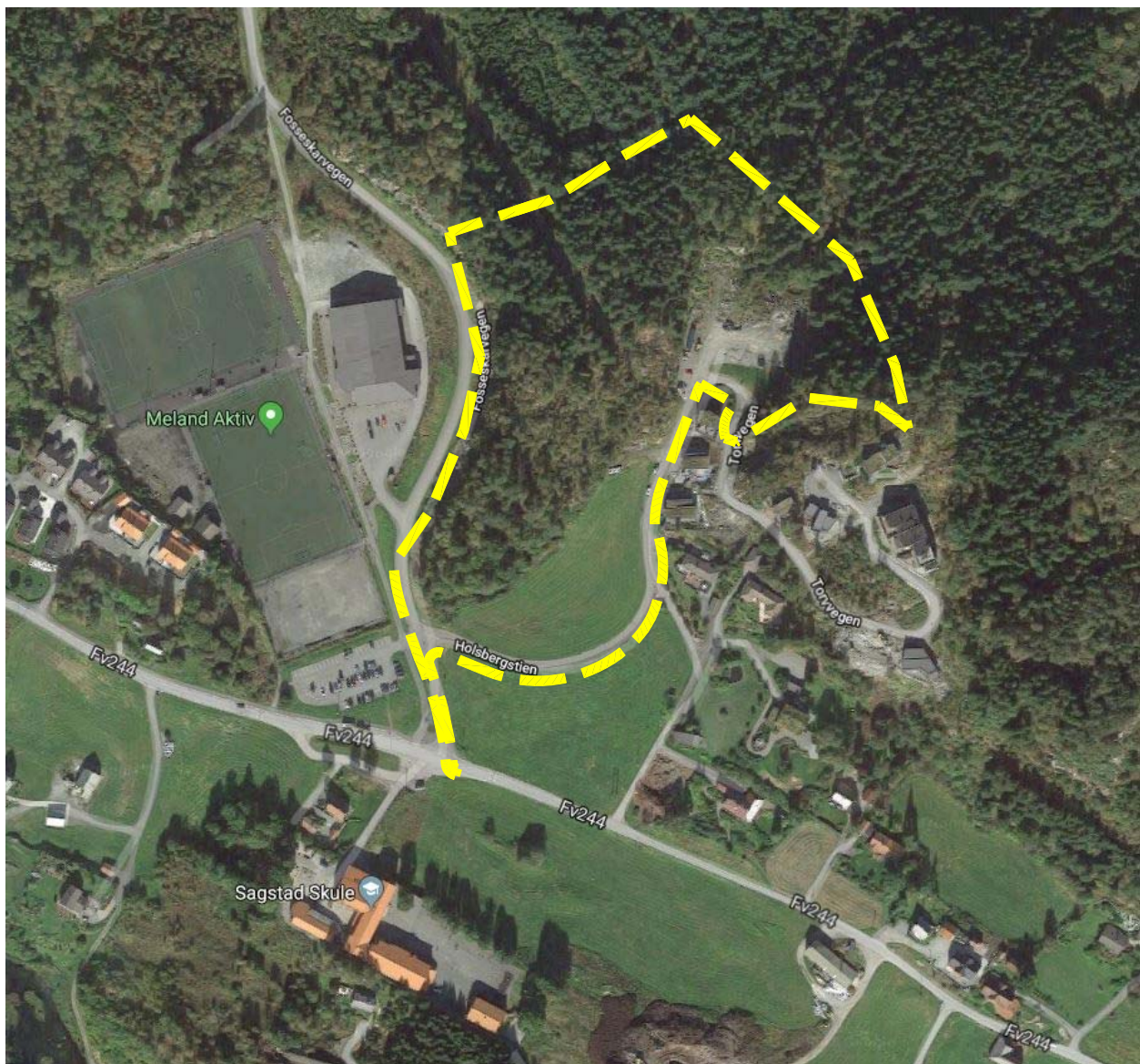


PLANOMTALE

Reguleringsplan for
Langeland B5
gnr. 24 bnr. 7 og 90 m. fl.
Meland kommune



DATERT 04.06.2018

PlanID: 1256_2016 0001
arkivID: 15/2989

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	SAMANDRAG	3
2	NØKKELOPPLYSNINGAR	4
3	BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET	4
4	MEDVERKNAD OG PLANPROSESS.....	5
5	LOKALISERING OG AVGRENSING	5
6	GJELDANDE PLANSTATUS.....	7
7	OMTALE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON).....	9
8	OMTALE AV PLANFORSLAGET	18
9	KONSEKVENSAV PLANFORSLAGET	28
10	UTTALER OG MERKNADER.....	32
11	FORSLAGSSTILLAR SIN AVSLUTTANDE KOMMENTAR	32

1 Samandrag

Planområdet ligg i landlege omgjevnader, samstundes som det er sentralt plassert nær kommunesenteret Frekhaug, Sagstad skule og Fossemyra idrettsanlegg/Meland Aktiv.

Planforslaget legg til rette for ca. 70 nye bueiningar fordelt på einestadtomter, rekkjehus, terrassehus og leilegheitsbygg. Bustadene er illustrert med ei heilskapleg og moderne arkitektur som vil harmonere godt med omgjevnadene. I tillegg opnar planforslaget for etablering av eit næringsbygg for bevertning, aktivitets- og konferansesenter og overnatting. Området får tilkomst frå eksisterande Torvvegen, som er vist med utvida standard til 2-felts veg med fortau fram til avkøyringa til nytt utbyggingsområde. «Hovudvegen» opp i det nye feltet er regulert med fortau. Det er regulert 4 uteopphaldsareal for leik, med ulik kvalitet. Det er og sikra grønkorridor til friluftsområdet Storeknappen ovanfor planområdet. I reguleringsføresegnene er det sett rekkjefølgjekrav om at separat tilbod for gåande og syklande langs fv. 244 Sagstadvegen, frå kryss med Rosslandsvegen til kryss med Fosseskarvegen, skal vere på plass før feltet kan byggjast ut. Eksisterande jordbruksmark er regulert som LNF-område.

FRADA AS er tiltakshavar og ABO Plan & Arkitektur AS er engasjert som plankonsulent. Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS har laga situasjonsplan og illustrasjonar som grunnlag for reguleringsplanen.

4 Medverknad og planprosess

Det vart gjennomført oppstartsmøte med Meland kommune 19.01.2016. Oppstart vart varsla til offentlege og private med brev datert 17.02.16 og med kunngjering i Strilen 19.02.16. Til oppstartsvarselet kom det inn 7 offentlege uttaler og 2 private merknader. Statens vegvesen varsla om krav om rekkjefølgjekrav til gang- og sykkeltilbod langs fv. 244 Sagstadvegen, frå krysset med Frekhaug til Sagstad skule.

I planprosessen vart det den 14.09.2016 halde felles synfaring og møte med Statens vegvesen og Meland kommune vedk. krav frå Statens vegvesen om gang- og sykkeltilbod langs Sagstadvegen før bygging i planområdet.

Undervegs møte med Meland kommune vart gjennomført 06.02.2018.

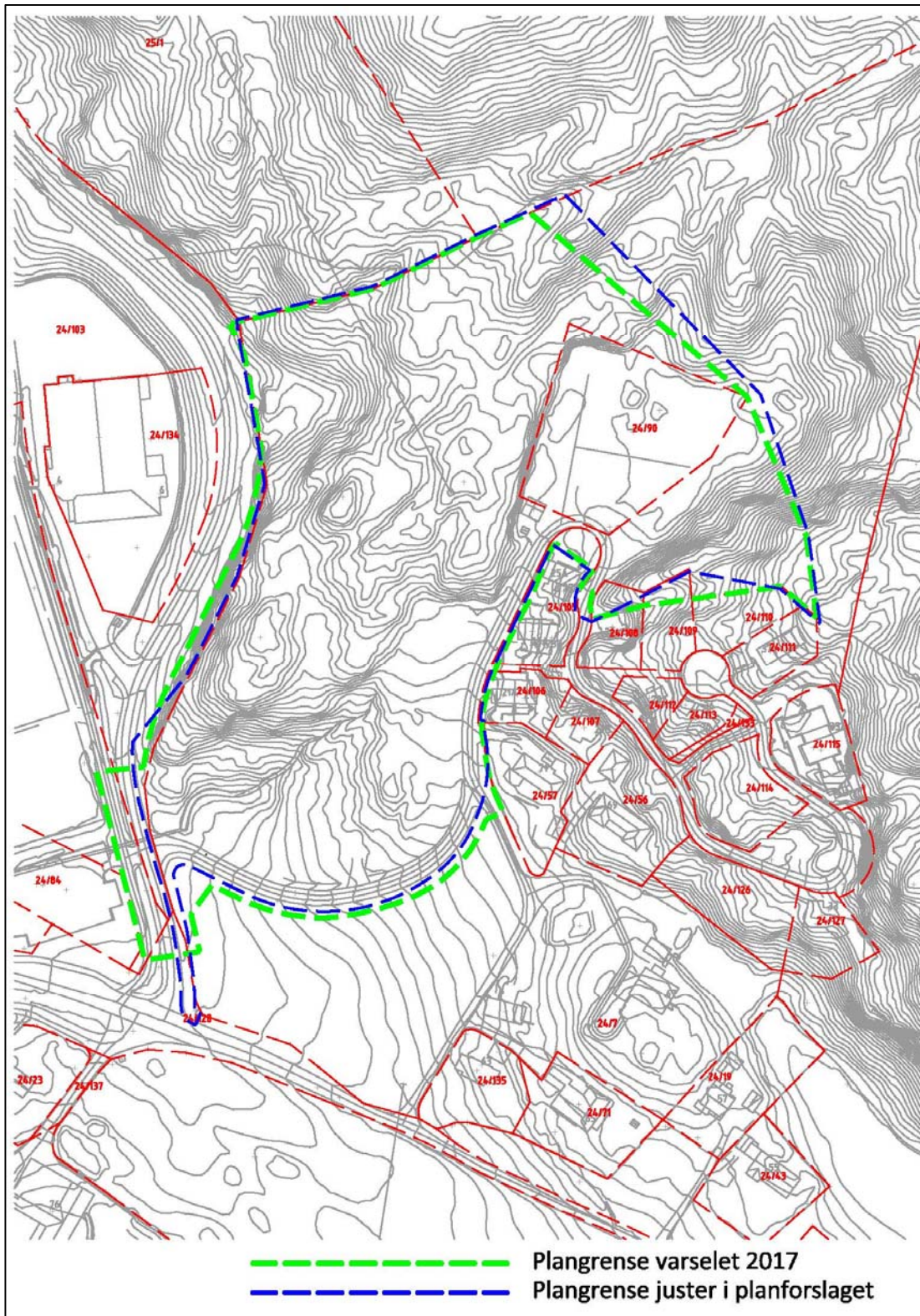
5 Lokalisering og avgrensing

Planområdet er om lag 43 daa og ligg på Langeland i Meland kommune mellom Fosseskarvegen i vest og eksisterande bustadfelt på Langeland i aust. I sør er plangrensa lagt i grøftkant av utvida veg og fortau for Torvvegen. I aust, vest og nord følgjer plangrensa i hovudsak grensa for bustadområde B5 i arealdelen til kommuneplanen.



Figur 2: Oversiktskart som viser lokalisering av planområdet. (Nordhordlandskart.no)

Figur 3 viser avgrensning av planområdet ved oppstart og avgrensning til 1. gangs behandling. Som det fremgår av figuren er det gjort ei lita utviding i nordaust og ei i sør mot Sagstadvegen. Utvidinga i nordaust er ei terrengtilpassing og ligg innanfor eigedom 24/7. Utvidinga i sør er gjort etter pålegg frå Meland kommune om å regulere fortau fram til krysset med Sagstadvegen. Dette området inngår og i planarbeidet for gang- og sykkelveg langs Sagstadvegen som Statens vegvesen har starta opp.

