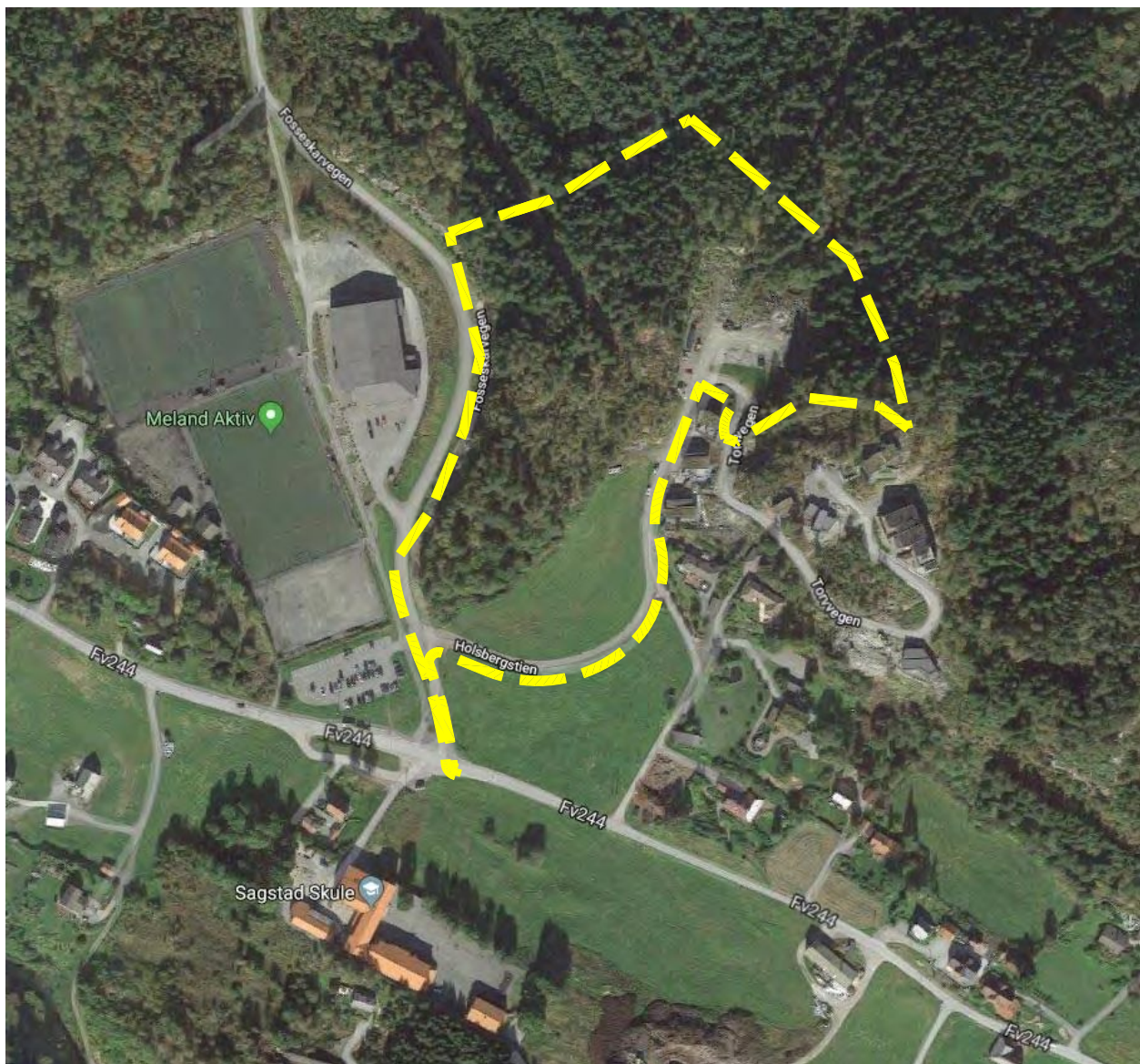


PLANOMTALE

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



DATERT 10.05.2019

PlanID: 1256_2016 0001
arkivID: 15/2989

INNHALDSFORTEGNELSE

1	SAMANDRAG	3
2	NØKKELOPPLYSNINGAR	4
3	BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET	5
4	MEDVERKNAD OG PLANPROSESS.....	5
5	LOKALISERING OG AVGRENSING	6
6	GJELDANDE PLANSTATUS.....	8
7	OMTALE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON).....	12
8	OMTALE AV PLANFORSLAGET	21
9	KONSEKVENSAV PLANFORSLAGET	33
10	UTTALER OG MERKNADER.....	38
11	FORSLAGSSTILLAR SIN AVSLUTTANDE KOMMENTAR	38

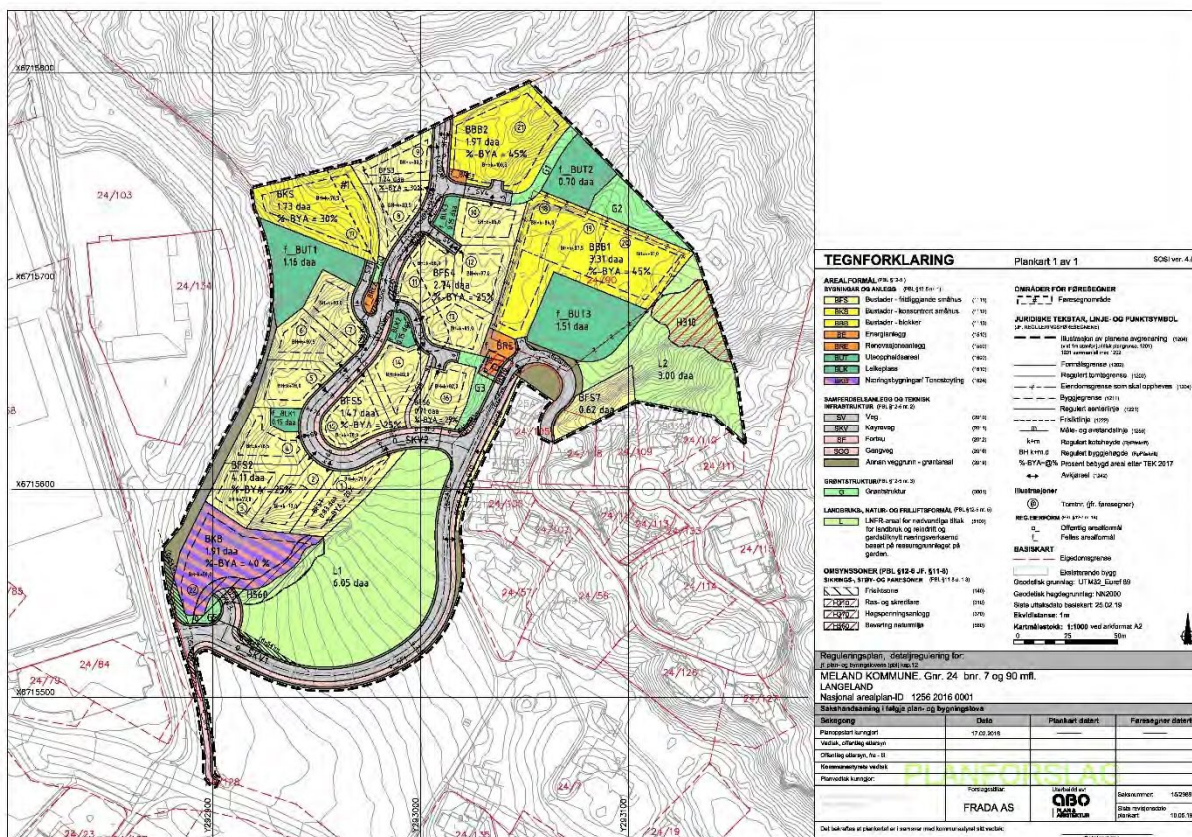
1 Samandrag

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 einebustadtomter, rekkjehus 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 nærings-/tenesteytingsbygg 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/sikra i føresegnene 7 leike- og uteopphaldsareal med ulike kvalitetar. Det er og sikra grønkorridor og sti 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.

2 Nøkkelopplysningar

Gardsnamn	Langeland
Gardsnr./bruksnr.	24/7, 90 m.fl.
Gjeldande planstatus (regulerings-/kommune(del)pl.)	Bustadføremål, forretning og LNF
Forslagsstiller	FRADA AS
Grunneigar (sentrale)	Frank Rune Dale
Plankonsulent	ABO Plan & Arkitektur AS
Arkitekt	Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Ny plans hovudformål	Bustad og næring/tenesteyting
Planområdets areal i daa	Ca. 43 daa
Grad av utnytting	20-45 % BYA
Ant. nye bustader/ nytt næringsareal (BRA)	Ca. 70 nye bustadeiningar, ca. 1700 m ² næring
Aktuelle problemstillingar (støy, byggehøgder, o. l.)	Trafikksikring, gang- og sykkelveg
Konsekvensutgreiingsplikt (j/n)	Nei
Kunngjering oppstart, dato	17.02.2016
Oppstartsmøte, dato	19.01.2016



Figur 1. Planforslag til 1. gangs behandling, datert 10.05.2019.

3 Bakgrunn for planarbeidet

Føremålet med planarbeidet er å detaljregulere eigedomane til bustadføremål, næring/tenesteyting og LNF-område. I arealdelen til kommuneplanen er området sett av til bustad, forretning og LNF. Det er planar om ca. 70 nye bueiningar fordelt på frittliggjande og konsentrerte bustader og leilegheitsbygg.

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.

Undervegsmøte med Meland kommune vart gjennomført 06.02.2018.

Planforslaget vart sendt til Meland kommune for 1. gongs behandling 05.06.2018. Administrasjonen kom med si tilbakemelding på innsendt planforslag i e.post av 03.07.2018 og 13.08.2018, kor dei peika på forhold som måtte justerast før 1. gongs behandling i planutvalet. Administrasjonen varsla òg om at dei ville leggje fram ei prinsipp sak for formannskapet om byggehøgder og privat uteopphaldsareal for blokkbustader.

Rådmannen hadde slikt framlegg til vedtak i F-sak 93/2018:

«I detaljregulering for Langeland B5, Planid 125620160001, 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 m². Totalt MUA (privat og felles) skal ikkje vere mindre enn 100 m² pr bueining.*
- 4. Blokkbusetnad skal oppførast med ulike etasjehøgder innafor delfelta og vere tilpassa landskapet, og skal ikkje 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.»

Formannskapet handsama prinsipp saka i møte 17.10.2018. Rådmannen sitt framlegg til vedtak fekk 0 røyster og fall.

Justert planforslag vart sendt til Meland kommune 01.03.2019. Kommunen kom i brev av 25.03.2019 med nye tilbakemeldingar. Dette planforslaget er justert etter dei siste tilbakemeldingane.

Vurdering av konsekvensutgreiing (KU)

Meland kommune har i samband med oppstart av planarbeidet vurdert at planarbeidet ikkje kjem inn under KU-forskrifta. Plankonsulent har og vurdert at planarbeidet ikkje treng konsekvensutgreiast etter forskrifta, ettersom planarbeidet ikkje vert omfatta av §2 eller § 3, jf. Vedlegg III, 3. ledd bokstav a) – q) i KU-forskrift 2014 (som tredje i kraft 01.01.2015), jf. Notat frå ABO Plan & Arkitektur datert 19.11.2019.

