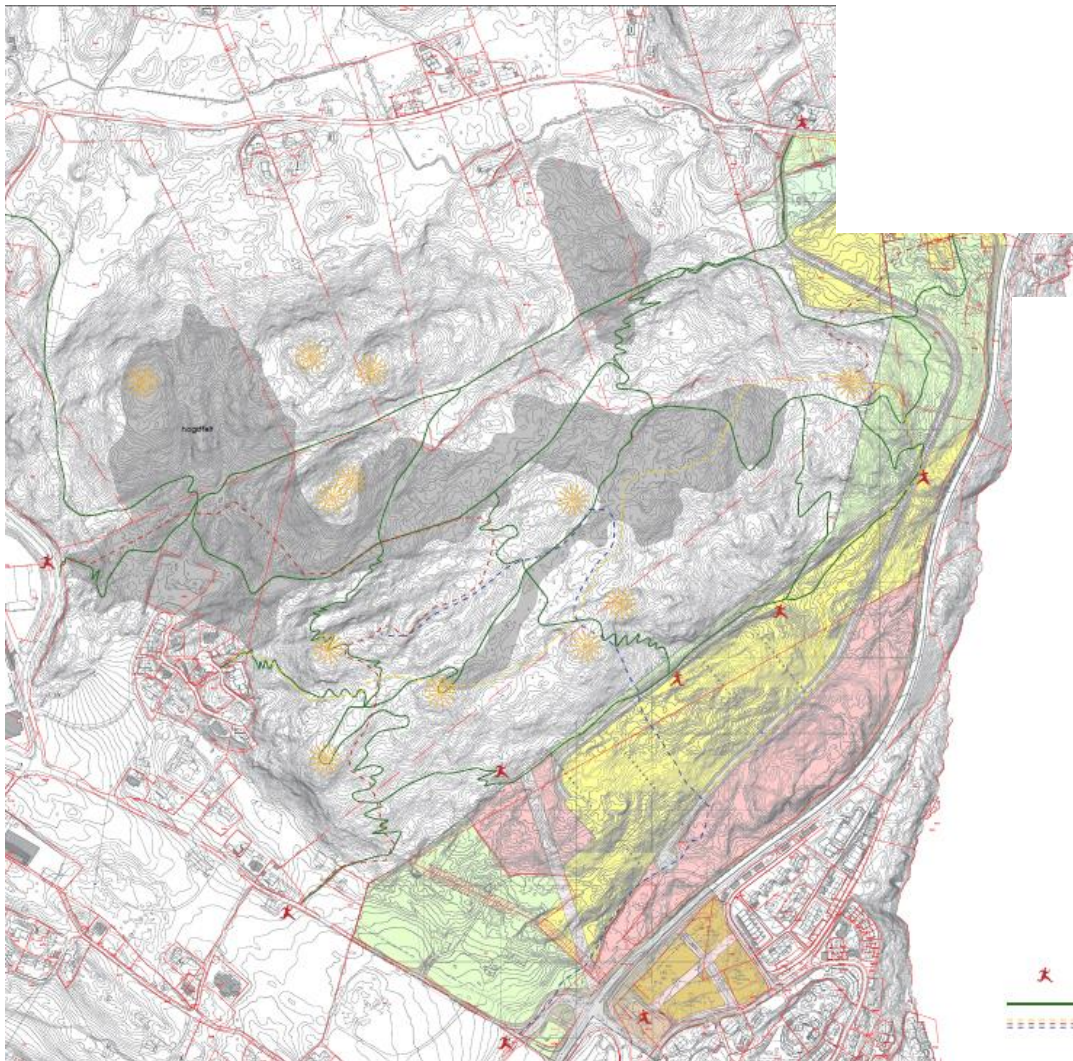


10 Skildring av førebels utkast til KU-alternativa

Planarbeidet utløyer krav om konsekvensutgreiing jf. Forskrift om konsekvensutgreiing. I planprogrammet kapittel 8.1 er det avklara at i planarbeidet skal det utgreiast to utviklingsalternativ. I det følgande skildrar vi førebelse utkast for utviklingsalternativ for Langelandskogen.