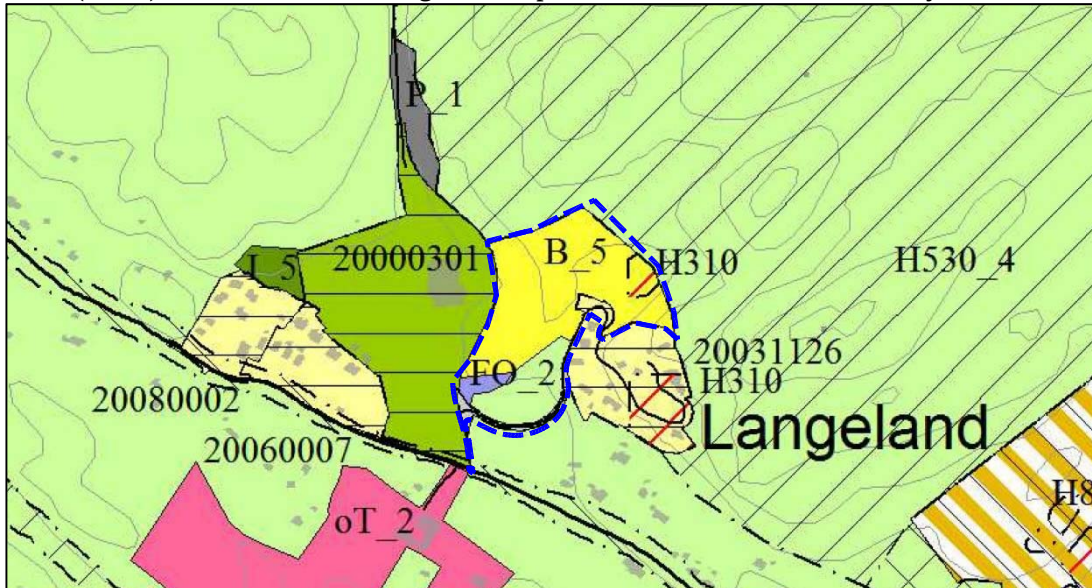


Figur 3: Planavgrensning ved varsel om oppstart og ved 1. gangs behandling.

6 Gjeldande planstatus

6.1 Kommuneplan

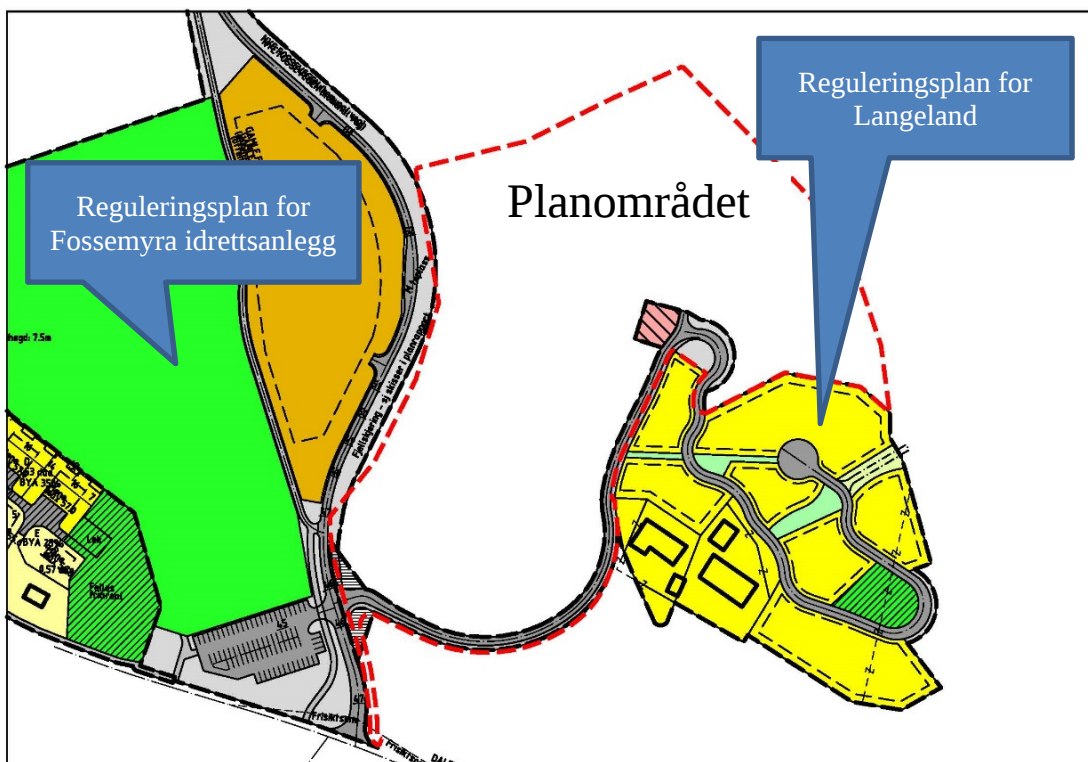
Planområdet er i arealdelen til kommuneplanen 2015-2026, sett av til bustader (B_5), forretning (F_O2) og LNF-område. I føresegnene til kommuneplanen står det at for B_5, skal det i reguleringsplan leggjast til rette for høg utnytting og konsentrert busetnad. Eit lite areal nordaust i planområdet er markert som fareområde skred (H310). LNF-området nord og aust for planområdet er markert med omsynssone friluftsliv (H530_4).



Figur 4: Utklipp frå arealdelen til kommuneplanen 2015-2026. Plangrense i blå stipla linje.

6.2 Reguleringsplan

Planområdet overlappar delvis reguleringsplan for bustadfeltet Langeland (PlanID: 1256_20031126) og ligg inntil reguleringsplanen for Fossemymra idrettsanlegg (PlanID: 1256_20060007), jf. fig. 5.

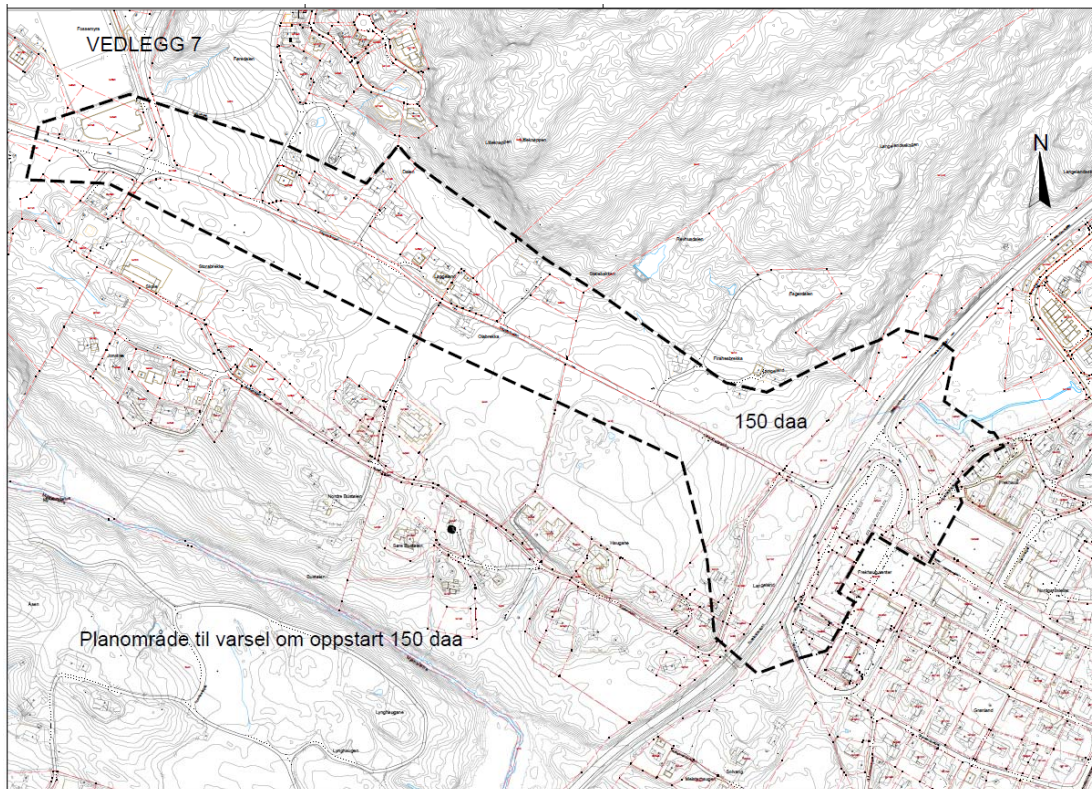


Figur 5: Gjeldande reguleringsplanar som kjem delvis innanfor planområdet.

6.3 Planar under arbeid

Reguleringsplan for fv. 564 Frekhaugkrysset, inkl. utbedring av fv. 244 Sagstadvegen, planid 125620170003

Statens vegvesen har starta opp arbeid med reguleringsplan for fv 244 Frekhaugkrysset og fv. 244 Sagstadvegen. Planen skal leggje til rette for oppgradering av Frekhaugkrysset til rundkøring med tilgrensande areal, samt etablering av gang- og sykkeltilbod langs fv. 244 på strekninga frå Frekhaug sentrum til kryss mot Sagstad skule.

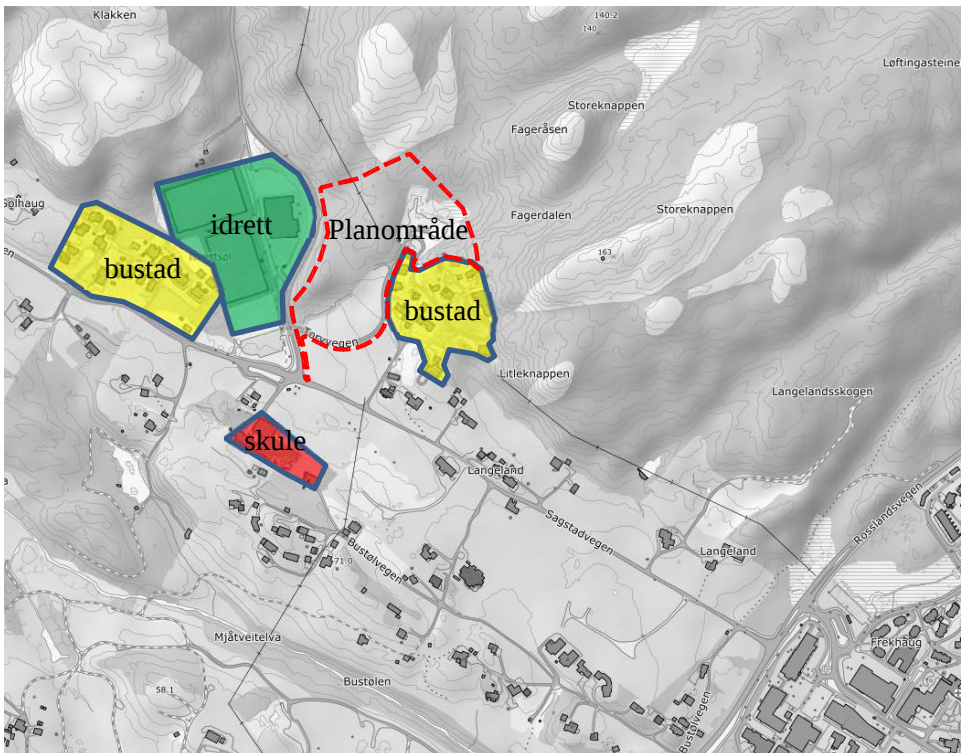


Figur 6. Planomriss for oppstarta reguleringsplan for fv. 564 Frekhaugkrysset og fv. 244 Sagstadvegen.