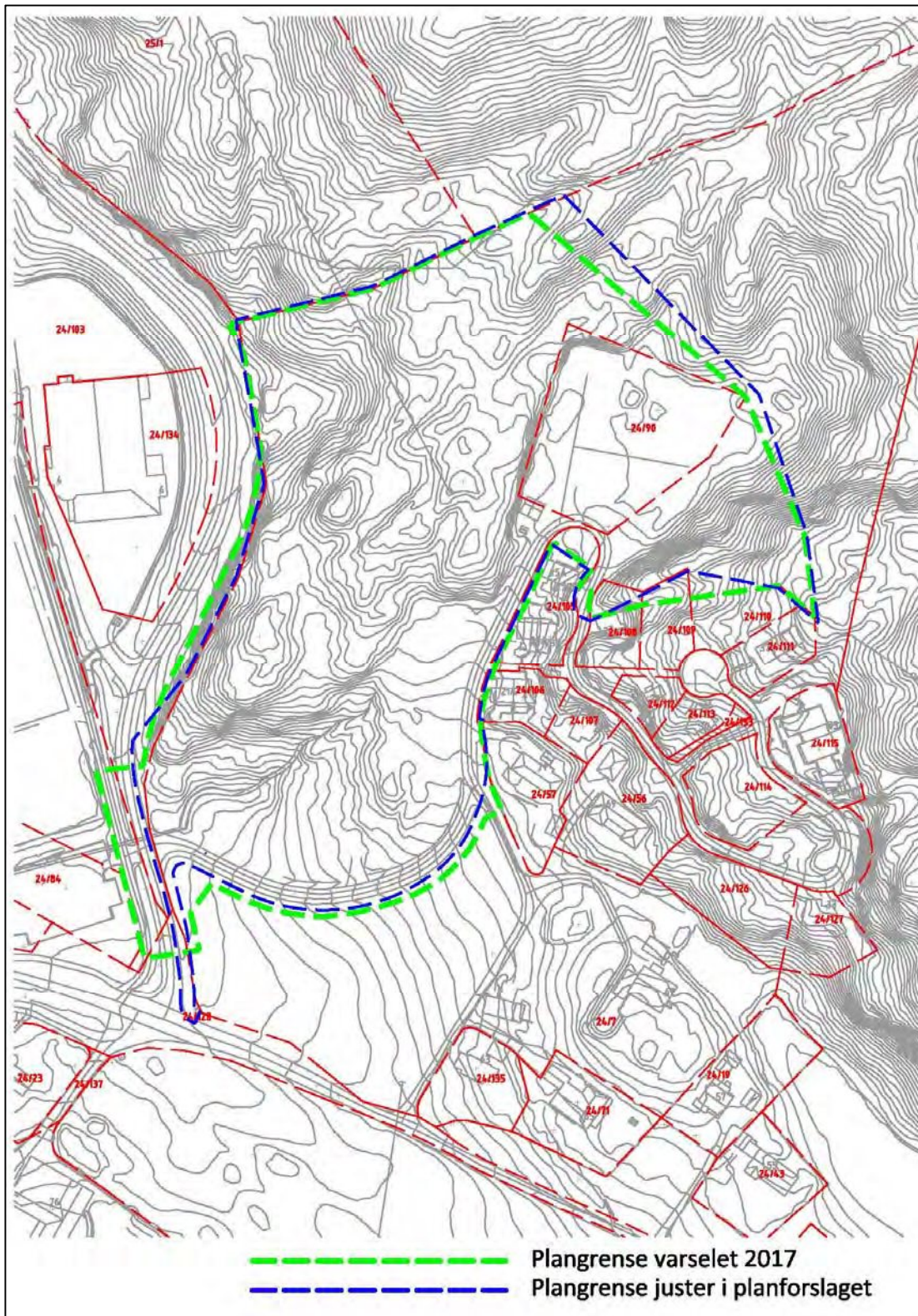
5 Lokalisering og avgrensing

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 følger plangrensa i hovudsak grensa for bustadområde B5 i arealdelen til kommuneplanen.



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

Figur 3 viser avgrensing av planområdet ved oppstart og avgrensing 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. Dette arealet utgjer ca. 0,9 daa og er LNF-område i gjeldande KPA, jf. fig. 4. 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.

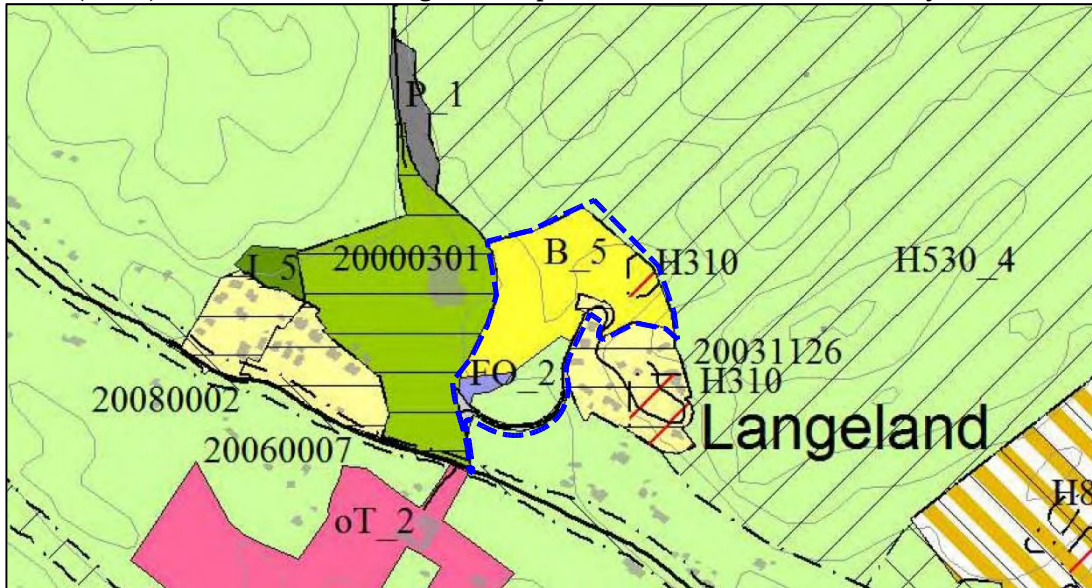


Figur 3: Planavgrænsing ved varsel om oppstart og ved 1. gangs behandling.

6 Gjeldande planstatus

6.1 Kommuneplan

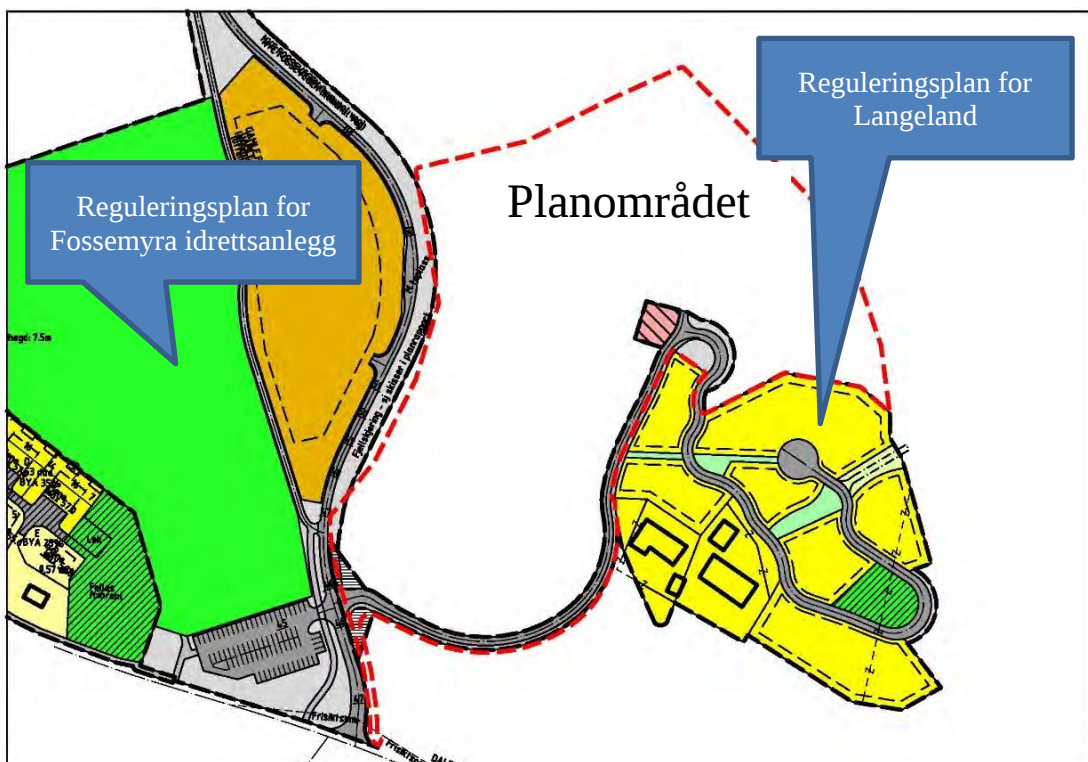
Planområdet er i arealdelen til kommuneplanen 2015-2026, sett av til bustader (B_5), forretning (F_O2) og LNF-område. I føresegnene til kommuneplanen står det at for B_5, skal det i reguleringsplan leggjast til rette for høg utnytting og konsentrert busetnad. Eit lite areal nordaust i planområdet er 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.

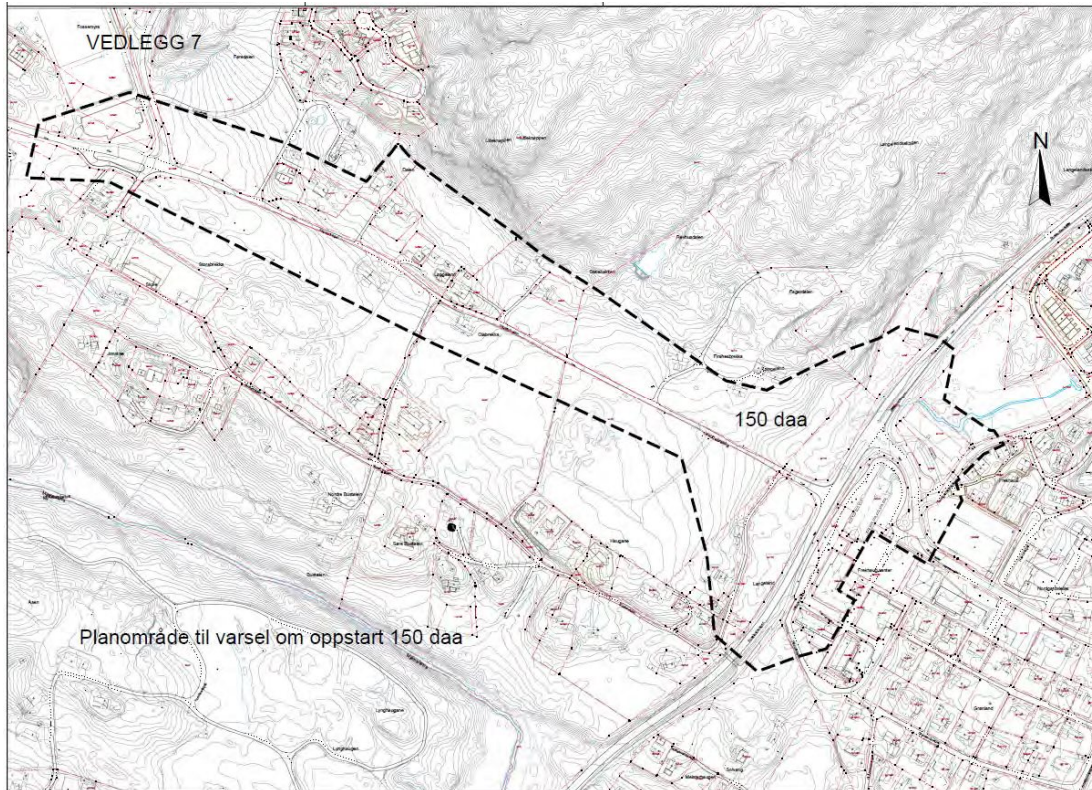


Figur 5: Gjeldande reguleringsplanar som kjem delvis innanfor planområdet.

