

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Kristin Nåmdal	FA - L12	17/1245

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
101/2017	Formannskapet	PS	20.09.2017

Oppstart og organisering av områderegulering Langelandskogen og Frekhaug nord

Saksopplysningar:

Bakgrunn

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 fått utført ei mulighetstudie. Den drøfter utviklinga av Langelandskogen, korleis vi kan legge til rette for ei god utvikling av Frekhaug som senter, og rollefordelinga mellom Frekhaug - Langelandskogen - Fossesjøen. Mulighetstudien har vore presentert for formannskapet i møte 29.03.17.

I FS -73/2017 vedtok formannskapet i Meland at tilrådingane i mulighetsstudien for Langelandskogen vert lagt til grunn for arbeidet med områdereguleringsplan. Administrasjon fekk i oppdrag å sjå på muligheter for eit offentleg / privat plansamarbeid i utarbeidinga av områdeplanen.

Vurdering

Plantema

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 innbyggerane? I det vidare arbeidet med områdeplanen bør vi og sjå på korleis nye funksjoner i Langelandskogen og Frekhaug senter kan skape synergier, og gje grunnlag for eit godt og attraktivt lokalsenter i Meland. Rådmann meiner difor at planarbeidet og må omfatte ei eventuell endring av godkjent områderegulering for Frekhaug senter i området mot nord i felt S1 - S5. slik at vi får sett på desse områda i samanheng i planen.



Illustrasjon over område som inngår i områdereguleringa Langelandskogen

Det er fleire tema som peiker seg ut som må sjåast i samanheng i det vidare planarbeidet. Vi må planlegge for attraktive sosiale møteplasser og eit robust og variert offentleg/privat tenestetilbod. 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.

- 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/våren 2017 fått utarbeida ei analyse som drøfter alternative plasseringar av ny kommunal barnehage i sentrum av Frekhaug.

- Bustader særskilt tilrettelagt for heildøgnsstenester

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

- Infrastruktur

Løysning i høve infrastruktur blir ein sentral del av planarbeidet. Eit tema blir korleis vi kan knytte saman Langelandskogen, Frekhaug senter og Sagstad skule/ Fossemyra idrettspark med sine tilbod innan skule og idrett i gode gang og sykkelstrukturer.

I høve til utvikling av Frekhaug som lokalsenter, er plassering av rundkøyring på fv. 564 og gang-og sykkelvegsløysingar til Sagstad skule sentrale for framdrift i planarbeid. Detaljplanlegging av vegprosjekta relatert til Nordhordlandspakken er under arbeid i regi av Statens vegvesen. Det blir varsla oppstart for reguleringsplanen for fv. 564 Frekhaugkrysset inkl. utbedring av fv. 244. i september. Dette planarbeidet vil omhandle detaljregulering av:

- Ombygging av Frekhaugkrysset og tilhøyrande koplingspunkter
- Aktuelt strekk av fv. 564 inkl. GS-anlegg langsmed vegen, oppgradering og nødvendige tilpassingar mot ny regulert situasjon
- Delar av fv. 244 fram til og med avkøyrsløse mot Sagstad skule, utbetring og tilrettelegging for

- eige tilbod til gåande og syklande
- Utbetring av kollektivløysing

Viktige tema utover dette vert å planlegge for det grøne og aktive Frekhaug. Det bør etablerast turveggar og rundløyper i området. Grøntdraget frå Frekhaug til Storeknappen bør styrkast og opnast opp. Reguleringsplanen bør og leggje inn rekkefølgekrav for å etablere gode tur- og snarveggar mot Frekhaug, Sagstad og Fossesjøen, for sikre ei god utvikling av bustadområda.

Plangrense

Den offentlege områdeplanen skal tilrettelegge den overordna strukturen og legge føringar for utrming og utbygging av delområda, framlegg til plangrense er illustrert under. Denne vert tilpassa Statens vegvesen si plangrense i arbeidet med detaljregulering av Frekhaugkryss og utbetring av kollektivløysing mot Sagstad skule.



Organisering av planarbeidet

Plan- og bygningslova påpeiker at områdeplanen er ein kommunal plan, men lova opnar og for at kommunen kan inngå avtale med private aktørar om sjølve utarbeidinga av planen.

Administrasjonen meiner situasjonen i dette området ligg godt til rette for eit slikt offentleg – privat samarbeid, og rår til at kommunen inngår avtale med utbyggjar, der utbyggjar engasjerer plankonsulent som kommunen godkjenner. Administrasjon er i dialog med Vest-Land-Eiendom om å inngå eit offentleg/ privat samarbeid for å gjennomføre områderegulering for Langelandskogen og deler av Frekhaugsenter.

Det er ein føresetnad at plankonsulenten også samarbeider tett med kommunen si fagavdeling. Dette skal sikre at det offentlege har kontroll og styring med planprosessen, samstundes som planen

sikrar ei rasjonell utvikling og gjennomførbare løysingar.

Det er innført eit styringsledd, eit prosjektstyre der rådmannen og utviklaren av området løyser eventuelle konflikter eller usemje som måtte oppstå. Rådmannen må så løfte prinsipielle spørsmål opp til formannskapet, som er politisk styringsgruppe på vegne av kommunestyret.

Folkehelseperspektivet vert ivareteke i planarbeidet
Miljø vert ein del av vurderingane i planarbeidet
Økonomi: tiltaket er knytt opp mot tiltak i økonomiplan

Konklusjon

Meland kommune set gang arbeidet med områderegulering av Langelandskogen og deler av Frekhaug nord. Rådmannen får fullmakt til å inngå avtale med utviklar om val av konsulent og utføring av planarbeidet. Det er ein føresetnad at utviklar av området tek kostnadane med planarbeidet og retter seg etter føringane som vert lagt til grunn for planarbeid og utbygging. For delområder som vert detaljert slik at ein kan gå rett på rammesøknad, dekker utvikler av planområdet kostnadene knytt til behandling av desse.

Formannskapet vert politisk styringsgruppe for arbeidet.

Framlegg til vedtak:

I medhald av §§ 12-2 og 12-8 i Plan- og bygningslova vedtek formannskapet oppstart av arbeid med områderegulering i Langelandskogen og deler av Frekhaug sentrum, som vist på kartutsnitt.

Rådmannen får fullmakt til å inngå avtale med utviklar om val av konsulent og utføring av planarbeidet. Det er ein føresetnad at utviklaren av området tek kostnadane med planarbeidet og retter seg etter føringane som vert lagt til grunn for planarbeid og utbygging.

Formannskapet vert politisk styringsgruppe for arbeidet.

Formannskapet - 101/2017

FS - behandling:

FS - vedtak:

I medhald av §§ 12-2 og 12-8 i Plan- og bygningslova vedtek formannskapet oppstart av arbeid med områderegulering i Langelandskogen og deler av Frekhaug sentrum, som vist på kartutsnitt.

Rådmannen får fullmakt til å inngå avtale med utviklar om val av konsulent og utføring av planarbeidet. Det er ein føresetnad at utviklaren av området tek kostnadane med planarbeidet og

retter seg etter føringane som vert lagt til grunn for planarbeid og utbygging.

Formannskapet vert politisk styringsgruppe for arbeidet.