7 Omtale av planområdet (dagens situasjon)

7.1 Tilstøytande arealbruk

Planområdet ligg i landlege omgjevnader og grensar i aust til eksisterande bustadfelt på Langeland. Dette er eit bustadfelt med einbustader og leilegheiter med høg kvalitet. Bustadfeltet er regulert og bygd ut i regi av same tiltakshavar som for dette planforslaget. I vest ligg Fossemyra idrettsanlegget med hall og banar. Reguleringsending for ny idrettshall/fotballhall vart godkjent i kommunestyret i møte 08.11.2017, sak 106/2017. Vest for idrettsanlegget ligg eit mindre bustadfeltet og på motsett side av fylkesveg 244 Sagstadvegen, ligg Sagstad skule. Området elles består i hovudsak av LNF-område med spreidd busetnad.

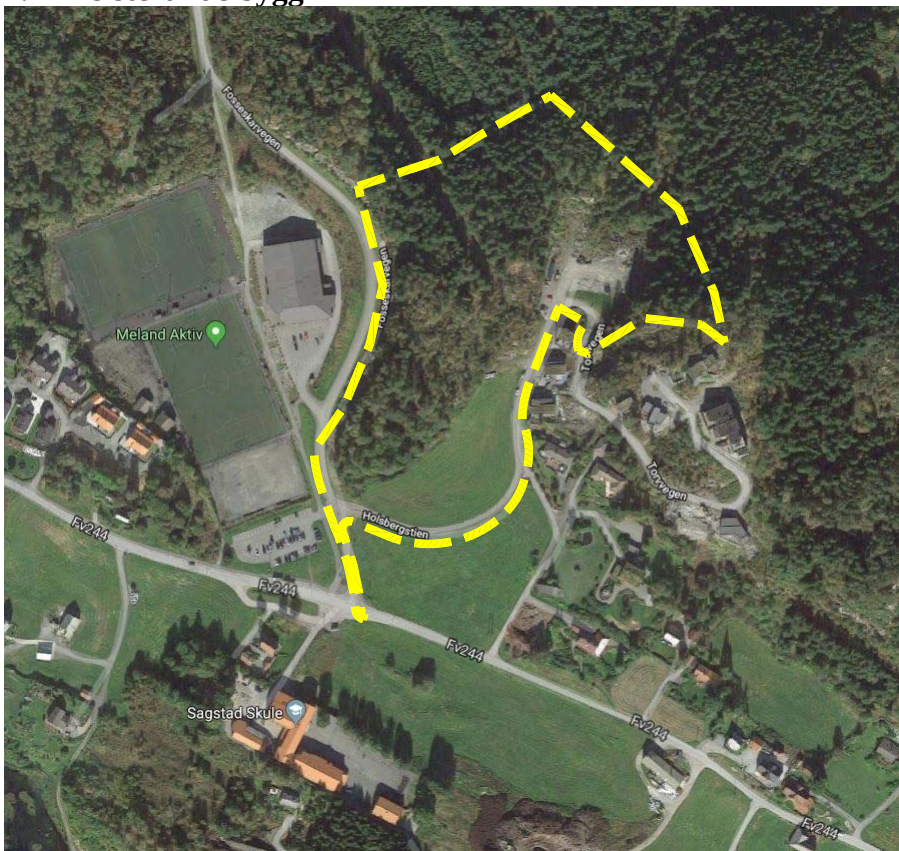


Figur 7. Tilstøytande arealbruk.



Figur 8. Skråfoto over nærområdet. (Nordhordlandskart.no)

7.2 Eksisterande bygg



Figur 9. Flyfoto over planområdet og området rundt.

Det er etablert ein trafostasjon nordaust i planområdet. Utover dette er det ikkje registrerte bygningar innanfor planområdet. I nærliggjande område ligg det einebustader, skule og idrettshall.



Figur 10. Skråfoto av tilgrensande bustadfelt på Langeland, aust for planområdet.

7.3 Topografi og vegetasjon

I rapport "Landskapskartlegging av Hordaland fylke" ligg planområdet i landskapsregion 21 "Ytre kystbygder på Vestlandet" med underklassifisering «Åslandskap».

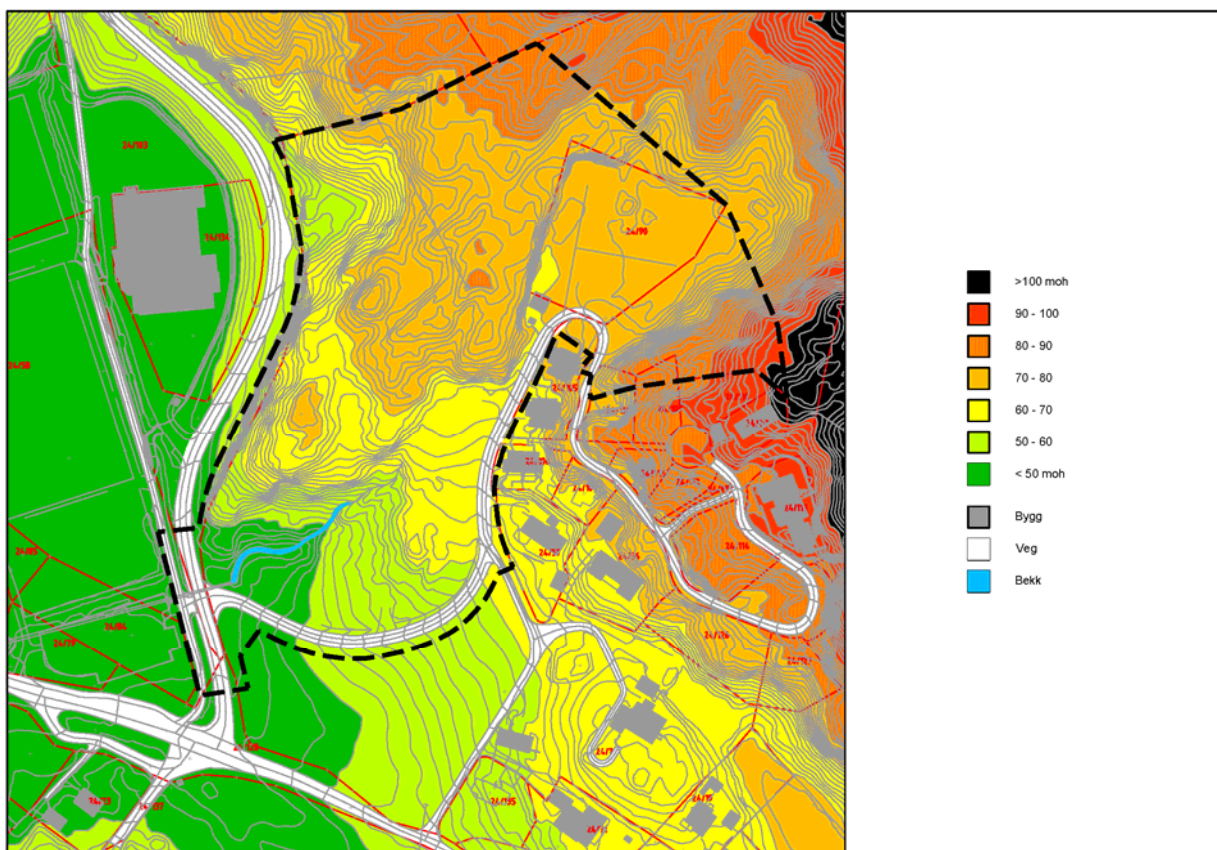
Planområdet skrånar mot sørvest, der høgste del ligg frå kote + 105 og lågaste kote er + 46, jf. høgdelagskart fig. 10.

Berggrunnen i området består i hovudsak av granittisk til syenittisk gneis, stedvis med mesopertitt, stedvis amfibolrik gneis og amfibolitt.

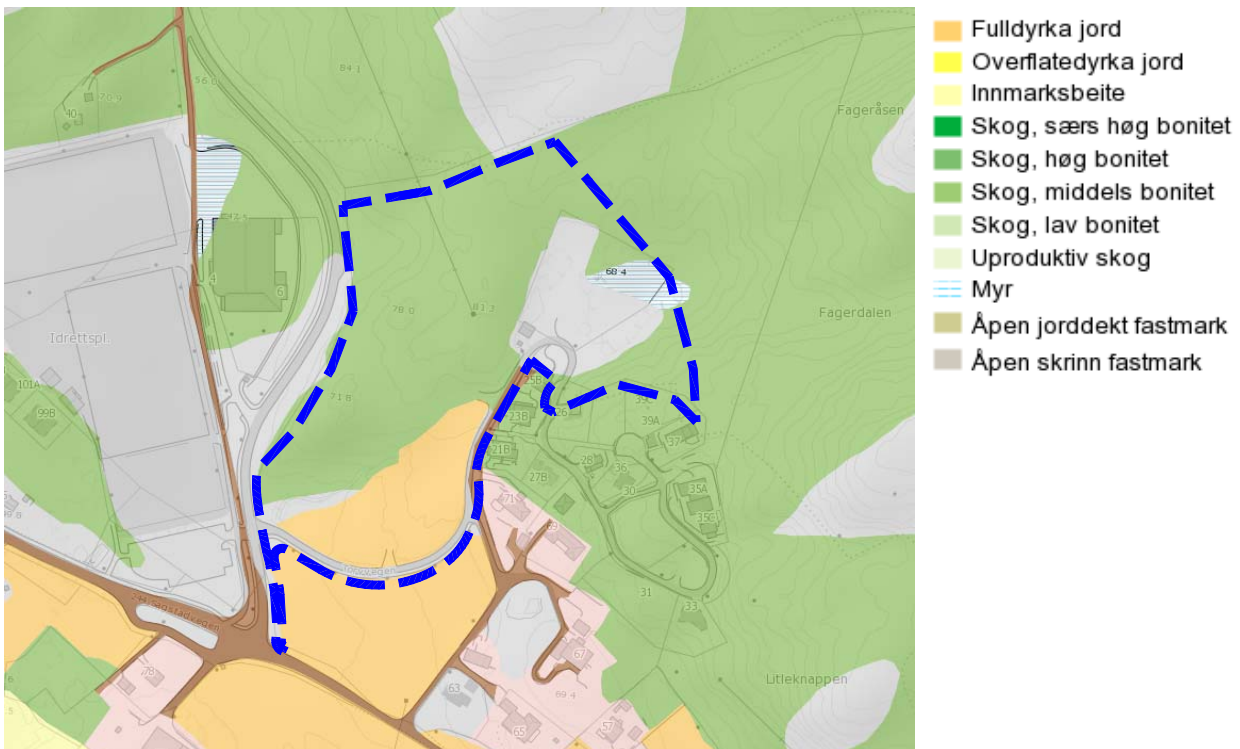
Lausmassedekket er i lausmassekart frå NGU registrert som forvitningsmateriale og bart fjell.

Nordlege delar av området er i Skog og landskap sin oversikt Kilden kartlagt som område med skog med høg bonitet, der hovudtreslaget er gran. Skogen er nyleg hogd. Sørleg del av planområdet er registrert som fulldyrka jord, jf. fig. 10.

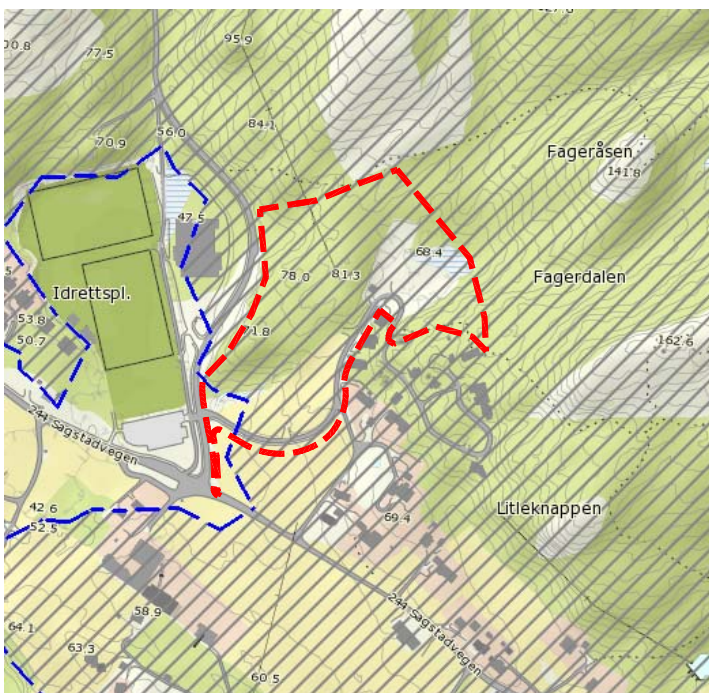
Fig.12 viser marin grense. Berre næringsområde BKB ligg under marin grense.