6.3 Planar under arbeid

Reguleringsplan for fv. 564 Frekhaugkrysset, inkl. utbetring 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 rundkøyring 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.

6.4 Regionale planar

Fylkesplan

I Fylkesplan for Hordaland i perioden 2005-2008 er følgjande målsettingar under punkt 8.2 areal og miljø aktuelle:

- "Lokalisering av bustader, næringsverksemd og tenesteyting skal skje med omsyn til effektiv arealutnytting og energibruk og lågast mogleg transportbehov, særleg i Bergensregionen."
- "Lokalsamfunn skal ha gode miljøkvalitetar, universell utforming, samanhengande grøntstruktur og tilgang til friluftareal og møteplassar for fysisk aktivitet og sosialt fellesskap."
- "Kulturminne og kulturmiljø skal forvaltast som dokumentasjon av fortida og ressurs for framtida. Nytteverdi/eigenverdi må dokumenterast før vern."
- "Redusera årleg avgang av dyrka og dyrkbar mark."
- "Auka bruk av fornybare energikjelder."

I punkt 8.3, arealpolitiske retningslinjer, er følgjande aktuelt for Bergensregionen:

- 3.2 "Nye bustadområde skal lokaliserast med god tilknytning til hovudtraseane for kollektivnettet og/ eller i nærleiken av senter og knutepunkt. Bustadområda i eller nær senter/kollektivnett skal ha høgast utnyttingsgrad. Bustadområde skal lokaliserast nær skule, barnehage og servicefunksjonar og ha gode leike- og opphaldsareal."

Klimaplan for Hordaland 2014-2030

Hovudmålet i klimaplanen er at utslepp av klimagassar skal reduserast med 22 % innan 2020, 40 % innan 2030 i høve til 1991. Energibruken skal effektiviserast med 20 % innan 2020 og 30 % innan 2030 i høve til 2007. Energibehovet skal i tillegg i størst mogleg grad dekkjast av fornybare energikjelder utan tap av naturmangfald. Tilpassing til klimaendringar skal baserast på føre-var-prinsippet, som er lagt til grunn på presise grunnlagsdata og kunnskap om lokale tilhøve.

Hordaland skal ha eit berekraftig utbyggingsmønster som reduserer transportbehovet, stimulerer til kortare og meir miljøvenlege reiser, og unngår nedbygging av verdifulle areal.

Regional plan for folkehelse 2014-2025

Eit sentralt punkt i folkehelsesatsinga og for å sikre god helse for framtidige generasjonar, er førebyggjande og helsefremjande innsats retta mot å sikre barn og unge gode oppvekstilhøve. Helsevenleg samfunnsplanlegging og omsynet til «helse i alt vi gjer» er berande element i planen. Universell utforming er og inkludert i planen, då eit godt universelt utforma samfunn gjev det mogleg at alle kan delta på like vilkår, og jamne ut sosiale helseskilnader.

6.5 Rikspolitiske retningslinjer

Nasjonale forventningar

Forventingane tek for seg utvalde tema, som er avgrensa til planlegging etter plan- og bygningslova. Det er forventningar om at det i planlegging vert lagt vekt på prioriterte tema som klima og energi, by- og tettstadsutvikling, samferdsel og infrastruktur, verdiskapning og næringsutvikling, natur-kulturmiljø og landskap, helse-livskvalitet og oppvekstmiljø.

Rikspolitisk retningslinje for å styrkje barn og unges interesser i planlegginga

I ny plandel av plan- og bygningsloven frå 1. juli 2009 er det styrka krav til verkemiddel for å ivareta born og unges interesser i planlegginga. Føremålet med retningslina er at alle etter lova skal ta omsyn til barn og unge i si planlegging, og legge til rette for gode bustadmiljø og gode oppvekst og levekår.

Konkrete kvalitets- og funksjonskrav vert stilt til areala, som vert sett av til barn og unge. Det skal i nærmiljøa vere areal der barn kan utfolde seg og skape sitt eige leikemiljø. Dette føreset m.a. at areala:

- er store nok og eignar seg for leik og opphald
- gjev moglegheit for ulike typar leik på ulike årstider
- kan nyttast av ulike aldersgrupper, og gjev moglegheit for samhandling mellom born, unge og vaksne.

Ved omdisponering av areal som i planar er avsett til fellesareal eller friområde som er i bruk eller eigna for leik, skal det skaffast fullverdig erstatning. Erstatning skal òg skaffast ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som born nyttar som leikeareal.

Retningslinje for handsaming av støy i arealplanlegging (T-1442/2016)

Anbefaler støygrenser ved etablering av nye bustader og anna busetnad med støyfølsam bruk. Gul sone er vurderingssone der det kan oppførast ny busetnad dersom det kan dokumenterast at avbøtande tiltak gjev tilfredsstillande støyforhold. I rød sone bør ein unngå busetnad med støyfølsamt bruksformål.

Stateleg planretningsline for samordna bustad., areal- og transportplanlegging

Målsetninga med retningslinja er at arealbruk og transportsystem skal utviklast slik at dei fremjar samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnytting, med miljømessige gode løysingar, trygge lokalsamfunn og bumiljø, god trafikksikkerheit og effektiv trafikkavvikling.

Rikspolitisk retningslinjer for universell utforming

I all planlegging skal følgjande leggjast til grunn:

- I byar og tettstader vert det planlagt ny utbygging lokalisert til eksisterande sentra og knutepunkt i kollektivsystemet for å betre tilgangen til aktivitetar og service. I planlegginga tas det særleg omsyn til den delen av befolkninga som har lågast mobilitet.
- Byggeområde vert planlagt utforma med tilfredsstillande tilkomst til alle bygningar, og med vegar og gangvegar som gjev god tilgjenge for personar med nedsett funksjonsevne.
- Uteareal, som felles uteareal i tilknytning til bustadar, uteareal for skular og barnehagar, fellesområde, offentlege område m.m., planleggast utforma med tilfredsstillande tilkomst for alle, slik at områda gjev aktivitetsmoglegheiter for alle.
- Arbeidsplassar, omsorgstilbod og bustader for grupper med behov for særleg tilrettelegging vert planlagt lokalisert på bakgrunn av samla vurdering av konsekvensar knytt til om området er eigna, sosial inkludering, utbyggingsmønster, transport, lokalklima m.m.
- Transportinfrastruktur vert planlagt utforma og tilrettelagt slik at den kan nyttast av alle, i så stor utstrekning som mulig.
- Nye og eksisterande friområde og friluftsområde vert planlagt utforma med tilfredsstillande tilkomst for alle, og slik at områda er brukbare og gjev aktivitetsmoglegheiter for alle.

Folkehelseperspektivet jf. PBL §3-1

Alle planar etter plan- og bygningslova skal inkludere vurdering av folkehelseperspektivet, jf. plan- og bygningsloven §3-1. Planlegginga skal vere helsefremjande gjennom å fremje faktorar som styrkjer helsa og livskvaliteten, og som bidreg til å verne mot negative faktorar, jf. folkehelselova §4

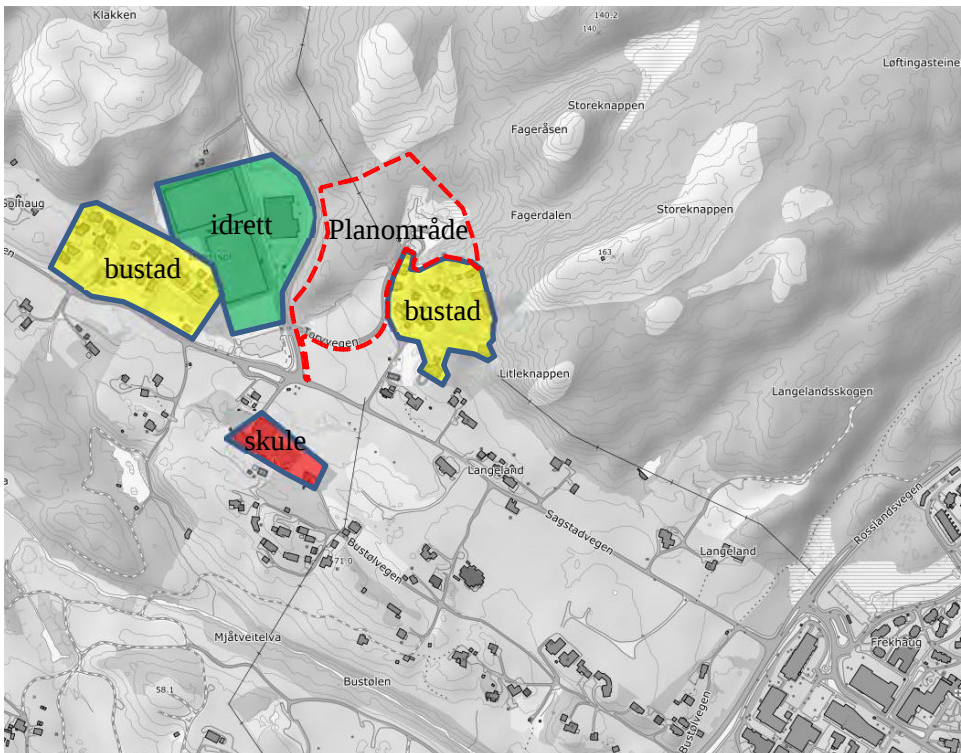
Statleg planretningslinje for klima og energiplanlegging i kommunane.

Det er viktig å fremje lokal og regional handling på området for klima og miljøvennleg energiomlegging for å dempe klimautfordringane verda står over for. Dette må foregå både på lokalt og regionalt nivå og takast stilling til i planar som vert rørt av temaet.

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. Reguleringsendring 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.

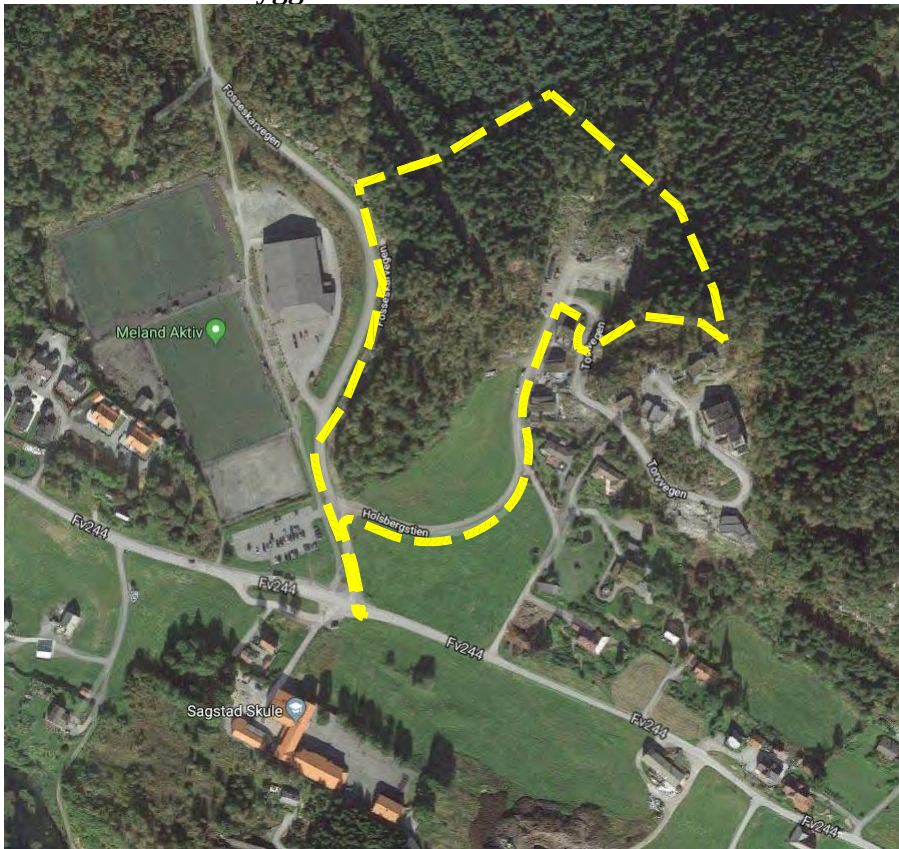


Figur 7. Tilstøytande arealbruk.