10.1 ALTERNATIV 0

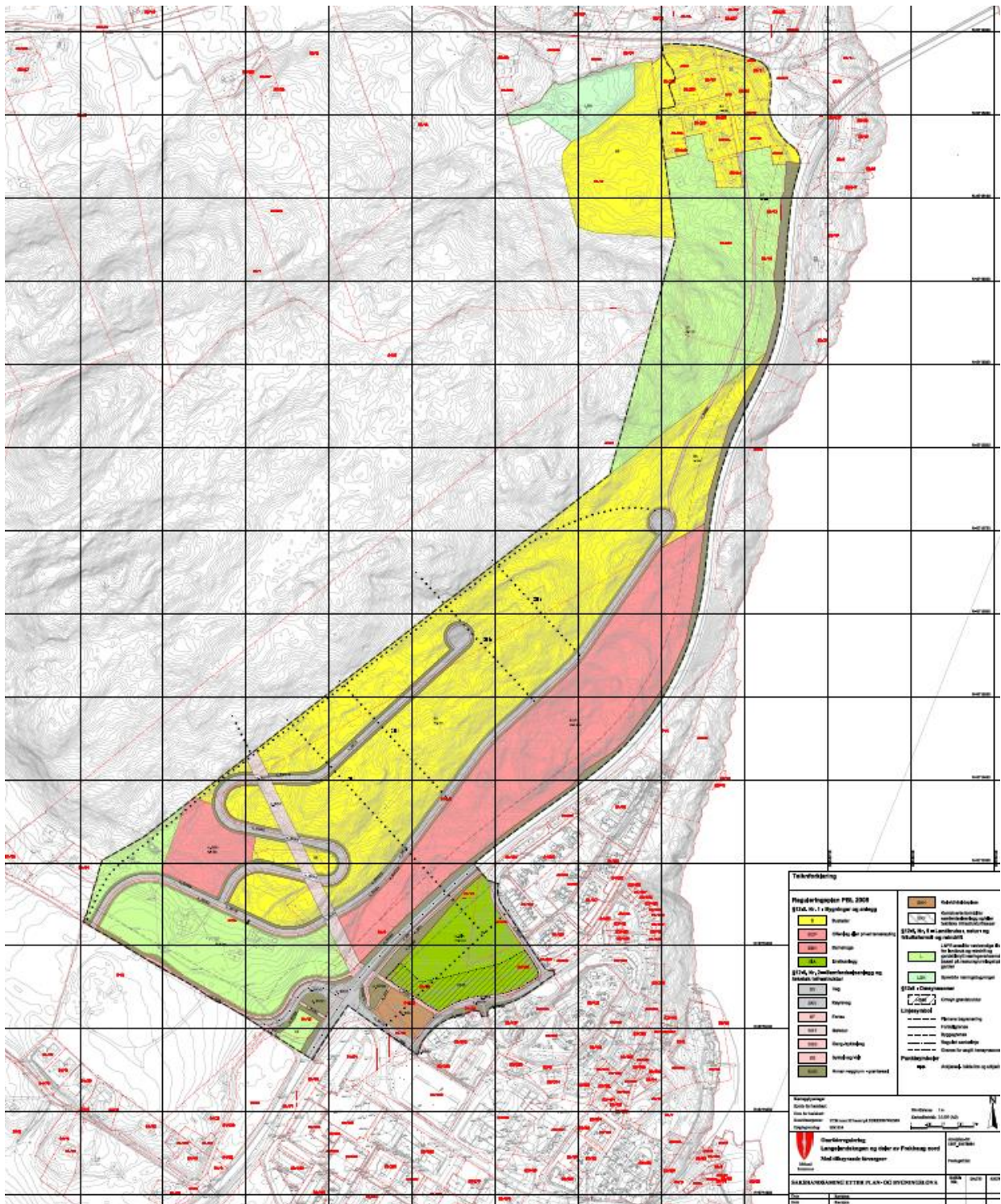
- Tverrgående allmenning går frå sentrumstomta over fotgjengerovergang ved planlagt rundkøyring på fv 564 og opp til friområdet Storeknappen gjennom bustad- og barnehageområdet. Førebels er formålet vist som gatetun.
- Sentrumstomta er vist som sentrumsformål slik det er regulert i gjeldande områdeplan for Frekhaug senter.
- Frekhaugkrysset er vist som i Statens vegvesen sitt vegplanforslag (fv 564 Frekhaugkrysset/ ny rundkøyring) inklusiv utbetring av fv 244 med gang- og sykkelveg og utvida areal med kollektivhaldeplass sør for sentrumstomta.
- Ungdomsskule, symjehall, kyrkje/forsamlingshus er antatt plassert vest for fv 564, i rekke langs fylkesveg. Området er nærmast dagens Frekhaug sentrum. Omsorgsbustadar er også antatt plassert her. Området for desse funksjonane er vist som formål «offentlig og privat tenesteyting».
- LNFR-område/dyrka mark i sør langs fv 244/Sagstadvegen vert verna og er vist som i gjeldande KPA.
- Tilkomst til Langelandskogen er vist med T- kryss frå Fossevegen i nord (utanfor planområdet) og gjennom både ubygd bustadfelt på Fosse (pågåande reguleringsplan) og LNFR/skogsområde i nord. Hovudvegen er både gang- og sykkelveg og bilveg og gir tilkomst til dei offentlege funksjonane. Bilvegen er blindveg, men gang- og sykkelvegen er ført vidare til fotgjengarovergang i planlagd rundkøyring på fv 564 og allmenningen.
- En sekundær veg går fra hovudvegen til bustadområdet og barnehagen. Vegen får bygg kun på austsida. Sti/gang- og sykkelareal følgjer den sekundære vegen. Stien blir grenseovergang i vest og kopla på stiane i friområdet.
- Moderat utnytting: Tillaten byggehøgde 3 etasjar – 10 meter. Lavblokk, terrasseblokk, alle typar samanbygde småhus. 1-p-plass per bustad. ca. 300 bustadar