Figur 11: Temakart som viser høgdefordelinga i planområdet.



Figur 12: Utsnitt av bonitetskart. (Kjelde: Institutt for skog og landskap)



Figur 13: Blå stiplet linje viser marin grense. (Kjelde: NGU)

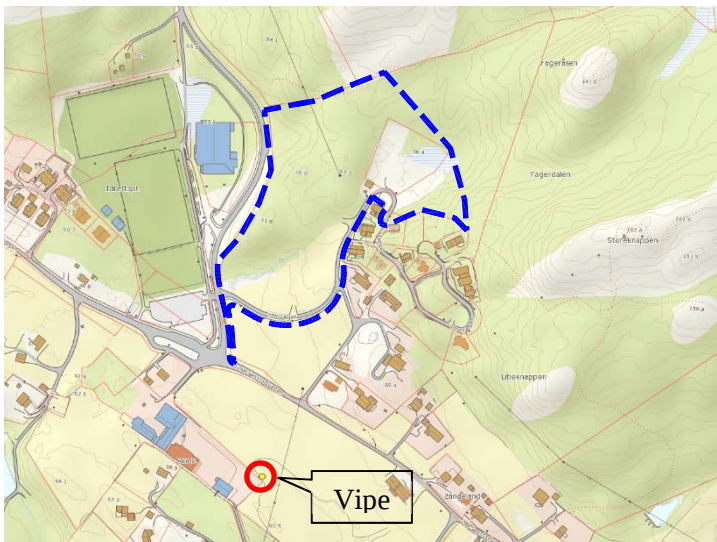
7.4 Soltilhøve

Planområdet er sør- og vestvendt med gode soltilhøve. Vårjamndøger (21.03) kjem sola på området kl. 08.12 og går ned kl. 18.36. Sumarsolkverv (21.06) kjem sola kl. 06.21 og går ned kl. 22:00 og vintersolkverv (21.12) kjem sola kl. 10.15 og går ned kl. 15:21.

7.5 Naturmangfald

Det er i Miljødirektoratet si naturbase og Artsdatabanken ikkje registrert artar av nasjonal interesse, utvalde naturtypar eller naturtypar eller artar oppført på Norsk raudliste 2015 i planområdet. Det er i artsdatabanken heller ikkje registrert artar oppført på svartlista i planområdet.

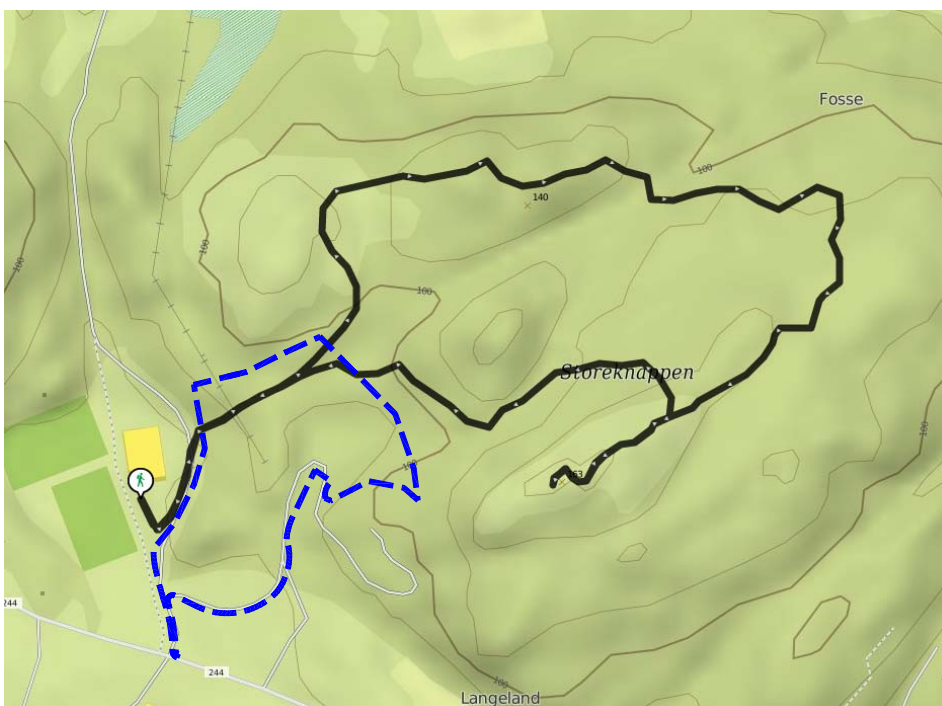
Søk i Artsdatabanken viser at det sør for planområdet er registrert vipe. Vipe er kategorisert som kritisk trua etter raudliste for 2015.



Figur 14: Utsnitt som viser registrering av vipe i nærområdet (raud ring). Planområdet er vist med blå stipla linje (Kjelde: miljostatus.no).

7.6 Friluftsliv og barn og unge sin bruk av området

Storeknappen er ein skogkledd ås på 163 m.o.h. som ligg nordaust overfor planområdet. Den vert på Meland kommune sine heimesider omtala som «glimrande kvardagstur». Ein del av stien (om lag 43,5 meter) ligg inne på planområdet.



Figur 15: Tursti til Storeknappen frå Meland Aktiv. (Kjelde: UT.no) Planområdet er vist med blå stipla linje.

På andre sida av Fosseskarvegen ligg Fossemyra idrettspark kor ein finn to kunstgrasbanar. Her ligg og Meland Aktiv som i tillegg til idrettshall har trimrom og kultursalar. Kommunestyret godkjent plan for bygging av idrettshall/fotballhall på ein av banane 08.11.2017, sak 106/2017.



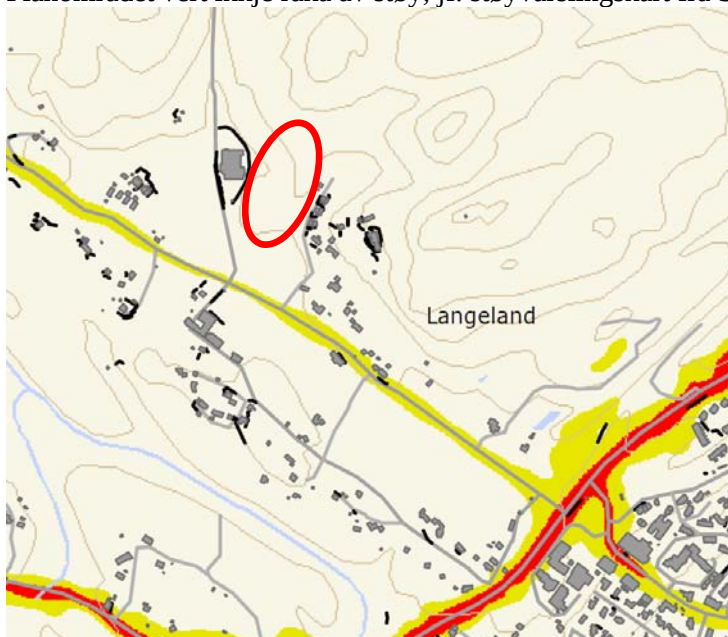
Figur 16: Skråfoto frå sør som viser Fossemyra idrettsplass, Meland Aktiv og planområdet. (Kjelde: 1881.no/kart)

7.7 Kulturminneverdiar

Det er ikkje registrert automatisk freda kulturminne, verna- eller SEFRAK- registrerte bygningar i planområdet. Fylkeskommunen har heller ikkje varsla om potensiale for slike funn i samband med oppstartsmeldinga.

7.8 Støy

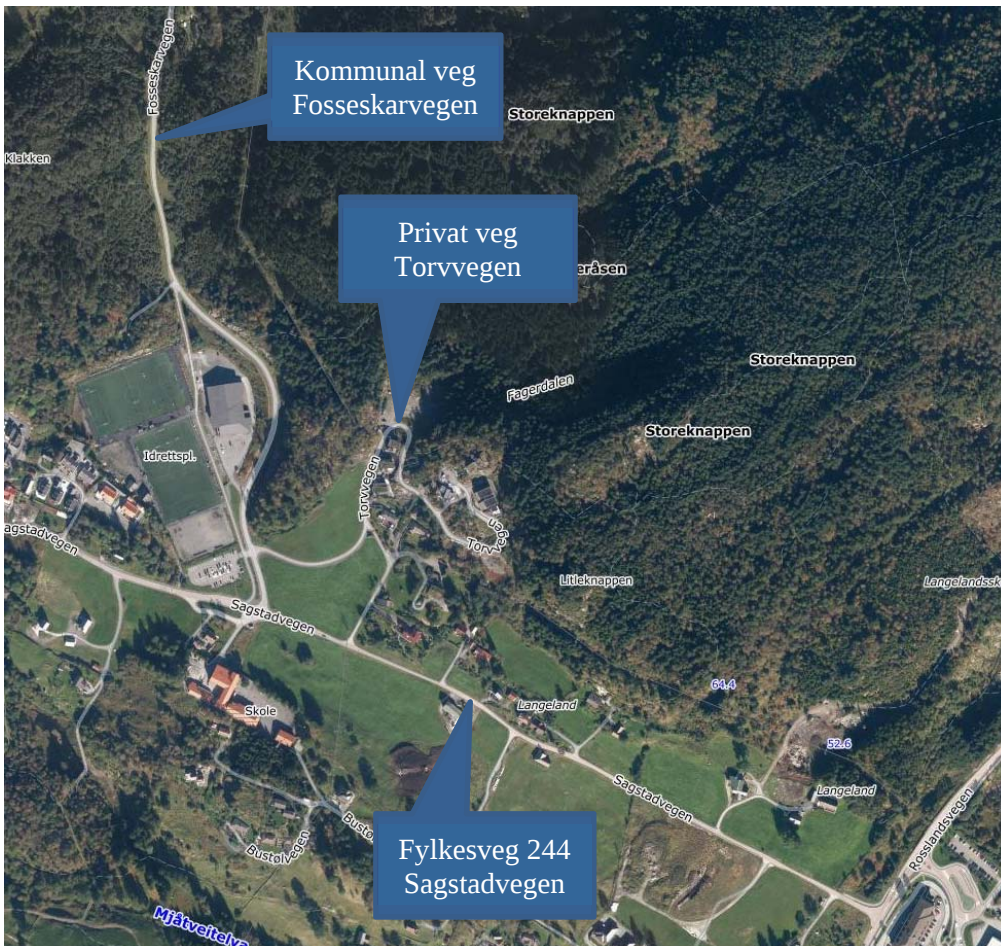
Planområdet vert ikkje råka av støy, jf. støyvarslingskart frå Statens vegvesen, fig. 16.



Figur 17.: Utklipp frå Statens vegvesens støyvarselkart for Meland.

7.9 Veg og trafikktilhøve

Tilkomst til planområdet frå Fylkesveg 244 Sagstadvegen er via kommunal veg Fosseskarvegen og privat veg Torvvegen. Fv 244 har ein ÅDT (ÅrsDøgnTrafikk) på 1600 frå kryss med Rosslandsvegen til kryss med Sagstadvegen. Etter krysset vert ÅDT redusert til 400. Dette viser at storparten av trafikken skal til Fossmyrane idrettsanlegg, Sagstad skule og vidare langs Sagstadvegen. Fylkesvegen er smal og utan tilbod til mjuke trafikantar. Fartsgrensa er 50 km/t, men går over til 30 km/t forbi skulen/idrettsanlegget. Det er ikkje rekna ÅDT på vegane Fosseskarvegen og Torvvegen.