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 einestader, 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».

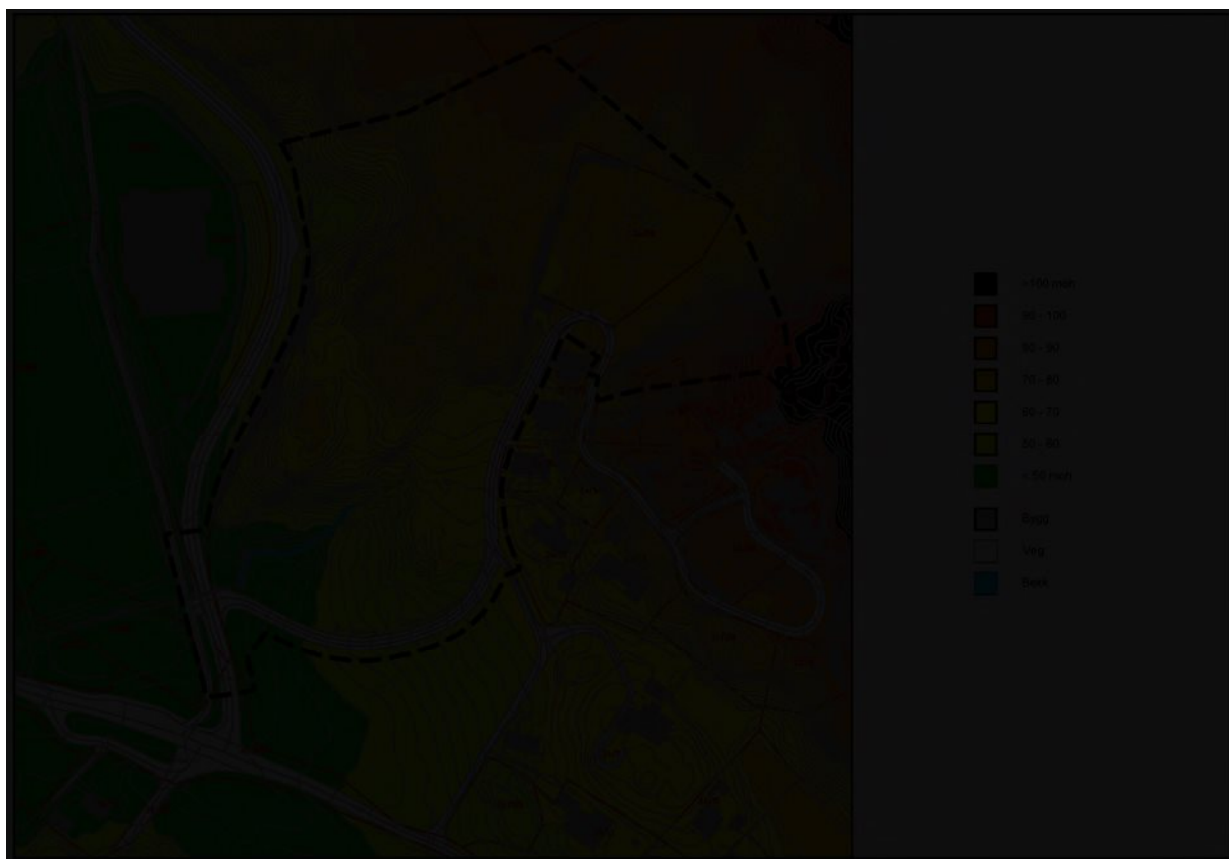
Planområdet skrånar mot sørvest, der høgste del ligg frå kote + 105 og lågaste kote er + 46, jf. høgdelagskart fig. 10.

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

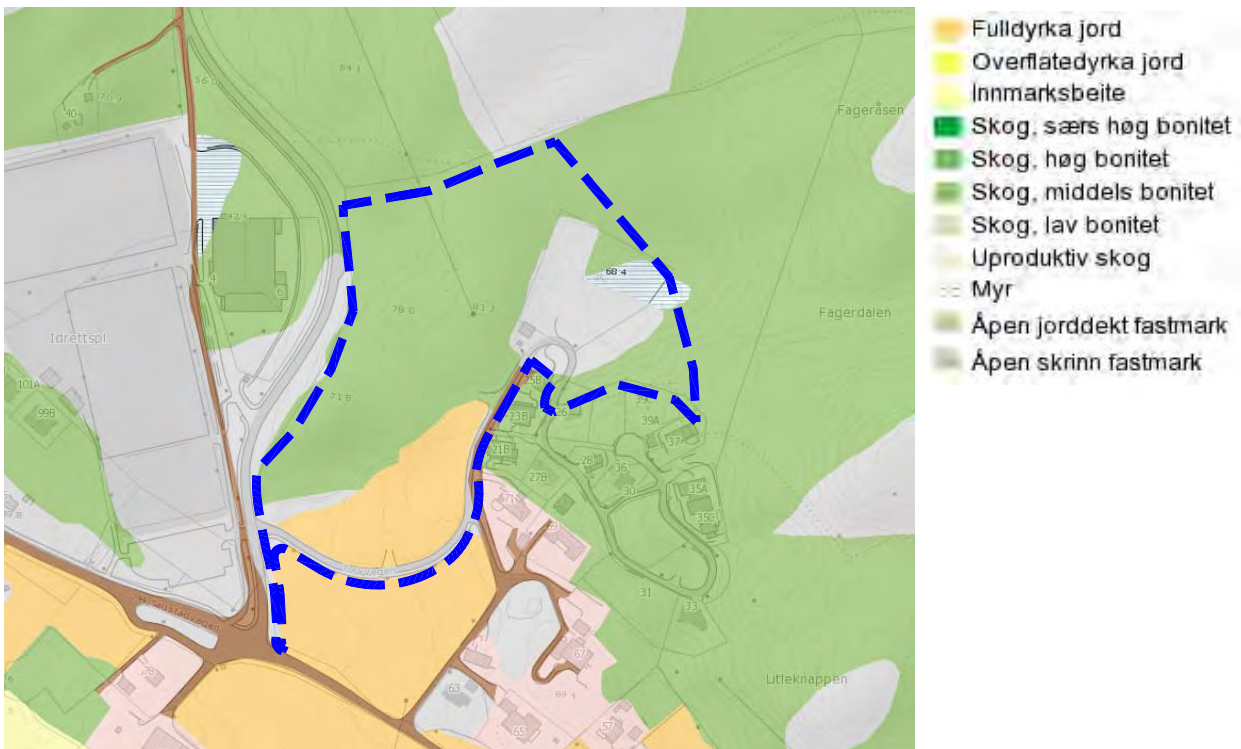
Lausmassedekket er i lausmassekart frå NGU registrert som forvittringsmateriale og bart fjell.

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.

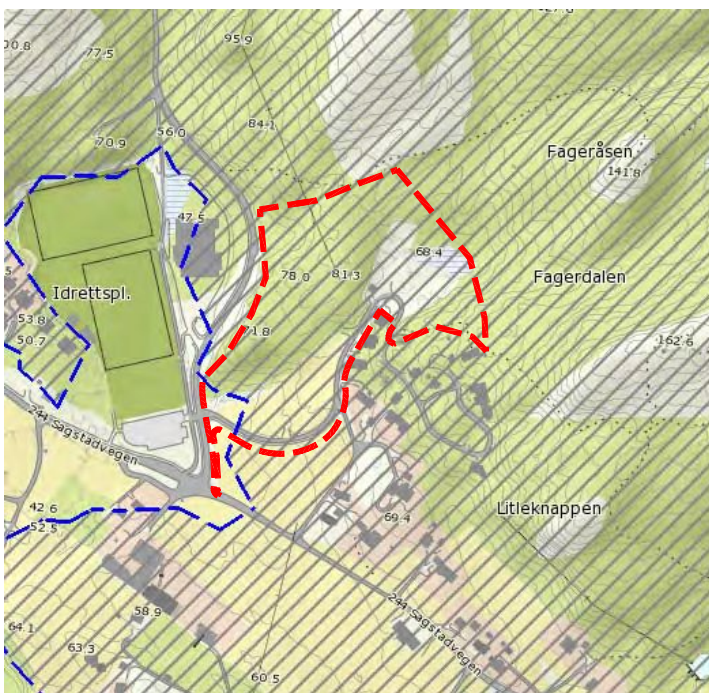
Fig.12 viser marin grense. Berre næringsområde BKB ligg under marin grense.



Figur 11: Temakart som viser høgdefordelinga i planområdet.



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



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

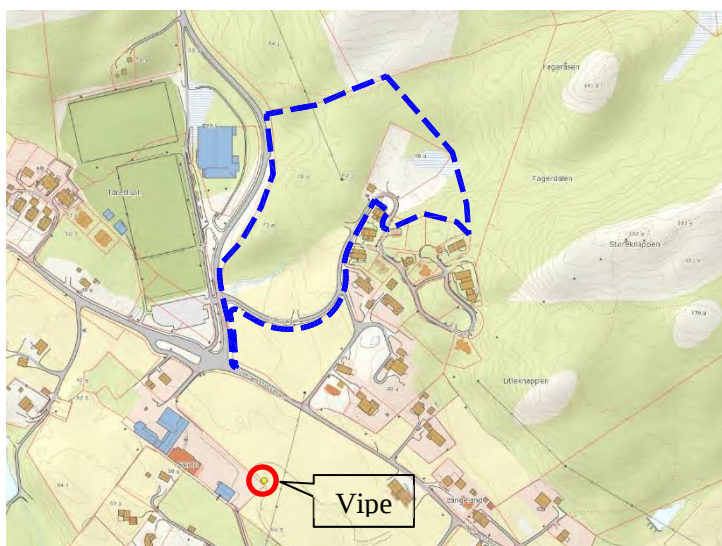
7.4 Soltilhøve

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.

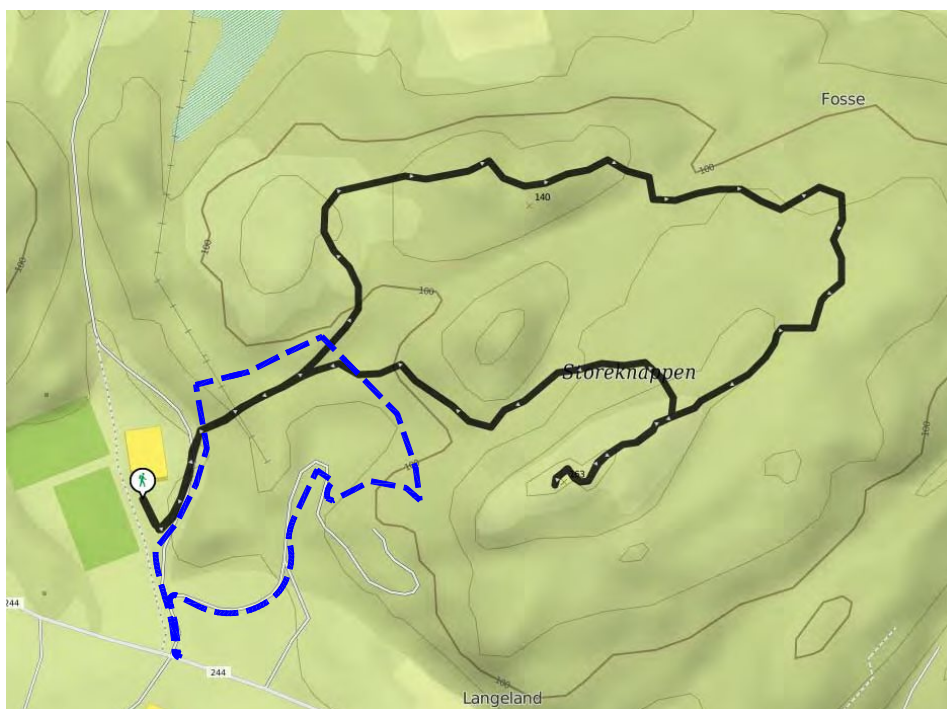
Søk i Artsdatabanken viser at det sør for planområdet er registrert vipe. Vipe er kategorisert som kritisk trua etter raudliste for 2015.