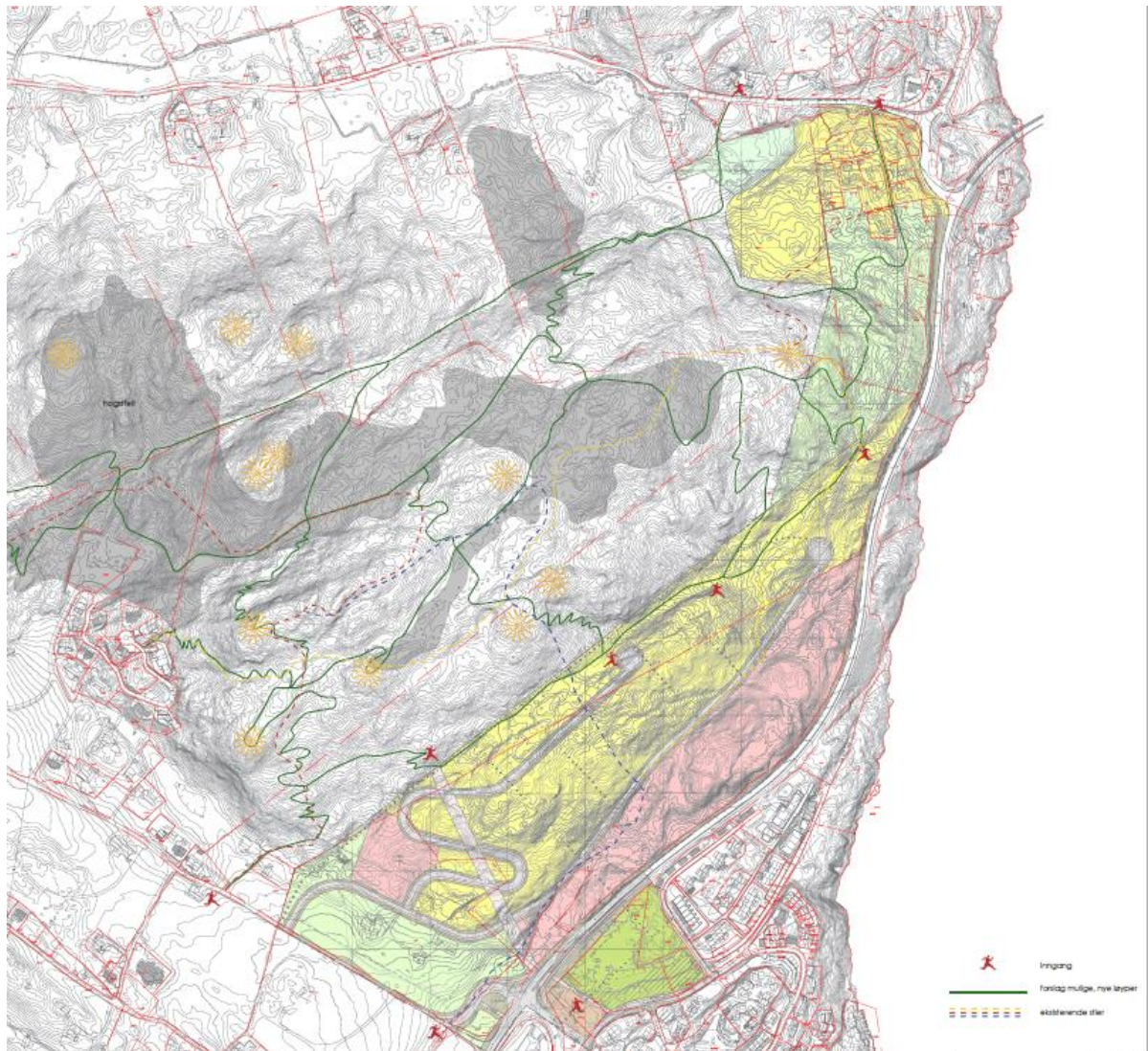
Mogelig kopling opp mot turveg Storeknappen – KU- Alternativ 0