Figur 18: Kartutsnitt som viser vegsystemet rundt planområdet.

7.10 Offentleg og privat tenesteyting og kollektivdekning

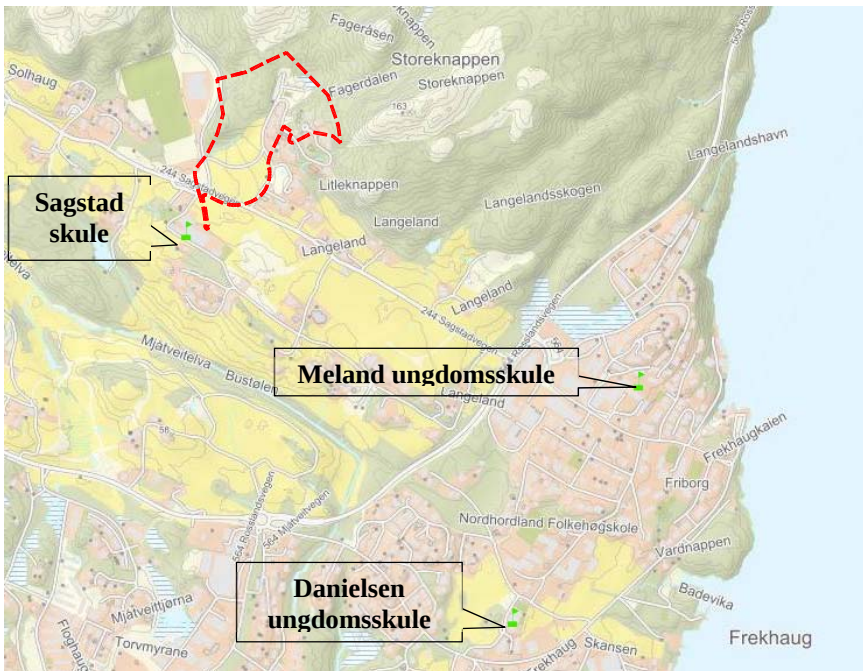
Planområdet ligg om lag 100 meter nordaust for Fv 244 Sagstadvegen. Avstand langs kjøreveg til offentlege og private tenestetilbod er:

Funksjon	Stad	Avstand (km)
Kollektivtransport	Sagstad skule (Buss)	0,1
	Frekhaug terminal (Buss)	1,2
	Frekhaug båtkai (Båt)	1,7
Barnehage	Marihøna barnehage	1,4
	Leiketun barnehage	1,5/2,1
Barneskule	Sagstad skule	0,2
Ungdomsskule	Meland ungdomsskule	1,5
	Danielsen ungdomsskule Frekhaug	1,6
Vidaregåande skule	Knarvik vidaregåande skule	5,5
Kommunesenter m/ private og off. tenestetilbod	Frekhaug	1,2
Regionsenter m/ private og off. tenestetilbod	Knarvik	5,5

Det er omlag 200 m til Sagstad skule, som er ein barneskule for 1-7 trinn. Meland ungdomsskule ligg på Frekhaug, om lag 1,5 km frå planområdet. Her ligg og Danielsen ungdomsskule Frekhaug som er ei kristen friskule.

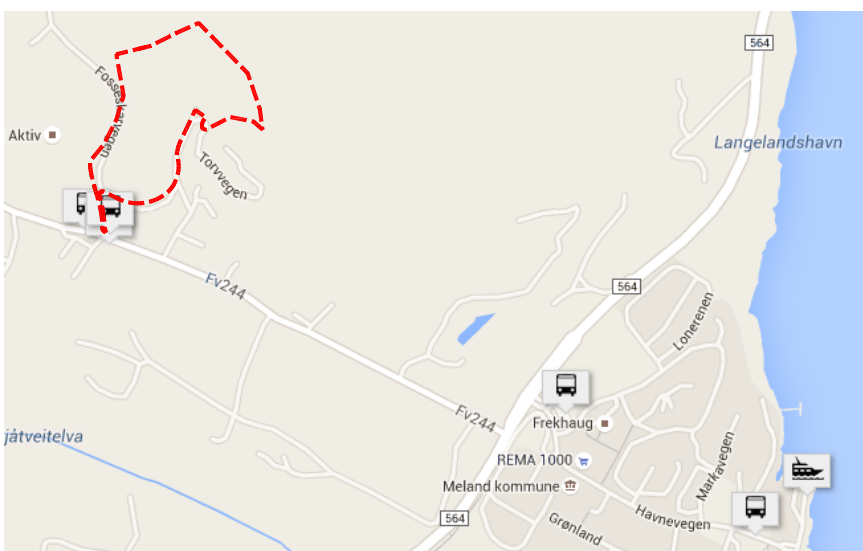
Marihøna er ein offentleg barnehage med om lag 30 barn som ligg sentralt i Frekhaug. Leiketun barnehage er ein privat barnehage eigd og drifta av Frekhaug indremisjon. Dei har 4 avdelingar i Frekhaug og ein avdeling i Sagstadvegen.

I kommunesenteret Frekhaug , om lag 1,2 km frå planområdet, finn ein forretningar og offentleg og privat tenestetilbod. Regionsenteret Knarvik i Lindås kommune ligg berre 5,5, km frå planområdet.



Figur 19. Kart som viser lokalisering av barne- og ungdomsskular i nærleiken til planområdet. (kjelde: kart.invest.no)

Langs Sagstadvegen v/Sagstad skule er det busstopp der rute 344 har stopp. Ved bussterminalen på Frekhaug har rute 320, 341, 344 og 346 stopp, med forbindelse til heile kommunen, nabokommunar og Bergen sentrum. Frå Frekhaug kai går det snøggbåt til Bergen sentrum på kvardagar.



Figur 20: Kollektivtransport i nærleiken av planområdet.

7.11 Vatn og avløp

Sør for området kryssar ein kommunal vassleidning over jordet mellom Sagstadvegen og Torvvegen. Eksisterande bustadfelt er knytt til denne og har ein trykkaukingsstasjon. Parallelt med vassleidningen langs Sagstadvegen går det ein ø160mm spillvassleidning med sjølvfall mot vest og ein pumpespillvassleidning. Spillvass-leidningen følgjer privat tilkomstveg og Torvvegen til bustadfeltet aust for planområdet.

Det ligg ein privat overvassleidning frå aust på tomt 24/90 langs Torvvegen og sørvest i terrenget. Røyret erstattar tidlegare bekk. På nedre del av tomta er det framleis open bekk. Det er eit bekkeinntak ved dal-søkket mot Fosseskarvegen vest i planområdet. Bekken går så i røyr under Fosseskarvegen og parkeringsplassen til idrettsanlegget og blir leia mot Mjåtveitelva.

Haugen VVA har utarbeidd VA-rammeplan for planområdet, datert 08.08.2017. Denne følgjer som vedlegg til planforslaget.

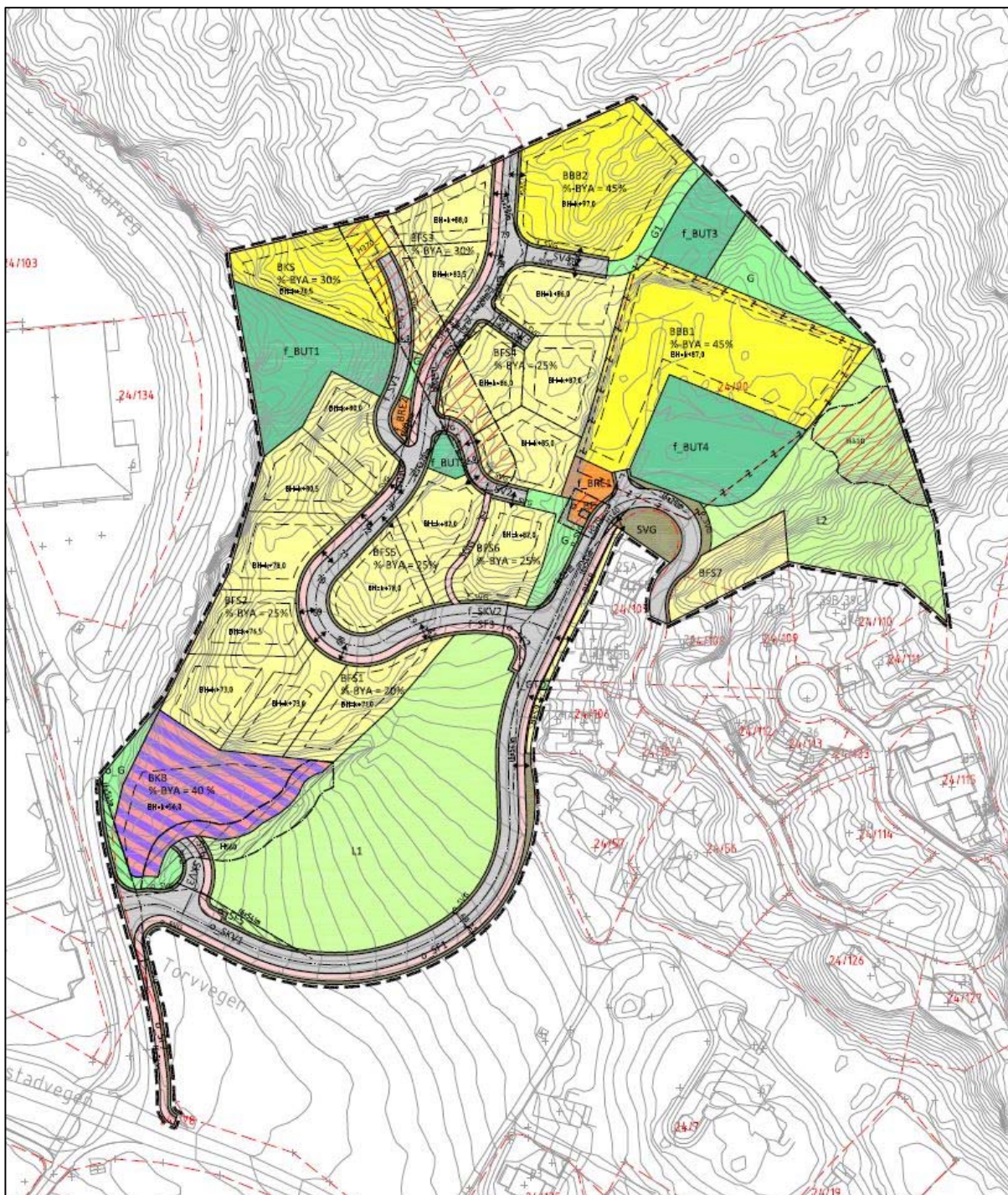
7.12 Høgspenningsanlegg

Det går 22kV høgspenningslinje og høgspenningskabel gjennom planområdet, og det finst ein trafostasjon i planområdet via a via Torvvegen 25A.