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.



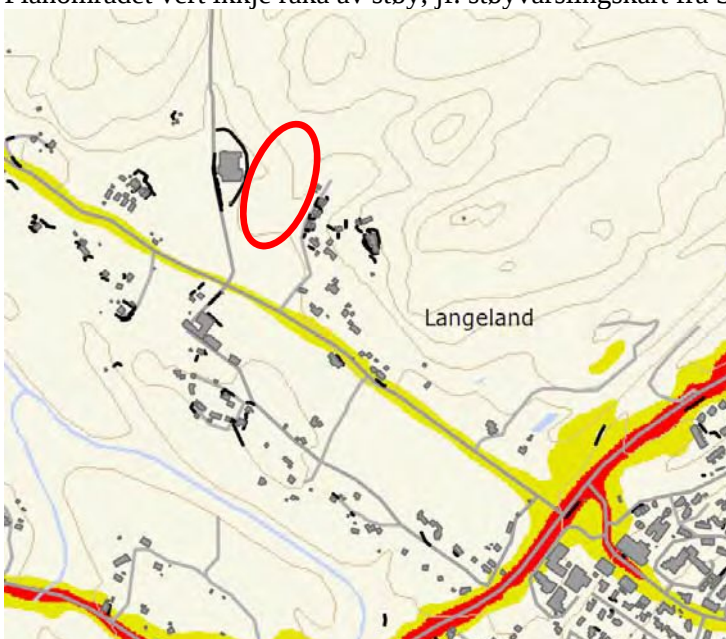
Figur 16: Skråfoto frå sør som viser Fossemyra idrettsplass, Meland Aktiv og planområdet. (Kjelde: 1881.no/kart)

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 støyvarselskart 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 for mjuke trafikantar. Fartsgrensa er 50 km/t, men går over til 30 km/t forbi skulen/idrettsanlegget. Det er ikkje gjeve opp ÅDT på vegane Fosseskarvegen og Torvvegen, men ei teljing av bustader som har sin tilkomst frå Torvvegen viser ca. 30 bustader. Dersom ein reknar 5 ÅDT pr. bustadeining, gir det ca. 150 ÅDT. Torvvegen er regulert og bygd etter klasse 4 for landbruksveg (skogsbilveg) med vegbreidde på 4,25 m inkl. skuldar utan breiddeutviding i nedre kurve og fortau på 2,25 m inkl. skuldar.



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:

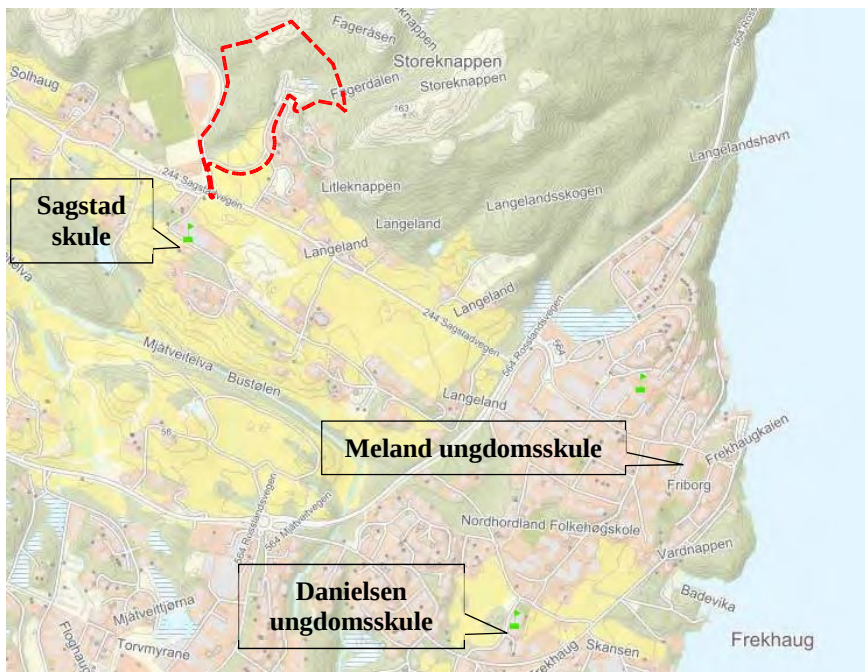
Funksjon	Stad	Avstand (km)
Kollektivtransport	Sagstad skule (Buss)	0,1
	Frekhaug terminal (Buss)	1,2
	Frekhaug båtkai (Båt)	1,7
Barnehage	Marilhøna barnehage	1,4
	Leiketun barnehage	1,5/2,1
Barneskule	Sagstad skule	0,2
Ungdomsskule	Meland ungdomsskule	1,5
	Danielsen ungdomsskule Frekhaug	1,6
Vidaregåande 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 ein kristen friskule.

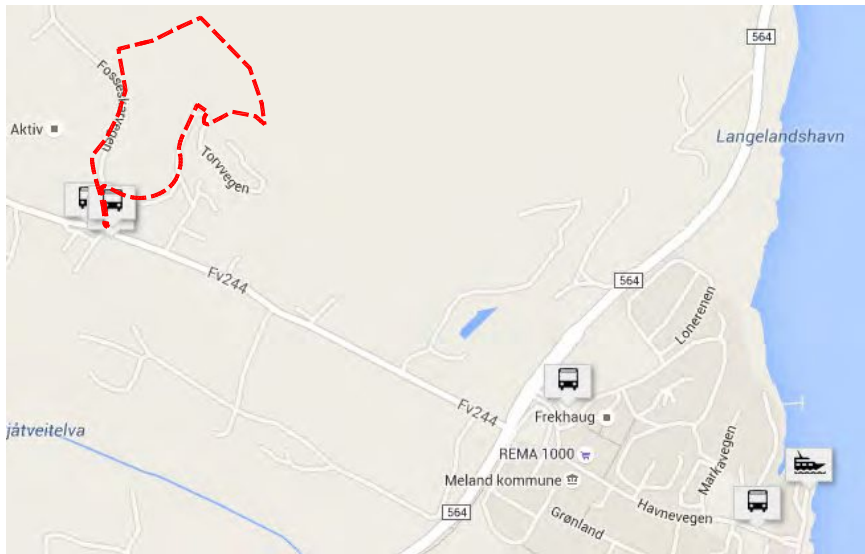
Marihøna er ein offentleg barnehage med om lag 30 barn som ligg sentralt i Frekhaug. Leiketun barnehage er ein privat barnehage eigd og drifta av Frekhaug indremisjon. Dei har 4 avdelingar i Frekhaug og ein avdeling i Sagstadvegen.

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 ø160 mm spillvassleidning med sjølvfall mot vest og ein pumpespillvassleidning. Spillvassleidningen 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 tomte 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, Rev. A 23.04.2019. Denne følgjer som vedlegg til planforslaget. Meland kommune godkjente VA-rammeplanen datert 29.04.2019.