10.2 ALTERNATIV 1

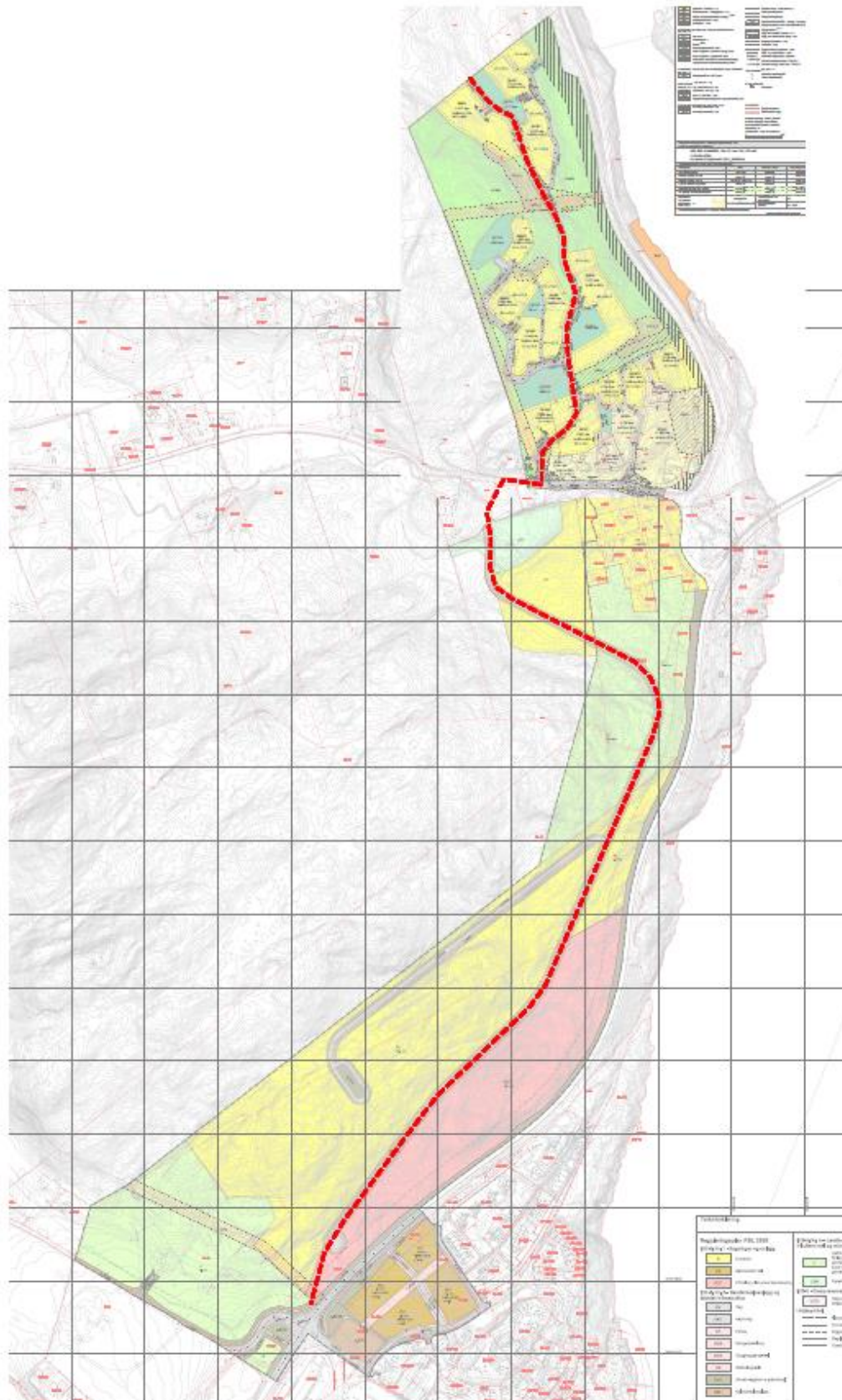
- Tverrgående allmenning går fra sentrumstomten over fotgjengerovergang ved planlagt rundkøyring på fv 564 og opp til friområdet Storeknappen gjennom nytt bustadområde. Allmenningen er vist med formål gatetun.
- Sentrumstomta er vist med idrettsformål, antatt til symjehall (jf. vedtak i formannskapet) og ei omsynsone grøntstruktur for å sikre vassveg i sentrumstomta/våtmarksområdet.
- Frekhaugkrysset er vist som i Statens vegvesen sitt vegplanforslag (fv 564 Frekhaugkrysset/ny rundkøyring) inklusiv utbetring av fv 244 med gang- og sykkelveg og utvida areal med kollektivhaldeplass sør for sentrumstomta.
- Ungdomsskule, kyrkje/forsamlingshus er antatt plassert vest for fv 564, i rekke langs fylkesveg. Området er nærmast dagens Frekhaug sentrum. Omsorgsbustadar er også antatt plassert her. Området for desse funksjonane er vist som formål «offentleg og privat tenesteyting».
- Tilkomst til Langelandskogen er vist med T- kryss fra Sagstadsvegen fv 244 nærmast mogeleg den nordvestlege grensa mellom 24/1 og 24/54. Vegen er ført over dyrka mark/LNFR. Hovudvegen er både gang- og sykkelveg og bilveg og fører til dei offentlige funksjonane langs fv 564 ved å svinge seg inn og over eksisterande jordbruksveg. Bilvegen er blindveg, men gang- og sykkelvegen held fram nordover og koplår området med Fosse. Gang- og sykkelvegen går gjennom LNFR/skogsareal i nord.