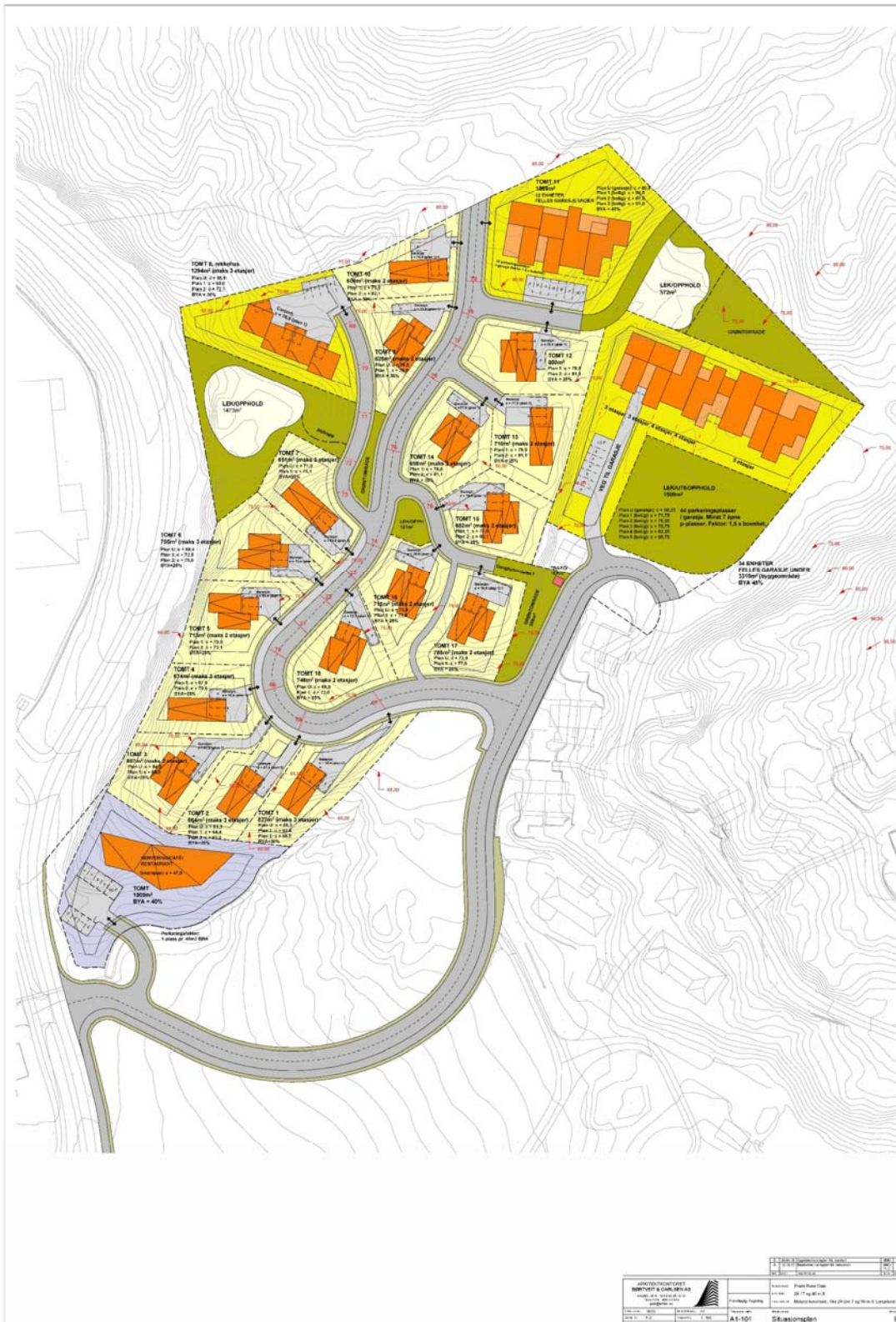
8 Omtale av planforslaget

Føremålet med planen er å leggje til rett for utvikling av området for oppføring av einestader og fleirmannsbustader i form av rekkjehus og leilegheitsbygg med tilhøyrande infrastruktur og funksjonar. Det er og planlagt eit næringsbygg for bevertning, aktivitets- og konferansesenter og overnatting.

Tilkomstvegen til området, o_SKV1(Torvvegen) er allereie etablert med fortau i samband med nabofeltet, men er vist utvida i dette planforslaget til dimensjoneringsklasse Sa1. Dei interne vegane i feltet f_SKV2 og f_SV1-4 er nye vegar i planforslaget. Ved plassering av nye vegar og bygg, er det lagt vekt på god terrengtilpassing. Tomteinndelinga er eit resultat av dette.



Figur 21. Utsnitt av forslag til reguleringsplan datert 04.06.2018.



Figur 22: Situasjonsplan, datert 24.04.2018 er retningsgjevende for planforslaget. (Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS)

8.1 Reguleringsformål

Føremål	Felt	Areal (m ²)
Bygninger og anlegg		
Bustader, frittliggjande	BFS1	828
	BFS2	4268
	BFS3	1235
	BFS4	2890
	BFS5	1464
	BFS6	785
	BFS7	616
	BFS8	40
	BFS9	110
Bustader, konsentrert	BKS	1295
Bustader, blokker	BBB1	3311
	BBB2	2041
Nærings bygningar /tenesteyting	BKB	1536
Energianlegg	BE	53
Renovasjonsanlegg	BRE1	186
	BRE2	64
Uteopphaldsareal	f_BUT1	1473
	f_BUT2	121
	f_BUT3	572
	f_BUT4	1509
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Veg	f_SV1	270
	f_SV2	154
	f_SV3	54
	f_SV4	136
Køyreveg	o_SKV1	2231
	f_SKV2	1425
	f_SKV3	101
Fortau	o_SF1	705
	o_SF2	42
	f_SF3	339
	f_SF4	251
	o_SF5	
	f_SF6	
Gangveg	SGG	81
Annan veggrunn – grøntareal	o_SVG/SVG	1771
Grønstruktur		
Grønstruktur	o_G/G	1803
Turveg	GTD	10
Landbruks-, natur- og friluftformål		
LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden	L	9400
Heile planområdet		43341

8.2 Byggeformål

Byggjegranser, tomteutnytting %BYA og maks. byggjehøgde er påført plankartet og føresegnene for kvart delområde. I alle byggeområda der det er varierende maks byggjehøgde, er det lagt inn juridisk line «RpRegulertHøyde» som fell saman med «Regulert tomtegrense». Ved fastsetjing av byggjehøgde er det teke høgde for takvinkel (pulttak) på mellom 8-10 grader. Dette gir ein fin «dramatikk», spesielt for einestadene. Leilegheitsbygga er i illustrasjonane teikna med «flatt» tak, men og her er det teke høgde for at desse husa kan ha same helling på taket. Dette opnar for variasjon i byggjehøgde. Dersom berre nokre av leilegheitsvoluma i rekka får auka takoppbygg, kan dette gi eit fint uttrykk med variert høgde på fronten. For alle områda er garasje og parkeringsplass rekna med i utnyttinga. For områda sett av til blokkar (BBB1 og BBB2), er det lagt opp til felles garasje i underetasjen, samt noko parkering på bakkeplan.

$$\text{Prosent bygd areal (\%BYA)} = \frac{\text{bygd areal på tomta (BYA)}}{\text{Tomteareal}} \times 100$$

Tabell 1. Viser tomtestorleik, bebygd areal i % og m², maks byggjehøgde og etasjetal.

Delområde	Areal delområde m ²	Tomt	Tomteareal (m ²) avrunda	Maks. Byggjehøgde (moh)	Maks % BYA	Maks BYA (m ²)	Bustade-etasjar
BFS1	828	1	828	71,0	20	166	3
BFS2	4268	2	664	73,0	25	166	3
		3	808	73,0		202	2
		4	675	76,5		169	2
		5	714	78,0		179	2
		6	755	80,5		189	3
		7	652	80,0		163	2
BFS3		1235	9	625		83,5	30
	10		610	88,0	183	2	
BFS4	2890	12	800	86,0	25	200	2
		13	710	87,0		178	2
		14	698	86,0		175	2
		15	682	85,0		171	2
BFS5	1464	16	716	82,0	25	179	2
		18	748	78,0		187	2
BFS6	785	17	785	82,0	25	197	2
BKS	1295	8	1295	76,5	30	389	3
BBB1	3311		3311	87,0	45	1490	5*
BBB2	2041	11	2041	97,0	45	919	3*
Sum	18117		18117			5690	

* Underetasje med parkeringsanlegg kjem i tillegg.

8.2.1 Bustader – frittliggjande småhus

Innanfor områda BFS1 – BFS6 kan det først opp16 nye einestader. Bustader med underetasje kan ha eiga utleieeinining. Tomtestorleiken varierer frå 609 – 828 m² og utnyttingsgrad varierer mellom 20-30% BYA. Tal etasjar varierer frå 2-3 avhengig av om terrengforholda ligg til rette for bygging av underetasje. Bustadene er illustrert med ei heilskapleg og moderne arkitektur som vil harmonere godt med omgjevnadene.

Delområde BFS7 er eit tilleggsareal til eksisterande bustadeigedomar gnr/bnr 24/108 og 24/109. Her er det ikkje opna for nye bygg, og byggjegrans og byggjehøgde er ikkje lagt inn på plankartet.

8.2.2 Bustader – konsentrerte småhus

I område BKS kan det først opp rekkjehus med inntil 4 bueiningar. Utnyttingsgraden er sett til 30 % BYA og 3 etasjar.



Figur 23. Fotoillustrasjonen viser rekkjehus i område BKS foran i bildet og einebustader i BFS3 bak. (Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS)

8.2.3 Bustader – leilegheitsbygg/blokk

I områda BBB1 og BBB2 kan det først opp leilegheitsbygg (blokk). I desse områda skal parkering i hovudsak skje i parkeringskjellar i underetasjen til bygget, men det vert og tillate noko parkering på bakkeplan.

BBB1 er planlagt med eitt leilegheitsbygg med 34 bueiningar. Utnyttingsgraden er sett til 45 % BYA og 6 etasjar inkl. garasjekjellar.

BBB2 er planlagt med eitt leilegheitsbygg med 12 bueiningar. Utnyttingsgraden er sett til 45 % BYA og 4 etasjar inkl. garasjekjellar.



Figur 24. Fotoillustrasjonen viser leilighetsbygg i område BBB2 bakerst og einebustadar i delområde BFS3 og BFS4 framfor. (Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS)



Figur 25. Fotoillustrasjon av Blokk i BBB1. (Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS)

8.2.4 Næringsbygg/tenesteyting (BKB)

Innanfor område BKB kan det etablerast bevertning, aktivitets- og konferansesenter og overnatting med tilhøyrande anlegg. Maksimal utnytting for BKB er sett til % BYA = 40% og maks byggjehøgde på 9 m / kote 56.

Parkering skal i hovudsak skje i parkeringsanlegg i bygget, men det vert og tillate noko parkering på bakkeplan.

Det kan tillatast at bygget vert kraga ut forbi byggegrensa mot søraust, innanfor omsynssone H560 frå plan 2, med evt. nødvendig punktvis fundamentering. Ved plassering av eventuelle fundament, må det takast omsyn til bekken, jf. omsynssona og VA-rammeplanen.



Figur 26. Fotoillustrasjonen viser næringsbygg i område BKB og einebustadar i område BFS1 og BFS2 bak.

8.2.5 Leik- og uteoppfallsareal

Det er i føresegnene sett slikt krav til uteoppfallsareal:

Privat areal:

- Minste private uteoppfallsareal (MUA) for einebustader (BFS1-6) skal vere 200 m² pr. bueining.
- Minste private uteoppfallsareal (MUA) for rekkjehus (BKS) skal vere 50 m² pr. bueining.
- Minste private uteoppfallsareal (MUA) for blokker (BBB1-2) skal vere 5 m² pr. bueining.

Felles areal:

- Minste felles uteoppfallsareal for einebustader, rekkjehus og blokk skal vere 50 m² pr. bueining.

Dette gir slikt arealbehov for felles uteoppfallsareal:

Bustadtype	Bueiningar	Uteoppfallsareal pr. bueining (m ²)	Felles uteoppfallsareal – arealbehov (m ²)
Einebustader	16	50	800
Rekkjehus	4	50	200
Blokk (BBB2)	12	50	600
Blokk (BBB1)	34	50	1700
Sum	66		3300

Det er i planen sett av fire område til felles uteoppfallsareal f_BUT1-4.

Uteoppfallsareal	Areal (m ²)
f_BUT1	1473
f_BUT2	121
f_BUT3	572
f_BUT4	1509
Sum	3675

Samla sett er det tilstrekkeleg uteoppfallsareal innanfor dei regulerte områda f_BUT1-4. Områda ligg sør – og vestvendt med gode solforhold. I tillegg til desse regulerte uteoppfallsareala, kan det om nødvendig opparbeidast felles uteoppfallsareal innanfor byggjeområda BBB1 og BBB2. Ved søknad om byggjeløyve, må det dokumenterast at ein kan oppnå tilstrekkeleg uteoppfallsareal med kvalitet.

f_BUT1 skal vere naturtomt og har ikkje krav om universell utforming grunna terrengmessige forhold.

f_BUT2 skal tilretteleggjast som sandleikeplass med leikeapparat og møblar. Leikeplassen skal sikrast med gjerde og port.

f_BUT3 skal tilretteleggjast som nærleikeplass med leikeapparat, møblar og naturtomt.