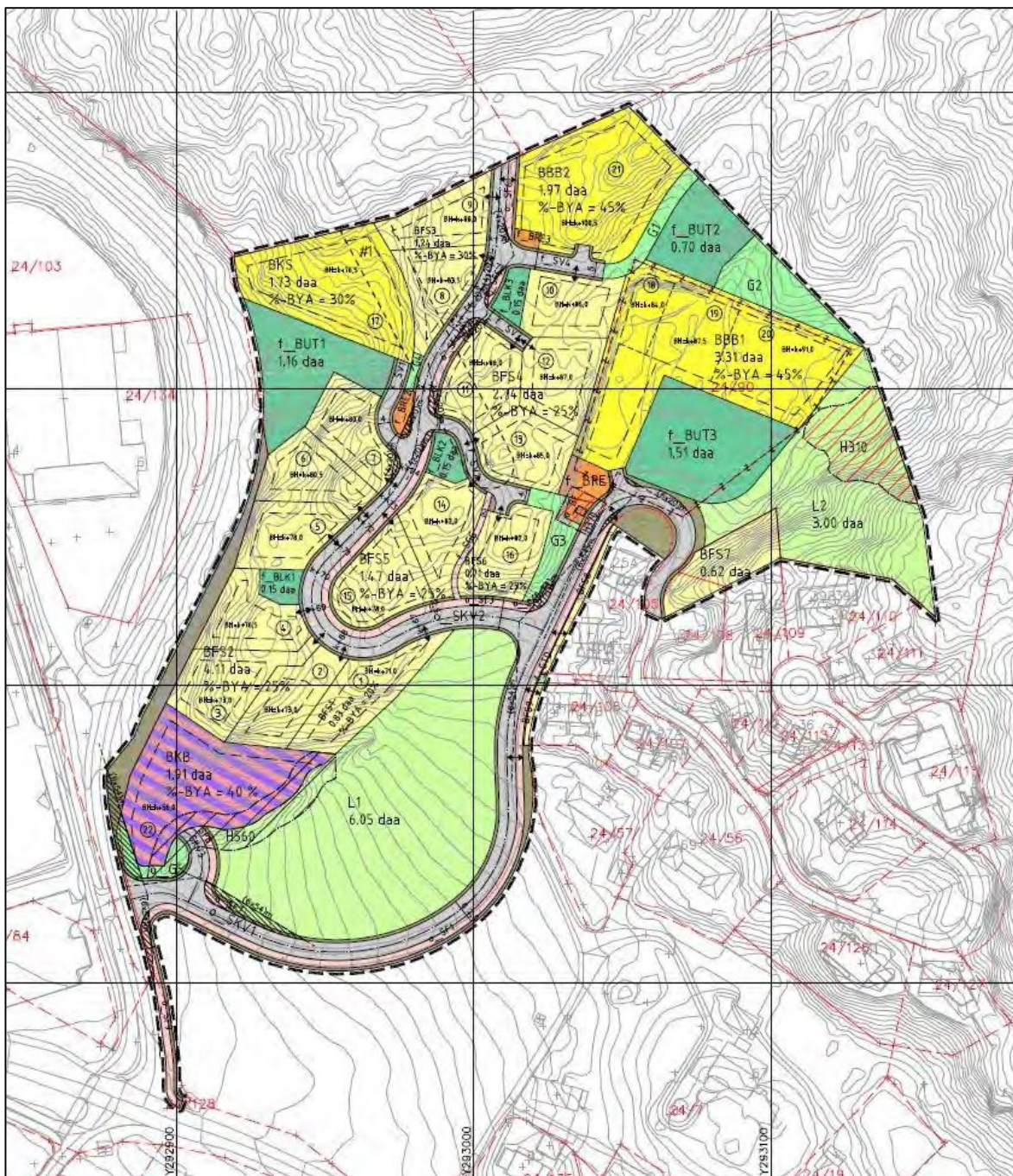
7.12 Høgspenningsanlegg

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

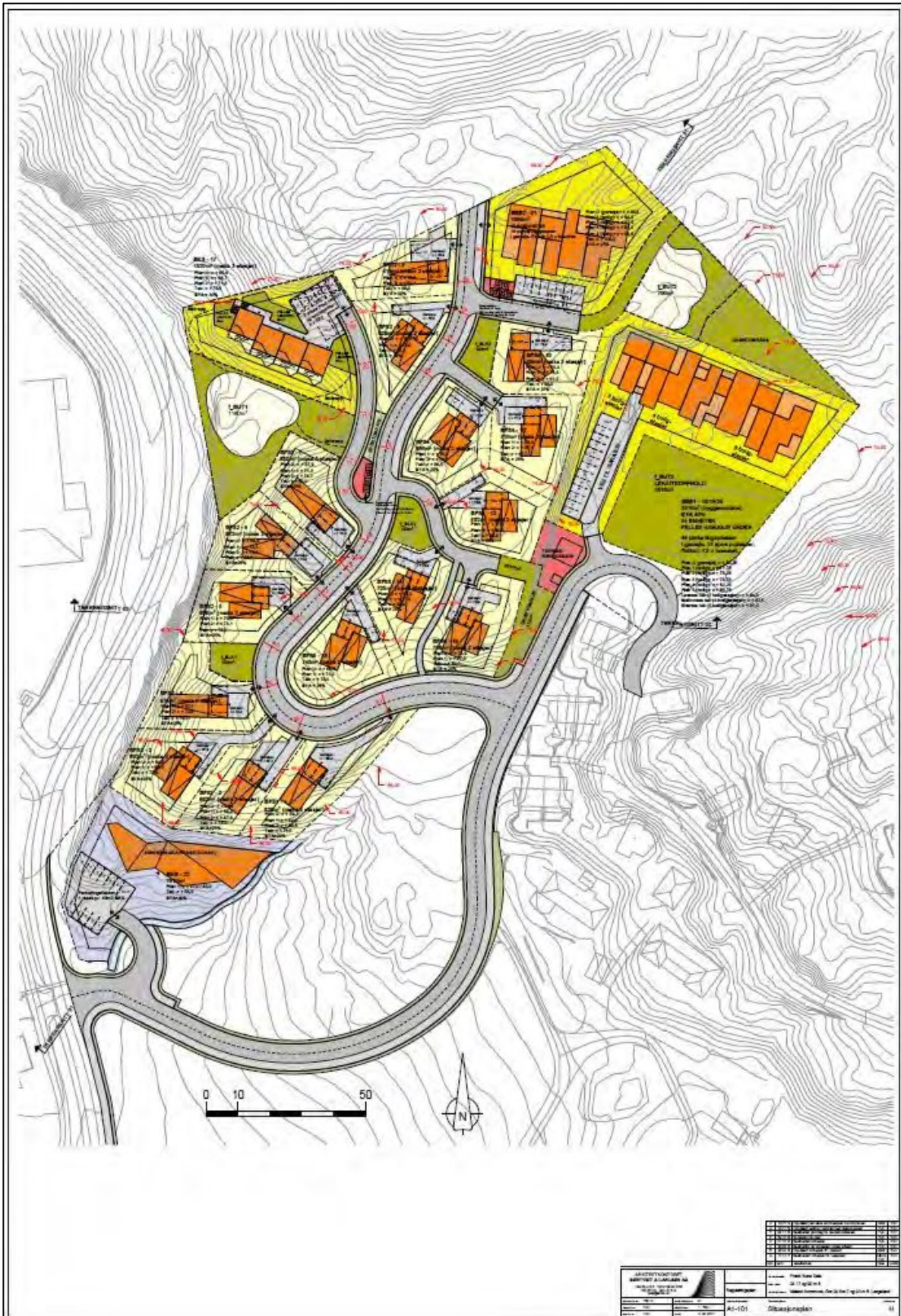
8 Omtale av planforslaget

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 o_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 10.05.2019.



Figur 22: Situasjonsplan, datert 12.04.2018, sist revidert H 10.05.2019 er retningsgjevende for planforslaget. (Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS)

8.1 Reguleringsformål

Føremål	Felt	Areal (m ²)
Bygninger og anlegg		
Bustader, frittliggjende	BFS1	830
	BFS2	4120
	BFS3	1240
	BFS4	2740
	BFS5	1470
	BFS6	710
	BFS7	620
Bustader, konsentrert	BKS	1730
Bustader, blokker	BBB1	3310
	BBB2	1970
Nærings bygninger /tenesteyting	BKB	1910
Energianlegg	BE	50
Renovasjonsanlegg	BRE1	190
	BRE2	70
	BRE3	50
Uteopphaldsareal	f_BUT1	1160
	f_BUT2	700
	f_BUT3	1510
Leikeplass	f_BLK1	150
	f_BLK2	150
	f_BLK3	150
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Veg	f_SV1	110
	f_SV2	200
	f_SV3	60
	f_SV4	140
Køyreveg	o_SKV1	2250
	o_SKV2	1500
	SKV3	100
Fortau	o_SF1	680
	o_SF2	50
	o_SF3	340
	o_SF4	90
	o_SF5	30
	f_SF6	60
	o_SF7	30
	SF8	50
	o_SF9	140
Gangveg	f_SGG	80
Annan veggrunn – grøntareal	o_SVG/SVG	2370
Grønstruktur		
Grønstruktur	o_G/G 1-5	1370
Landbruks-, natur- og friluftsmål		
LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden	L	9050
Heile planområdet		43530

Byggeformål

Byggjeregner, tomteutnytting %BYA maks. byggjehøgde (moh) og storleik er påført plankartet og føresegnene for kvart delområde. Byggeområde BBB1 er delt i tre høgdsoner med juridisk line «RpRegulertHøyde» mellom høgdsonene. Ved fastsetjing av byggjehøgde er det teke høgde for takvinkel (pulttak) på mellom 8-10 grader. Dette gir ein fin «dramatikk», spesielt for einebustadene. 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.

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

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

Delområde	Areal delområde m ²	Tomt	Tomteareal (m ²) avrunda	Maks. Byggjehøgde (moh)	Maks % BYA	Maks BYA (m ²)	Bustade-etasjar
BFS1	830	1	830	71,0	20	166	3
BFS2	4120	2	662	73,0	25	166	3
		3	803	73,0		200	2
		4	674	76,5		169	2
		5	656	78,0		164	2
		6	673	80,5		168	3
		7	652	80,0		163	3
BFS3		1240	8	625		83,5	30
	9		615	88,0	183	2	
BFS4	2740	10	650	86,0	25	163	3
		11	698	86,0		175	2
		12	710	87,0		178	2
		13	682	85,0		171	2
BFS5	1470	14	725	82,0	25	182	2
		15	745	78,0		187	2
BFS6	710	16	708	82,0	25	187	2
BKS	1730	17	1520	76,5	30	456	3
BBB1	3310	18	3310	84,0	45	1490	3*
		19		87,5			4*
		20		91,0			5*
BBB2	1970	21	1970	100,5	45	896	4*
BKB	1910	22	1910	56,0	40	764	2
Sum	20030					6416	

* Underetasje med parkeringsanlegg kjem i tillegg.

8.1.1 Bustader – frittliggjande småhus

Innanfor områda BFS1 – BFS6 kan det førast opp 16 nye einebustader. Bustadene kan ha eiga utleie-eining. Tomtestorleiken varierer frå 609 – 830 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 byggjeregner og byggjehøgde er ikkje lagt inn på plankartet.

8.1.2 Bustader – konsentrerte småhus

I område BKS kan det førast 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 einestader i BFS3 bak. (Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS)

8.1.3 Bustader – leilegheitsbygg/blokk

I områda BBB1 og BBB2 kan det førast opp leilegheitsbygg (blokk). I desse områda skal bustadparkering i hovudsak skje i parkeringskjellar i underetasjen til bygget. I tillegg er det tillate med noko parkering på bakkeplan, m.a. gjesteparkering.

BBB1 er planlagt med eitt leilegheitsbygg med 34 bueiningar. Utnyttingsgraden er sett til 45 % BYA. Byggjehøgda opnar for 3 til 5 bustadetasjar og parkeringskjellar. Differensiert høgde (moh) er fastsett på plankartet.

BBB2 er planlagt med eitt leilegheitsbygg med 12 bueiningar. Utnyttingsgraden er sett til 45 % BYA og 4 bustadetasjar og parkeringskjellar.



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)

8.1.4 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 skje innanfor eiga tomt, i bygget eller på bakkeplan. Mot søraust er byggjegrensa samanfallande med formålsgrensa. På austsida av grensa ligg det ein bekk som skal haldast open. Ideen er at ein skal kunne byggje fram til bekkekanten for å utnytte kvalitetane i nærleiken til bekken. Samtidig skal ein sikre at omsynet til bekken vert ivareteke. Dette er gjort med å regulere omsynssone H560 bevaring naturmiljø på begge sider av bekken og knytte føresegnar til. Ved plassering av eventuelle fundament, må det takast omsyn til bekken, jf. omsynssona og VA-rammeplanen.

Ønska overnattingstilbod er småskala verksemd med inntil 10 rom. Meland kommune manglar overnattingstilbod. Det vurderast at lokaliseringa nær Meland aktiv og Frekhaug sentrum er ein god lokalisering for eit slik tilbod. Med dei rekkjefølgjeføresegn som er sett til planen, vedk. gang- og sykkelvegtilbod langs Sagstadvegen, vil området vere lett tilgjengeleg for gange, sykkel og kollektiv.

Det kan etablerast inntil 12 utvendig parkeringsplassar.



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

8.1.5 Leik- og uteoppfallsareal

Det er i føresegnene sett slikt krav til størrelse på uteoppfallsareal:

Område	Type bygg	Beregningsgrunnlag	Minste uteoppfallsareal (MUA)	
			Privat (m ²)	Felles (m ²)
BFS1 – BFS6	Einebustad	Hovudeining bustad	200	50
		Utleigeeining bustad	50	50
BKS	Rekkjehus	bustadeining	50	50
BBB1 og BBB2	Blokk	bustadeining	10*	50**

* Privat areal for blokk kan vere altan.

** Areal innanfor BBB kan medreknast i tillegg til regulerte felles leike- og uteoppfallsareal.

Felles uteoppfallsareal

Dette gir slikt maksimal arealbehov for felles uteoppfallsareal:

Bustadtype	Bueiningar	Uteoppfallsareal pr. bueining (m ²)	Felles uteoppfallsareal – arealbehov (m ²)
Einebustader - hovudeining	16	50	800
Einebustad - utleigeeining	16	30	480
Rekkjehus	4	50	200
Blokk (BBB2)	12	50	600
Blokk (BBB1)	34	50	1700
Sum	71		3780

Det er i planen sett av tre felles leikeplassar, f_BLK1-3, og tre område til felles uteoppfallsareal, f_BUT1-3. I tillegg skal det setjast av min. 150 m² leikeplass innanfor område BKS for rekkjehus.

Uteoppfallsareal	Areal (m ²)
f_BUT1	1160
f_BUT2	700
f_BUT3	1510*
f_BLK1	150
f_BLK2	150
f_BLK3	140
Leik i BKS	150
Sum	3960

* I tillegg til desse regulerte uteoppfallsareala, kan det om nødvendig opparbeidast felles uteoppfallsareal innanfor byggeområda BBB1 og BBB2.