- Ein sekundærveg går frå hovudvegen omtrent der driftsvegen til 24/1 går i dag. Denne sekundære vegen har to svingar for å komme opp i kollen og held fram vidare inn i bustadområdet. Vegen gir bygg på begge sider (aust- og vestsida)
- LNFR-areal/dyrka mark på nordsida av hovudvegen blir sett av til bustad og barnehageformål. Den nye vegen definerer grenseovergang mellom byggeområda og dyrka mark.
- Sti/gang-sykelareal følgjer plangrensa og bustadsområdet på vestsida. Stien blir grenseovergang i vest og vert koplå på stiane i friområdet.
- Høg utnytting: Tillaten byggehøgde 4 høgder + tilbaketrukke 5. høgde utvalde stadar – 16 meter. Blokk, terrasseblokk, alle typar samanbygde småhus. 1-plass per bustad. ca. 500 bustadar.



Utkast plankart for KU-Alternativ 1



Mogleg kopling opp mot turveg Storeknappen – KU- Alternativ 1



Illustrasjonen viser alternativ 0 med mogleg kopling med gang- og sykkelveg mellom Langelandskogen/Frekhaug og Fosse/Fossesjøen. Tilsvarende gang- og sykkelveg kan også etablerast som vist i alternativ 1, enten gjennom Fosse bustadfelt (under regulering) eller med å kople den på eksisterande veg i eksisterande bustadfelt.