Innanfor f_BUT4 skal om lag 150 m² tilretteleggjast som sandleikeplass med leikeapparat og møblar.

Sandleikeplassane skal ha universell utforming og tilkomst så langt det er mogeleg terrengmessig.

I tillegg til leike- og uteopphaldsareala innanfor bustadfeltet, ligg Fossemyra idrettsanlegg og Sagstad skule med aktivitetstilbod for born og vaksne like i nærleiken til planområdet.

Det er i føresegna til planen sett krav om godkjent utomhusplan før utbygging av uteopphaldsareala, og at uteopphaldsareal tilhøyrande dei ulike felta, skal vere opparbeida før mellombels bruksløyve/ferdigattest.

Uteopphaldsareal f_BUT1 – f_BUT3 er felles for bueiningar i BFS1 – BFS6, BKS og BBB2 og f_BUT4 er felles for bueiningar i BBB1.

8.2.6 Høgspenningsanlegg/faresone

Eksisterande høgspenningslinje som går tvers over planområdet, kjem i konflikt med nye bustader og må difor leggjast i kabel fram til eksisterande kabel som går til trafostasjon BE. Linja er vist med omsynssone i plankartet og er omtalt i føresegnene. I føresegnene er det og opna for at det kan etablerast ny nettstasjon med naudsynt omsynssone innanfor planområdet. Ein nettstasjon må plasserast minimum ein meter frå vegkant og ha nødvendig omsynssone.

8.2.7 Avfallshandtering

Det er regulert to hentestadar for avfall på plankartet BRE1 og BRE2. I område BRE1, som høyrer til delområde BBB1, skal det vurderast nedgravd avfallsløysning. Område BRE2 vert felles hentestad for avfallsdunkar for delområda BFS1-6, BKS og BBB2. I tillegg er det i føresegnene opna for at det innanfor BBB2 kan etablerast avfallsløysning for delområdet. Vegane o_SKV1 og f_SKV2 er dimensjonert for lastebil. Krysset f_SKV2 / f_SV4 er dimensjonert for at lastebil kan snu. Uteopphaldsareal f_BUT2 (sandleikeplass) som ligg tvers overfor BRE2, skal sikrast med gjerde og port. Område BRE2 har vore vurdert plassert nede ved krysset o_SKV1/f_SKV2, men ein har konkludert med at dette vert langt å gå med avfallsdunkar i bakke, spesielt store fellesdunkar for BBB2.

8.3 Parkering

Følgjande parkeringsdekning er lagt til grunn for planområdet:

Formål	Område	Krav til p.plass	Merknad
Bustader– frittliggjande og konsentrerte småhus	BFS1 – BFS6 og BKS	2 pr. bustadeining	1 ekstra plass pr. utleigeining.
Bustader - blokk	BBB1 og BBB2	1,5 pr. bustadeining	Garasjeanlegg i underetasjen, samt noko parkering på bakkeplan
Næringsbygg/tenesteyting	BKB - bevertning/aktivitets- og konferansesenter	1 pr. 30 m ²	Garasjeanlegg i underetasjen, samt noko parkering på bakkeplan
	BKB - overnatting	0,5 pr. soverom	

Parkering vil bli dekkja innanfor byggeområda. Innanfor BFS1-6 er det lagt opp til to parkeringsplassar per ein bustad. Det er i tillegg lagt opp til ein ekstra parkering dersom bustaden vert bygd med utleigeleilegheit.

For BKS er det lagt opp til 2 parkeringsplassar per bueining.

I BBB1 og BBB2 legg ein opp til 1,5 parkeringsplassar per buening. I BBB1 er det 44 parkeringsplassar i garasje og 7 plassar i dagen. I BBB2 er det 18 parkeringsplassar i garasje og 8 plassar i dagen.

For /bevertning/ aktivitets- og konferansesenter skal det setjast av 1 bilplass pr. 30 m² BRA og for overnatting skal det setjast av 0,5 plassar pr. soverom. Parkeringsplassane skal leggjast i garasje, samt noko på bakkeplan.

Det er sett krav i føresegnene om at 5% av plassane innanfor BBB1, BBB2 og BKB skal vere reservert og utforma rørslehemma. Det er i tillegg sett krav om parkering for 0,5 sykklar per buening.

8.4 Trafikkareal

Det er lagt opp til ei utviding av vegen Torvvegen (o_SKV1) med tilhøyrande fortau. I planforslaget er den teikna med ei breidde på 6 meter, og fortau på 2,5 meter. I gjeldande reguleringsplan for «Del av gnr 24 Langeland (plannr: 20031126)», er den regulert med ei breidde på 4,25 meter og fortau med ei breidde på 2,25 meter. Ytterkant fortau er søkt lagt i eksisterande ytterkant fortau.

Ny «hovudveg» opp i det nye feltet, f_SKV2 er teikna med ei breidde på 4,75 med breiddeutviding i kurve og mot kryss. Vegen er dimensjonert for Lastebil. Tilhøyrande fortau (f_SF3 og f_SF4) har ei breidde på 2,5 meter.

Vegane f_SV1-f_SV3 har ei breidde på 4 meter, medan f_SV4 har ei breidde på 5 meter. Lastebil kan snu i krysset f_SKV2 / f_SV4.

Veg SKV3 til område for næringsbygg/tenesteyting, er dimensjonert for Lastebil og er regulert med fortau (o_SF5 og SF6).

Gangvegen SGG har ei breidde på 2 meter.

Det er regulert 1 m til «annan veggrunn - grøntareal» på kvar side av vegane. Unntak for dette gjeld langs eksisterande bustadeigedomar 24/105 og 24/106, då desse eigedomane er tilrettelagt med hage frem mot fortauskant.

Avkøyrselepel er påført plankartet.

Planforslaget viser også nytt fortau langs austsida av Fosseskarvegen frå kryss med Sagstadvegen til kryss med Torvvegen. Dette området inngår og i Statens vegvesen sitt planområdet for gang- og sykkeltilbod langs Sagstadvegen, og kan verte justert i den planen, dersom det vert gjort justeringar på krysset Sagstadvegen / Fosseskarvegen.

I føresegnene til planen er det sett rekkjefølgjekrav om at det må vere opparbeidd separat tilbod for gåande og syklande langs fv. 244 Sagstadvegen, frå kryss med Rosslandsvegen til kryss med Fosseskarvegen, før det kan gjevast løyve til igangsetting av arbeid innanfor planområdet.

8.5 Risiko og sårbarheit

ABO Plan & Arkitektur AS har utarbeidd ROS-analyse datert 04.05.2018 i forbindelse med planarbeidet. Konklusjonen er lagt inn her:

«Basert på risiko- og sårbarheitsanalysen og aktuelle avbøtande tiltak framstår planområdet som lite sårbart for uønska hendingar. Det er viktig at VA-rammeplan blir følgt, slik at det vert teke omsyn til handtering av overvatn i samband med store og intense nedbørshendingar.»

Steinsprang er vurdert å utgjera ein fare for uteområdet rundt bygga i den austlege delen av planområdet. Det er ikkje vurdert at ei steinspranghending vil treffa bygga, men det er sannsyn at eit steinsprang vil nå LNF-område. Avbøtande tiltak vil vera å utføra skredsikring, som bolting av lause blokkar eller ved å fjerna dei lause blokkane.»

9 Konsekvensar av Planforslaget

9.1 Overordna planar og vedtak

I kommuneplanen sin arealdel er området sett av til bustad og forretning. Bustadføremålet i planforslaget er i samsvar med kommuneplanen, men det er gjort ei lita utviding i nordaust som ei terrengtilpassing innanfor tiltakshavar sin eigedom, gnr/bnr 24/7. Dette framgår bl.a. av fig. 3. I reguleringsforslaget er område for forretning regulert til næringsbygg/tenesteyting - *bevertning, aktivitets- og konferansesenter og overnatting med tilhøyrande anlegg*. I KU til kommuneplanen står det at «ein rår også til at framlegg om serveringsstad vert teke inn i plan då det kan vere behov i tilknytning til idrettsanlegget». Administrasjonen i kommunen oppfattar derfor at det ved ein inkurie vart regulert til FO_2, forretning. Administrasjonen har heller ikkje innvendingar til at formålet omfattar overnatting.

9.2 Eksisterande reguleringsplanar

Planområdet overlappar delvis reguleringsplan for Langeland (PlanID: 1256_20031126). Formåla som vert overlappa vert erstatta med same formål, berre noko forskjellig utstrekning. Dette gjeld i hovudsak trafikkareal og trafo. Etter avtale med administrasjonen i kommunen er tilpassing til naboplanen gjort for å passe til bygd situasjon og ikkje slik han er regulert. Torvvegen er bygd noko lengre vest enn gjeldande reguleringsplan viser. Ny reguleringsplan regulerer Torvvegen etter trase slik den er bygd og utvidinga skjer på vestsida. Tilpassing til bygd situasjon gjeld og planen for Fossemymra idrettsanlegg (PlanID: 1256_20060007).

9.3 Estetikk

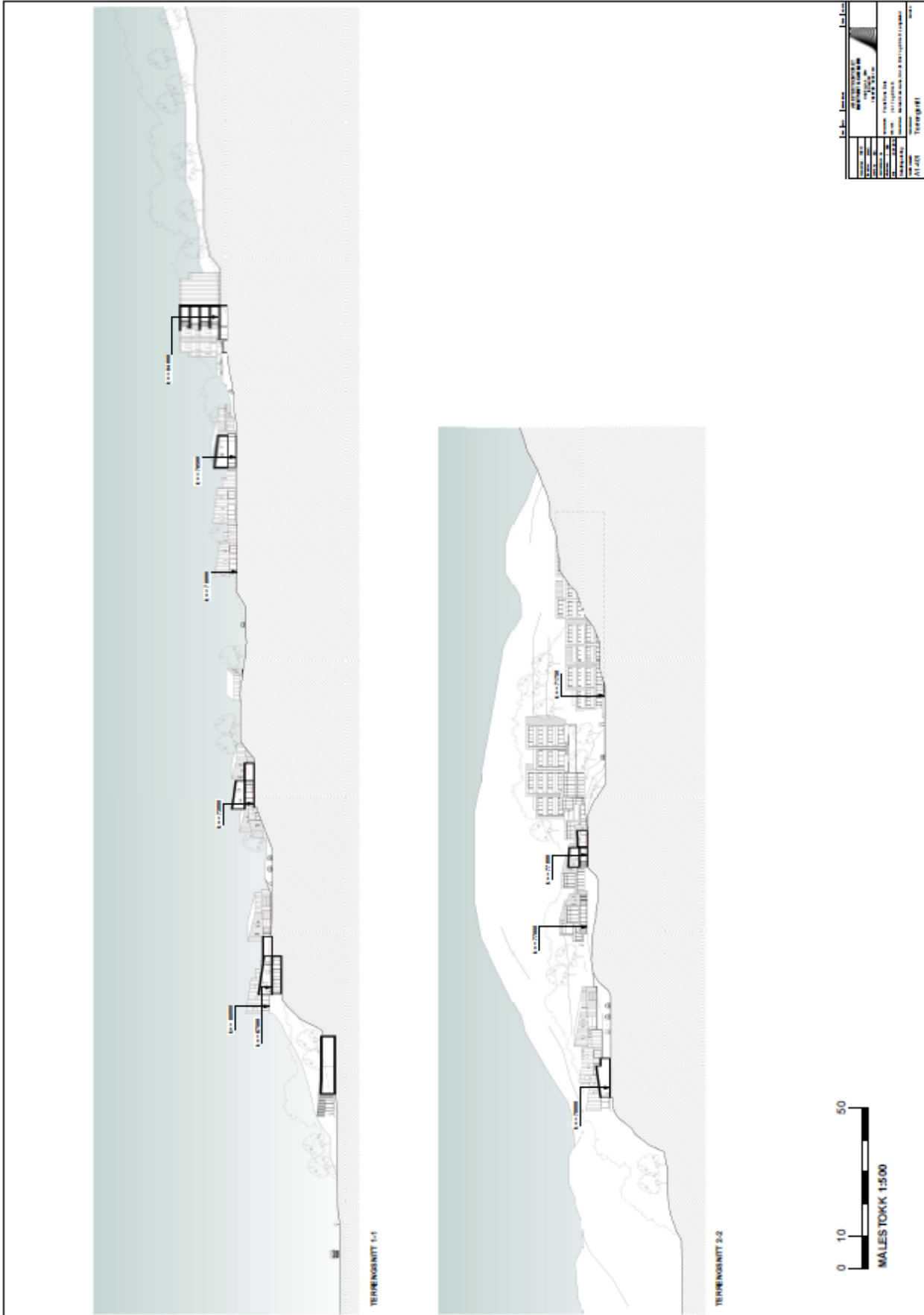
Nabofeltet er allereie bygd ut med både einebustadar og leilegheitsbygg i moderne stil. Nye bustader innanfor planområdet er og planlagt med eit moderne uttrykk. Dei to utbyggingsområda vil fungere godt saman i det skrånande terrenget. Feltet ligg ved foten av åsen Storeknappen, som vert ein grøn vegg bak bygga, jf. fotoillustrasjon i fig. 27.