Tabellen over viser at det er regulert tilstrekkeleg felles uteoppfallsareal i planen i forhold til planlagt utbygging. Områda ligg sør – og vestvendt med gode solforhold. Ved søknad om byggjeløyve, må det dokumenterast at ein kan oppnå tilstrekkeleg uteoppfallsareal med kvalitet.

Leike- og uteoppfallsareala skal tilretteleggjast med ulike kvalitetar for barn i forskjellig alder:

Naturleikeplass

Felles uteopphaldsareal **f_BUT1** skal vere naturtomt og har ikkje krav om universell utforming.

Sandleikeplass

Sandleikeplass skal opparbeidast og utstyrast med bord/benkar og leikeapparat for småbarn. Arealet skal i hovudsak planerast flatt med permeabelt dekke. Leikeklassen skal sikrast med gjerde og port. Sandleikeklassane skal ha universell utforming og tilkomst.

Felles leikeplass **f_BLK1 - f_BLK3** skal tilretteleggjast som sandleikeplass.

Innanfor felles uteopphaldsareal **f_BUT3** skal min. 150 m² tilretteleggjast som sandleikeplass.

Innanfor område for konsentrerte bustader, BKS, skal min. 150 m² tilretteleggjast som sandleikeplass. Dette leikeområdet kan delast opp i inntil 3 mindre areal.

Nærleikeplass

Nærleikeklassen skal opparbeidast og utstyrast med bord/benkar og leikeapparat for barn i alderen 5-13 år.

Felles uteopphaldsareal **f_BUT2** skal tilretteleggjast som nærleikeplass. Om lag 50 % av arealet skal planerast flatt med permeabelt dekke. Resten skal vere naturtomt. Leikeklassen skal gjerast inn mot høge skrentar. Inngjerding elles kan vurderast.

Det er sett krav om at leikeklassane f_BLK1 – f_BLK3 og f_BUT2 skal vere ferdig planert før igangsetjing av nye bustader, og at leikeklassane skal vere utstyrt med leikeapparat og bord/benkar, og sikra med gjerde og port, før bustadene blir tekne i bruk.

Felles leike- og uteopphaldsareal er felles for følgjande bustadområde:

- f_BLK1 - f_BLK3 og f_BUT1 er felles for bustadene i BFS1 – BFS6 og BBB2.
- f_BUT3 er felles for bustadene i BBB1.
- f_BUT2 er felles for alle bustadene i planområdet.

Nærliggjande leike- og idrettsanlegg

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.

8.1.6 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 føresegnområde #1 i plankartet og er omtalt i føresegnene med krav om å leggje linja i kabel i bakken. 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.

8.1.7 Avfallshandtering

Det er regulert tre hentestadar for avfall på plankartet, f_BRE1 – f_BRE3. Det skal vurderast nedgravd avfallsløysning, jf. føresegnene. Med foreslått plassering vil maks. avstand mellom bustad og renovasjonsplass vere innanfor kravet frå NGIR på maks. 125 m. Lengste avstand er 110 m.

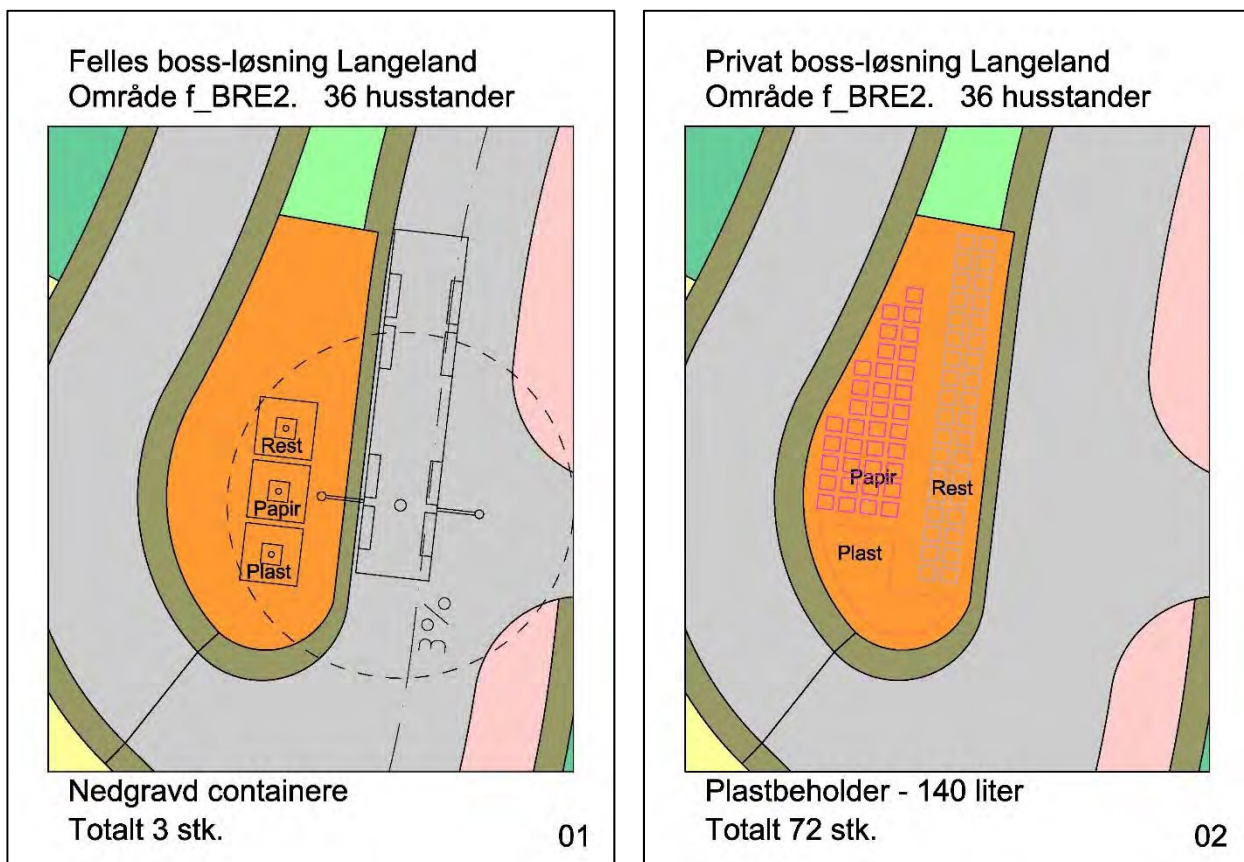
f_BRE1 er felles for BBB1, f_BRE2 er felles for delområda BFS1-6 og BKS, og f_BRE3 er felles for BBB2. Vegane o_SKV1 og o_SKV2 er dimensjonert for lastebil (L=12 m) og krysset o_SKV2 / f_SV4 er dimensjonert for at lastebil kan snu. Uteoppholdsareal f_BLK2 (sandleikeplass) som ligg tvers overfor f_BRE2, skal sikrast med gjerde og port.

Løysninga for nedgravd container har vore drøfta med NGIR.

For f_BRE 2, som er den av plassane med terrengmessig størst utfordring, er det teikna opp to alternative forslag for å kontrollere at ein har tilstrekkeleg plass. Fig. 27 viser at det er plass både for løysing for nedgravd konteinarar og løysing med ordinære avfallsdunkar innanfor område f_BRE2. Siktzone i krysset er ivareteke. Langs f_BRE 2 er stigninga på veg o_SKV2 om lag 3 %, som er innanfor krava frå NIGIR (6 %). Det er tilstrekkeleg vegbreidde til at personbil kan passere når tømning foregår. Mot f_SV1 må det setjast opp mur, slik at terrenget kan hevast i nivå med o_SKV2. Dei to andre renovasjonsplassane kan løysast tilsvarande.

Aktuelle avfallstyper i BRE-områda er plast, papir/papp og restavfall. Glas- og metallemballasje skal leverast til konteinarar på eigne returpunkt. Desse finn ein ved sidan av kjøpesenter og nærbutikkar. Næraste returpunkt er ved Frekhaug senter. Anna avfall må leverast til gjenvinningsstasjon på Mjåtveit.

Postkassestativ kan plasserast i tilknytning til BRE-områda.



Figur 27. Bilda viser alternative løysingar for renovasjon. 1) Nedgravd løysing med container og 2) ordinær løysing med avfallsdunkar for restavfall og papir og plass for plastavfall.

8.2 Parkering

Følgende parkeringsdekning er lagt til grunn for bil og sykkel i planområdet:

Område	Type bygg	Beregningsgrunnlag	Bil	Sykel
BFS1 – BFS6	Einebustad	Hovudeining bustad	2	0
		Utleigeining bustad	1	0
BKS	Rekkjehus	bustadeining	2	0
BBB1 og BBB2	Blokk	bustadeining	1,5*	0,5
BKB	Beverting/aktivitets- og konferansesenter	30 m ² BRA	1*	0,5
	Overnatting	gjesterom	0,6*	0,5

* For parkering i fellesanlegg, skal min. 5 % av plassane utformast og reserverast rørslehemma. Desse plassane skal ha kortast mogleg gangtilkomst til hovudtilkomst og ein tilpassa trase.

Illustrasjonsplanen viser løysing for parkering for byggjeområda. Endeleg løysing skal framgå ved søknad om rammeløyve.

I BBB1 og BBB2 skal bustadparkering leggjast til parkeringskjellar innanfor delområdet. I tillegg skal det etablerast utvendig parkering/gjesteparkeringsplassar innanfor delområdet. For BBB1 er det vist 13 parkeringsplassar på bakkeplan. 7 plassar må vere bustadparkering og 6 kan vere gjesteparkering. For BBB2 er det vist 8 p.plassar på bakkeplan. 1 plass går vekk til snuhammar. Det kan då etablerast inntil 7 gjesteparkeringsplassar.

Parkering for BKB skal løysast innanfor delområdet. Det er i føresegnene regulert at inntil 12 parkeringsplassar kan plasserast utvendig, jf. illustrasjonsplanen.

Parkeringsplass og garasje skal plasserast og utformast slik at bil kan snu på eigen eller felles grunn utanfor veg. Avkøyrslar til private vegar skal tilfredsstillе dei same tekniske krav til utforming og frisikt som er sett for avkøyrslar til offentlege vegar.

8.3 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. Dette tilsvarar dimensjoneringsklasse samleveg Sa1 i tidlegare N100, som var gjeldande store delar av planperioden. I gjeldande reguleringsplan for «Del av gnr. 24 Langeland (plannr: 20031126)», er den regulert med ei breidde på 4,25 meter utan breiddeutviding i nedre kurve og fortau med ei breidde på 2,25 meter. Ny ytterkant fortau er søkt lagt i eksisterande ytterkant fortau.

Ny veg opp i det nye feltet, o_SKV2 er teikna med ei breidde på 4,75 med breiddeutviding i kurve og mot kryss. Vegen er dimensjonert for Lastebil (L=12 m). Tilhøyrande fortau (o_SF3 - o_SF6) har ei breidde på 2,5 meter. Vegen tilsvarar dimensjoneringsklasse atkomstveg A1 i tidlegare N100, som var gjeldande store delar av planperioden.

Fortauet er lagt i innerkurve på vegen. Snarveg f_SGG vil då kome rett ned på fortauet. Ved tømning av buss i BRE2 kan og renovasjonsbilen kome heilt inntil renovasjonsområdet utan å løfte over eit fortauet. Ved å plassere fortauet på denne sida av vegen unngår ein og kryssing av mange private avkøyringar.

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 o_SKV2 / f_SV4. Dette tilsvarar dimensjoneringsklasse A1 i tidlegare N100, som var gjeldande store delar av planperioden. Det er regulert inn snuhammar for vegane f_SV2 og f_SV4, dimensjonert for personbil. I tillegg er det i føresegnene sett krav om snuhammar for personbil for f_SV1 i tilknytting til parkeringsplassen for BKS. Det er ikkje lagt inn snuhammar for f_SV3, då denne vegen er så kort at krysset med o_SKV2 kan fungere som snuhammar. Krysset o_SKV2 / f_SV4 er dimensjonert som snuhammar for lastebil L=12 m. Renovasjonsbil/brannbil etc. kan snu her.

Veg SKV3 til område for næringsbygg/tenesteyting, er dimensjonert for Lastebil og er regulert med fortau (o_SF8). Vegbreidde er 4,5 m og 2,5 m fortau. Dette tilsvarar A1 og fortau.

Gangvegen f_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.

Avkøyrslar er markert med avkøyrseispil på plankartet.

Standard for følgjande vegar avvik frå N100:

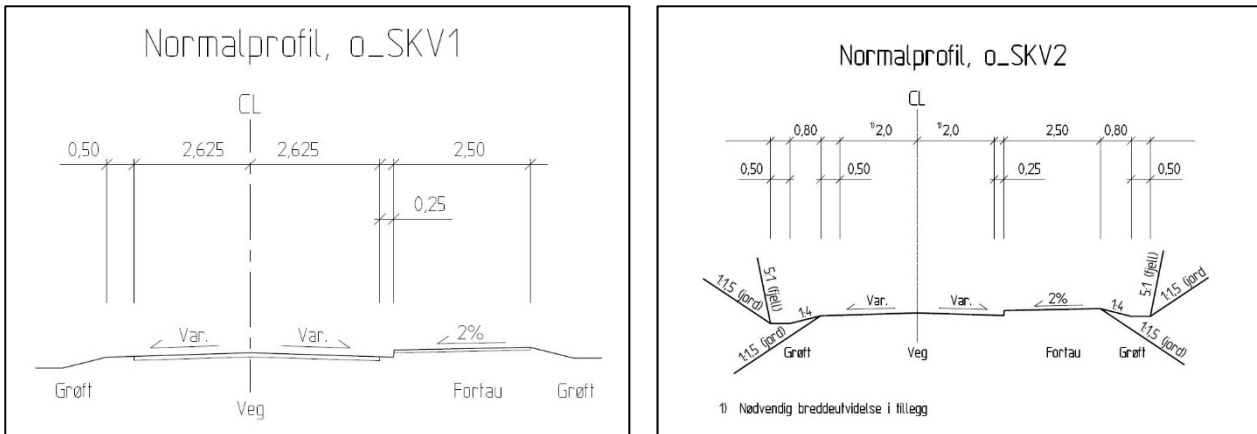
Veg	Vegtype	Tema	Krav	I planforslag	Merknad
o_SKV1	Sa1 (frå N100 2014)	Stigning	10 %	12,3 %	Eks. veg m/nytt fortau
o_SKV2	A1 (frå N100 2014)	Stigning	8 %	9% og 10,5%	
		Horisontalradius	30 m	15 m	
		Møtesikt	50 m	30 m	
f_SV1-f_SV3	A1 (frå N100 2014)	Vegbreidde	3,5 m	4,0 m	

Grunngjeving for avvik:

- Stigning for o_SKV1 følgjer eksisterande veg.
- Terrenngmessige forhold gjer at horisontalkurvatur og stigning for o_SKV2 avvik noko frå N100. Dette får og følgjer for møtesikt. Dersom ein skulle følgje krava for A1 (N100) i planforslaget, ville det innebære at vegen måtte leggjast lengre ut på kanten av åsryggen (større horisontalradius), noko som igjen ville gi store fyllingar og behov for høge murar. Slik vegen er planlagt ligg den godt tilpassa terrenget.
- Det er valt vegbreidde på 4 m inkl. skuldrar i staden for 3,5m, slik at to personbilar kan møtast.

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 (planID 1256 2017 0003), før det kan gjevast byggjeløye innanfor planområdet.



Figur 28. Normalprofil for vegane o_SKV1 og o_SKV2.

8.4 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.»

8.5 Massehandtering

Ved plassering av nye vegar og bygg, er det lagt vekt på god terrengtilpassing. Evt. overskot av jordmassar vil bli søkt om å nytte på LNF-området på gnr/bnr 24/7, alternativt vil jorda bli køyrt til godkjent jordtipp hos Henanger på Langeland eller Askeland på Mjåtvedt. Eventuell overskot av steinmassar vil bli solgt/levert til godkjent deponi. Det er teke inn i føresegnene at det skal lagast ein plan for massehandtering, som redegjer for handtering av evt. overskotsmassar.

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 hovudsak i samsvar med kommuneplanen, men det er gjort ei lita utviding i nordaust som ei terrengtilpassing innanfor tiltakshavar sin eigedom, gnr/bnr 24/7. Det utvida arealet utgjer 0,9 daa og framgår bl.a. av fig. 3 og 4. Største delen av dette arealet er foreslått regulert til grønstruktur og uteoppfallsareal. Resten er mindre utviding av bustadføremål BBB2. På den andre sida er austre del av bustadområdet B5 i KPA foreslått som LNF L2 i reguleringsforslaget, grunna bratt terreng. Det vert vurdert at desse endringane er terrengmessige tilpassingar som kan gjerast i detaljregulering og som ikkje får vesentleg negativ verknad.

I reguleringsforslaget er område for forretning regulert til næringsbygg/tenesteyting - *bevertning, aktivitets- og konferansesenter og overnatting med tilhørende 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. Det vert og vist til KU-vurdering i Notat frå ABO Plan & Arkitektur datert 19.01.2019. Ønska overnattingstilbod er småskala verksemd med inntil 10 rom. Meland kommune manglar overnattingstilbod. Det vurderast at lokaliseringa nær Meland aktiv og Frekhaug sentrum er ein god lokalisering for eit slik tilbod. Med dei rekkjefølgjeføresegn som er sett til planen, vedk. gang- og sykkelvegtilbod langs Sagstadvegen, vil området vere lett tilgjengeleg for gange, sykkel og kollektiv.

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

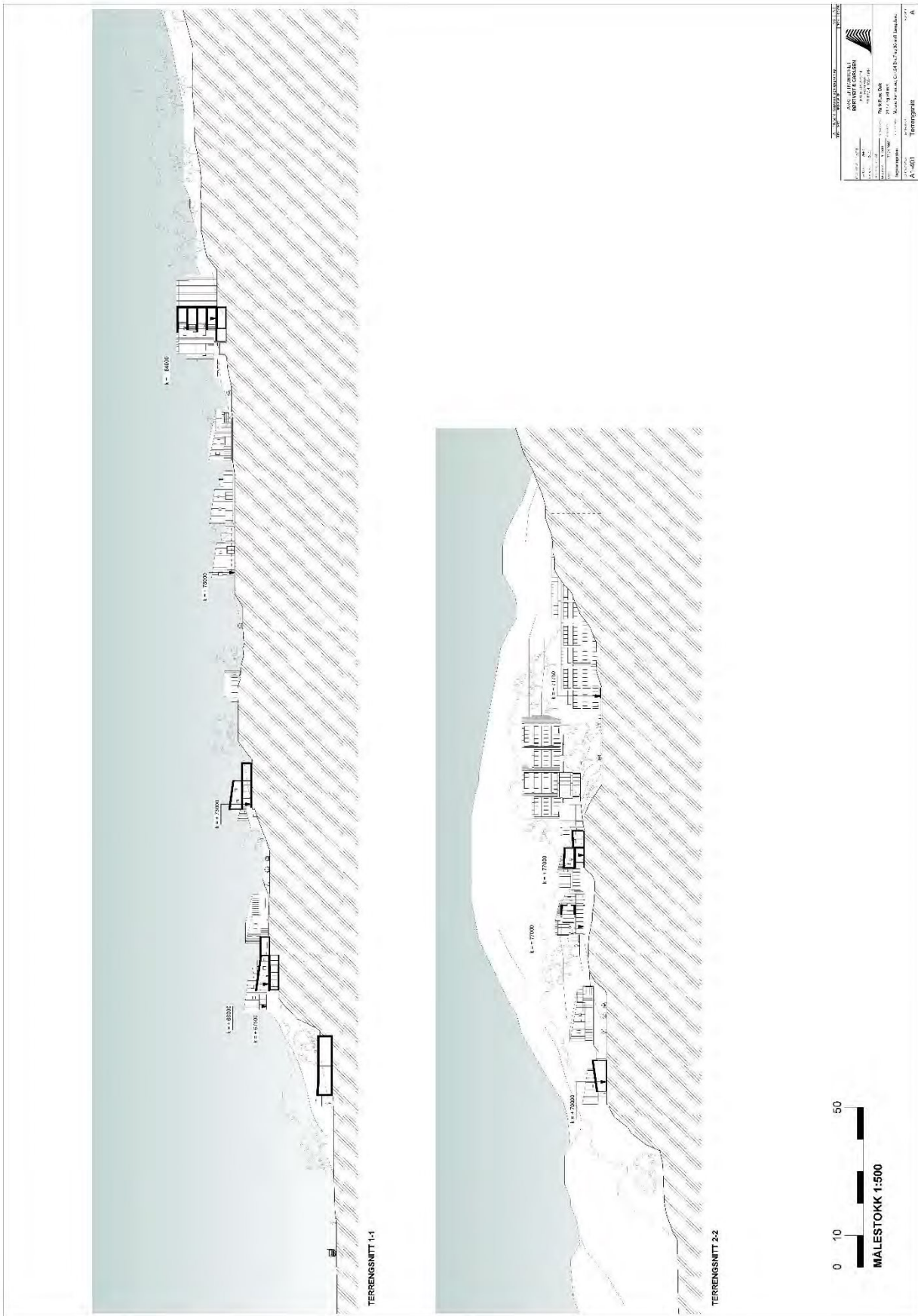
Nabofeltet er allereie bygd ut med både einebustadar og leilegheitsbygg i moderne stil. Nye bustader innanfor planområdet er og planlagt med eit moderne uttrykk. Dei to utbyggingsområda vil fungere godt saman i det skrånande terrenget. Feltet ligg ved foten av åsen Storeknappen, som vert ein grøn vegg bak bygga, jf. fotoillustrasjon i fig. 27. Leilegheitsbygget i BBB1 avtrappar seg i samsvar med åssilhuetten bak. Dette er sikra med differensierte høgdesoner i plankart og føresegner.

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

Sol-/skuggestudie viser at bygga i all hovudsak får gode solforhold, jf. fig. 29 og vedlagte sol-/skuggestudie for ulike tidspunkt 20. mars, 20. juni og 20. desember.



Figur 29: Fotoillustrasjon sett frå Sagstad skule viser nye bygg til venstre saman med eksisterande bustadfelt til høgre. (Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS)



Figur 30. Terrengsnitt på tvers og langs av planområdet.



Figur 31. Sol-/skugge studie 20. mars 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 fylkesvegen 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. o_SKV2 har dimensjoneringsklasse A1 og fortau, og er dimensjonert for Lastebil. Planforslaget viser og nytt fortau på austsida av Fosseskarvegen frå kryss med Sagstadvegen til kryss med Torvvegen. Dette gir betre trafikksikring 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 koplust saman med interne vegar og grøntstruktur (G1) 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 omdisponering av jordbruksområde, berre tidlegare skogsområde. Omdisponering av skogområde til byggjeområde 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. Overnattingstilbod vil tilføre eit nytt tilbod, som det er mangel på i Meland kommune i dag.

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 Fossemymra idrettsanlegg/Meland Aktiv. Planforslaget legg til rette for ca. 70 nye bueiningar fordelt på einbustadtomter, rekkjehus 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/sikra i føresegnene 7 leike- og uteopphaldsareal med ulike kvalitetar. Det er og sikra grønkorridor og sti 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.