Terrengsnitt i fig. 28 på tvers og langs av planområdet viser og god terrengtilpassing av bygga.

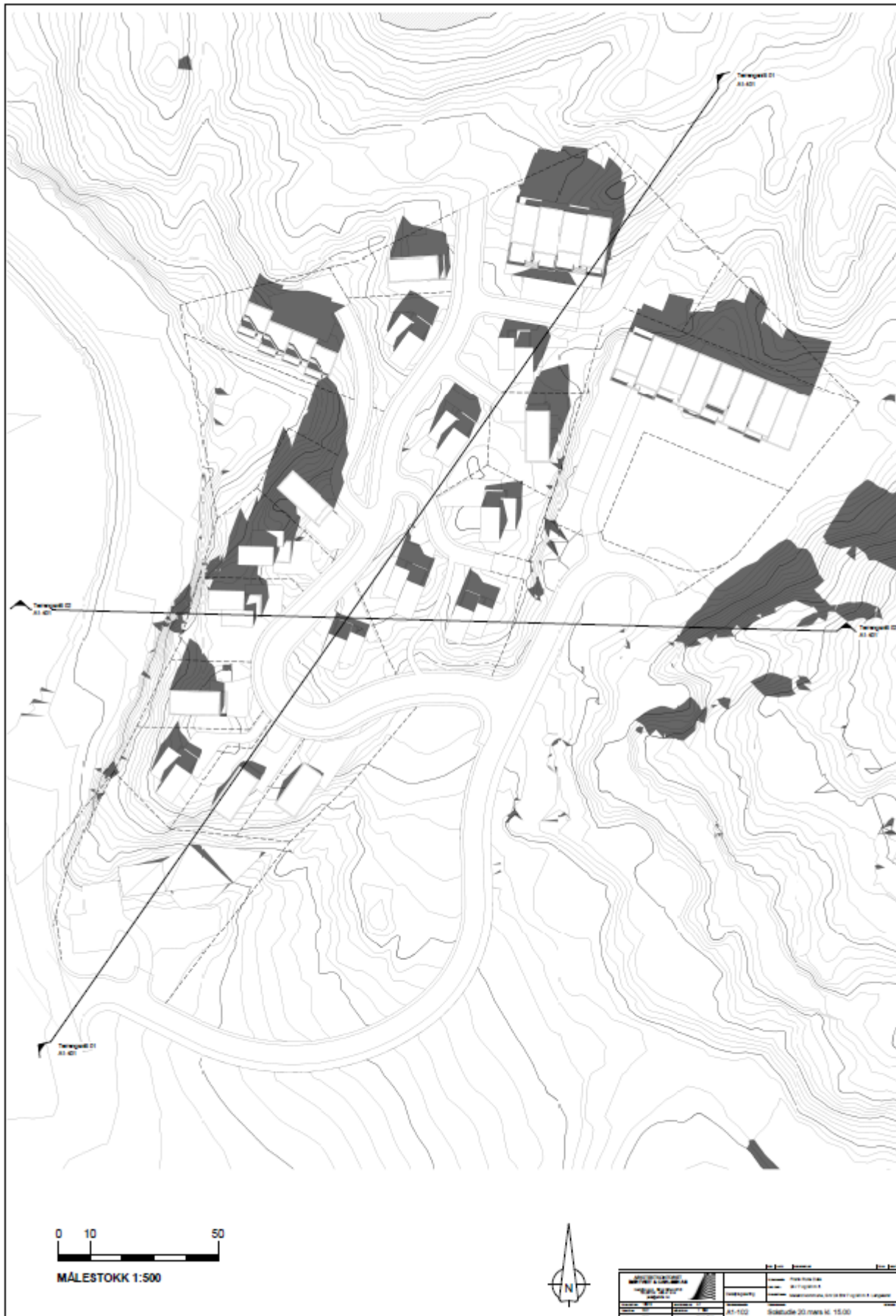
Sol-/skuggestudie viser at bygga i all hovudsak får gode solforhold, jf. fig. 29.



Figur 27: Fotoillustrasjon sett frå Sagstad skule viser nye bygg til venstre saman med eksisterande bustadfelt til høgre. (Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS)



Figur 28. Terrangsnitt på tvers og langs av planområdet.
29



Figur 29. Sol-/Skuggestudie vårjammedagn kl. 15.

9.4 Konsekvensar for naboar

Naboar i nabofeltet i plan 1256_20031126 vil få ein breiare veg på nedre del av Torvvegen og det vert noko meir trafikk på vegen. Den nye standarden er dimensjonert for auka trafikk. Før feltet kan byggast ut skal gang- og sykkeltilbod langs fylkesvegn frå feltet til Frekhaug vere på plass.

Terrenget er forma slik at utbygginga i planområdet ikkje vil føre til særleg tap av sol, utsikt eller auka innsyn til nokon av naboane. Dei einaste som kan få noko meir innsyn er dei 2 einingane på gnr/bnr 24/105.

Eigedomane 24/108 og 24/109 får tilleggsareal (BFS7).

9.5 Trafikk- og parkeringsforhold

Trafikalt vil planforslaget føre til at Torvvegen vert utvida til dimensjoneringsklasse Sa1 og det vert bygd nye vegar opp i feltet. f_SKV2 er dimensjonert for Lastebil og vert bygd med fortau. Planforslaget viser og nytt fortau på austsida av Fosseskarvegen frå kryss med Sagstadvegen til kryss med Torvvegen. Dette gir betre trafikksirking av mjuke trafikantar.

9.6 Kulturminne og kulturlandskap

Tiltaka i planen vil ikkje medføre konsekvensar for automatisk freda kulturminne eller nyare tids kulturminne.

9.7 Friluftsliv og barn og unges interesser i nærmiljøet

Planforslaget tilfører fleire nye leikeplassar til området, som born i området rundt og kan ha glede av. Delar av stien til Storeknappen forsvinn som ei følge av planforslaget. Denne stien må leggjast om, slik at vidare ferdsel til Storeknappen kan fortsette. Planforslaget legg til rette for at stien kan koplast saman med interne vegar og uteopphaldsareal i planområdet. Dette vil gi ein god tilkomst til Storeknappen.

9.8 Vurdering av planforslaget etter naturmangfaldslova § 8 - 12

Det er i Miljødirektoratet si naturbase og artsdatabanken ikkje registrert artar av nasjonal interesse, utvalde naturtypar eller naturtypar eller artar oppført på Norsk raudliste 2015 i planområdet. Det er i artsdatabanken heller ikkje registrert artar oppført på svartlista i planområdet.

Søk i Artsdatabanken viser at det sær for planområdet er registrert vipe. Vipe er kategorisert som kritisk trua etter raudliste for 2015. Den største trusselen mot vipe er opphøyr av jordbruksdrift. Arealet blir mindre eigna som habitat for vipe etter kvart som området gror igjen. Planområdet omfattar ikkje jordbruksområde, berre tidlegare skogsområde. Omdisponering av skogområde til byggeområde vil ikkje ha vesentleg verknad på raudlisteregistrert vipe som er registrert på jordbruksmarkane i nærområdet.

Med bakgrunn i overnemnde er det ikkje grunn til å tru at reguleringsplanen vil påverke trua eller nær trua eller verdifullt naturmangfald. Kravet i naturmangfaldloven § 8 om at saka i hovudsak skal basere seg på eksisterande og tilgjengeleg kunnskap er dermed oppfylt.

Ettersom naturmangfaldet ikkje vert rørt av tiltaket og det dermed ikkje kan påvisast effektar av tiltaket på trua eller verdifull natur, vert det lagt til grunn at det ikkje er nødvendig å foreta vurderingar etter dei andre prinsippa i naturmangfaldloven §§ 9-12.

9.9 Privat og offentlege tenestetilbod

Området BKB vert regulert til bevertning, aktivitets- og konferansesenter og overnatting med tilhøyrande anlegg. Dette er eit ønska tilbod i området, jf. KU til kommuneplanen, der det var rådd til at det vert lagt til rette for servering då det er behov for dette i tilknytting til idrettsanlegget.

Planområdet ligg 1 km frå Frekhaug sentrum, og vil gje større kundemasse til butikkar og tenestetilbod der.

9.10 Risiko- og sårbarheit

Reguleringsføresegnene til planen sikrar at det vert gjennomført skredsikring av lause blokkar i LNF-området aust for områda BBB2 og f_BUT4. Vidare sikrar føresegnene at høgspenkabel skal leggjast i jord og at fylkesveg 244 Sagstadvegen skal trafikksikrast med tilbod for mjuke trafikantar.

10 Uttaler og merknader

Oppstart av planarbeidet vart varsla per brev til naboar og offentlege instansar 17.02.2016, og kunngjering i Strilen 19.02.2016. Det kom inn 2 private merknader og 7 offentlege uttaler. Merknader og innspel til planforslaget er oppsummert og kommentert i vedlagt dokument, Oppsummering merknader.

11 Forslagsstillar sin avsluttande kommentar

Planområdet ligg i landlege omgjevnader, samstundes som det er sentralt plassert nær kommunesenteret Frekhaug, Sagstad skule og Fossemyra idrettsanlegg/Meland Aktiv.

Planforslaget legg til rette for ca. 70 nye bueiningar fordelt på einebustadtomter, rekkjehus, terrassehus og leilegheitsbygg. Bustadene er illustrert med ei heilskapleg og moderne arkitektur som vil harmonere godt med omgjevnadene. I tillegg opnar planforslaget for etablering av eit næringsbygg for bevertning, aktivitets- og konferansesenter og overnatting. Området får tilkomst frå eksisterande Torvvegen, som er vist med utvida standard til 2-felts veg med fortau fram til avkøyringa til nytt utbyggingsområde. «Hovudvegen» opp i det nye feltet er regulert med fortau. Det er regulert 4 uteopphaldsareal for leik, med ulik kvalitet. Det er og sikra grønkorridor til friluftsområdet Storeknappen ovanfor planområdet.

I reguleringsføresegnene er det sett rekkjefølgjekrav om at separat tilbod for gåande og syklande langs fv. 244 Sagstadvegen, frå kryss med Rosslandsvegen til kryss med Fosseskarvegen, skal vere på plass før feltet kan byggjast ut. Eksisterande jordbruksmark er regulert som LNF-område.